

**PIANO REGOLATORE GENERALE IN FORMA ASSOCIATA  
COMUNI DI COLORNO E MEZZANI**

**COMUNE DI MEZZANI - VARIANTE GENERALE**

adottata dal C.C. con del.n°27 il 29.04.99 e approvata dalla G.P. con del. n°1069 il 20.12.01

**Traduzione del P.R.G. negli strumenti della  
pianificazione urbanistica comunale  
ai sensi dell'art.43 comma 5 L.R. 20/2000**

adottata dal C.C. con del.n°13 il 11.04.03 e approvata con del. n° 26 il 29.06.2006  
Variante POC adottata con del. C.C. n° 3 del 19/02/08 ed approvata con del. C.C. n° 14 il 11/07/08  
**Variante RUE 2008**  
adottata con del. C.C. n° 4 del 19/02/08 ed approvata con del. C.C. n° 15 il 11/07/08

**P.O.C.- R.U.E.**

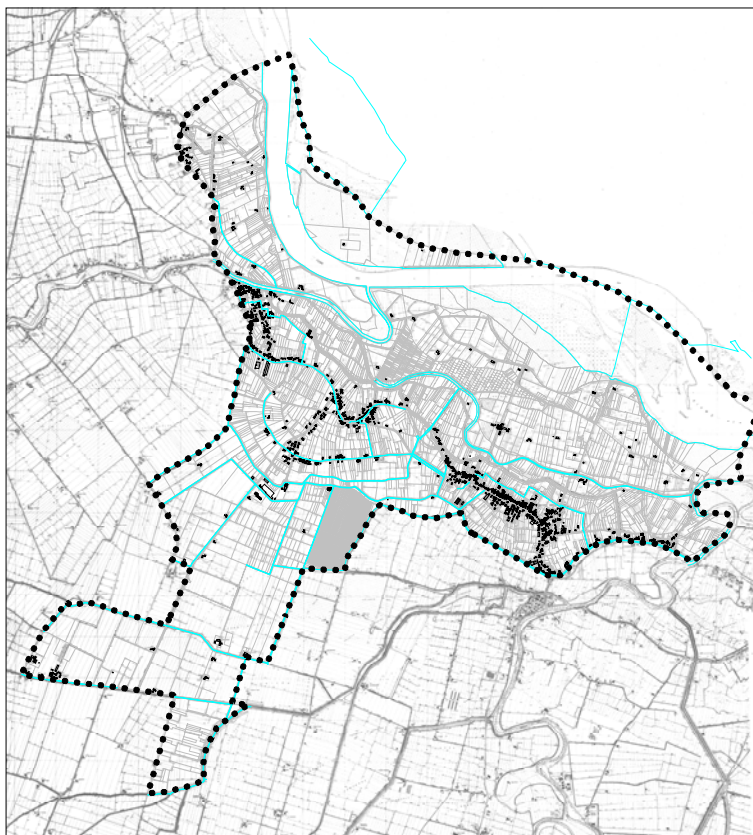
PIANO OPERATIVO COMUNALE - REGOLAMENTO URBANISTICO E EDILIZIO

Norme di attuazione

Tavola

**P2**

Gennaio 2008



COLLETTIVO DI URBANISTICA

Realizzazione grafico informatica PRG:

PROGETTISTI: Arch. Gianfranco Pagliettini  
Arch. Luca Pagliettini

COLLABORATORI: Elena Maestri  
Daniela Olzi  
Mina Rossi

## INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
<b>CAPO I – FINALITÀ’ E NORME GENERALI .....</b>	<b>4</b>
Art. 1 Finalità delle norme e applicazione del Piano .....	4
Art. 2 Norme generali .....	4
Art. 3 Elaborati del RUE e del POC .....	5
<b>TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO.....</b>	<b>6</b>
<b>CAPO I – MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>6</b>
Art. 4 Modalità del piano.....	6
Art. 5 Intervento urbanistico preventivo.....	6
Art. 6 Intervento edilizio diretto.....	7
<b>CAPO II – TIPI DI INTERVENTO .....</b>	<b>8</b>
Art. 7 Definizione e applicazione dei tipi di intervento.....	8
<b>CAPO III – PARAMETRI DI INTERVENTO .....</b>	<b>9</b>
Art. 8 Definizione dei parametri e degli indici urbanistico-edilizi .....	9
Art. 9 Applicazione degli indici edilizi e dei distacchi .....	13
<b>TITOLO III – DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO .....</b>	<b>16</b>
<b>CAPO I – USI E CLASSIFICAZIONE DEL SUOLO .....</b>	<b>16</b>
Art. 10 Definizione degli usi .....	16
Art. 11 Modifica della destinazione d’uso .....	19
Art. 12 Divisione del territorio comunale in zone .....	19
<b>CAPO II - ZONE A.....</b>	<b>21</b>
Art. 13 Zone A.....	21
Art. 14 (abrogato).....	29
<b>CAPO III - ZONE B.....</b>	<b>30</b>
Art. 15 Zone B.....	30
Art. 16 Immobili di valore storico-architettonico .....	30
Art. 17 Zone residenziali di completamento.....	30
Art. 18 Zone a verde privato.....	32
Art. 19 (abrogato).....	33
Art. 20 (POC) Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica .....	33
Art. 21 (abrogato).....	33

<b>CAPO IV - ZONE C</b> .....	<b>34</b>
Art. 22 (POC) Zone C .....	34
Art. 23 (abrogato).....	34
Art. 23 bis (POC) Zone residenziali di espansione a prescrizione specifica.....	34
Art. 24 (abrogato).....	35
<b>CAPO V - ZONE D</b> .....	<b>36</b>
Art. 25 Zone industriali ed artigianali.....	36
Art. 26 Zone industriali ed artigianali di completamento .....	37
Art. 27 (POC) Zone artigianali e industriali di espansione.....	38
27bis (POC) Zone di espansione per pubblici esercizi .....	40
Art. 28 (abrogato).....	41
Art. 29 (abrogato).....	41
Art. 30 (abrogato).....	41
Art. 31 (abrogato).....	41
Art. 31 bis (abrogato) .....	41
<b>CAPO VI - ZONE E</b> .....	<b>42</b>
Art. 32 Zone agricole e rurali .....	42
Art. 33 Zone agricole e rurali normali .....	43
Art. 34 Zone di tutela.....	46
Art. 35 Zone agricole di tutela di elementi storici del paesaggio agrario .....	47
Art. 36 Zone agricole di rispetto .....	47
Art. 37 Zone di rispetto cimiteriale.....	48
Art. 38 Edifici non più connessi o non più funzionali all'agricoltura .....	48
Art. 39 Edifici esistenti all'interno delle zone di tutela assoluta e delle zone di tutela idraulica dei corsi d'acqua.....	62
Art. 40 (POC) Piano delle Attività estrattive .....	62
Art. 41 Zona di riserva della Parma Morta .....	62
Art. 42 Progetto di tutela e valorizzazione del fiume Po .....	63
<b>CAPO VII – ZONE F</b> .....	<b>67</b>
Art. 42bis Individuazione delle zone F.....	67
Art. 43 (abrogato).....	67
Art. 44 (abrogato).....	67
Art. 45 Zone per infrastrutture tecniche e tecnologiche.....	67
Art. 46 Zone per attrezzature cimiteriali.....	68
<b>CAPO VIII - ZONE G</b> .....	<b>69</b>
Art. 46bis individuazione delle zone G .....	69
Art. 47 Zone per attrezzature di interesse comunale.....	69
Art. 48 Zone a verde attrezzato e per lo sport.....	69
Art. 49 Zone a parcheggio .....	69
Art. 49 bis – Relazioni geologico-tecniche.....	71
Art. 50 Cessione e monetizzazione degli standards urbanistici di quartiere e di complesso insediativo .....	71
<b>CAPO IX - ZONE H</b> .....	<b>77</b>
Art.50bis Individuazione delle zone H .....	77
Art. 51 Zone H.....	77
<b>TITOLO IV - VARIE E FINALI</b> .....	<b>80</b>

<b>CAPO I – VERDE URBANO ED EXTRAURBANO .....</b>	<b>80</b>
Art. 52 Protezione e ricostituzione del verde urbano ed extraurbano .....	80
Art. 53 Parametri per la determinazione del valore urbano ed extraurbano .....	82
<b>CAPO II – NORME VARIE .....</b>	<b>89</b>
Art. 54 Viabilità storica .....	89
Art. 54 bis – Tutela dei dossi di pianura.....	89
Art. 55 Rispetti da infrastrutture tecniche e tecnologiche.....	89
Art. 56 (POC) Distributori di carburante .....	89
Art. 57 Edifici accessori in zone edificate .....	91
Art. 58 Allineamenti planoaltimetrici .....	91
Art. 59 Locali interrati .....	92
Art. 60 Data di adozione delle Norme .....	92
 <b>TITOLO V – INTERVENTI DA REALIZZARE NEL QUINQUENNIO 2003-2008.....</b>	 <b>93</b>
<b>CAPO I – INDIVIDUAZIONE E ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>93</b>
Art. 61 (POC) – Ambiti di applicazione .....	93
Art. 62 (POC) – Individuazione degli interventi .....	93
Art. 63 (POC) – Attuazione degli interventi .....	93
Art. 63 bis (POC) – Modalità di attuazione del PUA .....	94
Art. 64 (POC) - Richiesta di permesso di costruire, tempi per la attuazione degli interventi ed utilizzazione delle relative aree .....	96
Art. 65 (POC) – Interventi non assogettati al programma .....	97
Art. 66 (POC) – Efficacia, modifiche, integrazioni ed aggiornamenti.....	97

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I – FINALITÀ' E NORME GENERALI**

#### **Art. 1 Finalità delle norme e applicazione del Piano**

1. Le presenti norme costituiscono compendio delle disposizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e del Piano Operativo Comunale (POC). Ove non specificamente siglate con "POC" tali disposizioni appartengono al RUE.
2. Le presenti norme, così come ogni loro modifica e perfezionamento, sviluppano le disposizioni del Piano Strutturale Comunale e sono ad esso conformi. Esse precisano gli usi, le modalità di attuazione, i tipi di intervento, i parametri urbanistico-edilizi e, ove occorra, le particolari prescrizioni, per ogni immobile.
3. Le presenti norme si applicano alle trasformazioni consentite e previste nell'intero territorio comunale.
4. Le presenti norme sono definite in conformità al PSC, alla pianificazione regionale e provinciale e ad ogni altro atto normativo e amministrativo di natura sovraordinata.
5. I vincoli di P.T.P.R. riportati nella tavola A10, mantengono comunque ogni efficacia normativa e topografica stabilite dallo stesso Piano Regionale e costituiscono riferimento anche in sede di successiva variante. Eventuali modifiche a tali vincoli, che siano apportate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, saranno assunti con variante al **PSC**.

#### **Art. 2 Norme generali**

1. L'edificazione nelle varie zone del territorio comunale, è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali non in contrasto con le presenti norme, ivi comprese le Deliberazioni CC n° 282/01 e 32/98 sulla determinazione del Costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione salvo deroga da concedersi previa deliberazione consiliare, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.
2. Gli edifici esistenti e/o le relative aree di pertinenza, in contrasto con le destinazioni di zona previste dagli elaborati del RUE e del POC (di seguito "piano"), in attesa di intervento che preveda l'adeguamento alle presenti norme, potranno subire soltanto interventi di manutenzione.

3. Area edificabile è quella dotata delle opere di urbanizzazione primaria e cioè:
  - a) strade e spazi di sosta e parcheggio;
  - b) fognatura e/o impianti di depurazione
  - c) approvvigionamento idrico;
  - d) distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice e, ove esistano le reti principali, gas e telefono;
  - e) pubblica illuminazione;
  - f) verde elementare attrezzato;
  - g) allacciamenti ai pubblici servizi al diretto servizio dell'insediamento.
4. La sola destinazione di un terreno a zona edificabile secondo le previsioni di piano non è sufficiente per la edificabilità su di un terreno ove manchino le opere di urbanizzazione primaria o l'impegno del richiedente il permesso di costruire ad eseguirle contemporaneamente all'esecuzione dell'opera oggetto di richiesta.
5. Esclusivamente nelle zone territoriali omogenee E (zone agricole e rurali) l'edificabilità è subordinata alla esistenza (o all'impegno di esecuzione contemporanea) di almeno le seguenti opere:
  - strade (comunali o vicinali)
  - approvvigionamento idrico
  - smaltimento rifiuti liquidi (con parere igienico-sanitario ed ambientale dell'Autorità competente)
  - distribuzione energia elettrica.

### **Art. 3 Elaborati del RUE e del POC**

1. Gli elaborati del RUE e del POC sono elencati agli artt. 4 e 5 della Normativa di Applicazione del PSC. Essi elaborati potranno essere modificati ed integrati con specifica variante che dichiari la propria conformità al P.S.C.
2. Non costituisce variante il mero aggiornamento allo stato di fatto delle basi cartografiche.

## **TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **CAPO I – MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

#### **Art. 4 Modalità del piano**

1. Le modalità di attuazione del piano sono:
  - l'intervento urbanistico preventivo
  - l'intervento edilizio diretto.
2. Il piano e le presenti norme stabiliscono, per ogni parte del territorio comunale, le modalità per l'attuazione degli interventi.
3. Il Regolamento Edilizio, Allegato 1 che costituisce parte integrante delle presenti norme stabilisce modi e procedure per la presentazione, l'esame dei progetti ed il rilascio dei relativi permessi di costruire e per la denuncia di inizio attività.

#### **Art. 5 Intervento urbanistico preventivo**

1. Sono interventi urbanistici preventivi i piani urbanistici attuativi (PUA) di iniziativa pubblica e privata, come definiti all'art. 31 della L.R. 20/2000, e ogni altro strumento che vi sia assimilato dalla legge.
2. L'intervento urbanistico preventivo è obbligatorio in tutte le parti del territorio ove sia espressamente previsto dal POC.
3. Il PUA di iniziativa privata è attuabile con le procedure di legge in tutte le aree assoggettate a intervento urbanistico preventivo, fatta eccezione per quelle ove il POC, o successive specifiche varianti, prevedano espressamente il PUA di iniziativa pubblica.
4. **Le aree assoggettate ad intervento urbanistico preventivo con apposita delimitazione nelle tavole di piano, che siano interessate da interventi urbanistici approvati sono soggette ai parametri ed alle prescrizioni ivi stabilite. In caso di variante, sono ammesse modifiche dell'assetto urbanistico e morfologico nel rispetto degli standard e del dimensionamento previsti dagli interventi urbanistici approvati.**
5. **Qualora all'interno di un'area assoggettata a PUA o a IEU (di cui al successivo art. 6) siano ricomprese aree demaniali, aree appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune o di altri enti territoriali, ovvero aree di altre Amministrazioni pubbliche, tali aree non comportano la partecipazione degli enti stessi all'attuazione**

**dell'intervento, pur essendo necessario acquisire il loro preventivo nulla-osta sul progetto dell'intervento stesso.**

#### **Art. 6 Intervento edilizio diretto**

1. Sono interventi edilizi diretti quelli definiti agli artt. 8, 9 e 10 dell'Allegato 1 che si attuano attraverso:
  - il permesso di costruire
  - la denuncia di inizio attività
  - la attività edilizia libera.
2. Il piano prevede altresì l'attuazione mediante intervento edilizio unitario (IEU). Tale intervento si attua previa richiesta di permesso di costruire, rilasciabile anche per stralci, esteso all'intera area delimitata nelle tavole di piano alla quale si applicano gli indici delle zone di espansione specificamente previste dalle tavole del piano.
3. La richiesta di permesso di costruire per l'intervento edilizio unitario dovrà essere corredata da impegno unilaterale d'obbligo che preveda:
  - la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano e/o di quelle necessarie **all'intero insediamento previsto dal piano**, e la loro cessione gratuita al Comune entro tre anni dal rilascio del primo permesso di costruire **fatte salve le possibilità di monetizzazione previste all'art. 50;**
  - **la cessione gratuita al Comune, o la monetizzazione in quanto non previste dalle tavole di piano, delle aree di urbanizzazione secondaria calcolate sull'intero insediamento previsto dal piano, entro un anno dal rilascio del primo permesso di costruire;**
  - congrue garanzie finanziarie, anche mediante fideiussione, per l'adempimento degli obblighi assunti verso l'Amministrazione Comunale.
4. In sede di intervento edilizio unitario potranno essere consentite minori distanze dagli spazi pubblici qualora ciò sia necessario ad una migliore organizzazione planovolumetrica degli interventi.
5. Per gli interventi edilizi unitari relativi alle zone a verde privato, si applicano esclusivamente gli indici e le prescrizioni di cui all'art. 18 delle presenti norme.
6. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 2, 3, 4, 5 si applicano agli interventi edilizi unitari già previsti dal P.R.G. vigente, mentre ogni nuova previsione di intervento da sottoporre a progettazione unitaria dovrà essere realizzata attraverso PUA, ai sensi dell'art. 31 L.R. 20/2000.



## **CAPO II – TIPI DI INTERVENTO**

### **Art. 7 Definizione e applicazione dei tipi di intervento**

- 1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono definiti all'art. 2 dell'Allegato 1 alle presenti Norme.**
2. I tipi di intervento sono **definiti in coerenza alle** Leggi vigenti e ulteriormente precisati per quanto riguarda le categorie del restauro, risanamento, ristrutturazione e ripristino, all'art. 13.
3. Il piano, sulla base delle caratteristiche storico-architettoniche ed ambientali, prescrive specifici tipi di intervento. Ove non specificamente prescritto, possono essere attuati tutti i tipi di intervento.

### **CAPO III – PARAMETRI DI INTERVENTO**

#### **Art. 8 Definizione dei parametri e degli indici urbanistico-edilizi**

1. L'edificabilità e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale è regolamentata dai seguenti parametri ed indici:

##### St = Superficie territoriale

Nel caso di intervento urbanistico preventivo o di intervento edilizio unitario, per superficie territoriale (sulla quale, salvo specifica diversa prescrizione, si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale It e Ut) si intende un'area non inferiore alla superficie soggetta ad intervento urbanistico preventivo o ad intervento edilizio unitario delimitata nelle tavole di piano per le varie zone, comprendente le aree per la urbanizzazione primaria S1, secondaria S2 e generale S3, e la superficie fondiaria.

Le aree per la urbanizzazione individuate nelle tavole di piano hanno valore indicativo per quanto riguarda la precisa ubicazione (che potrà subire spostamenti e aggiustamenti pur nel rispetto dell'impostazione generale del disegno di piano); hanno invece valore prescrittivo per quanto riguarda la dimensione che dovrà essere comunque rispettata, anche se eccede i minimi stabiliti per le varie zone dalle presenti norme.

##### Sf = Superficie fondiaria

Nel caso di intervento urbanistico preventivo o di intervento edilizio unitario, per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1, secondaria S2, generale S3.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo la superficie fondiaria è suddivisa in lotti che rappresentano la unità minima di intervento.

In caso di intervento edilizio diretto, per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria If e Uf) si intende quella parte di area classificata con le destinazioni previste nelle tavole di Piano.

##### S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

La superficie per opere di urbanizzazione primaria comprende le aree destinate a:

- a) **strade veicolari, pedonali e ciclabili, spazi di sosta e di parcheggio,**
- b) **spazi di verde elementare,**
- c) **spazi per le attrezzature delle reti tecnologiche, per la raccolta dei rifiuti solidi e per la fermata dei trasporti pubblici."**

S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria, comprende le aree destinate a:

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

S3 = Superficie per opere di urbanizzazione generale

La superficie per opere di urbanizzazione generale comprende le aree destinate a:

- a) allacciamenti ai pubblici servizi ed infrastrutture indotte di carattere generale
- b) scuole superiori
- c) attrezzature sanitarie ospedaliere
- d) parchi e centri sportivi di interesse sovracomunale
- e) attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale.

Sm = Superficie minima di intervento

Area minima richiesta per ogni intervento: edilizio diretto, edilizio unitario e urbanistico preventivo.

In ogni caso la Sm relativa ad un unico intervento edilizio diretto non può avere soluzione di continuità.

Su = Superficie utile

In generale, la superficie utile è costituita dalla somma della superficie lorda di tutti i piani (**comprese le scale interne ed esterne**) fuori ed entro terra ad esclusione **delle superfici lorde** di :

- a) autorimesse interrato, seminterrate ed al piano terra nella misura non superiore al 33% della Su consentita e relativi collegamenti orizzontali e verticali.
- b) **cantine interrato, seminterrate e al piano terra, lavanderie (con un massimo di mq 9 per alloggio), legnaie (con un massimo di mq 6 per alloggio), deposito cicli (con un massimo di mq 4 per alloggio), fino ad una misura complessiva non superiore al 25% della Su consentita, e relativi collegamenti orizzontali e verticali.**
- c) **servizi tecnici del fabbricato: ascensori e relativi locali macchine, scale di sicurezza, vani caldaia e centrali termiche. I vani caldaia e le centrali termiche sono esclusi fino ad un massimo di 8 mq per gli edifici unifamiliari (anche organizzati a schiera) o per il primo alloggio in edifici**

**plurifamigliari, e di mq 2 per ogni alloggio oltre il primo fino ad un massimo complessivo di mq 20.**

- d) cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione, locali per lo smaltimento dei rifiuti.
- e) porticati di uso pubblico o di uso condominiale (per edifici con tre o più alloggi).
- f) porticati di uso privato, logge coperte e balconi fino ad un massimo al 25% della Su consentita.
- g) scale esterne di accesso al piano rialzato o primo, con sporgenze dall'edificio non superiore a ml 1,50;**
- h) scale in vano chiuso di accesso ai sottotetti e alle superfici di cui alle precedenti lettere a), b), c), d) che non contengono superfici utili.**

Il calcolo relativo ai locali di cui alle precedenti lettere a) e b) può essere considerato complessivamente.

In ogni caso i locali chiusi esclusi dalla Su non potranno superare l'altezza interna media netta di ml 2.50.

I locali sottotetto sono esclusi dal calcolo della Su per le parti la cui altezza interna media netta non eccede i ml 1.70.

Nel caso di edifici esistenti che contengano accessori e locali sottotetto con altezze superiori, è consentita la loro conferma all'uso preesistente e il relativo scomputo dal calcolo della Su.

**Le superfici non residenziali di cui alle lettere a), b), c), d) possono avere accesso a Superfici utili soltanto attraverso locale di disimpegno o scala in vano chiuso.**

**I sottotetti che non contengono superfici utili possono altresì avere accesso a superfici utili attraverso scala retrattile.**

**Per gli edifici, o parti di edifici, a destinazione produttiva e produttiva agricola indipendentemente dalla zona in cui si trovano e commerciale in zona D la superficie utile è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani (compresi i collegamenti verticali) fuori ed entro terra ad esclusione delle superfici lorde di:**

- a) cabine elettriche di trasformazione
- b) impianti di depurazione
- c) locali per lo smaltimento dei rifiuti
- d) depositi cicli, centrale termica e di condizionamento fino ad un massimo complessivo pari al 5% della superficie utile consentita**
- e) le pensiline a sbalzo fino ad un massimo pari al 15% della superficie utile consentita.**

**Ai fini del calcolo della superficie utile lo spessore delle murature perimetrali è fissato convenzionalmente, in ogni caso, in ml 0,30.**

Sc = Superficie coperta

**Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le logge, i porticati e i bow-windows, ed esclusi gli sporti (cornicioni, balconi, pensiline) fino a m 1,50; la parte sporgente oltre m 1,50 viene computata nella Sc.**

Hf = altezza di ciascun fronte dei fabbricati

Ai fini dell'applicazione dell'indice di visuale libera (VI) e al fine della determinazione dell'altezza del fabbricato, l'altezza di ciascun fronte è data dalla differenza tra la quota media del marciapiede stradale **più vicino al lotto e la più alta delle seguenti quote medie:**

- **della linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile,**
- **della linea di gronda, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45%,**
- **della più elevata linea o del punto di colmo, per gli edifici con copertura inclinata oltre 45%,**
- **della sommità dei parapetti in muratura.**

H = altezza del fabbricato

Media delle altezze delle varie fronti (Hf).

