

**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 adottata con del. n°38 il 25.09.2013 ed approvata C.C. ... n. ....il ....*

**VARIANTE 2014**

*Variante adottata con del. n°17 il 07.04.2014 ed approvata C.C. ... n. ....il ....*

**R.U.E.**