Nel caso di edifici con più piani utili, che siano realizzati con copertura a due falde, la media delle altezze potrà essere operata limitatamente ai prospetti a coronatura orizzontale, e sempreché i prospetti a coronatura a timpano non siano più di due, ed il sottotetto non sia abitabile.

Laddove per motivi di sicurezza idraulica, venga prescritta dalla Amministrazione Comunale, o proposta dal richiedente il permesso di costruire, la realizzazione del primo pavimento a quota superiore a quella del marciapiede stradale, comunque fino ad uno scarto massimo di cm 30, è consentito di non computare tale scarto nel calcolo della altezza massima prescritta dal piano nelle diverse zone.

V = Volume

La somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento e da pavimento ad estradosso - misurato nel punto medio - del solaio di copertura nel caso dell'ultimo piano abitabile). Ai fini del calcolo del volume lo spessore del solaio è fissato convenzionalmente, in ogni caso, in ml 0.30.

VI = indice di visuale libera

Rappresenta il rapporto che deve esistere tra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona e proprietà, dai cigli stradali, dal limite delle aree libere di pertinenza visuale delle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza (Hf) delle varie fronti. Ove non diversamente specificato dalle norme delle

singole zone, l'indice di visuale libera è pari a 0,5. **L'indice di visuale libera risulta pertanto espresso dalla seguente formula:**

$$VI = D/Hf.$$

Q = rapporto di copertura

Misurato in percentuale, rappresenta il rapporto massimo consentito tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. **Il rapporto di copertura risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $Q = Sc/Sf$**

It = indice di fabbricabilità territoriale

Rappresenta il volume in mc, costruibile per ogni ha di superficie territoriale (St). **L'indice di fabbricabilità territoriale risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $It = V/St$ .**

If = indice di fabbricabilità fondiaria

Rappresenta il volume in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf). **L'indice di fabbricabilità fondiaria risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $If = V/Sf$ .**

Ut = indice di utilizzazione territoriale

Rappresenta il rapporto massimo consentito tra la superficie utile del o dei fabbricati (Su) e la superficie territoriale (St). **L'indice di utilizzazione territoriale risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $Ut = Su/St$ .**

Uf = indice di utilizzazione fondiaria

Rappresenta il rapporto massimo consentito tra superficie utile del o dei fabbricati (Su) e la superficie fondiaria (Sf). **L'indice di utilizzazione fondiaria risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $Uf = Su/Sf$ .**

#### **Art. 9 Applicazione degli indici edilizi e dei distacchi**

1. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale It e Ut si applicano nelle zone sottoposte a intervento urbanistico preventivo ed edilizio unitario.
2. Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione in zone ove è consentito l'intervento edilizio diretto o in zone già dotate di urbanizzazione o in corso di urbanizzazione in seguito a intervento urbanistico preventivo.
3. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi o le superfici costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva ad un intervento urbanistico preventivo, i totali dei volumi o delle superfici costruibili nei singoli lotti non possono superare quelli

calcolati applicando l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale sulla superficie territoriale:

sommatoria di  $(SL \times I fl) = St \times It$

in cui SL = superficie di ciascun lotto, I fl = indice di fabbricabilità fondiaria di ciascun lotto.

4. Gli indici di cui al precedente articolo 8 operano dalla data di adozione delle presenti norme.
5. Le modificazioni alle proprietà o altre di carattere patrimoniale intervenute successivamente a tale data non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.
6. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale degli indici esclude, salvo i casi di restauro, risanamento, ristrutturazione, ricostruzione, il successivo rilascio di altri permessi di costruire sulle superfici stesse.
- 7. Le distanze DE tra edifici o parti dell'edificio, DS tra edifici e cigli stradali, DC tra edifici e confini di proprietà, salvo diverse specifiche disposizioni, sono regolate dal criterio di visuale libera, come definito dalle presenti norme, oltrechè dai disposti di cui all'art. 9 del D.I. 1444/68.**
- 8. La distanza DE risulta dall'applicazione delle seguenti prescrizioni:**
  - a) Nel caso in cui almeno una delle pareti sia finestrata, essa risulterà dalla somma della distanza dai confini DC degli edifici esistenti e di quella degli edifici da realizzare calcolata con l'indice di visuale libera e non potrà, in ogni caso, essere inferiore a ml 10;
  - b) Nel caso di pareti non finestate, è ammessa:
    - b1) l'edificazione in aderenza in caso di edifici preesistenti a muro cieco sul confine, nei limiti della larghezza del muro cieco preesistente e dell'altezza massima stabilita dal piano per l'area di intervento;
    - b2) l'edificazione in aderenza nel caso di due o più lotti contigui, a condizione che il progetto sia corredato da accordo tra i proprietari che sia trascritto ai Registri Immobiliari e che contenga le modalità con cui le successive costruzioni saranno edificate, in aderenza o alla distanza prescritta dalle presenti norme;
    - b3) l'edificazione a distanza inferiore a quella prescritta alla lettera a) del comma 9, con un minimo di ml 1,50, in caso di preesistenza nel lotto adiacente di parete cieca posta a distanza inferiore a quella prescritta dalla stessa lettera a).

- 9. La distanza DC è così stabilita:**

- a) fatti salvi i casi di pareti non finestrate regolamentati alla lettera b) del precedente comma 8, si applica l'indice di visuale libera con un minimo da garantire pari a ml 5,00, tranne che nelle zone A dove valgono particolari norme, e fatta eccezione per gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti che potranno mantenere le distanze esistenti semprechè venga rispettato l'indice di visuale libera;
- b) nelle zone residenziali di completamento l'indice di visuale libera deve essere applicato alle nuove costruzioni solo per la parte di loro pertinenza, semprechè la Dc risultante rispetti il minimo stabilito dal D.I. 1444/68 pari a ml 10,00;
- c) verso i confini di zone agricole o a verde privato del medesimo lotto o proprietà non è richiesta l'applicazione della distanza Dc.

**10. La distanza DS è disciplinata dal Nuovo Codice della Strada e dalle disposizioni di cui all'art. 51 delle presenti norme.**

**11.** Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche e private esistenti, per le quali non sono previste dal piano zone di rispetto stradale, l'indice di visuale libera, va riferito ai cigli stradali, esistenti o previsti dal piano, anche se non coincidenti coi confini di proprietà.

**12.** Esclusivamente in caso di intervento urbanistico preventivo, fermo restando il criterio della visuale libera per la distanza dal confine della zona di intervento, sono ammesse, tra fabbricati e tra i fabbricati e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di intervento, distanze inferiori a quelle di norma, qualora ciò sia motivato dalla organizzazione funzionale degli spazi e degli edifici previsti nel progetto urbanistico.



## TITOLO III – DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

### CAPO I – USI E CLASSIFICAZIONE DEL SUOLO

#### Art. 10 Definizione degli usi

1. Il piano stabilisce gli usi ammissibili nelle zone di cui al successivi Capi.
2. Gli usi del suolo, articolati nei raggruppamenti di categorie di cui all'art. 2 della L.R. 46/88 s.m.i., sono i seguenti:

A = Residenza

che comprende anche le residenze collettive con esclusione di quelle socio-sanitarie e assistenziali.

B = Attività ricettive

che comprende tutte le attività per il soggiorno temporaneo e vi include quelle direttamente complementari, quali bar, ristorante, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative.

C1 = Commercio

C1.1 = Commercio al minuto alimentare

C1.2 = Commercio al minuto non alimentare

C1.3 = Commercio all'ingrosso

che comprende anche i magazzini e i depositi

C1.4 = Pubblico esercizio

che comprende bar, ristoranti, locali di ritrovo e locali per lo spettacolo, **call center, internet point**

C1.5 = Artigianato di servizio

che comprende le attività di servizio alla persona, alla casa, alle imprese, ai piccoli automezzi (cicli e motocicli), e i laboratori che non superino i mq 100 di Superficie utile (esclusi servizi e magazzino) per attività non insalubri ai sensi del D.M. 5.9.94

C1.6 = Artigianato di servizio agli automezzi.

C2 = Direzionale

che comprende studi professionali, uffici e terziario in genere con esclusione del commercio.

C3 = Servizi

C3.1 = Attrezzature scolastiche dell'obbligo,

che comprendono anche gli asili nido e le scuole materne

C3.2 = Attrezzature di interesse comune

- che comprendono le sedi e i servizi amministrativi, sociali e culturali, i servizi religiosi e parrocchiali, gli uffici postali, gli ambulatori, i servizi per gli anziani e i giovani
- C3.3 = Verde attrezzato e per lo sport  
che comprendono le strutture di servizio allo sport, piccoli chioschi e strutture di servizio e di arredo urbano
- C3.4 = Attrezzature sociosanitarie e assistenziali  
che comprendono gli ospedali e i centri sanitari specializzati, le case di cura e di riposo, i laboratori, i centri di riabilitazione e ogni attività complementare e di servizio
- C3.5 = Parchi urbani e comprensoriali
- C3.6 = Parchi naturali e riserve
- C3.7 = Attrezzature generali di interesse sovracomunale  
che comprendono le sedi sindacali, sociali, politiche, economiche e del volontariato, le sedi scolastiche e culturali di interesse sovracomunale, le sedi decentrate delle Amministrazioni sovraordinate, della protezione civile, Carabinieri, ecc.
- C3.8 = Attrezzature cimiteriali
- C3.9 = Attrezzature e infrastrutture per la mobilità  
che comprendono le sedi viarie e ferroviarie, stazioni ferroviarie, autostazioni, sedi di aziende di trasporto e ogni attività complementare
- C3.10 = Attrezzature a parcheggio  
che comprendono le aree per la sosta e le opere accessorie
- C3.11 = Attrezzature per il rimessaggio  
che comprendono anche i servizi complementari di assistenza e vendita di accessori per auto, cicli e motocicli, oltre alle attività di lavaggio
- C3.12 = Distributori di carburante  
che comprendono anche i servizi complementari di assistenza e vendita di accessori, oltre alle attività di lavaggio
- C3.13 = Infrastrutture tecniche e tecnologiche  
che comprendono impianti ed attrezzature di gestione delle reti dei servizi tecnologici urbani (centrali, cabine, impianti di captazione, trattamento, depurazione), smaltimento dei rifiuti solidi (discariche, ecostazioni, aree di stoccaggio) fitodepurazione, gestione del sistema idraulico.

#### D = Produzione

- D1 = Artigianato e industrie  
che comprende anche le attività direttamente complementari di tipo terziario, espositivo e commerciale
- D2 = Artigianato e industrie agroalimentari  
che comprende le attività di raccolta, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici e quelle di-

- rettamente complementari di tipo terziario, espositivo e commerciale e ogni altra attività di servizio all'agricoltura e alla zootecnia
- D3 = Attività estrattive  
che comprende anche le attività direttamente correlate di frantumazione e lavaggio
- D4 = Attività di rottamazione  
che comprende le attività di recupero e riciclaggio dei rottami.

E = Produzione agricola e rurale

- E1 = Residenza agricola
- E2 = Attrezzature aziendali  
che comprende gli allevamenti aziendali, i depositi, silos, rimesse e ogni altra attrezzatura aziendale ed interaziendale per l'esercizio dell'attività agricola
- E3 = Attività di servizio alla agricoltura  
che comprendono le attività di raccolta, conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli e zootecnici esclusa la macellazione industriale, e di esercizio e **riparazione** di macchine agricole
- E4 = Allevamenti  
che comprendono anche gli impianti tecnologici e le attività terziarie direttamente complementari, le attività di conservazione, trattamento e vendita dei prodotti zootecnici
- E5 = Serre fisse  
che comprende gli impianti fissi per le colture florovivaistiche ed ortofrutticole e le attività terziarie e commerciali direttamente correlate
- E6 = Agriturismo e turismo rurale
- E7 = Attrezzature per l'equitazione  
che comprende le strutture di maneggio, ricovero animali e quelle terziarie e commerciali direttamente correlate
- E8 = Attrezzature per la pesca sportiva  
che comprendono anche le attività terziarie e commerciali direttamente correlate
- E9 = Attrezzature per l'allevamento domestico e di selvaggina  
che comprendono le attività di ricovero e allevamento di animali domestici, con esclusione di quelli destinati alla alimentazione, e della selvaggina e quelle terziarie e commerciali direttamente correlate.

3. Eventuali usi non espressamente indicati al comma 2 potranno essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli previsti in quanto aventi analoghi effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi.

### **Art. 11 Modifica della destinazione d'uso**

1. La modifica della destinazione d'uso degli immobili, in quanto prevista o consentita dal piano, è soggetta alle disposizioni di cui all'art. **26 della LR n° 31/2002**.
2. **Il cambio d'uso attuato liberamente, come previsto al comma 6 del citato art. 26 non potrà comunque, anche a seguito di interventi successivi, superare i limiti complessivi stabiliti dallo stesso comma.**
3. Il passaggio da un uso all'altro è subordinato al reperimento degli standard pubblici di norma in quantità pari alla differenza positiva tra quelli attinenti la nuova destinazione e quella di partenza.
4. Nei casi, precisati all'art. 50, di limiti dimensionali e funzionali, è prevista, in luogo della cessione, la monetizzazione totale o parziale.

### **Art. 12 Divisione del territorio comunale in zone**

Il territorio comunale è suddiviso in zone come risulta dalle tavole di piano, secondo la seguente classificazione:

- a) Zona A che comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi;
- b) Zona B che comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A e a prevalente destinazione residenziale;
- c) Zona C che comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale;
- d) Zona D che comprende le parti di territorio, totalmente o parzialmente edificate e quelle da destinare a nuovi insediamenti, a prevalente destinazione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistico;
- e) Zona E che comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli e rurali;
- f) Zona F che comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale;
- g) Zona G che comprende le parti del territorio destinate al soddisfacimento delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. A-24 della L.R. 20/2000.

- h) Zona H che comprende le parti di territorio destinate alla viabilità.

## CAPO II - ZONE A

### Art. 13 Zone A

1. Gli usi consentiti nella zona A sono stabiliti dal piano per alcuni immobili con specifica simbologia e, ove non specificamente stabiliti, nelle aree classificate come zone residenziali dei centri storici, sono i seguenti:  
A = Residenza, che deve costituire l'uso prevalente  
B = Attività ricettive  
C1.1. = commercio al minuto alimentare fino ad una superficie di vendita di 150 mq, compreso eventuale C1.2.  
C1.2 = commercio al minuto non alimentare fino ad una superficie di vendita di 150 mq, compreso eventuale C1.1.  
C1.4 = Pubblico esercizio  
C1.5 = Artigianato di servizio  
C2 = Direzionali  
per attività con Su non superiore a 200 mq,  
C3.1 = Attrezzature scolastiche dell'obbligo  
C3.2 = Attrezzature di interesse comune  
C3.7 = Attrezzature generali di interesse sovracomunale.
2. L'ammissibilità di tali usi è subordinata alla verifica della compatibilità con il tipo di intervento prescritto in rapporto all'impianto tipologico originario dell'immobile, da parte dello U.T., sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
3. Le modalità di attuazione del piano sono quelle dell'intervento edilizio diretto, fatta eccezione per le aree che il piano assoggetta ad intervento urbanistico preventivo (Piano di recupero e Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica), con le seguenti prescrizioni relative alla unità minima di intervento:
  - nei casi di restauro scientifico (RS) la richiesta di intervento dovrà essere estesa alla intera unità edilizia, comprendente gli edifici e le aree libere di pertinenza;
  - per le altre categorie di intervento previste al successivo comma, l'unità minima di intervento per la richiesta del permesso di costruire è costituita dalla singola unità immobiliare, qualora si tratti di interventi interni alle unità immobiliari stesse. Rimane comunque fermo che per tutti gli interventi esterni o che comunque interessino opere comuni condominiali si considera unità minima di intervento l'intera unità edilizia.
4. Il piano stabilisce per ogni immobile con apposita simbologia, i seguenti tipi di intervento:

### 1) Restauro scientifico (RS)

Gli interventi di restauro riguardano le particelle edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici, ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi della L. 1 giugno 1939 n. 1089.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

E' permessa, dove strettamente necessario, l'installazione di impianti igienici e cucine (anche in blocchi unificati) dotati di impianti di condizionamento d'aria o ventilazione spinta.

Negli edifici soggetti a restauro non sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria.

### 2) Restauro e risanamento conservativo (RC)

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

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il restauro e risanamento conservativo è suddiviso nelle seguenti sottocategorie di intervento:

#### 2a) Restauro e risanamento conservativo di tipo A (RCA)

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico; qualora non costituisca grave alterazione della unitarietà del prospetto e siano comunque salvaguardati i caratteri architettonici generali, potrà essere consentito il mantenimento, in tutto o in parte delle alterazioni esistenti al piano terra se e per quanto indispensabili al mantenimento delle attuali destinazioni d'uso e semprechè tali destinazioni siano consentite dalle presenti norme;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

#### 2b) Restauro e risanamento conservativo tipo B (RCB)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture o spostamenti di quelle esistenti purchè non venga alterata la unitarietà del prospetto; qualora non costituisca grave alterazione della unitarietà del prospetto e siano comunque salvaguardati i caratteri architettonici generali, potrà essere consentito il mantenimento, in tutto o in parte delle alte-



razioni esistenti al piano terra se e per quanto indispensabili al mantenimento delle attuali destinazioni d'uso e semprechè tali destinazioni siano consentite dalle presenti norme;

- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza; ove lo spostamento dei solai non comporti alterazioni di tali elementi, sono consentiti adeguamenti delle altezze interne degli ambienti soltanto qualora risultino inferiori ai minimi di legge, ed i conseguenti adeguamenti delle quote delle finestre pur mantenendo la unitarietà dei prospetti e comunque mantenendo fissa la linea di gronda e di colmo;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, con sostituzione delle parti non recuperabili, mantenendo la posizione delle murature portanti sia esterne che interne;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

#### 2c) Restauro e risanamento conservativo di tipo C con opere di ristrutturazione parziale

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo C con opere di ristrutturazione parziale previsti all'art. 38, oltre a quanto ivi specificamente prescritto, sono soggetti alle disposizioni di cui al precedente punto 2b, fatta eccezione per quelle di cui alla lettera a) che è sostituita dalla seguente:

##### a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti.

Sono consentite nuove aperture nella misura minima necessaria a garantire una adeguata accessibilità all'edificio ed un corretto rapporto illuminometrico, a condizione che tali aperture ripropongano forma, partiture e dimensioni tipiche dell'architettura rurale dei luoghi. Il rapporto illuminometrico potrà essere realizzato anche con l'apertura di lucernari complanari o con l'introduzione di muri a gelosia, sempre secondo i tipi ricorrenti. E' consentito, qualora la commissione edilizia ne riconosca la necessità per una migliore valorizzazione delle originarie caratteristiche architettoniche e dei materiali, il mantenimento delle aperture esistenti ancorché inferiori ai rapporti illuminometrici minimi, semprechè in ogni caso sia espresso parere positivo da parte della Autorità Sanitaria competente.

I muri a gelosia esistenti dovranno essere interamente recuperati anche attraverso operazioni di ripristino.

- il restauro degli ambienti interni.

Sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti, rimanendo ferma la linea di gronda e di colmo.

E' consentita, ove assente, l'introduzione di non più di un corpo scala per ogni tipo edilizio definito all'art. 38.

Non sono consentiti interventi rivolti alla realizzazione di più di due piani abitabili per edificio, fatti salvi i casi ove ne preesista un numero superiore.

Gli interventi di cui al presente punto rivolti al recupero di edifici già ad uso abitativo che presentino altezze interne dei locali inferiori ai minimi di legge possono prevedere l'aumento di tali altezze fino a raggiungere tali minimi semprechè:

- vengano rispettate le prescrizioni di cui alla precedente lettera a),
- tali edifici non siano ricompresi nelle schede di cui all'elaborato A7b;
- non venga superata l'altezza massima dell'edificio di ml 6.20.

### 3) Ristrutturazione

Gli interventi riguardano le particelle edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche, sono coerenti e/o compatibili con la organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi, che sono comunque finalizzati al recupero della maggior parte degli elementi costitutivi dell'organismo edilizio esistente, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Tale ristrutturazione si attua tenendo conto dell'organizzazione distributiva delle particelle edilizie, della valorizzazione degli eventuali elementi di particolare valore stilistico ed architettonico (anche attraverso il ripristino), delle esigenze di inserimento architettonico ambientale dei fronti esterni.

Gli interventi di ristrutturazione in ogni zona del territorio comunale, ad eccezione della zona A, dovranno prevedere i parcheggi di pertinenza nella quota fissata dalla Tabella C allegata al Capo VIII.

All'interno delle zone A:

- nel caso l'intervento preveda l'aumento del numero delle unità immobiliari, dovranno essere previsti parcheggi di pertinenza in ragione di un posto macchina per ogni unità immobiliare aggiuntiva.
- nel caso l'intervento preveda l'aumento della Su in misura superiore al 50% di quella preesistente o comunque superiore a 50 mq dovranno essere previsti parcheggi di pertinenza nella quota fissata dalla Tabella C allegata al capo VIII, calcolata sulla superficie utile aggiuntiva.

### 4) (abrogato)

### 5) Ristrutturazione e/o ricostruzione con vincolo tipologico

Gli interventi riguardano le particelle edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche storico-ambientali, sono coerenti con la organizzazione morfologica del tessuto urbanistico originario.

Gli interventi su tali edifici possono essere attuati o attraverso ristrutturazione o attraverso ricostruzione con vincolo tipologico applicando i seguenti parametri:

- la demolizione totale o parziale ed il rifacimento sulla base dei caratteri architettonici **esterni** e dei parametri morfologici e tipologici originari e tipici del tessuto urbanistico circostante **le modifiche interne, sia di ridistribuzione che**

**di organizzazione delle unità immobiliari, sono ammissibili in quanto non alterino il mantenimento o la ricomposizione di tali caratteri;**

- il rispetto degli allineamenti prevalenti preesistenti sugli spazi pubblici e privati con il mantenimento delle aderenze fondamentali dello schema tipologico;
- l'applicazione dei seguenti indici:
  - a)  $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq  
o preesistente se superiore
  - b)  $H$  = altezza massima: definita attraverso lo studio dei rapporti con gli edifici adiacenti e, comunque, non superiore a tre piani fuori terra
  - c)  $Q$  = rapporto di copertura = 40%  
o preesistente se superiore

L'Amministrazione Comunale potrà consentire la demolizione di edifici o parti di essi, qualora l'intervento concorra alla valorizzazione dell'insieme architettonico e degli spazi liberi.

#### 6) Ristrutturazione urbanistica

L'intervento di ristrutturazione urbanistica riguarda le unità minime di intervento della zona A contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

Il tipo di intervento si attua, secondo le previsioni di piano, attraverso intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica che prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici attraverso la definizione dei parametri morfologici ricavati dalla organizzazione tipologica, architettonica ed urbanistica, originarie, applicando i seguenti parametri:

- a)  $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria pari alla metà della densità fondiaria media della zona e comunque non superiore a 2,5 mc/mq
- b) Parcheggi: l'intervento dovrà prevedere la cessione di parcheggi pubblici e la dotazione di parcheggi di pertinenza come stabiliti alle Tabelle B e C allegate al Capo VIII.
- c) Altezza: l'altezza degli edifici da ricostruire sarà definita in base allo studio degli allineamenti altimetrici circostanti prevalenti. Non potrà in ogni caso superare i due piani fuori terra, fatta eccezione per gli ampliamenti che potranno mantenere le altezze degli edifici esistenti.
- d) Visuale libera = 0,4
- e) Verde pubblico: l'intervento dovrà prevedere, all'atto del rilascio del permesso di costruire, la cessione di uno standard di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita dall'intervento urbanistico preventivo e, comunque, non inferiore agli standard di legge, garantendone la più adeguata accessibilità.

5. Negli edifici soggetti ai tipi di cui al precedente comma, gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

- 1) Le ricostruzioni, anche parziali, dovranno rispettare gli allineamenti preesistenti sugli spazi pubblici. Verso gli spazi privati saranno mantenute le aderenze

preesistenti o coerenti agli edifici limitrofi. Verso i confini dove l'edificio non è costruito in aderenza, salvo il caso di ricostruzioni parziali in edifici soggetti a restauro scientifico, o di risanamento conservativo di tipo A e B, sarà rispettato un indice di visuale libera  $V_l = 0.4$ .

- 2) Le altezze delle costruzioni di cui al precedente punto 1 risulteranno dallo studio dei profili altimetrici circostanti, fatta eccezione dei casi di Restauro Scientifico dove è prescritta la ricostruzione filologica.

E' consentito, quando risulti coerente alle caratteristiche ambientali circostanti, la realizzazione del solaio-soffitta sovrastante l'ultimo piano abitabile, semprechè tale solaio soffitta non abbia altezze medie interne nette superiori a mt 1.70 ed altezza massima interna netta superiore a ml 2.70.

- 3) Negli interventi di Restauro scientifico, Risanamento conservativo e ristrutturazione, in tutto il territorio comunale, negli edifici prevalentemente destinati alla residenza, è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nel rispetto dei seguenti parametri e di ogni altra disposizione della L.R. 11/98:

I) mantenimento della posizione della copertura originale (è ammessa soltanto la realizzazione di aperture a lucernario nel numero sufficiente a garantire minimi di areazione ed un rapporto di illuminazione non inferiore a 1/16 e non superiore a 1/12);

II) altezza minima media netta della parte abitabile di ml 2,40 e di ml 2.20 per i servizi, disimpegni e ripostigli; calcolando tale altezza come rapporto tra il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi i ml 1.80 e la superficie utile relativa.

Qualsiasi tipo di intervento che preveda aumento del numero delle unità immobiliari e/o riutilizzazione del sottotetto e dovrà prevedere i parcheggi di pertinenza nella quota fissata dalla tabella C allegata al Capo VIII. **In caso di comprovata impossibilità di reperimento, è consentita la monetizzazione delle quote di parcheggi di pertinenza alle stesse condizioni fissate per i parcheggi pubblici dalla apposita Deliberazione Consiliare sulle monetizzazioni.**

- 4) Gli interventi di ricostruzione totale dovranno essere progettati tenendo conto di un completo inserimento ambientale dell'edificio; tale inserimento non deve necessariamente avvenire per mimesi (attraverso la ripetizione di materiali e tecnologie della tradizione locale), ma, interpretando, anche attraverso l'uso di tecnologie e materiali contemporanei, i caratteri della morfologia architettonica ed urbanistica dell'ambiente urbano.
- 5) Gli interventi edilizi sugli edifici, anche nei casi di ricostruzione totale o parziale, dovranno in ogni caso uniformarsi alle prescrizioni che seguono:

a) - COPERTURE

Il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato nel sistema in laterizio tipico della zona.

I tetti dovranno essere realizzati a falde, e non sono ammesse in nessun caso emergenze di corpi tecnici dal profilo della copertura.

Non sono consentite le coperture piane, le sistemazioni a mansarda e le falde con pendenza superiore al 40%, o inferiore al 30%. Le coperture piane esistenti, in caso di intervento, saranno sostituite da coperture a falda con le caratteristiche previste alla presente lettera.

E' consentita la posa di lucernari in numero sufficiente a garantire la areazione e la illuminazione prescritta qualora il solaio-soffitta sia abitabile e, nel caso esso non sia abitabile, con una superficie illuminante non superiore a 1/50 della superficie del solaio sottostante, senza realizzare in ogni caso alcun corpo emergente dal profilo della copertura.

Le caratteristiche dei cornicioni di gronda risulteranno dallo studio delle caratteristiche generali degli edifici circostanti; la sporgenza del cornicione non potrà comunque eccedere quella del cornicione adiacente maggiormente sporgente.

Allo stesso modo dovrà risultare la definizione architettonica dei comignoli dei camini, per i quali è comunque consentita una emergenza minima tale da garantire un adeguato funzionamento.

Le antenne televisive poste sui tetti non potranno superare il numero di una antenna per ogni edificio.

In ogni caso di intervento di cui al comma 4, nelle parti comuni dell'edificio, le situazioni esistenti dovranno uniformarsi alle presenti prescrizioni.

Non è ammessa la installazione di antenne satellitari visibili dagli spazi pubblici.

#### b) - FRONTI ESTERNI

Le pareti nelle quali debbano essere modificate le aperture dovranno essere oggetto sia di uno studio storico-filologico (in caso di restituzione della bucatura originaria) o di uno studio sui rapporti tra gli elementi di facciata esteso anche alle fronti degli edifici circostanti (in caso di definizione di nuovi prospetti), con la deduzione dei rapporti ottimali da utilizzarsi.

La possibilità di areazione ed illuminazione artificiale dei servizi igienici e delle cucine in nicchia deve in ogni caso limitare al minimo l'esigenza di operare nuove bucaure.

Le nuove aperture al piano terra o la modifica di quelle esistenti, nei casi in cui sia consentita per la realizzazione di attività artigianali di servizio o di accessi carrai, devono uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensione rapportata alla entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti, anche negli edifici circostanti;
- salvaguardia dell'impianto compositivo generale del fronte;
- rispetto della posizione dei solai qualora siano a volta o comunque costituiscono elemento di documentata importanza.

Nuove aperture non sono comunque ammesse nei casi di restauro e di risanamento conservativo di tipo A e B.

I rivestimenti dei fronti non potranno essere realizzati in ceramica o materiali simili, nè con intonaci e rivestimenti granigliati o simili, nè in lastre di marmo.

Non sono ammessi nuovi balconi a sbalzo, pensiline sopra-porta o sopra-finestra.

I serramenti esterni saranno realizzati in materiali e colori coerenti all'ambiente circostante. Non è consentito l'uso di:

- alluminio anodizzato o a vista;
- tapparelle in legno, plastica o altro;
- saracinesche orizzontali e verticali.

c) - ANDRONI E SPAZI LIBERI

Gli spazi liberi al piano terra dovranno essere pavimentati (nei casi documentati in ripristino del manto originario) e/o sistemati a verde, purchè in ogni caso venga assicurato un efficace deflusso delle acque meteoriche.

I porticati e gli androni dovranno essere pavimentati (nei casi documentati in ripristino del manto originario).

d) - DOCUMENTAZIONE A CORREDO

A precisazione ed integrazione di quanto prescritto dall'Allegato 1 (Regolamento Edilizio), tutti i progetti relativi agli interventi di cui al presente articolo dovranno essere corredati dalla seguente documentazione:

- 1) Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100 delle piante, prospetti e sezioni, costituito da:
  - a) rilievo di ogni piano di vita, coperture ed interrati compresi;
  - b) sezioni significative longitudinali e trasversali;
  - c) rilievo dei fronti esterni ed interni;
  - d) sezioni stradali ed altimetria-volumetria dell'immediato intorno (scala 1:100 o 1:200);
  - e) rilievo degli spazi liberi e dei percorsi al piano terra con indicazione di ogni elemento qualificante tali spazi e percorsi (muri, dislivelli, pavimentazioni, ecc.);
  - f) dati metrici e volumetrici completi ed esaurienti.
- 2) Rilievo a semplice contorno in scala 1:50, di ogni particolare di interesse architettonico.
- 3) Documentazione storica e storiografica che evidenzia gli eventuali processi di trasformazione subiti nel tempo dallo edificio: planimetrie, piante, rilievi artistici, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca, ecc. (ovunque e per quanto reperibile).
- 4) Documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dell'esterno, dell'interno, dell'insieme.
- 5) Relazione contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire, le varie destinazioni d'uso previste ed i criteri interpretativi e progettuali utilizzati per la determinazione dei rapporti con l'ambiente circostante.
6. I tipi di intervento e le prescrizioni particolari di cui ai commi 4 e 5 si applicano, oltreché nelle zone A, in ogni altra zona del territorio comunale e dove il piano stabilisce il tipo di intervento con apposita simbologia.

**Art. 14 (abrogato)**

### **CAPO III - ZONE B**

#### **Art. 15 Zone B**

1. Gli usi consentiti nelle zone B sono i seguenti:
  - A = Residenza, che deve costituire l'uso prevalente
  - B = Attività ricettive
  - C1.1. = commercio al minuto alimentare fino ad una superficie di vendita di 250 mq, compreso eventuale C1.2
  - C1.2 = commercio al minuto non alimentare fino ad una superficie di vendita di 250 mq, compreso eventuale C1.1.
  - C1.4 = Pubblico esercizio
  - C1.5 = Artigianato di servizio
  - C1.6 = Artigianato di servizio agli automezzi  
escluse le carrozzerie
  - C2 = Direzionale
  - C3.1 = Attrezzature scolastiche dell'obbligo
  - C3.2 = Attrezzature di interesse comune
  - C3.3 = Verde attrezzato e per lo sport
  - C3.7 = Attrezzature generali di interesse sovracomunale
  - C3.11 = Attrezzature per il rimessaggio
  - C3.12 = Distributori di carburanti, limitatamente a quelli esistenti.**
2. Le modalità di attuazione sono quelle dell'intervento edilizio diretto, fatta eccezione per le aree che il piano assoggetta a intervento edilizio unitario e ad intervento urbanistico preventivo.
3. Gli usi e le modalità di cui ai commi 1 e 2 si applicano per tutte le zone B di cui agli articoli che seguono.

#### **Art. 16 Immobili di valore storico-architettonico**

Il piano individua gli immobili di valore storico-architettonico esistenti in zona B, e ne stabilisce il tipo di intervento che sarà attuato secondo le disposizioni fissate al comma 4 dell'art. 13 delle presenti norme.

#### **Art. 17 Zone residenziali di completamento**

1. I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono i seguenti:
  - a) If = indice di fabbricabilità fondiaria
  - zone di tipo 1 = 1,5 mc/mq

è ammesso inoltre, per gli edifici esistenti (anche in caso di ricostruzione), un ampliamento una tantum pari al 30% del volume esistente, comunque fino al limite massimo di 3 mc/mq.

- zone di tipo 2 = 1,5 mc/mq
  - zone di tipo 3 = 2 mc/mq
  - b) H = altezza massima = ml 11.00, con un massimo di 3 piani abitabili nel caso di intervento su edifici esistenti che preveda alterazioni della configurazione volumetrica con ricostruzioni parziali o totali, potrà essere mantenuta l'altezza preesistente, anche in eccedenza a quella sopra fissata. Tale altezza potrà altresì essere ridefinita attraverso lo studio dei rapporti con gli edifici circostanti purchè, in ogni caso non ecceda quella preesistente.
  - c) Sm = superficie minima di intervento = mq 700 (o inferiore se così classificata dal piano o se preesistente alla data di adozione delle presenti norme)
  - d) Q = rapporto massimo di copertura = 35%  
per ampliamenti e ricostruzioni di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme = 60%
  - e) Parcheggi pubblici  
negli interventi sui lotti liberi (e non risultanti da interventi urbanistici preventivi), il permesso di costruire è subordinato alla cessione o monetizzazione di parcheggi pubblici, come previsto all'art. 50, in misura non inferiore a 5 mq per ogni 100 mc di costruzione prevista, o superiore in applicazione degli standard della tabella B allegata al Capo VIII.
2. Concorso al potenziamento della urbanizzazione primaria di zona.  
Gli interventi previsti nelle zone residenziali di completamento classificate con la variante al P.R.G. del marzo 2004, ed individuate nella relativa relazione illustrativa ai punti 1, 8, 9, concorrono al potenziamento della urbanizzazione della zona circostante assumendo a proprio carico, quale onere di urbanizzazione aggiuntivo, la realizzazione di marciapiede pedonale in ragione di 1 ml/2 mq di Superficie utile consentita. L'opera sarà realizzata secondo le indicazioni di luogo e le caratteristiche tecniche definite dall'Ufficio Tecnico Comunale.
3. **Il RUE delimita alcune aree con specifico perimetro e le assoggetta a progetto edilizio unitario nelle quali l'intervento si attua nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 6,**  
**In particolare, il progetto edilizio unitario previsto nell'area della attuale scuola media di Mezzano Inferiore potrà essere realizzato soltanto a seguito della realizzazione e collaudo della nuova sede scolastica prevista nella stessa frazione in adiacenza alle scuole materna ed elementare.**
4. **Nelle zone di completamento di Bocca d'Enza, contrassegnate nelle tavole di piano con la sigla PAI, si applicano le disposizioni di cui all'art. 39 delle N. di A, del PAI (Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Po).**



### **Art. 18 Zone a verde privato**

1. I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono i seguenti:
  - a) If = indice di fabbricabilità fondiaria che risulterà dalla applicazione discrezionale da parte dei richiedenti il permesso di costruire di uno dei seguenti indici:
    - I - 0.3 mc/mq utilizzabili fino a raggiungere una Su complessiva di 450 mq; oltre alla dotazione di accessori consentita all'art. 8.
    - II - recupero agli usi consentiti di edifici accessori e rustici esistenti semprechè non si tratti di manufatti di origine superfetativa o incoerente con gli edifici principali; in tal caso, l'intervento dovrà realizzare un rapporto tra le superfici accessorie, che dovranno essere localizzate per almeno il 75% al piano terra, e la superficie utile (come definite all'art. 8 ed escludendo comunque dal calcolo i locali sottotetto) non inferiore a un mq di superficie accessoria ogni due mq di superficie utile. A tal fine è consentita la riutilizzazione delle superfici di origine superfetativa o incoerente che vengano ricostruite o ricomposte in coerenza alla tipologia e ai caratteri architettonici del complesso.
    - III - ampliamento una tantum (anche in caso di ricostruzione) degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, nella misura massima pari al 30% della Su esistente ed effettivamente utilizzata fino ad un massimo di mq 70 e con un minimo comunque consentito di mq 30, oltre alla dotazione di accessori consentita all'art. 8.
  - b) H = altezza massima = non superiore a quella dell'edificio preesistente.
  - c) Sm = Superficie minima di intervento = non inferiore alla superficie del lotto esistente alla data di adozione delle presenti norme.
2. In tali zone dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:
  - a) L'indice di fabbricabilità fondiaria di cui al punto I e l'ampliamento di cui al punto III della lettera a) del comma 1 non si applicano alle zone a verde privato inedificate o edificate con soli edifici accessori, e a quelle di pertinenza di edifici soggetti a restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo di tipo A e B;
  - b) L'intervento dovrà prevedere il mantenimento delle aree sistemate a verde ed il loro potenziamento in base alle disposizioni di cui al Capo I del Titolo IV.
  - c) Nelle zone a verde privato inedificate, o edificate con soli fabbricati accessori, è ammessa la realizzazione di fabbricati accessori nei limiti consentiti all'art. 8 (definizione di Su) riferiti all'edificio principale di cui tali zone sono pertinenza, e fino ad un massimo complessivo ammissibile nella zona a verde privato, compreso l'esistente di mq 40 e con il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 57.
3. Nelle zone a verde privato localizzate a Casale, soggette a intervento edilizio unitario, l'intervento potrà prevedere la realizzazione di un nuovo corpo edili-

zio, da destinare ad usi accessori, applicando i seguenti parametri e prescrizioni:

- a) Superficie accessoria massima consentita = mq 200
  - b) H = altezza massima = ml 3.00
  - c) Prescrizioni particolari: il progetto di intervento dovrà prevedere una compiuta sistemazione della viabilità interna all'area di intervento secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
4. Concorso al potenziamento della urbanizzazione primaria di zona. Gli interventi previsti nelle zone a verde privato classificate con la variante al P.R.G. del marzo 2004, ed individuate nella relativa relazione illustrativa al punto 9, concorrono al potenziamento della urbanizzazione della zona circostante assumendo a proprio carico, quale onere di urbanizzazione aggiuntivo, la realizzazione di marciapiede pedonale in ragione di 1 ml/2 mq di superficie utile di cui è consentita la modifica di destinazione d'uso sommata all'ampliamento ammissibile in applicazione del presente articolo. L'opera sarà realizzata secondo le indicazioni di luogo e le caratteristiche tecniche definite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Art. 19 (abrogato)**

#### **Art. 20 (POC) Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica**

1. La modalità di intervento in tali zone è quella dell'intervento edilizio unitario esteso all'intera area delimitata.
2. I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono i seguenti:
  - a) It = indice di fabbricabilità territoriale  
= 17.500 mc/ha
  - b) H = altezza massima: = ml 12.00 con un massimo di 3 piani abitabili
  - c) Viabilità veicolare e pedonale  
risultante dalle previsioni di piano e dal progetto urbanistico.
  - d) Parcheggi pubblici = vedi art. 50
  - e) parcheggi di pertinenza = vedi art. 50
  - f) Standard = vedi art. 50

#### **Art. 21 (abrogato)**

## **CAPO IV - ZONE C**

### **Art. 22 (POC) Zone C**


1. Gli usi consentiti nelle zone C sono quelli previsti al comma 1 dell'art. 15.
2. Le modalità di attuazione del piano sono quelle dell'intervento urbanistico preventivo o dell'intervento edilizio unitario secondo le specifiche simbologie previste dalle tavole di piano ed esteso all'intera area ivi delimitata.
3. I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono i seguenti:
  - a) It = indice di fabbricabilità territoriale
 

tipo 1	= 10.000 mc/ha
tipo 2	= 7.500 mc/ha
  - b) H = altezza massima:
 

nei centri abitati di Casale, Mezzano Inferiore e Mezzano Superiore	= ml 12.00 con un massimo di 3 piani abitabili
nelle altre zone C	= ml 9.00 con un massimo di 2 piani abitabili
  - c) Viabilità veicolare e pedonale  
risultante dalle previsioni del piano e dal progetto di piano particolareggiato.
  - d) standard = vedi art. 50 o, se superiore, nella misura prevista dalle tavole di piano
4. Il progetto di intervento nella zona C, localizzata a Mezzano Inferiore in Via 8 Marzo e classificata con Variante 2003, dovrà prevedere il potenziamento della illuminazione pubblica su Via 8 Marzo, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
5. Il progetto di intervento nella zona C, localizzata a Mezzano Superiore in via Matteotti, classificata con Variante 2003, dovrà prevedere oltre ad ogni altro onere di norma, la sistemazione delle aree destinate a verde pubblico, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

### **Art. 23 (abrogato)**

### **Art. 23 bis (POC) Zone residenziali di espansione a prescrizione specifica**

1. In tali zone si applicano le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 22
2. Tali zone sono individuate con apposita simbologia e numerazione nelle tavole di piano e sono soggette ai parametri e prescrizioni dei commi seguenti.
3. I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono i seguenti.
  - per la zona  1
  - a) Volume massimo consentito = mc 1.560

- b) H = altezza massima = ml 9,00
  - per la zona 2
- a) Volume massimo consentito = mc 3.250
- b) H = altezza massima = ml 9,00
  - per la zona 3
- a) Volume massimo consentito = mc 950
- b) H = altezza massima = ml 9,00

4. Le prescrizioni per tali zone sono le seguenti:

- per la zona 1
  - a) prima del rilascio della concessione ad edificare dovranno essere sistemate le aree a piazza (all'incrocio tra Via Mazzabue e via XXV aprile) e a verde pubblico (su via Mazzabue) sulla base di progetto definito di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale.
  - b) all'atto del rilascio della concessione a edificare, saranno cedute le aree a verde pubblico previste dal Piano all'interno della zona soggetta a I.E.U., la cui sistemazione (come al punto a) viene considerata in conto oneri di urbanizzazione secondaria.
  - c) entro un anno dal rilascio della concessione a edificare dovranno essere completate le opere di urbanizzazione primaria, a rete e per la viabilità veicolare e pedonale e la pubblica illuminazione, relative alla intera area soggetta a I.E.U., sulla base di progetto definito di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale.
- per la zona 2
  - a) il progetto di intervento edilizio unitario sarà corredato del progetto dei parcheggi pubblici compresi nell'area di intervento e di sistemazione degli spazi non veicolari del tratto sud della viabilità compresa tra il limite ovest dell'area di intervento e il tratto prospiciente l'incrocio con Via Garibaldi. Le opere saranno realizzate secondo le caratteristiche tecniche definite dall'Ufficio Tecnico Comunale.
  - b) prima della dichiarazione di conformità edilizia dovranno essere ultimate le opere di cui al punto a) e cedute al Comune le aree di parcheggio pubblico.
- per la zona 3
  - a) il rilascio del permesso di costruire dovrà essere preceduto dalla cessione al Comune delle aree pubbliche previste nell'intervento e localizzate in fregio a via Garibaldi.

**Art. 24 (abrogato)**

## **CAPO V - ZONE D**

### **Art. 25 Zone industriali ed artigianali**

1. Gli usi consentiti nelle zone industriali e artigianali sono:
  - C1.2 = commercio al minuto non alimentare, fino ad una superficie di vendita di 250 mq
  - C1.3 = Commercio all'ingrosso
  - C1.5 = Artigianato di servizio
  - C1.6 = Artigianato di servizio agli automezzi
  - C3.2 = Attrezzature di interesse comune
  - C3.3 = Verde attrezzato e per lo sport
  - C3.9 = Attrezzature e infrastrutture per la mobilità
  - C3.11 = Attrezzature per il rimessaggio
  - C3.12 = Distributori di carburante
  - C3.13 = Infrastrutture tecniche e tecnologiche
  - D1 = Artigianato e industrie
  - D2 = Artigianato e industrie agroalimentari
  - D4 = Attività di rottamazione
  - E.2 = Attrezzatura aziendali
  - E.3 = Attività di servizio alla agricoltura
2. abrogato
3. Gli usi C1.1 sono consentiti limitatamente alla vendita dei prodotti direttamente connessi alla attività produttiva e semprechè le superfici ad essi destinati non superino il 20% della superficie utile complessiva, con un massimo di mq 150.
4. Gli usi A sono consentiti, con esclusione di abitazioni a servizio delle attività a rischio di incidente rilevante, nella misura di un alloggio per il titolare o per il personale di custodia e sorveglianza per ogni unità produttiva, con superficie utile non superiore a mq 150. Qualora l'azienda sia di rilevanti dimensioni e l'attività comporti turni di sorveglianza con impiego di più custodi è ammessa la realizzazione di ulteriori alloggi di custodia, purché la superficie massima complessiva degli alloggi stessi non superi i mq 350 con un numero massimo ammissibile di 3 alloggi. L'Amministrazione Comunale, su parere della Commissione Edilizia, stabilirà dall'esame dei parametri attinenti l'azienda, quali il numero di addetti, la superficie utilizzata, il tipo di attività svolta, l'ammissibilità della richiesta effettuata ai sensi del presente comma. Ove previsto, l'intervento urbanistico preventivo dovrà localizzare le destinazioni non propriamente produttive, quali quelle commerciali e quelle pubbliche ivi comprese strade e parcheggi verso i confini di aree che il piano destina a zona B.

5. Le industrie esistenti in tali zone potranno, previ pareri igienico-sanitari ed ambientali, ampliarsi secondo gli indici di zona, a condizione di attuare tutti gli interventi previsti dalla legislazione vigente, dalle presenti norme, o che saranno prescritti, per evitare gli effetti nocivi sia nei confronti dell'ambiente circostante, sia all'interno dell'ambiente di lavoro.
6. Le tavole di piano distinguono inoltre le zone industriali ed artigianali di completamento e le zone artigianali di espansione in esterne ed interne. Nelle zone esterne sono ammesse tutte le attività di cui al presente articolo, mentre nelle zone interne è ammesso il mantenimento ed ampliamento delle attività produttive esistenti e, in caso di mutamento di attività o di nuovo insediamento, sono ammesse, previo parere igienico-sanitario ed ambientale della Autorità competente, quelle compatibili con la vicinanza del tessuto residenziale in relazione all'impatto ambientale con riferimento particolare agli effetti inquinanti derivanti da scarichi liquidi ed areiformi, rumori, odori e dai traffici indotti.
7. (abrogato)
8. Gli usi C3.2 e C3.3 sono consentiti anche a proprietà e gestione privata qualora venga stipulata specifica convenzione tra Comune e privati atta a garantire la fruizione collettiva degli spazi e delle attrezzature.

#### **Art. 26 Zone industriali ed artigianali di completamento**

1. Gli usi consentiti sono quelli di cui all'art. 25.
2. La modalità di attuazione è quella dell'intervento edilizio diretto su di una superficie minima di intervento non inferiore alla superficie del lotto esistente alla data di adozione delle presenti norme.
3. I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono i seguenti:
  - a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.6 mq/mq
  - b)  $Q$  = rapporto massimo di copertura = 55%
4. Le aree classificate dal piano come zone artigianali e industriali di completamento attività esistenti sono destinate esclusivamente allo sviluppo e riqualificazione delle attività produttive insediate. Le aree prive di insediamenti sono destinate unicamente allo sviluppo delle aziende insediate in aree immediatamente adiacenti. I relativi progetti di intervento saranno estesi anche agli insediamenti esistenti che dovranno essere adeguati alle presenti norme, fatta eccezione per le distanze esistenti da strade e confini che potranno essere mantenute anche se inferiori a quelle prescritte nel caso di edifici esistenti recuperati.

5. Gli interventi previsti nelle zone industriali e artigianali di completamento classificati con la Variante al PRG del marzo 2004, ed individuate nella relativa relazione illustrativa al punto 5, concorrono al potenziamento delle opere di urbanizzazione della zona circostante assumendo a proprio carico, quale onere di urbanizzazione aggiuntivo, la realizzazione di marciapiede pedonale in ragione di 1 ml/10mq di Superficie utile consentita. L'opera sarà realizzata secondo le indicazioni di luogo e le caratteristiche tecniche definite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Art. 27 (POC) Zone artigianali e industriali di espansione**

1. Gli usi consentiti sono quelli di cui all'art. 25.
2. La modalità di attuazione è quella dell'intervento urbanistico preventivo o intervento edilizio unitario, come previsto dalle tavole di piano, esteso all'intera area delimitata dal piano.
3. I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono i seguenti:
  - a)  $U_t$  = indice di utilizzazione territoriale  
= 4.500 mq/ha
  - b)  $S_m$  = superficie minima dei lotti previsti dall'intervento urbanistico preventivo  
= mq 1.500
  - c)  $Q$  = rapporto massimo di copertura  
(misurato sulla superficie fondiaria risultante dal progetto urbanistico preventivo) = 55%
  - d) Viabilità veicolare e pedonale  
risultante dalle previsioni di piano e dal progetto di piano particolareggiato.
  - e) Standard = vedi art. 50 o, se superiori, nella misura stabilita dalle tavole di piano
4. (abrogato)
5. (abrogato)
6. Il Piano particolareggiato di intervento per le zone industriali e artigianali di espansione, localizzate a Casale, classificate con le varianti 2a 2002, la 2003 e con la variante del marzo 2004, oltre alle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni particolari:
  - a) dovranno essere definite le specifiche tipologie produttive consentite;
  - b) dovrà essere rispettata, anche nel caso di articolazione in comparti organici di intervento, la dotazione di aree per la urbanizzazione primaria e secondaria prevista dal piano (comunque non inferiore agli standard di legge) e il lo-

ro disegno complessivo, che potrà subire soltanto modesti spostamenti e perfezionamenti derivanti dallo effettivo stato di fatto fisico e catastale;

- c) le aree di urbanizzazione primaria saranno compiutamente dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria a rete, secondo schemi e caratteristiche tecniche definite di concerto con gli Uffici comunali competenti;
- d) costituirà corredo del piano particolareggiato una specifica relazione atta a definire gli accorgimenti tecnici e le opere realizzate per garantire gli obiettivi perstazionali di attrezzatura ecologica dell'area di intervento, in riferimento a:
  - a) salubrità ed igiene dei posti di lavoro;
  - b) prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno;
  - c) smaltimento e recupero dei rifiuti;
  - d) trattamento delle acque reflue;
  - e) contenimento del consumo dell'energia e suo utilizzo efficace;
  - f) adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.
- e) il piano particolareggiato sarà inoltre corredato di apposito studio sulla situazione idraulica atto a definire le opere necessarie alla messa in sicurezza degli interventi e a quelle necessarie alla messa in sicurezza degli interventi e a quelle necessarie a non incidere negativamente sull'equilibrio idraulico del territorio. Tale studio dovrà essere definito di concerto con il competente Consorzio di Bonifica.

Il piano particolareggiato per le zone industriali ed artigianali di espansione, localizzate a Casale, classificate con la variante C.C. 5/2004 dovrà rispettare anche le seguenti prescrizioni:

- prevedere strade di lottizzazione e lotti ad una quota superiore di almeno 1 m a quella del piano campagna e comunque almeno pari alla quota della SP 72;
  - escludere la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati;
  - realizzare un'efficiente rete di raccolta delle acque bianche delle lottizzazioni, al fine di ottenere uno smaltimento adeguato che eviti il sovraccarico del reticolo idrografico minore locale;
  - realizzare un'efficiente rete di raccolta delle acque nere che presenti ottimali caratteristiche di tenuta al fine di evitare pericolose dispersioni nel sottosuolo;
  - realizzare i parcheggi pubblici e privati con materiali permeabili;
  - assicurare che almeno il 25% della superficie fondiaria di ogni lotto sia realizzata con materiali permeabili;
  - prevedere l'installazione di valvole antirigurgito.
- f) le opere principali di viabilità necessarie a supportare le aree di cui al precedente comma sono costituite, oltretutto da quelle previste dal PRG all'interno delle aree di intervento anche dalla rotatoria sulla strada provinciale e dalla compiuta sistemazione di almeno un chilometro della stessa provinciale, nella tratta a sud delle aree di intervento. Tali opere, realizzate secondo le indicazioni del Servizio Viabilità della Provincia per ottenere una strada di



tipo C2 del D.M. 5.11.01, saranno assunte a carico delle diverse aree di intervento in proporzione alla loro superficie territoriale.

- g) l'analisi dello stato di fatto a corredo del piano particolareggiato dovrà contenere una specifica lettura dell'assetto idraulico-storico evidenziando gli elementi costitutivi della struttura di tale assetto ed assegnando al progetto urbanistico la tutela e la valorizzazione di quei manufatti che risultino significativi dal punto di vista storico-testimoniale.

7. Gli interventi consentiti dal piano nella zona industriale e artigianale di espansione soggetta ad intervento edilizio unitario, classificata con la variante 2003, sono assentibili soltanto a seguito di impegno unilaterale d'obbligo, garantito da adeguata fideiussione, alla realizzazione di almeno il 50% del tratto della viabilità prevista dal piano prospettante ad est l'area classificata.

### **27bis (POC) Zone di espansione per pubblici esercizi**

1. Gli usi ammessi sono:
  - C1.4 = Pubblico esercizio
  - C3.2 = Attrezzature di interesse comune
  - C3.3 = Verde attrezzato e per lo sport
  - A = Residenza per il solo personale di sorveglianza e manutenzione nella misurata di un alloggio con superficie utile non superiore a mq 150.
  - B = Attività ricettive
2. La modalità di attuazione è quella dell'intervento edilizio unitario esteso all'intera area delimitata.
3. I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:
  - a) Volume massimo realizzabile = mc 4.500
  - b) H = altezza massima = ml 7.50
  - c) Standard: come da art. 50
  - d) Parcheggi di pertinenza non inferiori al 10% dell'area di intervento.
4. Le prescrizioni particolari per tali zone sono:
  - a) il progetto di intervento dovrà prevedere la sistemazione complessiva dell'area di intervento, destinandone almeno il 30% a verde privato alberato.
  - b) il progetto di intervento dovrà prevedere , in coerenza con le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale:
    - I – la sistemazione, a carico dell'intervento, della strada provinciale con tombinatura del fosso e realizzazione del passaggio pedonale per un tratto pari ad almeno il doppio di quello prospettante l'area di intervento;

- II – la cessione gratuita delle aree che risultino necessarie per la realizzazione di svincoli stradali che siano previsti dal piano.
- c) il progetto di intervento sarà inoltre corredato di apposito studio sulla situazione idraulica atto a definire le opere necessarie alla messa in sicurezza degli interventi e a quelle necessarie a non incidere negativamente sull'equilibrio idraulico del territorio. Tale studio dovrà essere definito di concerto con il competente Consorzio di Bonifica.

**Art. 28 (abrogato)**

**Art. 29 (abrogato)**

**Art. 30 (abrogato)**

**Art. 31 (abrogato)**

**Art. 31 bis (abrogato)**

## CAPO VI - ZONE E

### Art. 32 Zone agricole e rurali

1. Gli usi consentiti, finalizzati all'esercizio dell'agricoltura e delle attività correlate e compatibili con il territorio rurale, sono fissati agli articoli che seguono per le diverse zone e tipologie di edifici.
2. La modalità di attuazione è di norma quella dell'intervento edilizio diretto, fatta eccezione dei casi in cui il piano prevede l'intervento urbanistico preventivo o edilizio unitario e di quelli in cui il richiedente proponga l'intervento attraverso Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale.
3. Le disposizioni specifiche per tali zone sono le seguenti:
  - a) ai fini della formazione della superficie minima di intervento e del calcolo degli indici, si considerano tutte le zone agricole per i vari appezzamenti, anche discontinui, facenti parte dell'azienda;
  - b) gli indici possono essere superati in sede di piano di sviluppo aziendale e interaziendale qualora tale piano ne dimostri la necessità in coerenza agli obiettivi produttivi formulati;
  - c) i fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata comunque computata nel complesso della azienda ai fini della utilizzazione degli indici, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo; tale vincolo è espressamente indicato a corredo della domanda di permesso di costruire e deve essere allegato ad ogni successiva richiesta di permesso di costruire;
  - d) gli interventi edilizi nelle zone agricole dovranno essere estesi alle aree di pertinenza delle costruzioni e prevederne una adeguata sistemazione, con particolare riferimento alla ricostituzione della vegetazione arborea lungo i canali e le strade, sulla base di quanto precisato al Capo I del Titolo IV ed anche delle prescrizioni che potranno essere impartite dalla Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso di costruire;
  - e) le nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti saranno realizzate rispettando gli schemi tipologici dell'edilizia rurale tipici della zona, utilizzeranno tecniche e materiali compatibili con i caratteri dominanti del paesaggio agrario, e saranno ubicate ed orientate in coerenza alla orditura prevalente del suolo definita dagli insediamenti storici-esistenti, dalle strade poderali, dai canali e scoline, dai vecchi filari di alberature;
  - f) esclusivamente in caso di conduzione agricola, è ammessa la trasformazione dei fabbricati residenziali esistenti in fabbricati di servizio, previa verifica dell'Ufficio Tecnico Comunale che ne attesti l'effettivo stato di fatiscenza ed inabitabilità e ad esplicita rinuncia del richiedente all'abitabilità del fabbricato stesso;

- g) gli ampliamenti e le nuove costruzioni di fabbricati adibiti a ricovero e ad allevamento animale, a lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici dovranno prevedere la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o la installazione di impianti depuranti in conformità alle leggi vigenti e ai pareri igienico-sanitari ed ambientali.

### **Art. 33 Zone agricole e rurali normali**

1. Gli usi consentiti e i relativi parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:

- E1 = Residenza agricola

Per le aziende agricole esistenti provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione delle presenti norme è consentito un tantum l'ampliamento della superficie utile esistente in modo che la Su complessiva (Su esistente + Su incremento) risulterà dalla applicazione discrezionale da parte dei richiedenti il permesso di costruire dei seguenti indici, fatto salvo il rispetto delle disposizioni del D.I. 1444/68:

$$SU = 1.20 \text{ su esistente, oppure } SU = \frac{Sf + 40.000}{500}$$

ove Sf è la superficie dell'azienda espressa in mq e la Su massima consentita è pari a mq 280.

Nei casi in cui possa essere consentita la demolizione o la trasformazione in fabbricati di servizio, la nuova edificazione residenziale dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

a) Su = superficie utile abitabile

$$\frac{Sf + 40.000}{500}$$

ove Sf è la superficie del fondo in mq e la Su massima consentita è pari a mq 240.

b) H max = altezza massima = ml 9.50, con un massimo di 2 piani abitabili

c) Sm = Superficie minima di intervento = superficie dell'azienda, con un minimo di mq 20.000

Per le aziende agricole esistenti alla data di adozione del piano ma sprovviste di fabbricati residenziali e per le aziende di nuova formazione si applicano gli indici e parametri di cui alle precedenti lettere a), b), c), fatta eccezione per la superficie minima di intervento che non potrà essere inferiore a mq 60.000.

- E2 = Attrezzature aziendali

Per le aziende esistenti e già dotate di fabbricati di servizio alla data di adozione delle presenti norme è ammesso l'ampliamento della Su dei fabbricati di servizio esistenti nella misura massima complessiva del 40%. L'ampliamento dei fabbricati per allevamenti connessi alla azienda agricola non potrà comunque superare i limiti di cui alla lettera a) del successivo paragrafo.

Nel caso di demolizione dei fabbricati di servizio esistenti o di nuova edificazione per inesistenza o carenza degli stessi si dovranno comunque rispettare i seguenti parametri urbanistico-edilizi in rapporto alla superficie dell'azienda:

- a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria  
 $= 0.015 \text{ mq/mq}$   
(per allevamenti connessi alla azienda agricola si intendono i locali per ricovero animali che non superano la superficie di 70 mq/ha, fatta eccezione per le porcilaie la cui superficie non potrà essere superiore a 25 mq/azienda).
- b)  $D$  = distanze minime per gli edifici destinati a ricovero animali  
dai confini  $= \text{ml } 10$   
dalle zone B e C dei centri abitati di Casale, Mezzano Inferiore e Mezzano Superiore  $= \text{ml } 200$   
dalle altre zone B e C  $= \text{ml } 50$
- c)  $S_m$  = Superficie minima di intervento = superficie dell'azienda, con un minimo di mq 20.000; **per superfici inferiori è consentita la realizzazione di depositi per attrezzi e mezzi di lavoro nel rispetto di un  $U_f$  pari a 0,005 mq/mq e fino al limite di una  $S_u$  non superiore a mq 30.**

- E3 = Attività di servizio all'agricoltura

Per tali attività si applicano i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.45 mq/mq  
(comprensivo della  $S_u$  per la residenza del titolare o del personale minimo di sorveglianza, che non potrà superare i mq 150).
- b)  $D$  = distanza minima per le attività di raccolta, conservazione e trasformazione dai confini = ml 10  
dalle zone B e C dei centri abitati di Casale, Mezzano Inferiore e Mezzano Superiore = ml 100  
dalle altre zone B e C = ml 50
- c)  $S_m$  = superficie minima di intervento = mq. 10.000  
(solo per nuove costruzioni, gli ampliamenti sono consentiti anche con superficie inferiore)

- E4 = Allevamenti

Per tali attività si applicano i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0,30 mq/mq  
comprensivo della  $S_u$  per la residenza del titolare o del personale minimo di sorveglianza, che non potrà superare i mq 240 nel caso di stalle sociali e i mq 150 negli altri casi)
- b)  $D$  = distanze minime  
dai confini = ml 30  
dalle zone B e C dei centri abitati di Casale, Mezzano Inferiore e Mezzano Superiore = ml 1.000 per gli allevamenti suinicoli  
= ml 500 per gli altri allevamenti  
dalle altre zone B e C = ml 500 per gli allevamenti suinicoli  
= ml 250 per gli altri allevamenti
- c)  $S_m$  = superficie minima di intervento = mq 15.000 (solo per nuove costruzioni, gli ampliamenti sono consentiti anche con superficie inferiore)

Il progetto per la realizzazione di allevamenti, sia di nuova costruzione, sia in ampliamento, sia in recupero di fabbricati esistenti, ove occorranza le caratteristiche ai sensi della L.R. 18.5.99 n° 9, sono soggetti alle procedure di valutazione di impatto ambientale ivi stabilite.

- E5 = Serre Fisse

Le serre per la coltivazione degli ortaggi, fiori, piante ecc., realizzate con materiale prevalentemente trasparente (derivati plastici, vetro), prive di pavimentazione, secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.30 mq/mq

b)  $H$  = altezza massima = ml 7.00

c)  $S_m$  = Superficie minima d'intervento = mq 10.000

Le strutture complementari di tipo terziario e commerciale, così come la residenza di custodia e sorveglianza, sono consentite soltanto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente come regolamentato all'art. 38.

La costruzione di serre stagionali in derivati plastici e prive di ancoraggio al suolo non è soggetta a indici e prescrizioni né a permesso di costruire né a denuncia di inizio attività.

- E6 = Agriturismo e turismo rurale

Nelle zone agricole e rurali è sempre consentito l'utilizzazione, attraverso interventi di recupero, degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, ai fini agrituristici e di turismo rurale ai sensi e nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 26/94 e al Regolamento Regionale n° 11/96.

In caso di recupero, il progetto di intervento dovrà essere corredato da una planimetria generale della intera azienda agricola ove siano indicate le destinazioni d'uso di tutti gli edifici ed aree e la organizzazione funzionale e della mobilità esistente e di progetto.

- E7 = Attrezzature per l'equitazione

Tali attività sono consentite sulla base di un progetto generale di sistemazione dell'intera area di pertinenza. I parametri urbanistico-edilizi per tali attività sono quelli stabiliti per gli usi E2 (considerando gli spazi per ricovero animali come gli allevamenti integrativi) per le strutture vere e proprie di equitazione, mentre le strutture complementari di tipo terziario e commerciale, così come la residenza di custodia e sorveglianza, sono consentite soltanto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente come regolamentato all'art. 38.

- E8 = Attrezzature per la pesca sportiva

Tali attività sono ammesse sulla base di un progetto generale di sistemazione dell'area di pertinenza.

Le strutture complementari di tipo terziario e commerciale, così come la residenza di custodia e sorveglianza, sono consentite soltanto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente come regolamentato all'art. 38.

- E9 = Attrezzature per l'allevamento domestico e di selvaggina

Tali attività sono consentite sulla base di un progetto generale di sistemazione dell'area di pertinenza.

I parametri urbanistico-edilizi per le strutture di ricovero animali sono i seguenti:

a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.015 mq/mq

b)  $D$  = distanza minima

dai confini = ml 30

dalle zone B e C dei centri abitati di Casale, Mezzano Inferiore e Mezzano Superiore = ml 300

dalle altre zone B e C = ml 100

c)  $S_m$  = superficie minima di intervento = mq 20.000

Le strutture complementari di tipo terziario e commerciale, così come la residenza di custodia e sorveglianza, sono consentite soltanto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente come regolamentato all'art. 38.

2. Le zone agricole e rurali normali sono suddivise in zone di tipo 1 e 2.
3. Nelle zone agricole e rurali normali di tipo 1 sono ammessi gli usi E1, E2, E6, E7, E8, E9; la nuova edificazione potrà essere consentita soltanto per lo sviluppo di insediamenti già esistenti dotati sia di fabbricati residenziali che di attrezzature aziendali.
4. Nelle zone agricole e rurali normali di tipo 2 sono ammessi tutti gli usi di cui al comma 1.

#### **Art. 34 Zone di tutela**

1. Fermo restando il rispetto delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale, il piano provvede all'approfondimento del sistema idraulico ed idrografico comunale, ne definisce e specifica le zone e gli elementi e stabilisce le seguenti normative:

##### **1.1 – Nelle zone di tutela assoluta dei corsi d'acqua**

sono ammessi esclusivamente gli interventi finalizzati alla regimazione idraulica e alla valorizzazione e fruizione paesistico-ambientale. Sono ammessi inoltre gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistenti consentiti all'art. 39.

##### **1.2 - Nelle zone di tutela idraulica dei corsi d'acqua oltre agli interventi di cui al comma 1.1, sono consentiti il recupero degli edifici esistenti come stabilito all'art. 39 delle presenti norme e gli interventi consentiti all'art. 39 delle Norme di Attuazione del PAI (Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Po), applicando anche i limiti di cui al punto E2 dell'art. 33 delle presenti norme.**

##### **1.3 - Nelle zone di tutela paesistico-ambientale dei corsi d'acqua**

sono ammessi di norma interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Possono essere consentiti ampliamenti degli edifici esistenti che l'U.T., sentita la commissione Edilizia valuti compatibili dal punto di vista della coerenza architettonica e dell'inserimento paesistico-ambientale esclusivamente per le aziende agricole esistenti e per gli usi E1, E2, E6 del comma 1 dell'art. 33.

**1.4 - Nelle zone a difficile scolo**

si applicano le disposizioni stabilite per le zone agricole e rurali di tipo 1, con la prescrizione che il progetto di intervento sia corredato di uno studio che contenga la valutazione della situazione idraulica e le prescrizioni delle opere da realizzare per garantire la sicurezza dell'intervento stesso.

**1.5 - Per il reticolo idrografico minore** delle acque pubbliche nell'intero territorio comunale, anche qualora non esplicitamente individuato dal piano, dovrà essere rispettata una distanza minima di ml 10.00 per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti di quelle esistenti.

2. All'interno dell'argine maestro del fiume Po valgono inoltre, per quanto maggiormente cogenti, le prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino approvato, relative alle possibilità d'uso del suolo all'interno delle fasce A e B riportate nella Tav. A 10 "Carta dei Vincoli". **In particolare devono essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 39 delle Norme di Attuazione del PAI che si allega in calce al presente Capo VII.**

**Art. 35 Zone agricole di tutela di elementi storici del paesaggio agrario**

1. Nelle zone agricole di tutela di elementi storici del paesaggio agrario è prescritta la conservazione e/o il ripristino degli elementi di organizzazione del suolo: strade poderali, canali, scoline, filari.
2. Sono ammessi interventi di recupero e ampliamento dei fabbricati esistenti, applicando le disposizioni stabilite per le zone di tutela paesistico-ambientali dei corsi d'acqua di cui al comma 1.3 dell'art. 34.
3. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per la definizione degli interventi edilizi ammissibili e per la ricostituzione degli elementi storici del paesaggio.

**Art. 36 Zone agricole di rispetto**

Nelle zone agricole di rispetto sono ammessi esclusivamente gli interventi per il recupero degli edifici esistenti nel rispetto degli specifici tipi di intervento stabilite dal piano.



### **Art. 37 Zone di rispetto cimiteriale**

Sono zone di rispetto cimiteriale le zone agricole ricomprese all'interno del perimetro di rispetto cimiteriale definito dalle tavole di piano.

Nelle zone di rispetto cimiteriale sono ammesse, oltre alle opere necessarie per l'accesso e la sosta, soltanto piccole costruzioni per la vendita dei fiori o degli oggetti di culto ed onoranza funebre, con autorizzazione a titolo precario.

Laddove le tavole di piano prevedano profondità delle zone di rispetto cimiteriale inferiori ai minimi di legge, tali minori rispetti sono applicabili in quanto siano approvati ai sensi e con le procedure previsti dalla legge stessa. Per quanto non approvati o in attesa della approvazione, devono essere applicati i minimi di legge.

### **Art. 38 Edifici non più connessi o non più funzionali all'agricoltura**

1. Il piano individua l'intero patrimonio edilizio esistente nel territorio extraurbano, identificando il patrimonio di valore storico-ambientale (vedi elaborato 17b) ed il restante patrimonio edilizio e classificandolo secondo le seguenti tipologie (vedi elaborato A8b):

Ar - Abitazione tradizionale rurale

Ars - Abitazione rurale a schiera

As - Abitazione suburbana

Stf - Stalla tradizionale con fienile sovrastante

St - Stalla tradizionale a un piano

Ft - Fienile tradizionale

Rt - Rustico tradizionale

Rs - Rustico o accessorio suburbano

RN - Rustici agricoli recenti

rn - Rustici agricoli recenti di piccola dimensione e adiacenti o prossimi ad edifici abitativi o recuperabili ad usi civili tradizionali

Na - Edifici per attività di servizio all'agricoltura non connessi ad azienda agricola, ivi compresi gli allevamenti suinicoli ed avicoli esistenti (M - AV)

P - Accessori superfetativi

N - Edifici produttivi recenti non agricoli

S - Serre

Silo - Silos

Edifici specialistici: indicati espressamente nelle schede del censimento

2. Gli edifici che, alla data di adozione delle presenti norme, risultino non connessi all'esercizio della attività agricola in quanto concessi o condonati, o accatastati ai sensi della L. 133/94, o autorizzati per altre destinazioni d'uso, possono essere oggetto di interventi edilizi nei limiti e con le prescrizioni di seguito precisati per le diverse tipologie.

3. Gli edifici che, alla data di adozione delle presenti norme, siano connessi ad aziende agricole, ma risultino successivamente non più funzionali all'esercizio della attività agricola per dichiarata inadeguatezza tipologica o eccedenza rispetto alle esigenze della conduzione o dimensione aziendale, possono essere recuperati per destinazioni d'uso diverse ed essere oggetto di interventi, sempre nei limiti e con le prescrizioni di seguito precisati.
4. In ogni caso, il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole è subordinato alla accensione di vincolo trascritto ai Registri Immobiliari atto ad escludere che, nella medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi.
5. Il progetto degli interventi edilizi e di modifica della destinazione d'uso, finalizzati ad usi diversi da quelli agricoli, dovranno essere corredati da una planimetria generale dell'intera azienda di provenienza ove siano indicate le destinazioni d'uso di tutti gli edifici ed aree e la organizzazione funzionale degli interventi previsti in rapporto a quella aziendale.
6. Gli interventi edilizi e di modifica della destinazione d'uso sono consentiti:
  - I - per il patrimonio edilizio di valore storico ambientale, nel rispetto dei tipi di intervento assegnati nelle schede specifiche dell'elaborato A7b ad ogni singolo immobile e delle destinazioni d'uso e superfici precisate, per ogni tipo edilizio, ai successivi punti;
  - II - per il restante patrimonio edilizio, per il quale valgono di norma le prescrizioni di cui al presente articolo per gli usi agricoli, soltanto qualora si tratti di edifici non connessi e/o non più funzionali all'esercizio della attività agricola, si applicano le prescrizioni stabilite come segue per ogni tipo edilizi, come classificato dall'elaborato A8b.

## **1) Ar = Abitazione tradizionale rurale**

### **1.1. - Tipo di intervento**

E' prescritto il restauro e risanamento conservativo di tipo C.

Esclusivamente nel caso di evidenti situazioni di irrecuperabilità per obsolescenza fisica a seguito di specifico sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale, potrà essere consentita la ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la nuova edificazione dovrà di norma, rispettare la ubicazione precedente. Possono essere consentiti gli spostamenti strettamente indispensabili a raggiungere i parametri minimi prescritti relativamente a rispetti stabiliti dalle leggi e disposizioni vigenti, al distacco dai confini, all'indice di visuale libera;
- b) la nuova edificazione non potrà prevedere un numero di corpi edilizi superiore a quello degli edifici civili preesistenti;

- c) è obbligatorio il rispetto delle eventuali aderenze preesistenti con le altre parti del complesso edilizio;
- d) l'intervento sarà attuato attraverso l'utilizzo dei materiali e il rispetto e la valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso preesistente oppure, ove questi siano difforni da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la loro riproposizione.

#### 1.2. - Usi

Sono consentiti gli usi:

A = residenza

C2 = direzionale, limitatamente a studi professionali

C3.2 = attrezzature di interesse comune.

Esclusivamente nel caso di recupero congiunto con il tipo Stf, che sia ad esso aderente, è consentito anche l'uso C1.4 = Pubblico esercizio e l'uso C1.1, nei limiti di cui al punto 4.2.

#### 1.3. - Parametri

Il rapporto tra le superfici accessorie che dovranno essere localizzate per almeno il 75% al piano terra, e la superficie utile (come definite all'art. 8 ed escludendo comunque dal calcolo i locali sottotetto) non potrà essere inferiore a un mezzo. E' consentito un rapporto inferiore qualora non sia diversamente realizzabile una Su. di 150 mq, o nel caso di interventi di manutenzione e di risanamento conservativo di edifici esistenti già non connessi alla agricoltura alla data di adozione delle presenti norme, per i quali è consentito il mantenimento del rapporto esistente. E' altresì consentito il mantenimento del rapporto esistente nel caso di edifici di valore storico-ambientale laddove osti il tipo di intervento prescritto.

In caso di intervento su più unità edilizie, anche a diversa tipologia, tale rapporto può essere calcolato sulle superfici complessive interessate dall'intervento stesso.

Non è comunque consentita la realizzazione di nuove superfici all'esterno dell'involucro planovolumetrico preesistente. Per gli edifici non connessi ad aziende agricole alla data di adozione delle presenti norme, che siano privi o dotati insufficientemente di accessori, è ammessa la costruzione di un fabbricato di servizio, della dimensione necessaria a raggiungere il sopracitato rapporto di un mezzo, ma che non potrà comunque superare i 50 mq di superficie accessoria. Tale fabbricato sarà realizzato ad un piano fuori terra, con altezza media interna netta non superiore a ml 2.50, e con materiali e caratteri come alla lettera d) del punto 1.1.

## 2) Ars = Abitazione rurale a schiera

#### 2.1. - Tipo di intervento

E' prescritto il restauro e risanamento conservativo di tipo C.

Esclusivamente nel caso di evidenti situazioni di irrecuperabilità per obsolescenza fisica, a seguito di specifico sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale, il Sindaco potrà consentire la ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la nuova edificazione dovrà mantenere le aderenze e gli allineamenti planimetrici ed altimetrici preesistenti.
- b) l'intervento sarà attuato attraverso l'utilizzo dei materiali e il rispetto e la valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso preesistente oppure, ove questi siano difforni da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la loro riproposizione.

## 2.2. - Usi

Sono consentiti gli usi:

A = residenza

C2 = direzionale, limitatamente a studi professionali

C3.2 = attrezzature di interesse comune.

Esclusivamente nel caso di recupero congiunto con il tipo Stf, che sia ad esso aderente, è consentito anche l'uso C1.4 = Pubblico esercizio e l'uso C1.1, nei limiti di cui al punto 4.2.

## 2.3. - Parametri

Il rapporto tra le superfici accessorie che dovranno essere localizzate per almeno il 75% al piano terra, e la superficie utile (come definite all'art. 8 ed escludendo comunque dal calcolo i locali sottotetto non potrà essere inferiore a un mezzo. E' consentito un rapporto inferiore qualora non sia diversamente realizzabile una Su. di 150 mq, o nel caso di interventi di manutenzione e di risanamento conservativo di edifici esistenti già non connessi alla agricoltura alla data di adozione delle presenti norme, per i quali è consentito il mantenimento del rapporto esistente. E' altresì consentito il mantenimento del rapporto esistente nel caso di edifici di valore storico-ambientale laddove osti il tipo di intervento prescritto.

In caso di intervento su più unità edilizie, anche a diversa tipologia, tale rapporto può essere calcolato sulle superfici complessive interessate dall'intervento stesso.

Non è comunque consentita la realizzazione di nuove superfici all'esterno dell'involucro planovolumetrico preesistente, fatta eccezione per gli edifici non connessi ad aziende agricole alla data di adozione delle presenti norme che siano privi o dotati insufficientemente di accessori. In tali casi è ammessa la costruzione di un fabbricato di servizio, della dimensione necessaria a raggiungere il sopracitato rapporto di un mezzo, ma che non potrà comunque superare i 50 mq di superficie accessoria. Tale fabbricato sarà realizzato ad un piano fuori terra, con altezza media interna netta non superiore a ml 2.50, e con materiali e caratteri come alla lettera d) del punto 1.1.

## 3) As = Abitazione suburbana

### 3.1. - Tipo di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento, con le seguenti disposizioni:

- a) In caso di ricostruzione l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) la nuova edificazione dovrà di norma, rispettare la ubicazione precedente. Possono essere consentiti gli spostamenti strettamente indispensabili

a raggiungere i parametri minimi prescritti relativamente ai rispetti stabiliti dalle leggi e disposizioni vigenti, al distacco dai confini, all'indice di visuale libera;

- 2) la nuova edificazione non potrà prevedere un numero di corpi edilizi superiore a quello degli edifici civili preesistenti;
  - 3) l'intervento sarà attuato attraverso l'utilizzo dei materiali e il rispetto e la valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso preesistente oppure, ove questi siano difforni da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la loro riproposizione.
- b) la ricostruzione è consentita nel rispetto di una altezza non superiore a ml 9.00 e con un massimo di due piani abitabili.

### 3.2. - Usi

Sono consentiti gli usi:

A = residenza

C2 = direzionale, limitatamente a studi professionali

C3.2 = attrezzature di interesse comune.

Esclusivamente nel caso di recupero congiunto con il tipo Stf, che sia ad esso aderente, è consentito anche l'uso C1.4 = Pubblico esercizio e l'uso C.1.1., nei limiti di cui al punto 4.2..

### 3.3. - Superfici

Il rapporto tra le superfici accessorie al piano terra e la superficie utile (come definite all'art. 8) non potrà essere inferiore a un mezzo.

In caso di intervento su più unità edilizie, anche a diversa tipologia, tale rapporto può essere calcolato sulle superfici complessive interessate dall'intervento stesso.

Non è consentita la realizzazione di nuove superfici all'esterno dell'involucro planovolumetrico preesistente, fatto salvo quanto al successivo paragrafo.

Esclusivamente per gli edifici che risultino non connessi all'esercizio della attività agricola alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti, nel rispetto di quanto al punto 3 della lettera a, del punto 3.1:

- a) l'ampliamento della SU. esistente qualora, per l'intero edificio, essa non raggiunga i mq 150, e soltanto fino a raggiungere tale valore;
- b) l'ampliamento della superficie accessoria esistente qualora il rapporto S.accessoria/SU sia inferiore a 1/2, e soltanto fino a raggiungere tale valore.

## 4) Stf = Stalla tradizionale con sovrastante fienile

### 4.1. - Tipo di intervento

E' prescritto il Restauro e Risanamento Conservativo di tipo C.

### 4.2. - Usi

Sono consentiti gli usi:

A = residenza

C.1.1 = commercio al minuto alimentare, limitatamente ai prodotti agricoli e zootecnici locali e con superficie di vendita non superiore a 150 mq.

C1.4 = pubblico esercizio

C1.5 = artigianato di servizio

C2 = direzionale, limitatamente a studi professionali

E' ammessa la realizzazione di un solo alloggio o di una sola attività con annesso alloggio del proprietario per ogni tipo Stf. La realizzazione di due alloggi è consentita qualora la superficie totale dell'edificio (utile+accessoria) sia superiore a mq 400. E' ammessa inoltre la realizzazione di un alloggio e di una attività con annesso alloggio del proprietario qualora la superficie totale sia superiore a mq 500.

#### 4.3. - Parametri

Il rapporto tra le superfici accessorie che dovranno essere localizzate per almeno il 75% al piano terra, e la superficie utile (come definite all'art. 8 ed escludendo comunque dal calcolo i locali sottotetto non potrà essere inferiore a un mezzo. E' consentito un rapporto inferiore qualora non sia diversamente realizzabile una Su. di 150 mq, o nel caso di interventi di manutenzione e di risanamento conservativo di edifici esistenti già non connessi alla agricoltura alla data di adozione delle presenti norme, per i quali è consentito il mantenimento del rapporto esistente. E' altresì consentito il mantenimento del rapporto esistente nel caso di edifici di valore storico-ambientale laddove osti il tipo di intervento prescritto.

In caso di intervento su più unità edilizie, anche a diversa tipologia, tale rapporto può essere calcolato sulle superfici complessive interessate dall'intervento stesso.

Non è comunque consentita la realizzazione di nuove superfici all'esterno dell'involucro planovolumetrico preesistente.

Le superfici esistenti aperte, delimitate da pilastrature spiccate dal pavimento al piano terra non potranno in alcun modo essere chiuse, ma potranno essere considerate nel calcolo delle superfici accessorie. Esclusivamente in caso di destinazione a pubblici esercizi potranno essere consentite chiusure a carattere stagionale, con le caratteristiche di cui al successivo paragrafo.

Le superfici esistenti aperte, delimitate da pilastrature spiccate dal pavimento del primo piano, potranno essere chiuse soltanto con:

- a) superfici vetrate a telaio fissato sul filo interno dei pilastri;
- b) parapetto in muratura di altezza non superiore a ml 1.00 costruito sul filo interno dei pilastri e sovrastante telaio a vetri;
- c) pareti in muratura, prive di finestra, costruite sul filo interno dei pilastri;
- d) altre soluzioni architettoniche che vengono precisate dal Documento di Indirizzi della Commissione Edilizia..

### 5) Ft = Fienile tradizionale

#### 5.1. - Tipo di intervento

E' prescritto il Restauro e Risanamento Conservativo di tipo C.

#### 5.2. - Usi

E' ammessa la destinazione agli usi accessori di cui all'art. 8.

Esclusivamente nel caso in cui la superficie coperta dell'edificio superi i 100 mq e lo stesso abbia altezza interna media netta superiore a ml 5.50 sono con-

sentiti gli usi di cui al precedente punto 4.2, sempre con il limite di un solo alloggio o di una sola attività con annesso alloggio del proprietario per ogni tipo Ft.

Qualora l'edificio sia aderente al tipo Ar o Stf e l'insieme degli edifici superi i 100 mq, è consentito quanto al precedente paragrafo con l'obbligo che l'intervento sia esteso ad entrambi gli edifici.

### 5.3. - Parametri

La superficie dell'edificio è considerata nel calcolo delle superfici accessorie prescritte per le diverse tipologie edilizie.

Nel caso di altre destinazioni, come consentite al precedente punto 5.2, il rapporto tra le superfici accessorie che dovranno essere localizzate per almeno il 75% al piano terra, e la superficie utile (come definite all'art. 8 ed escludendo comunque dal calcolo i locali sottotetto non potrà essere inferiore a un mezzo. E' consentito un rapporto inferiore qualora non sia diversamente realizzabile una Su. di 150 mq, o nel caso di interventi di manutenzione e di risanamento conservativo di edifici esistenti già non connessi alla agricoltura alla data di adozione delle presenti norme, per i quali è consentito il mantenimento del rapporto esistente. E' altresì consentito il mantenimento del rapporto esistente nel caso di edifici di valore storico-ambientale laddove osti il tipo di intervento prescritto.

In caso di intervento su più unità edilizie, anche a diversa tipologia, tale rapporto può essere calcolato sulle superfici complessive interessate dall'intervento stesso.

Non è comunque consentita la realizzazione di nuove superfici all'esterno dell'involucro planovolumetrico preesistente.

Nel caso sia consentito il recupero come al precedente punto 5.2, le superfici esistenti aperte, delimitate da pilastrature, potranno essere chiuse, a partire dal pavimento del piano terra, soltanto con :

- a) superfici vetrate a telaio fissato sul filo interno dei pilastri;
- b) pareti in muratura al piano terra, con eventuale parapetto al piano primo sempre in muratura di altezza non superiore a ml 1.00, con sovrastante telaio a vetri, il tutto costruito sul filo interno dei pilastri,
- c) pareti in muratura, prive di finestre, costruite sul filo interno dei pilastri;
- d) pareti in muratura che siano arretrate di almeno ml 1.50 dal filo interno dei pilastri;
- e) altre soluzioni architettoniche che vengano precisate dal Documento di Indirizzi della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

### 6) Rt = Rustico tradizionale

St = Stalla tradizionale a un piano

Si applicano le disposizioni di cui al precedente punto 5).

### 7) Rs = Rustico o accessorio suburbano

#### 7.1. - Tipo di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento con la prescrizione che, in ogni caso dovrà essere rispettato quanto segue:

- la nuova edificazione non potrà prevedere un numero di corpi edilizi superiore a quello degli edifici preesistenti;
- l'intervento sarà attuato attraverso l'utilizzo dei materiali e il rispetto e la valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso preesistente oppure, ove questi siano difforni da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la loro riproposizione.

7.2. - Usi

E' ammessa la destinazione agli usi accessori di cui all'art. 8.

7.3. - Parametri

La superficie dell'edificio è considerata nel calcolo delle superfici accessorie prescritte per le diverse tipologie edilizie.

**8) RN = rustici agricoli recenti.**

8.1. - Tipo di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

8.2. - Usi

In base alle disposizioni stabilite dalle presenti norme per le zone agricole e rurali.

8.3. - Parametri

In base agli indici stabiliti dalle presenti norme per le zone agricole e rurali.

9) rn = rustici agricoli recenti di piccola dimensione e adiacenti o prossimi ad edifici abitativi o recuperabili ad usi civili.

9.1. - Tipo di intervento

Tutti i tipi di intervento.

In caso di mutamento d'uso è consentito esclusivamente l'intervento di ricomposizione di cui punto IV del comma 7.

9.2. - Usi

In base alle disposizioni stabilite dalle presenti norme per le zone agricole e rurali.

In caso di mutamento d'uso sono consentiti i seguenti:

Sono consentiti gli usi:

A = residenza

C2 = direzionale, limitatamente a studi professionali

C3.2 = attrezzature di interesse comune.

9.3. - Usi

In base alle disposizioni stabilite dalle presenti norme per le zone agricole e rurali.

In caso di mutamento d'uso, la superficie utile esistente dovrà essere ridotta alla metà e in tale nuova dimensione, il rapporto tra le superfici accessorie al piano terra e la superficie utile (come definite all'art. 8) non potrà essere inferiore a uno.



**10) Na = Edifici per attività di servizio all'agricoltura non connessi ad aziende agricole.**

10.1. - Tipo di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

10.2. - Usi

In base alle disposizioni fissate dalle presenti norme per le zone agricole e rurali.

10.3. - Parametri

In base agli indici fissati dalle presenti norme per le zone agricole e rurali.

**11) P = Accessori superfetativi**

E' prescritta la demolizione senza ricostruzione.

**12) N = Edifici produttivi recenti non agricoli**

12.1. - Tipo di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

12.2. - Usi

Sono ammesse le destinazioni d'uso in atto. Per gli edifici in disuso, o in caso di mutamento d'uso, sono ammesse le attività artigianali che siano dotate di sistemi di smaltimento ai sensi di legge e garantiscano le condizioni fissate dal D.P.C.M. 1.3.91 per la classe III – aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Vedi anche successivo punto 15.4.

12.3. - Parametri

E' consentito l'ampliamento una tantum pari al 50% della superficie utile esistente alla data di adozione delle presenti norme, fino ad un limite massimo di mq 2.000 e semprechè non venga superato l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0.45 \text{ mq/mq}$ .

Almeno il 10% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde privato e piantumata come stabilito al Capo I del Titolo IV.

Per gli edifici in cui si esercitano attività nocive o comunque in contrasto evidente con le esigenze di tutela del settore produttivo agricolo, le possibilità di ampliamento di cui ai punti precedenti potranno essere concesse nel rispetto delle presenti norme, solo nel caso in cui esistano o sia prevista la messa in opera di impianti depuranti o di accorgimenti di tipo tecnologico e sanitario conformi al parere igienico-sanitario ed ambientale delle Autorità competenti.

**13) S = Serre**

Si applicano le disposizioni stabilite per gli usi E5 dell'art. 33.

**14) Silo = Silos**

I silos esistenti, in caso di trasformazione d'uso degli edifici principali, potranno essere mantenuti ad uso accessorio agli stessi senza essere considerati nel calcolo delle superfici accessorie.

## **15) Edifici specialistici**

### **15.1. - Tipo di intervento**

- Chiesa  
vedi elaborato A7b
- Campanile  
vedi elaborato A7b
- Canonica  
vedi elaborato A7b
- Oratorio  
vedi elaborato A7b
- Maestà  
Restauro e Risanamento Conservativo di tipo A
- Torre delle acque  
vedi elaborato A7b
- Torre di ingresso  
vedi elaborato A7b
- Mulino  
vedi elaborato A7b
- Bar  
sono ammessi tutti i tipi di intervento
- Attività ricreative e di ristoro  
sono ammessi tutti i tipi di intervento
- Ufficio e attività produttive  
sono ammessi tutti i tipi di intervento
- Ex scuola  
sono ammessi tutti i tipi di intervento
- Ex asilo  
sono ammessi tutti i tipi di intervento
- Centro civico  
sono ammessi tutti i tipi di intervento
- Casello FF.SS.  
sono ammessi tutti i tipi di intervento
- Depuratore  
sono ammessi tutti i tipi di intervento
- Impianto tecnico  
sono ammessi tutti i tipi di intervento
- Impianto idraulico  
sono ammessi tutti i tipi di intervento
- Ristorante  
sono ammessi tutti i tipi di intervento.
- Ex opificio I  
Ristrutturazione
- Ex Opificio II

### Demolizione

#### 15.2. - Destinazioni d'uso

- Chiesa  
C3.2, limitatamente ai servizi religiosi e parrocchiali
- Campanile  
C3.2, limitatamente ai servizi religiosi e parrocchiali
- Canonica  
A = residenza  
C3.2, limitatamente ai servizi religiosi e parrocchiali
- Oratorio  
C3.2, limitatamente ai servizi religiosi e parrocchiali  
servizi per il culto
- Maestà  
C3.2, limitatamente ai servizi religiosi e parrocchiali
- Torre delle acque  
vedi punto 15.4.
- Torre di ingresso  
A = residenza  
C3.2, attrezzature di interesse comune
- Mulino  
vedi anche punto 15.4.
- Bar  
A = residenza  
C1.4 = pubblici esercizi
- Attività ricreative e di ristoro  
A = residenza, limitatamente all'abitazione di custodia e sorveglianza  
C1.4 = pubblici esercizi
- Ufficio e attività produttive  
sono ammesse gli usi in atto e A = residenza
- Ex scuola  
A = residenza  
C3.1 = attrezzature scolastiche dell'obbligo  
C3.2 = attrezzature di interesse comune
- Ex asilo  
A = residenza  
C3.1 = attrezzature scolastiche dell'obbligo  
C3.2 = attrezzature di interesse comune
- Centro civico  
A = residenza  
C3.2 = attrezzature di interesse comune
- Casello FF.SS.  
A = residenza  
C3.1 = attrezzature scolastiche dell'obbligo  
C3.2 = attrezzature di interesse comune
- Depuratore

- C3.13 = infrastrutture tecniche e tecnologiche
- Impianto tecnico
  - C3.13 = infrastrutture tecniche e tecnologiche
- Impianto idraulico
  - C3.13 = infrastrutture tecniche e tecnologiche
- Ristorante
  - A = residenza
  - C1.4 = pubblici esercizi
- Ex opificio
  - vedi punto 15.4

### 15.3. - Parametri

- Chiesa
  - superfici esistenti
- Campanile
  - superfici esistenti
- Canonica
  - superfici esistenti
- Oratorio
  - superfici esistenti
- Maestà
  - superfici esistenti
- Torre delle acque
  - superfici esistenti
- Torre di ingresso
  - superfici esistenti
- Mulino
  - vedi punto 15.4.
- Bar
  - è consentito l'ampliamento "una tantum" della parte destinata a pubblico esercizio e ai relativi servizi ed accessori fino al 50% della Su esistente.
- Attività ricreative e di ristoro
  - è consentito l'ampliamento "una tantum" della parte destinata a pubblico esercizio e ai relativi servizi ed accessori fino al 50% della Su esistente.
- Ufficio e attività produttive
  - superfici esistenti
- Ex scuola
  - superfici esistenti
- Ex asilo
  - superfici esistenti
- Centro civico
  - superfici esistenti
- Casello FF.SS.
  - superfici esistenti
- Depuratore

- sono ammessi gli ampliamenti necessari alla funzionalità dell'impianto
- Impianto tecnico
  - sono ammessi gli ampliamenti necessari alla funzionalità dell'impianto
- Impianto idraulico
  - sono ammessi gli ampliamenti necessari alla funzionalità dell'impianto
- Ristorante
  - è consentito l'ampliamento "una tantum" della parte destinata a pubblico esercizio e ai relativi servizi ed accessori fino al 50% della Su esistente.
- Ex opificio
  - vedi punto 15.4

**16) (M,Av) = Edifici in complessi destinati ad allevamenti suinicoli e avicoli.**

**16.1. - Tipo di intervento**

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Ove indicato con apposita simbologia (IEU) nelle schede dell'elaborato A8b, è prescritto l'intervento edilizio unitario in caso di modifica della destinazione d'uso come ai punti 16.2 e 16.3. In tal caso i tipi di intervento saranno quelli previsti dal presente articolo per le diverse tipologie di edificio.

**16.2. - Usi**

In base alle disposizioni fissate dalle presenti norme per le zone agricole e rurali.

Ove prescritto l'intervento edilizio unitario (IEU) in caso di dismissione dell'attività di allevamento, sono consentite le destinazioni d'uso come al punto 4.2, anche per i tipi Na, Rn ed N, nei limiti di superficie di cui al punto 16.3.

Ove non prescritto l'intervento edilizio unitario, in caso di dismissione dell'attività suinicola sono ammesse le destinazioni di cui al presente articolo per le diverse tipologie di edifici. In particolare, i tipi Na che siano dismessi potranno essere recuperati agli usi E2 = attrezzature aziendali. Essi potranno inoltre essere recuperati anche agli usi E3 = attività di servizio all'agricoltura qualora presentino una superficie utile inferiore o pari a mq 500 ed anche superiore qualora l'immobile si trovi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o ad una distanza dello stesso non superiore a ml 100.

**16.3. - Parametri**

In base alle disposizioni fissate dalle presenti norme per le zone agricole e rurali. Ove prescritto l'intervento edilizio unitario in caso di mutamento d'uso, dovrà essere previsto:

- a) la riduzione delle superfici dei tipi Na, Rn ed N, al 50% di quelle esistenti;
- b) un rapporto tra superfici accessorie e superficie utile complessiva risultante dal progetto non inferiore a 2/3.

7. Gli interventi di modifica della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, dovranno inoltre osservare le seguenti prescrizioni:
- I) Gli usi C1.4, C2, C3.1, C3.2 sono ammissibili soltanto qualora sia prevedibile, e assentito da positivo parere igienico-sanitario ed ambientale della Autorità competente Sanitaria e/o di Protezione Ambientale, uno smaltimento dei reflui adeguato in rapporto agli abitanti equivalenti;
  - II) Gli usi C1.5 saranno consentiti soltanto qualora siano garantite le condizioni fissate dal D.P.C.M. 1/3/91 per la classe III - aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
  - III) Ove indicato con apposita simbologia (+) nell'elaborato A8b, l'intervento dovrà essere esteso a tutti gli edifici, ricompresi nella scheda specifica, contrassegnati dalla stessa simbologia (+, +, +, ... oppure +1, +1, +1, ... oppure +2, +2, +2, ...), che saranno quindi oggetto di un unico progetto edilizio.
  - IV) Ove indicato con apposita simbologia (\*) nell'elaborato A8b, è ammessa la ricomposizione tipologico-architettonica, attraverso interventi di ristrutturazione e di ricostruzione parziale o totale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - a) la ricomposizione dovrà rivolgersi alla ricostituzione dell'impianto tipologico e architettonico nel pieno rispetto di quanto stabilito alla lettera d) del precedente punto 1.1.
    - b) l'intervento non potrà prevedere una pluralità di edifici, ma un unico organismo edilizio anche se articolato in tipi.
    - c) l'intervento dovrà essere realizzato attraverso un unico progetto edilizio esteso a tutti gli edifici, ricompresi nella scheda specifica, contrassegnati dalla apposita simbologia (\*).
    - d) qualora l'apposita simbologia riguardi un solo edificio della scheda specifica, esso dovrà essere ricomposto assieme con altro o altri edifici del complesso edilizio schedato che siano oggetto degli interventi previsti al presente articolo, fatta eccezione di quelli appartenenti al patrimonio di valore storico-ambientale.
    - e) la nuova costruzione tenderà di norma al rispetto della ubicazione precedente, tenendo conto delle modifiche necessarie ad una corretta ricomposizione. Possono essere consentiti gli spostamenti strettamente indispensabili a raggiungere i parametri minimi prescritti relativamente ai rispetti stabiliti dalle leggi e disposizioni vigenti, al distacco dai confini, agli indici di visuale libera.
  - V) La modifica di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, è subordinata alla preesistenza o alla contestuale realizzazione delle seguenti opere minime di urbanizzazione primaria e di tutela e riqualificazione ambientale:
    - strade (comunali o vicinali);
    - approvvigionamento idropotabile;
    - smaltimento reflui (con parere dell'Autorità Sanitaria Competente);
    - energia elettrica;
    - sistemazione funzionale dei drenaggi;

- ricostituzione della vegetazione arborea come stabilito al Capo I del Titolo IV.

L'impianto vegetativo dovrà essere organizzato con priorità lungo le strade e i canali esistenti. Esso sarà realizzato di norma nelle aree di pertinenza degli edifici e, ove queste siano insufficienti, l'Amministrazione potrà consentirne la realizzazione anche in altre aree dell'intorno circostante.

**Art. 39 Edifici esistenti all'interno delle zone di tutela assoluta e delle zone di tutela idraulica dei corsi d'acqua**

1. Gli edifici esistenti in tali zone sono classificati in:  
A – Edifici abitativi  
R – Edifici rustici
2. Per tali edifici sono ammessi di norma interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo di tipo C per il mantenimento delle destinazioni d'uso e delle superfici esistenti.
3. (abrogato)
4. Gli edifici di tipo A esistenti in disuso potranno essere destinati esclusivamente ad utilizzazione turistico residenziale (seconda casa), limitatamente al piano primo e superiori, mentre il piano terra e i tipi R di pertinenza saranno destinati ad uso accessorio.
5. In dette zone è ammessa la demolizione degli edifici esistenti anche in funzione dei benefici di cui all'art. 4 bis della Legge 11/12/2000 n° 365.

**Art. 40 (POC) Piano delle Attività estrattive**

1. Il piano individua le aree soggette al Piano delle attività estrattive (PAE).
2. All'interno del perimetro di tali aree, così come delimitato dal piano, si applicano le disposizioni del PAE approvato dal Consiglio Comunale.

**Art. 41 Zona di riserva della Parma Morta**

1. Nell'area destinata dal piano alla riserva naturale orientata "Parma Morta", si applicano le disposizioni dettate dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n° 208 del 6/12/90, e si attuano gli interventi di tutela, protezione e valorizzazione definiti dal Programma Generale di Gestione approvato dal Consiglio Comunale.

#### **Art. 42 Progetto di tutela e valorizzazione del fiume Po**

1. Le aree classificate dal piano come zone di tutela assoluta e come zone di tutela idraulica dei corsi d'acqua ricomprese all'interno dell'argine maestro del fiume Po sono destinate alla tutela ed alla valorizzazione del sistema fluviale, in coerenza alle indicazioni della Deliberazione della Giunta Regionale n° 2861 del 30 dicembre 1998.
  
2. Gli obiettivi del progetto, così come espressi dalla Deliberazione Regionale, saranno i seguenti:
  - ripristino di una porzione significativa del paesaggio fluviale padano;
  - interventi di riqualificazione naturalistica delle emergenze fisiche e biologiche presenti;
  - miglioramento biologico degli habitat golenali e perifluviali, con particolare riferimento alla ricostituzione degli ambienti di transizione tra terra e acqua (ambienti ripariali);
  - realizzazione di corridoi e unità ecologiche funzionali alla connessione e valorizzazione delle aree naturali e alla diversificazione dell'agroecosistema;
  - verifica dei livelli e dei perimetri di tutela fissati dal P.T.P.R. e in particolare dall'art. 25;
  - definizione di ambiti ottimali per l'applicazione delle misure e delle tipologie comunitarie a sostegno dell'agricoltura;
  - valutazione delle possibilità di riconversione delle attività agricole e di pioppicoltura secondo forme bio-ecologiche;
  - riorientamento all'interno di un quadro unitario interprovinciale di forme e modalità di ripristino ambientale conseguenti alle attività estrattive;
  - creazione delle premesse per una navigazione commerciale del Po come ulteriore elemento di potenzialità e valorizzazione ambientale del fiume;
  - fruizione turistica, escursionistica, naturalistica e didattica dell'ambito fluviale;
  - coinvolgimento delle categorie socio-economiche (agricoltori, pioppicoltori) interessate, tramite rappresentanze adeguate, sia nella fase di definizione del progetto che durante il suo sviluppo;
  - raccordo istituzionale e operativo tra diverse parti della pubblica amministrazione;
  - sistematizzazione e modalità di coordinamento delle proposte ed iniziative, avviate o meno, da Comuni, Province, A. di B.Po, soggetti privati, associazioni, ecc.;
  - modalità di gestione dei terreni demaniali per l'uso pubblico e privato;
  - forme di gestione delle aree naturali e ricreative esistenti e di progetto nel rispetto e con la tutela della cultura e della storia del luogo.



**Allegato all'art. 34 (Stralcio N. di A. del PAI)**

**Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica**

1. *I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:*
  - a) *le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;*
  - b) *alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;*
  - c) *per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.*
2. *All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.*
3. *Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.*
4. *Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:*
  - a) *opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la*

- piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;*
- b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;*
  - c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;*
  - d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.*
- 5. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.*
- 6. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:*
- a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;*
  - b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;*
  - c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.*
- 7. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.*

8. *Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.*
9. *Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali o regionali, definiti ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei territori.*

## **CAPO VII – ZONE F**

### **Art. 42bis Individuazione delle zone F**

1. Le zone F, anche sulla base delle indicazioni del PSC, sono individuate e configurate topograficamente nelle tavole di piano dal RUE per quanto attiene l'esistente e dal POC per le nuove previsioni.

### **Art. 43 (abrogato)**

### **Art. 44 (abrogato)**

### **Art. 45 Zone per infrastrutture tecniche e tecnologiche**

1. Tali zone sono destinate in genere agli usi C3.13 = zone per infrastrutture tecniche e tecnologiche, attraverso specifica simbologia nelle tavole di piano.
2. I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:
  - a) Q = rapporto massimo di copertura = 55% solo per le parti edificate
  - b) VI = indice di visuale libera = 0.5  
l'indice VI non si applica verso gli spazi pubblici
  - c) Distanze verso spazi privati  
le distanze, fatti salvi i maggiori rispetti di legge, risultano dalla applicazione dell'indice di visuale libera con un minimo di ml 1.50 o inferiore se previsto da interventi urbanistici preventivi ed edilizi unitari.  
Per particolari strutture, quali: torri piezometriche e antenne ricetrasmittenti, si applica una distanza minima di ml 5.
3. Le opere di urbanizzazione primaria a rete (acquedotto, fognatura, telefono, gas, elettricità) e le relative cabine sono assentibili in tutto il territorio comunale, fatta salva ogni specifica norma di sicurezza che regola la installazione e la gestione di tali opere, con le seguenti limitazioni:
  - a) all'interno delle zone A la installazione di nuove cabine è ammessa soltanto attraverso il recupero di edifici e manufatti esistenti;
  - b) la costruzione di nuovi fabbricati per cabine non è consentita nelle zone agricole di cui agli articoli 34 (zone di tutela), 35 (zone agricole di tutela di elementi storici del paesaggio agrario), 36 (zone agricole di rispetto), 37 (zone di rispetto cimiteriale);
  - c) le caratteristiche architettoniche delle nuove cabine dovranno essere coerenti al contesto urbano, storico e rurale circostante.

**Art. 46 Zone per attrezzature cimiteriali**

1. Tali zone destinate agli usi C3.8 = Attrezzature cimiteriali.
2. Gli interventi in tali zone sono soggetti ai parametri urbanistico edilizi ed ai rispetti derivanti dalla applicazione delle leggi vigenti.

## **CAPO VIII - ZONE G**

### **Art. 46bis individuazione delle zone G**

1. Le zone G, anche sulla base delle configurate indicazioni del PSC, sono individuate e configurate topograficamente nelle tavole di piano dal RUE per quanto attiene l'esistente e dal POC per le nuove previsioni.

### **Art. 47 Zone per attrezzature di interesse comunale**

1. Tali zone sono destinate, attraverso specifica simbologia nelle tavole di piano, agli usi:
  - C3.1 = attrezzature scolastiche dell'obbligo
  - C3.2 = attrezzature di interesse comune
2. I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:
  - a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.6 mq/mq
  - b)  $S_1$  = aree di urbanizzazione primaria:
    - strade = piano e progetto
    - parking = vedi tabella C del capo VIII
  - c)  $H$  = altezza massima = ml 11.50
  - d)  $Q$  = rapporto massimo di copertura = 55%

### **Art. 48 Zone a verde attrezzato e per lo sport**

1. Tali zone sono destinate agli usi C3.3 = verde attrezzato e per lo sport.  
Nel caso di piano particolareggiato di iniziativa pubblica di cui all'art. 42, sono ammessi anche gli usi C1.4 = pubblico esercizio.
2. I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:
  - a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.1 mq/mq
  - b)  $S_1$  = aree per urbanizzazione primaria:
    - strade = piano e progetto
    - parking = vedi tabella C del Capo VIII
  - c)  $H$  = altezza massima
    - (per gli impianti sportivi coperti) = ml 15.00
    - (per le altre costruzioni di servizio) = ml 5.00
  - d)  $Q$  = rapporto massimo di copertura = 10%

### **Art. 49 Zone a parcheggio**

1. Le zone a parcheggio sono destinate agli usi C3.10 = attrezzature e parcheggio.

1bis. Nelle zone omogenee B lo standard di parcheggio pubblico per ogni intervento di nuova edificazione è pari a 5 mq per abitante; per gli altri insediamenti residenziali lo standard è di mq 4 di aree per parcheggi pubblici per abitante.

2. Il piano prevede i parcheggi pubblici:

a) nelle zone già insediate quali opere di urbanizzazione primaria o secondaria se siglati con specifica simbologia. In sede di progettazione della rete stradale principale, primaria e secondaria potranno essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

b) Nelle zone di nuovo insediamento e nei casi previsti dalla tabella "B", per zona e destinazione d'uso degli edifici, nelle quantità specificate nella tab. B allegata, quali opere di urbanizzazione primaria.

I parcheggi dovranno essere ubicati in adiacenza alla sede viaria o comunque immediatamente accessibili e di norma calcolati in base alla Su costruibile, ad eccezione dei casi in cui il calcolo va riferito alla superficie di intervento. Dovranno comunque essere localizzati all'esterno delle recinzioni.

**3. Il reperimento dei parcheggi privati di pertinenza è disciplinato come segue:**

a) Nelle nuove costruzioni ristrutturazioni, ricostruzioni e ampliamenti e in caso di mutamento d'uso, dovranno essere previsti spazi di parcheggio di pertinenza nelle quantità specificate alla tabella C allegata.

Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, ed anche, limitatamente ai casi di ristrutturazione, ampliamento e mutamento d'uso su aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio trascritto nei Registri Immobiliari e purché non ne distino più di ml 200. Esclusivamente nel caso di interventi all'interno del Centro Storico tale distanza può essere ampliata fino a ml 500. La trascrizione del vincolo è condizione pregiudiziale al rilascio del permesso di costruire.

**b) In caso di comprovata impossibilità di reperimento, è consentita la monetizzazione delle quote di parcheggio di pertinenza come stabilito al punto 3 del comma 5 dell'art. 13.**

**c) In ogni caso dovrà essere garantita una dotazione di almeno un posto macchina per ogni nuova unità immobiliare prevista dall'intervento; a tal fine si considera convenzionalmente:**

- un posto macchina = 30 mq per parcheggi in superficie, comprensivi degli spazi di manovra;
- un posto macchina = 20 mq per autorimesse, con esclusione degli spazi
- di manovra.

4. In ogni caso di intervento, gli spazi per parcheggio potranno essere realizzati su più piani.

#### **Art. 49 bis – Relazioni geologico-tecniche**

1. Le prescrizioni, di carattere generale e specifico, contenute nelle Relazioni Geologico-tecniche che corredano le aree di intervento previste dal piano e da successive varianti, costituiscono parte integrante delle presenti norme e dovranno essere rispettate in sede di attuazione degli interventi previsti.

#### **Art. 50 Cessione e monetizzazione degli standards urbanistici di quartiere e di complesso insediativo**

1. Ai sensi delle disposizioni vigenti, sono standards urbanistici di quartiere e di complesso insediativo le aree necessarie alla realizzazione dei seguenti servizi pubblici:
  - 1) Parcheggi
  - 2) Verde **elementare**
  - 3) Attrezzature di interesse comune
  - 4) Attrezzature scolastiche dell'obbligo
  - 5) Verde **elementare** e per lo sport.
2. Tali aree sono individuate nel piano, sia con specifica destinazione di zona in base alle esigenze di urbanizzazione primaria e secondaria delle varie parti del territorio, sia con apposita disposizione normativa come aree da acquisire in sede di intervento urbanistico preventivo o edilizio diretto.
3. Le aree da acquisire in sede di intervento urbanistico o edilizio diretto, sono di norma da considerarsi:
  - 1) Parcheggi: aree per opere di urbanizzazione primaria;
  - 2) Verde **elementare**: aree ed opere di urbanizzazione primaria;
  - 3),4),5) Attrezzature di interesse comune, scolastiche e verde **elementare** e per lo sport: aree per opere di urbanizzazione secondaria.
- 3bis. L'acquisizione di tali aree avviene attraverso cessione gratuita da parte dell'attuatore dell'intervento. La quantità complessiva delle aree da cedere deve corrispondere:
  - a quella prevista dalle tavole di piano, ove la suddetta quantità, indipendentemente dalla destinazione specifica, sia pari o superiore a quella risultante dalla applicazione degli standard di cui al comma 4;
  - a quella derivante dalla applicazione degli standard di cui al comma 4, ove la quantità prevista dalle tavole di piano, indipendentemente dalla destinazione specifica, risulti inferiore.



4. La cessione di tali aree e la realizzazione delle relative opere è regolamentata dalle leggi e disposizioni vigenti e, fatte salve diverse normative per specifiche aree, dalle seguenti prescrizioni:

#### A - CESSIONE DELLE AREE

##### 1) Parcheggio

In caso di intervento urbanistico preventivo o edilizio unitario tali aree dovranno essere interamente cedute in misura non inferiore ai minimi prescritti dalla tabella B allegata, o superiore, nella misura prevista dalle tavole di piano. E' ammessa la monetizzazione soltanto qualora non siano realizzabili in aree immediatamente accessibili alla viabilità pubblica.

In caso di intervento edilizio diretto, tali aree potranno essere in tutto o in parte monetizzate qualora ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- a) la loro dimensione sia inferiore a mq 50;
- b) siano ubicate in zone ai margini del tessuto urbano o nelle zone A;
- c) non siano realizzabili in aree immediatamente accessibili dalla viabilità pubblica.

La valutazione del corrispettivo dell'area monetizzata, in questo, come negli altri casi previsti al presente articolo, sarà definita con apposita Deliberazione Consiliare da aggiornarsi annualmente e farà riferimento ai prezzi correnti delle aree ed al costo della relativa urbanizzazione primaria.

##### 2) Verde **elementare**

In caso di intervento urbanistico preventivo o edilizio unitario, tali aree dovranno essere interamente cedute in misura non inferiore a 4 mq/100 mc per le destinazioni residenziali.

E' consentita la monetizzazione in tutto o in parte, nel caso in cui e per quanto le tavole di piano non prevedano aree a verde pubblico.

##### 3) 4) 5) Attrezzature di interesse comune, scolastiche e verde **elementare** e per lo sport.

In caso di intervento urbanistico preventivo o edilizio unitario tali aree dovranno, di norma, essere interamente cedute in misura non inferiore a 18 mq/100 mc per le destinazioni residenziali, a mq 10/100 mq di St per le destinazioni produttive industriali e artigianali e a mq 60/100 mq di Su per le destinazioni terziarie commerciali e direzionali, o superiore nella misura prevista dalle tavole di piano.

E' consentita la monetizzazione, in tutto o in parte, nel caso in cui e per quanto tali aree non siano previste nelle tavole di piano.

#### B - REALIZZAZIONE DELLE OPERE

##### 1) Parcheggio

In caso di intervento urbanistico preventivo e di intervento edilizio unitario, i parcheggi devono essere realizzati per intero a carico di chi attua l'inter-

vento, in misura non inferiore ai minimi prescritti dalla tabella B allegata o superiore, nella misura prevista dalle tavole di piano.

In caso di intervento edilizio diretto, **fatte salve particolari prescrizioni in specifiche aree**, i parcheggi sono realizzati a carico della Amministrazione Comunale.

2) Verde **elementare**

In caso di intervento urbanistico preventivo, il verde **elementare** deve essere realizzato a carico di chi attua l'intervento.

3) 4) 5) Attrezzature di interesse comune, scolastiche e verde **elementare** e per lo sport.

Tali attrezzature sono realizzate a carico della Amministrazione Comunale.

5. L'Amministrazione Comunale, sulla base dei propri obiettivi urbanistici e programmatici definiti dal piano, o da piani di settore, ha facoltà di prevedere nei vari casi precise specifiche soluzioni relative ai rapporti dimensionali fra le varie opere e alle modalità di attuazione, fermi restando gli oneri e gli obblighi a carico di chi attua l'intervento.

6. L'Amministrazione Comunale può anche concordare la realizzazione a proprio carico di determinate opere utilizzando corrispettivi monetizzati, così come potrà consentire la realizzazione o la cessione, da parte degli attuatori degli interventi urbanistici ed edilizi, di determinate opere a copertura di quanto dovuto per realizzazioni diverse, cessioni, oneri.

7. Rimane comunque fermo che chi attua l'intervento dovrà corrispondere gli oneri di urbanizzazione previsti dalle apposite tabelle regionali esclusivamente per le opere non direttamente realizzate.

Tab. "B"**STANDARD DI PARCHEGGIO PUBBLICO PER DESTINAZIONE D'USO**

da applicare per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti e gli aumenti di superficie utile limitatamente alle quote di ampliamento o aumento, per i mutamenti d'uso limitatamente alla differenza positiva con l'uso di partenza

	mq/mq di Su	mq/mq di St(*) o Sf (**)
A = residenza	<b>0,12</b>	
B = attività ricettive	0,4	
C1 = commercio, con esclusione del commercio all'ingrosso C1.3 e dell'artigianato di servizio agli automezzi C1.6: fino a 1.500 mq di Su	0,4	
oltre a 1.500 mq di Su	0,5	
C2 = direzionale	0,4	
C1.3 = commercio all'ingrosso		0,05
C1.6 = artigianato di servizio agli automezzi		0,05
D1 = produzione		0,05

(\*) in caso di intervento urbanistico preventivo o di intervento edilizio unitario

(\*\*) in caso di intervento edilizio diretto

Tab. "C"

**STANDARD DI PARCHEGGIO DI PERTINENZA PER DESTINAZIONE D'USO** da applicare per le nuove costruzioni per le ristrutturazioni, per gli ampliamenti e gli aumenti di superficie utile limitatamente alle quote di ampliamento o aumento, per i mutamenti d'uso limitatamente alla differenza positiva con l'uso di partenza

	mq/mq di Su	mq/mq di Sf
A = residenza	<b>0,4</b>	
E1 = residenza agricola	<b>0,4</b>	
B = attività ricettive	0,5	
E6 = agriturismo e turismo rurale	0,5	
C1.1 = commercio al minuto alimentare		
- fino a mq 150	0,3	
- fino a mq 150 a mq 400	0,35(*)	
- da mq 400 a mq 800	0,55(*)	
- da mq 800 a mq 1.500	0,8(*)	
- oltre mq 1.500	1,25(*)	
C1.2 = commercio al minuto non alimentare		
- fino a mq 400	0,3(*)	
- da mq 400 a mq 800	0,4(*)	
- da mq 800 a mq 1.500	0,5(*)	
- oltre mq 1.500	0,65(*)	
C1.4 = pubblico esercizio	0,3	
C1.5 = artigianato di servizio	0,3	
C2 = direzionale	0,4	
C3.1 = attrezzature scolastiche dell'obbligo	0,3	
C3.2 = attrezzature di interesse comune	0,3	
C3.8 = attrezzature cimiteriali	0,3	
C3.9 = attrezzature e infrastrutture per la mobilità	0,3	
C3.3 = verde attrezzato e per lo sport		0,1
C3.4 = attrezzature socio-sanitarie e assistenziali	0,3	
C3.7 = attrezzature generali di interesse sovracomunale	0,3	

C3.11 = attrezzature per il rimessaggio	0,3	
C13 = commercio all'ingrosso	0,3	
C15 = artigianato di servizio agli automezzi	0,3	
D1 = artigianato e industrie	0,3	
D2 = artigianato e industrie agroalimentari	0,3	
D4 = attività di rottamazione	0,3	
E3 = attività di servizio all'agricoltura	0,3	
E7 = attrezzature per l'equitazione		0,05
E8 = attrezzature per la pesca sportiva		0,1

(\*) con il seguente numero minimo di posti auto/mq di superficie di vendita:

C1.1 - da mq 150 a mq 400	1/30
- da mq 400 a mq 800	1/18
- da mq 800 a mq 1.500	1/13
C1.2 - da mq 150 a mq 400	1/40
- da mq 400 a mq 800	1/25
- da mq 800 a mq 1.500	1/20

e considerando un posto macchina = 25 mq.

## **CAPO IX - ZONE H**

### **Art.50bis Individuazione delle zone H**

1. Le zone H, anche sulla base delle indicazioni del PSC, sono individuate e configurate topograficamente nelle tavole di piano dal RUE per quanto attiene l'esistente e dal POC per le nuove previsioni.

### **Art. 51 Zone H**

1. Le zone H sono destinate alla conservazione, alla protezione e allo sviluppo delle attrezzature e delle infrastrutture per la mobilità (uso C3.9).

1bis. Le disposizioni del presente articolo sono applicabili se ed in quanto non in contrasto con il vigente Nuovo Codice della Strada e con il D.I. 1444/68.

2. All'interno di tali zone, la indicazione grafica dei tracciati e dei nodi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

3. Le infrastrutture per la mobilità comprendono:

- 1) le strade le cui caratteristiche minime sono stabilite nella tabella A allegata e che sono classificate come segue:

A) strade principali

con funzione interregionale: sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole di piano o attraverso eventuali nuovi accessi sia da strade primarie, secondarie che locali, purchè distanti non meno di ml 300 dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal piano;

B) strade secondarie

con funzione comunale ed intercomunale; sono accessibili mediante diretta immissione come previsto dal piano o eventuali nuovi accessi sia di strade locali che interne che distino da quelli preesistenti o previsti almeno ml 200;

C) strade locali

con funzione prevalente di settore urbano e di zona agricola; sono accessibili in qualunque punto mediante dirette immissioni;

D) strade interne

con funzione di distribuzione capillare; sono accessibili in qualunque punto mediante dirette immissioni;

E) ciclabili e pedonali

con funzione di distribuzione capillare di ciclisti e pedoni. La sezione minima, al netto di ostacoli, delle strade ciclabili è pari a ml 1.50 se ad una corsia e a ml 2.50 se a due corsie: la corsia singola può essere ridotta a ml 1.00 per brevi tratti in particolari situazioni o se affiancata a percorsi pedonali.

La sezione minima delle strade pedonali, ivi compresi i marciapiedi, è sempre multipla di ml 0.75, con un minimo di ml 1.50.

F) Viabilità speciale

con funzione e dimensionamento come il tipo E; dove è consentito il traffico veicolare con particolari regolamentazioni e limitazioni.

L'apertura di nuovi accessi carrabili privati dalle aree che fronteggiano le strade è regolamentato dalla citata tabella A.

2) i nodi stradali:

sono luoghi di confluenza di due o più strade; possono essere attrezzati, canalizzati, semaforizzati o a immissione normale. Essi sono realizzati sulla base di progetti esecutivi che, in fasi successive e nell'ambito della zona destinata alla viabilità, possono prevedere in un primo tempo la semaforizzazione e la immissione normale e, in un secondo tempo la canalizzazione o l'attrezzatura completa.

3) le ferrovie e le relative strutture di servizio ed impianti.

4) I rispetti stradali e ferroviari:

tali rispetti rappresentano lo spazio necessario alla realizzazione della rete stradale e all'ampliamento della stessa. Essi sono destinati alla realizzazione delle strutture di servizio alla mobilità, di nuove strade o corsie di servizio, nodi stradali, ampliamenti di carreggiate e di binari ferroviari, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale. E' consentita inoltre la installazione dei sostegni delle linee elettriche che rispettino comunque una distanza dal ciglio della strada pari ad almeno la metà del rispetto prescritto e semprechè non limitino in ogni caso la visibilità stradale.

Le aree di rispetto stradale sono inedificabili ad eccezione dei distributori dei carburanti (uso C3.12).

Laddove specificamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificabili, fanno parte della superficie di intervento fondiaria o territoriale ai fini del calcolo degli indici If e It. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno sempre parte della superficie di intervento della zona agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

Gli edifici esistenti compresi, in tutto o in parte, nelle aree di rispetto possono, semprechè le presenti norme e le destinazioni di zona lo consentano, essere ampliati anche a distanza inferiore a quella prescritta semprechè tale ampliamento non risulti in alcun modo prospiciente il fronte stradale.

E' ammesso l'ampliamento in altezza per gli edifici che non superino i due piani abitabili fuori terra e, comunque, nei limiti del 30% dell'altezza esistente.

In caso di rettifiche stradali previste dal piano il rispetto delle tratte esistenti da dismettere perde efficacia dopo la realizzazione dell'intervento e il rispetto stradale sarà riferito al nuovo tracciato.

I rispetti ferroviari possono essere oggetto di deroga da parte dell'Azienda competente.

Tab. A

	CARATTERISTICHE MINIME DELLA VIABILITÀ					
	urbanizzazione generale		urbanizzazione primaria		E	
	A	B	C	D	ciclabili	pedonali
<b>Denominazione</b>	principale	secondaria	locale	interna		
<b>vel.di progetto</b>	90	50	50	40	=	=
<b>sist. nodi</b>	canalizzata e attrezzata	canalizzata e non	no	no	=	=
<b>dim. corsia di marcia:</b>						
<b>a due sensi</b>	7.50	7.50	7.00	6.00	2.50	1.50
<b>a senso unico</b>	=	5.00	5.00	5.00	1.50	=
<b>sosta</b>	piazz.di sosta	piazz. di sosta	area laterale regolament.	libera	=	=
<b>attr.pedonale</b>	attrezzato o semaforizz.	semaforizz.	regolament.	libero	libero	=
<b>distanza degli edifici dal ciglio(*):</b>						
<b>e</b>	30	20 PRG	20 PRG	5	=	=
<b>i</b>	10.00	7.50	5	5	=	=
<b>accessi:</b>						
<b>strad.cat.inf.</b>	ogni 300 ml o PRG	ogni 200 ml o PRG	continui	continui	=	=
<b>carrai :</b>						
<b>e</b>	no	no	continui	continui	=	=
<b>i</b>	no	continui	continui	continui	=	=

e - all'esterno della delimitazione dei c.a.

i - all'interno della delimitazione dei c.a.

\*) si considera come facente parte della "sede stradale" l'eventuale percorso pedonale.



## **TITOLO IV - VARIE E FINALI**

### **CAPO I – VERDE URBANO ED EXTRAURBANO**

#### **Art. 52 Protezione e ricostituzione del verde urbano ed extraurbano**

1. In tutto il territorio comunale è prescritta la protezione del verde esistente ed il suo potenziamento secondo le indicazioni del Regolamento del Verde approvato dal Consiglio Comunale e i parametri stabiliti ai successivi commi.
2. Gli interventi urbanistici preventivi e gli interventi edilizi unitari dovranno essere corredati dal progetto di protezione e ricostituzione del verde, calcolato secondo i parametri di cui all'art. 53 che prevederà le quote del verde, risultante dai parametri di cui ai successivi commi, da realizzare negli spazi pubblici e negli spazi privati.
3. Gli interventi edilizi diretti di nuova costruzione e di ampliamento, anche susseguenti interventi urbanistici preventivi o edilizi unitari, dovranno prevedere una completa sistemazione a verde privato, arbustivo e arboreo, secondo i seguenti parametri e prescrizioni:
  - Zone B (ampliamenti): valore non inferiore a 100/100 mq di Sf su un'area sistemata a verde pari ad almeno il 15% della Sf di pertinenza (area sulla quale sono calcolati gli indici dell'intervento).
  - Zone B (lotti liberi): valore non inferiore a 150/100 mq di Sf su un'area sistemata a verde pari ad almeno il 25% della Sf.
  - Zone C: valore non inferiore a 150/100 mq di Sf su un'area sistemata a verde pari ad almeno il 25% della Sf risultante dall'intervento urbanistico preventivo o edilizio unitario.
  - Zone B a verde privato: valore non inferiore a 300/100 mq di Sf su un'area sistemata a verde pari ad almeno il 70% della Sf non coperta dalle costruzioni e, nel caso di aree di pertinenza di edifici soggetti a restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo di tipo A e B, non interessate da pavimentazioni storiche. Per gli ampliamenti si considera la Sf di pertinenza come definita al primo alinea.
  - Zone B di ristrutturazione urbanistica: valore non inferiore a 100/100 mq di Sf su un'area pari ad almeno il 10% della Sf.
  - Zone D in genere, ivi comprese le attività produttive esistenti nelle zone E (tipologie N): valore non inferiore a 100/100 mq di Sf su un'area pari ad almeno il 10% della Sf da organizzare prioritariamente a siepe lungo i confini verso spazi

pubblici. Per gli ampliamenti si considera la Sf di pertinenza come definita al primo alinea.

- Zone D di espansione per pubblici esercizi: valore non inferiore a 300/100 mq di Sf su un'area sistemata a verde pari ad almeno il 30% della Sf.
- Zone D per attività di rottamazione: valore non inferiore a 250/100 mq di Sf su un'area pari ad almeno il 15% della Sf da organizzare a siepe lungo i confini, prioritariamente verso spazi pubblici.

- Zone E:

usi consentiti, nel recupero degli edifici non più connessi o non più funzionali all'agricoltura, all'art. 38

valore non inferiore a 1.600/100 mq di Su da organizzare prioritariamente lungo le strade, canali e scoline, anche ad integrazione di filari esistenti.

usi E1 – residenza agricola

usi E2 – attrezzature aziendali

usi E7 – attrezzature per l'equitazione

usi E8 – attrezzature per la pesca sportiva

usi E9 – attrezzature per l'allevamento domestico e di selvaggina:

valore non inferiore a 400/100 mq di Su da organizzare prioritariamente lungo strade, canali e scoline, anche ad integrazione di filari esistenti.

usi E3 – attività di servizio all'agricoltura:

valore come per le “zone D in genere”.

usi E4 – Allevamenti: valore non inferiore a 300/100 mq di Sf, da organizzare a siepe boschiva fitta di spessore non inferiore a ml 5 attorno all'intervento edilizio, con essenze equilibratamente miste di sempreverdi e latifoglie, idonee a raggiungere un'altezza di almeno ml 8.

- Zone F e G:

usi C3.4 – attrezzature sociosanitarie e assistenziali

usi C3.7 – attrezzature generali di interesse sovracomunale

usi C3.1 – attrezzature scolastiche e dell'obbligo

usi C3.2 – Attrezzature di interesse comune:

valore come per le “zone B e C in genere.

4. Almeno un terzo del valore sopra fissato dovrà risultare dal calcolo del verde arboreo di cui al comma 4 del successivo art. 53.
5. Il computo dei valori di cui al comma 3 tiene conto della vegetazione esistente e mantenuta nell'area di pertinenza degli edifici: nel caso di interventi per gli usi E1, E2, E7, E8, E9, si intende per area di pertinenza quella che circonda gli edifici fino ad una distanza non superiore a ml 60.

6. I valori sopra definiti saranno realizzati prioritariamente nell'area di intervento; per la parte che il progetto eventualmente riveli eccedente, potranno essere realizzati in parte sugli spazi pubblici previsti all'interno degli interventi urbanistici preventivi o degli interventi edilizi unitari e, in parte, in altri spazi pubblici che siano indicati dall'Amministrazione Comunale.

### **Art. 53 Parametri per la determinazione del valore urbano ed extraurbano**

1. Il valore del verde urbano ed extraurbano ai fini del precedente articolo è espresso dal punteggio-sommatoria dei risultati dei calcoli di cui ai tre successivi commi.
2. Il calcolo del valore del verde orizzontale si ottiene sommando i prodotti delle diverse superfici per i punteggi così assegnati per ogni mq di superficie:
  - prato = 1
  - autobloccanti forati con erba = 0,4
  - tappezzanti perenni = 2
  - terra battuta, Glorit e simili = 0,2
3. Il calcolo del valore del verde arbustivo si ottiene sommando, per le diverse fattispecie, i prodotti dell'altezza dell'arbusto al momento dell'impianto, misurata in metri, per una costante pari a 3 e per i sottospecificati coefficienti A e B:
  - A = coefficiente relativo alla specie
    - latifolia arbustiva autoctona = 1,2
    - ligustro, bosso, agrifoglio e latifolia non autoctona = 1
    - sempreverde in genere = 0,8
    - sempreverde non autoctono = 0,6
  - B = coefficiente relativo alla ubicazione:
    - all'interno delle zone A, B, C, D, F, G previste dal piano = 1,1
    - nel resto del territorio = 1
4. Il calcolo del valore del verde arboreo si ottiene sommando, per le diverse fattispecie, i prodotti della circonferenza del tronco al momento dell'impianto, misurata a ml 1.30 dal terreno, espressa in centimetri per i sottospecificati coefficienti A, B, C, D:
  - A = coefficiente relativo alla specie
    - latifolia autoctona = 1,2
    - latifolia non autoctona = 1
    - conifera adattabile al clima locale (es.: cupressus, cedrus, pino silvestre, pino nero, douglasia, abies e simili) = 0,85

- sempreverde non adattabile al clima locale (es.: pini di altre fasce fitoclimatiche o a rapido incremento, larice, chamaecyparis, thuya, cipresso arizonico, araucaria, palma e simili) = 0,6
- B = coefficiente relativo all'altezza
  - fino a due metri = 1
  - da due a tre metri = 2
  - da tre a quattro metri = 2,5
  - da quattro a cinque metri = 3,5
  - oltre cinque metri = 4
- C = coefficiente relativo alla morfologia e allo stato sanitario:
  - buona conformazione e buono stato sanitario = 1,3
  - buona conformazione e buono stato sanitario nei casi di nuovo impianto = 1
  - modesta conformazione e mediocre stato sanitario = 0,8
  - cattiva conformazione e cattivo stato sanitario = 0
- D = coefficiente relativo alla ubicazione:
  - all'interno delle zone A, B, C, D, F, G, previste dal piano
  - (in posizione aperta) = 1,1
  - (addossate a edificio o ad altri alberi, o a distanza dai confini non regolamentare) = 0,8
  - nel resto del territorio
  - (in posizione aperta) = 1
  - (addossate a edifici o ad altri alberi, o a distanza dai confini non regolamentare) = 0,7.

**Tabella D****PRINCIPALI SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE****D1 – PIANTE ARBUSTIVE****D1.1 Latifoglie arbustive autoctone**

<b>Agrifoglio</b>	<i>Ilex aquifolium</i>
<b>Azzeruolo</b>	<i>Crataegus azarolus</i>
<b>Biancospino</b>	<i>Crataegus Monogyna</i>
<b>Biancospino europeo</b>	<i>Crataegus laevigata</i> (= <i>C. oxycantha</i> )
<b>Caprifoglio</b>	<i>Lonicera caprifolium</i>
<b>Ciavardello</b>	<i>Sorbus torminalis</i>
<b>Clematide</b>	<i>Clematis</i> spp.
<b>Corniolo</b>	<i>Cornus</i> spp.
<b>Edera</b>	<i>Hedera helix</i>
<b>Frangola</b>	<i>Frangula alnus</i>
<b>Fusaggine</b>	<i>Evonymus europeus</i>
<b>Lantana</b>	<i>Viburnum lantana</i>
<b>Lentaggine</b>	<i>Viburnum tinus</i>
<b>Ligustro</b>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<b>Ligustro lucido</b>	<i>Ligustrum lucidum</i>
<b>Melograno</b>	<i>Prunus granatum</i>
<b>Mirabolano</b>	<i>Prunus cerasifera</i>
<b>Nespolo</b>	<i>Mespilus germanica</i>
<b>Nocciolo</b>	<i>Corylus avellana</i>
<b>Olivello di Boemia</b>	<i>Elaeagnus angustifoliae</i>
<b>Olivello spinoso</b>	<i>Hippophae rhamnoides</i>
<b>Pado</b>	<i>Prunus padus</i>
<b>Palla di neve</b>	<i>Viburnum opulus</i>
<b>Prugnolo</b>	<i>Prunus spinosa</i>
<b>Pungitopo</b>	<i>Ruscus aculeatus</i>
<b>Rosa selvatica</b>	<i>Rosa canina</i>
<b>Rose comuni e Rose botaniche</b>	<i>Rosa</i> spp.
<b>Sambuco</b>	<i>Sambucus</i> spp.
<b>Sanguinella</b>	<i>Cornus sanguinea</i>
<b>Scotano</b>	<i>Cotinus coccygria</i>
<b>Serenella</b>	<i>Syringa vulgaris</i>
<b>Sorbo montano</b>	<i>Sorbus aria</i>
<b>Spino cervino</b>	<i>Rhamnus catharticus</i>
<b>Vesicaria</b>	<i>Colutea arborescens</i>
<b>Viburni</b>	<i>Viburnum</i> spp.

**D1.2 – Latifoglie arbustive non autoctone**

<b>Buddleia</b>	Buddleja spp.
<b>Calicanto</b>	Calycanthus spp.
<b>Camara</b>	Lantana camara
<b>Cotogno giapponese</b>	Chaenomeles japonica
<b>Crespino</b>	Berberis vulgaris
<b>Cydonia</b>	Chaenomeles japonica
<b>Deutzia</b>	Deutzia spp.
<b>Eleagno</b>	Eleagnus angustifolia
<b>Evonimo</b>	Euonymus spp.
<b>Fiore d'angelo</b>	Philadelphus inodorus
<b>Forsizia</b>	Forsythia viridissima
<b>Fotinia</b>	Photinia spp.
<b>Glicine</b>	Wisteria sinensis
<b>Ibisco</b>	Hibiscus syriacus
<b>Kerria</b>	Kerria japonica
<b>Lagerstroemia</b>	Lagerstroemia indica
<b>Magnolia stellata</b>	Magnolia stellata
<b>Marruca o Palliuro</b>	Paliurus spina christi
<b>Ortensia</b>	Hydrangea spp.
<b>Pieris</b>	Pieris japonica
<b>Spirea</b>	Spiraea spp.
<b>Tamerice</b>	Tamarix gallica
<b>Veigelia</b>	Weigelia spp.
<b>Vite canadese</b>	Parthenocissus quinquefolia
<b>Wisteria</b>	

**D1.3 – Latifoglie arbustive sempreverdi**

<b>Agazzino (Piracanta)</b>	Pyracantha coccinea
<b>Agrifoglio</b>	Ilex aquifolium
<b>Aucuba</b>	Aucuba japonica
<b>Lauroceraso</b>	Prunus laurocerasus
<b>Cotoneaster</b>	Cotoneaster spp.
<b>Bosso</b>	Buxus sempervirens
<b>Oleandro</b>	Nerium oleander

**D1.4 – Conifere arbustive sempreverdi**

<b>Conifere nane</b>	Abies e Picee spp.
<b>Ginepri ornamentali</b>	Juniperus spp.
<b>Ginepro comune</b>	Juniperus communis
<b>Tuia</b>	Thuja spp.

## D2 – PIANTE ARBOREE

D2.1. – Latifoglie arboree autoctone

		<b>H max. m</b>	<b>D max. chioma m</b>	<b>Velocità crescita</b>
<b>Acero campestre</b>	Acer campestre	8-10	8	L
<b>Acero di monte</b>	Acer pseudoplatanus	30	15	R
<b>Acero riccio</b>	Acer platanoides	25	14	M
<b>Albero di Giuda</b>	Cercis siliquastrum	10	6	L
<b>Bagolaro</b>	Celtis spp.	25	15	M
<b>Betulla</b>	Betulla spp.	25	10	M-R
<b>Carpinella</b>	Carpinus orientalis	15	8	M
<b>Carpino bianco</b>	Carpinus betulus	20	10	M
<b>Carpino nero</b>	Ostrya carpinifolia	30	15	M
<b>Cerro</b>	Quercus cerris	30	20	M
<b>Ciliegio</b>	Prunus cerasifera	10	3-4	L
<b>Farnia</b>	Quercus pedunculata	30	15	M
<b>Frassino maggiore</b>	Fraxinus excelsior	30	12	M
<b>Frassino ossifillo</b>	Fraxinus oxyphylla	25	12	M
<b>Gelso bianco</b>	Morus alba	12	10	M
<b>Gelso nero</b>	Morus nigra	12	10	M
<b>Ippocastano</b>	Aesculus hippocastanum	30	20	M
<b>Maggiociondolo</b>	Laburnum anagyroides	8-10	4	L
<b>Melo</b>	Malus spp.	8	4	L
<b>Noce europeo</b>	Juglans regia	25	15	M
<b>Olmo</b>	Ulmus spp.	25	15	M
<b>Ontano napoletano</b>	Alnus cordata	15	6	M-R
<b>Ontano nero</b>	Alnus glutinosa	15	6	M
<b>Orniello</b>	Fraxinus ornus	20	8	M
<b>Pero</b>	Pyrus spp.	12	5	L
<b>Pioppo bianco</b>	Populus alba	30	12	R
<b>Pioppo nero</b>	Populus nigra	25	10	R
<b>Pioppo tremolo</b>	Populus tremula	20	8	R
<b>Platano</b>	Platanus spp.	40	25	M
<b>Rovere</b>	Quercus petraea	30	15	M
<b>Roverella</b>	Quercus pubescens	20	8	M
<b>Salici</b>	Salix spp.	15	6	R
<b>Sorbo domestico</b>	Sorbus domestica	15	6	L
<b>Sorbo torminale</b>	Sorbus torminalis	15	6	L
<b>Susino</b>	Prunus domestica	8	4	L
<b>Tiglio</b>	Tilia spp.	30	15	M

D2.2 – Latifoglie arboree non autoctone

		<b>H max. m</b>	<b>D max. chioma m</b>	<b>Velocità crescita</b>
<b>Acacia di Costantinopoli</b>	Albizzia julibrissin	15	12	R
<b>Acero giapponese</b>	Acer palmatum	5	4	L
<b>Acero negundo</b>	Acer negundo	15	8	M
<b>Acero rosso</b>	Acer rubrum	15	8	M
<b>Acero saccharino</b>	Acer saccharinum	30	20	R
<b>Ailanto</b>	Ailanthus altissima	20	12	R
<b>Albero dei tulipani</b>	Liriodendron tulipifera	30	20	M-R
<b>Ciliegio giapponese</b>	Prunus serrulata	12	6	M-L
<b>Gelso da carta</b>	Broussonetia papyrifera	10	6	R
<b>Ginkgo</b>	Ginkgo biloba	25-30	10	M
<b>Liquidambar</b>	Liquidambar styraciflua	20	10	R
<b>Liriodendro</b>	Liriodendron tulipifera	20-25	20	M-R
<b>Maclura</b>	Maclura pomonifera	15	8	M
<b>Magnolia</b>	Magnolia grandiflora	25	10-15	L
<b>Magnolia giapponese</b>	Magnolia obovata	15	8	L
<b>Melo giapponese</b>	Malus floribonda	8-10	4-5	L
<b>Nocciolo di Costantinopoli</b>	Corylus colurna	6	5	M
<b>Noce del Caucaso</b>	Pterocarya fraxinifolia	25	20	M
<b>Noce nero</b>	Juglans nigra	25	12	M
<b>Olmo siberiano</b>	Ulmus pumilia	25	15	M
<b>Pruno pissardi</b>	Prunus cerasifera “pissardi”	10	4	L
<b>Quercia palustre</b>	Quercus palustris	25	12	M
<b>Quercia rossa</b>	Quercus rubra	35	15	M-R
<b>Robinia</b>	Robinia pseudoacacia	20	8	R
<b>Salice piangente</b>	Salix babylonica	15	10	R
<b>Sofora</b>	Sophora japonica	15	8	M
<b>Spino di Giuda</b>	Gleditschia triacanthos	10-15	6	L-M
<b>Zelkova</b>	Zelkova carpinifolia	30	20	M

D2.3 – Conifere adattabili

<u>Conifere autoctone</u>		<b>H max. m</b>	<b>D max. chioma m</b>	<b>Velocità crescita</b>
<b>Cipresso</b>	Cupressus sempervirens	30	6-8	L
<b>Ginepro</b>	Juniperus communis	6	1	L
<b>Pino nero</b>	Pinus nigra	20	10	M-R
<b>Pino silvestre</b>	Pinus sylvestris	20	15	M
<b>Tasso</b>	Taxus boccata	20	10	L

<u>Conifere non autoctone</u>		<b>H max. m</b>	<b>D max. chioma m</b>	<b>Velocità crescita</b>
<b>Abete del Caucaso</b>	Abies nordmanniana	25	7	M
<b>Abete del Colorado</b>	Abies concolor	30	15	M
<b>Abete greco</b>	Abies cephalonica	25	15	L-M
<b>Cedro atlantico</b>	Cedrus atlantica	30	15	M



<b>Cedro del Libano</b>	<i>Cedrus libani</i>	35	20	L-M
<b>Cedro deodara</b>	<i>Cedrus deodara</i>	25	15	M
<b>Cefalotasso</b>	<i>Cephalotaxus</i> spp.	6	2	L
<b>Cipresso del Giappone</b>	<i>Cryptomeria japonica</i>	30	12	M
<b>Cipresso di Lawson</b>	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	20	6-8	M
<b>Cipresso di Leyland</b>	<i>Cupressocyparis XLeylandii</i>	20	6-8	M
<b>Libocedro</b>	<i>Libocedrus decurrens</i>	20	6-8	M
<b>Tuiopsis</b>	<i>Thuopsis dolabrata</i>	20	15	L-M

#### D2.4 – Sempreverdi non adattabili

##### Latifoglie

<b>Agrumi</b>	<i>Citrus</i> spp.
<b>Araucaria</b>	<i>Araucaria</i> spp.
<b>Olivo</b>	<i>Olea europaea</i>
<b>Palme</b>	<i>Phoenix</i> spp., <i>Cocos</i> spp., <i>Musa</i> spp. ecc.
<b>Tamerice</b>	<i>Tamarix gallica</i>
<b>Yucca</b>	<i>Yucca</i> spp.

##### Conifere

<b>Abete bianco</b>	<i>Abies alba</i>
<b>Abete rosso</b>	<i>Picea excelsa</i>
<b>Cipresso arizonico</b>	<i>Cupressus arizonica</i>
<b>Duglasia</b>	<i>Pseudotsuga</i> spp.
<b>Larice</b>	<i>Larix decidua</i>
<b>Pino cembro</b>	<i>Pinus cembra</i>
<b>Pino d'Aleppo</b>	<i>Pinus halepensis</i>
<b>Pino dell'Himalaya</b>	<i>Pinus excelsa</i>
<b>Pino domestico</b>	<i>Pinus pinea</i>
<b>Pino marittimo</b>	<i>Pinus pinaster</i>
<b>Pino mugo</b>	<i>Pinus mugo</i>

## **CAPO II – NORME VARIE**

### **Art. 54 Viabilità storica**

1. Il sedime dei principali percorsi storici permanenti nel territorio, come individuati nella Carta dei vincoli esistenti (elaborato A10 in scala 1:10.000), non potrà essere oggetto di trasformazioni tali da alterarne la loro riconoscibilità.
2. Nel caso di rettifiche, che si rendano necessarie per ragioni di sicurezza ed efficienza, le aree del precedente sedime dovranno essere mantenute attraverso interventi di valorizzazione paesistico-ambientale.

### **Art. 54 bis – Tutela dei dossi di pianura**

Nei dossi di pianura, individuati nella tavola C1 in scala 1:25.000 del PTCP, e nelle aree immediatamente circostanti per una profondità non inferiore a ml 100, è vietato realizzare opere che alterino negativamente le caratteristiche morfologiche ed ambientali in essere. Pertanto gli interventi previsti dal piano dovranno essere realizzati nel pieno rispetto dei livelli, e dei profili del suolo e dei drenaggi preesistenti.

### **Art. 55 Rispetti da infrastrutture tecniche e tecnologiche**

1. Il piano stabilisce i seguenti rispetti da infrastrutture ed attrezzature tecniche e tecnologiche:
  - rispetto dei depuratori  
Le aree di rispetto dei depuratori individuate dalle tavole di piano sono inedificabili ad eccezione degli interventi consentiti dal piano per gli edifici esistenti.
  - rispetto dei metanodotti  
Le aree di rispetto dei metanodotti individuate dalle tavole di piano sono inedificabili. La loro profondità può essere ridotta in caso di realizzazione di opere di protezione autorizzate dalla Azienda competente.
  - distanza della edificazione dagli elettrodotti  
Le distanze di rispetto degli elettrodotti si applicano in conformità alla L.R. 30/2000 ed alla Direttiva di applicazione DGR 197 del 20.02.2000.

### **Art. 56 (POC) Distributori di carburante**

1. Le caratteristiche dei distributori di carburante e i relativi procedimenti di autorizzazione alla realizzazione o alla rilocalizzazione dell'impianto sono definite dalle linee guida di cui Decreto Min. Att. Prod. del 31 ottobre 2001 e precisate dalla Deliberazione C.R. n° 355 dell'8 maggio 2002 e saranno assunte con specifico regolamento comunale.

2. Fatte salve le norme generali di cui al comma 1, il piano individua con specifica tipologia i distributori esistenti, cui si applicano le norme di cui ai commi 4 e 6.
3. I nuovi distributori sono ammessi esclusivamente nelle aree esterne ai perimetri dei centri edificati, in zona agricola nelle aree di rispetto stradale che siano collegati alla sede stradale con accessi a distanza non inferiore a quella prevista dall'art. 51 per i vari tipi di strade, fermo restando inoltre il rispetto della distanza minima tra impianti fissata all'art. 6 della L.R. 17 maggio 1986 n° 16 s.m.i. e la distanza minima tra accesso e uscita dall'impianto che non potrà essere inferiore a ml 20. L'area destinata a distributore può altresì occupare la retrostante zona agricola e rurale normale per una profondità di ulteriori ml 20. La distanza delle colonnine di distribuzione dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a ml 10, mentre la distanza dei fabbricati di servizio (ad esclusione delle pensiline) non potrà essere inferiore alla profondità del rispetto stradale, fermo restando che le colonnine e le pensiline potranno essere consentite solo a titolo precario.
- 3bis. In tutte le zone del territorio comunale, ad eccezione del centro storico, è ammessa la installazione, la trasformazione o la integrazione degli impianti esistenti con colonnina per l'alimentazione di veicoli elettrici.
4. Nelle aree destinate ai distributori sono ammesse, in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi quali: rivendita tabacchi e giornali, pubblici esercizi, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per i veicoli, riparazione e lavaggio dei veicoli, nei limiti e con le prescrizioni di cui alla citata Deliberazione C.R.
5. Le dimensioni minime e massima delle aree per l'insediamento di nuovi distributori sono le seguenti:

	Minimo (mq)	Massimo (mq)
Impianto generico	3.000	15.000
Imp.con post-pagamento	4.000	20.000

6. I parametri di intervento per i distributori, esistenti e di nuovo impianto sono i seguenti:
  - a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0,05 mq/mq
  - b)  $I_t$  = altezza massima  
per i fabbricati = ml 5.00  
per le pensiline = ml 6.00
  - c) l'eventuale impianto di autolavaggio dovrà essere del tipo a tunnel e garantire comunque che i liquidi utilizzati non fuoriescano dai confini dell'impianto
  - d) distanza stradale tra nuovi impianti = ml 3.000  
da impianti esistenti = ml 1.500
7. L'area dei nuovi impianti dovrà essere delimitata, lungo i lati non prospicienti la strada, da filari di alberature con interposte essenze arbustive.

### **Art. 57 Edifici accessori in zone edificate**

1. La realizzazione di edifici accessori quali garages, cantine, centrali termiche, è consentita all'interno dei lotti già edificati alla data di adozione delle presenti norme, purchè tali costruzioni vengano realizzate, sia dal punto di vista architettonico che da quello dei parametri ed indici urbanistici, in coerenza con l'edificio o gli edifici esistenti nel lotto. A tal fine, in sede di richiesta di permesso di costruire, il progetto dovrà essere esteso anche alle parti già esistenti, così come il calcolo degli indici urbanistici.
2. Gli accessori di cui al precedente comma dovranno essere realizzati nella parte retrostante le strade pubbliche principali o, comunque, nella parte di lotto meno visibile o più lontana dalle stesse. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso richiedere adeguate schermature o accorgimenti atti ad un migliore inserimento dell'intervento nel contesto edificato.
3. La costruzione dovrà avvenire di norma in una unica soluzione con il fabbricato principale. Qualora ostino motivi tipologici o funzionali, è consentita la costruzione in confine o a distanza non inferiore a ml. 1.50, con le seguenti prescrizioni:
  - a) l'altezza media interna netta non superi i ml 2.50 e la massima emergenza esterna sia contenuta in ml 3.00 misurati dalla quota media del marciapiede stradale o, se più bassa, dalla quota del terreno sistemato.
  - b) la distanza dell'edificio principale non sia inferiore a ml 4.00;
  - c) l'estradosso della copertura non superi di oltre ml 1.00 il pavimento del primo piano abitabile di edifici circostanti che si trovino a distanza inferiore a ml 5.00 anche del medesimo lotto;
  - d) nel caso di costruzione in confine, o a distanza ricompresa tra ml 1,5 e ml 5, la richiesta di permesso di costruire sia corredata di documento attestante il reciproco accordo tra le proprietà confinanti interessate;
  - e) in ogni caso, le pareti prospicienti i confini di proprietà che siano a distanza inferiore a ml 5.00 dovranno essere cieche.

Qualora preesistano nei lotti confinanti edifici a confine, la costruzione degli accessori dovrà essere realizzata in aderenza ai muri ciechi esistenti.

Le disposizioni del presente articolo abrogano e sostituiscono ogni altra disposizione in contrasto, comprese quelle dei Piani Particolareggiati in corso di attuazione.

### **Art. 58 Allineamenti planoaltimetrici**

1. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, ne ravveda la necessità per l'ottenimento di un più corretto disegno urbanistico della zona, potranno essere prescritte

maggiori o minori altezze del costruendo edificio e maggiori o minori distanze da spazi pubblici per il rispetto degli allineamenti prevalenti preesistenti.

2. Quanto al precedente comma comunque nel pieno rispetto dell'indice di visuale libera e di tutti gli altri indici prescritti per la zona oggetto dell'intervento edilizio.

#### **Art. 59 Locali interrati**

1. Le nuove costruzioni dovranno, di norma, essere realizzate per intero al di sopra della quota media del suolo o del marciapiede stradale ove esista.
2. Qualora lo impongano esigenze tipologiche, derivanti dalla dimensione e configurazione del lotto in rapporto ai parametri e alle prescrizioni edificatorie, o funzionali, derivanti dalla destinazione al piano terra ad attività aperte al pubblico, potrà essere consentita la realizzazione di locali interrati o seminterrati.
3. I locali interrati o seminterrati di cui al comma 2 saranno consentiti qualora siano previsti materiali e adottate tecniche di impermeabilizzazione adeguati, sia garantito un efficiente smaltimento delle acque meteoriche e a condizione che la richiesta di edificazione sia corredata da atto unilaterale d'obbligo nel quale il richiedente assuma direttamente e pienamente ogni responsabilità per i danni a persone o cose che possono derivare da eventi meteorici e alluvionali.

#### **Art. 60 Data di adozione delle Norme**

Per data di adozione delle presenti norme, ovunque espresso negli articoli precedenti, si intende la data del 29 aprile 1999.

## **TITOLO V – INTERVENTI DA REALIZZARE NEL QUINQUENNIO 2003-2008**

### **CAPO I – INDIVIDUAZIONE E ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

#### **Art. 61 (POC) – Ambiti di applicazione**

1. Il Piano operativo Comunale in coerenza alla legislazione vigente, definisce gli interventi pubblici e privati che saranno attuati, o di cui sarà avviata la realizzazione, all'interno degli ambiti definiti dal PSC .

#### **Art. 62 (POC) – Individuazione degli interventi**

1. Gli interventi di cui all'art. 61 sono descritti nella Relazione sugli interventi da realizzare nel quinquennio 2003-2008 (elaborato RP) in relazione anche al programma pluriennale delle opere pubbliche.
2. Gli ambiti e le aree interessati dagli interventi di cui al comma 1 sono individuati con apposita simbologia negli elaborati cartografici del piano, serie P5, P6 e P7.

#### **Art. 63 (POC) – Attuazione degli interventi**

1. Il POC, ai sensi della legislazione vigente, prevede e disciplina l'attuazione dei seguenti interventi:
  - a) le infrastrutture, i servizi e le attrezzature pubbliche che saranno realizzate nel prossimo quinquennio e le relative aree di intervento;
  - b) gli ambiti e le zone individuati negli elaborati di cui all'art. 62 per le quali dovrà essere avviata all'attuazione nei seguenti termini:
    - b1) entro la fine del 2003, dovranno essere presentate le richieste di permesso di costruire relative alle aree sottoposte ad intervento edilizio unitario. A seguito della approvazione del progetto, dovrà essere richiesto, entro la fine del 2008 il rilascio di permessi di costruire per almeno il 50% del volume o superficie utile totale previsti, nel progetto unitario. In particolare, per le aree individuate in cartografia le sigle UR5, UR6, UR7, UP1, UP2, UP3, tale percentuale è elevata al 100%.
    - b2) entro la fine del 2004, dovranno essere presentati i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) relativi alle aree sottoposte ad intervento urbanistico preventivo. A seguito della approvazione dei piani e della stipula della relativa convenzione, ed entro sei mesi dalla data di tale stipula, dovranno essere presentati i progetti (e relativa richiesta di permesso di costruire) delle opere di urbanizzazione primaria previste

dai piani stessi, per intero o in proporzione alla entità degli eventuali stralci di attuazione.

b3) Entro la fine del 2008, per le aree di cui al punto b2 e per le aree soggette a Piano Particolareggiato o a Lottizzazione approvati ed in corso di attuazione, dovranno essere presentate richieste di permesso di costruire per almeno il 50% del volume o della superficie utile totali previsti dal POC.

2. Gli interventi di cui al comma 1b sono individuati negli elaborati cartografici di cui al comma 2 dell'art. 62 con specifica sigla di riferimento e richiamati nella Relazione di cui al comma 1 dello stesso articolo.

#### **Art. 63 bis (POC) – Modalità di attuazione del PUA**

- 1 L'inserimento dell'area interessata a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) nel POC, equivale all'autorizzazione comunale ai proprietari, o aventi titolo, alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'intera area individuata dal POC.

Il POC potrà prevedere la realizzazione anche parziale dell'intervento; anche in questo caso tuttavia il Piano Urbanistico Attuativo dovrà riguardare l'intera area individuata dal POC.

- 2 Le disposizioni di cui al primo comma si applicano nell'ipotesi in cui la presentazione del Piano Urbanistico Attuativo sia effettuata da tutti i proprietari (od aventi titolo) delle aree ricomprese nel perimetro dell'area individuata dal POC.
- 3 Nell'ipotesi in cui la presentazione del Piano Urbanistico Attuativo coinvolga soltanto una parte delle proprietà interessate, semprechè rappresentino almeno il 50% dell'area inserita in POC, è necessaria la previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. In tal caso l'istanza di autorizzazione alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo per essere accolta dovrà essere corredata dalla prova sia dell'avvenuta notifica dell'intenzione di dare attuazione al piano ai restanti proprietari, sia dell'invito agli stessi di aderire alla presentazione del piano entro un termine non inferiore a trenta giorni dalla notifica dell'invito. Conseguentemente, la richiesta di autorizzazione dovrà essere inoltrata al Comune dopo che sia trascorso quest'ultimo termine.
- 4 Il Comune, con l'autorizzazione alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo, stabilirà i termini entro cui il relativo progetto, composto anche dallo schema di convenzione, dovrà essere presentato al protocollo comunale.

- 5 Nell'ipotesi prevista nel precedente comma 3, il deposito del progetto del Piano Urbanistico Attuativo presso la segreteria comunale per il decorso del termine per le eventuali osservazioni od opposizioni, potrà essere consentito solamente se al progetto sarà stata allegata la prova della sua avvenuta notifica ai restanti proprietari, o aventi titolo, assieme all'invito agli stessi di aderire al progetto entro sessanta giorni dalla notifica del medesimo. Conseguentemente il deposito del progetto del piano e la prosecuzione del procedimento di approvazione potranno avere luogo solo dopo che sia trascorso il termine sopra indicato.
  
- 6 E' facoltà del Comune, in sede di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, consentirne l'attuazione per "Stralci Funzionali Autonomi", nel rispetto delle prescrizioni del successivo comma 7.
  
- 7 Con il provvedimento di attuazione del PUA il Comune potrà altresì fissare un termine per la presentazione dei progetti per la realizzazione degli interventi in esso previsti. Detto termine dovrà essere contenuto in un apposito invito da notificare anche agli eventuali proprietari, od aventi titolo, non presentatari del progetto di piano attuativo, con l'invito ad attivarsi per dare attuazione al piano particolareggiato entro e non oltre novanta giorni dalla notifica. Decorso inutilmente questo termine, previa la fissazione di un ulteriore termine di sessanta giorni, nell'ipotesi di perdurante inerzia dei proprietari predetti, il Comune potrà decidere di dare al piano urbanistico attuativo o ad un suo stralcio funzionale autonomo valore ed efficacia di piano di iniziativa pubblica, secondo quanto previsto dall'art. 23 della L. n° 115/1942, dall'art. 13 della L. n° 10/1977, dall'art. 28 della L.n° 457/1979.
  
- 8 L'attuazione parziale del Piano Urbanistico Attuativo per stralci funzionali autonomi è subordinata all'osservanza delle seguenti condizioni:
  - a) siano garantiti in proporzione i parametri urbanistici fissati per l'intera area di intervento;
  - b) sia garantita in proporzione la quota di aree a destinazione pubblica, comprendenti quelle necessarie alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi;
  - c) l'attuazione sia coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti. Non è quindi possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata agli impianti a rete esistenti;
  - d) il sistema delle urbanizzazioni a rete sia dimensionato sull'intera area di intervento.



- 9 La distribuzione tra gli stralci funzionali autonomi degli oneri relativi alla realizzazione delle opere infrastrutturali previste nel disegno urbanistico, viene effettuata sulla base di un computo metrico estimativo delle opere previste nel progetto esecutivo delle stesse, all'atto della convenzione che regola l'attuazione degli interventi.

**Art. 64 (POC) - Richiesta di permesso di costruire, tempi per la attuazione degli interventi ed utilizzazione delle relative aree**

1. Le richieste di permesso di costruire e di approvazione dei PUA, relative agli interventi di cui al precedente art. 63, per essere considerate valide al fine del rispetto dei termini fissati dallo stesso articolo, dovranno essere corredate di tutti gli atti, documenti ed elaborati previsti dalle vigenti norme urbanistico-edilizie e redatti nel pieno rispetto dei limiti e delle prescrizioni ivi contenuti.
2. Sempre al fine del rispetto dei termini di cui al precedente art. 63, i permessi di costruire dovranno essere ritirati, ed i PUA convenzionati, nei modi previsti dalla Legislazione vigente, entro i termini fissati nella comunicazione del Sindaco.
3. Qualora entro i termini stabiliti gli aventi titolo, singolarmente o riuniti in consorzio, non abbiano rispettato i termini fissati per la presentazione delle domande o non abbiano adempiuto a quanto precisato al primo ed al secondo comma del presente articolo, il Comune potrà procedere all'esproprio oppure inserire tali aree nel successivo quinquennio di attuazione del POC.
4. Nel caso in cui la richiesta di permesso di costruire, pur rispettando i requisiti di cui al primo e secondo comma del presente articolo, venga respinta a seguito di parere di inammissibilità sostanziale o formale, gli aventi titolo sono tenuti a ripresentare la richiesta entro e non oltre 3 mesi dalla data di comunicazione del diniego. Decorso tale termine senza che gli aventi titolo abbiano ripresentato la richiesta, si procederà come al terzo comma del presente articolo.
5. Qualora il mancato rispetto dei termini riguardi la presentazione di PUA, la stipula della relativa convenzione e la presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione, o la richiesta di permesso di costruire relativa ad intervento edilizio unitario, l'Amministrazione Comunale potrà sostituirsi e procedere alla formazione di PUA di iniziativa pubblica.

**Art. 65 (POC) – Interventi non assogettati al programma**

1. Gli interventi edilizi diretti nel territorio urbanizzato e in quello rurale, sono disciplinati dal RUE, non sono soggetti alle previsioni del POC e alle disposizioni di cui al presente articolo.

**Art. 66 (POC) – Efficacia, modifiche, integrazioni ed aggiornamenti**

1. Le previsioni del POC di cui al presente titolo decadono al 31 dicembre 2008 e, a tale data, dovrà essere apportata specifica variante al POC relativa agli “Interventi da realizzare nel quinquennio 2009-2013.
2. Le modifiche ed integrazioni alle previsioni del POC di cui al presente titolo, nei limiti della prescritta coerenza alle previsioni del PSC, possono essere introdotte con specifica variante al POC.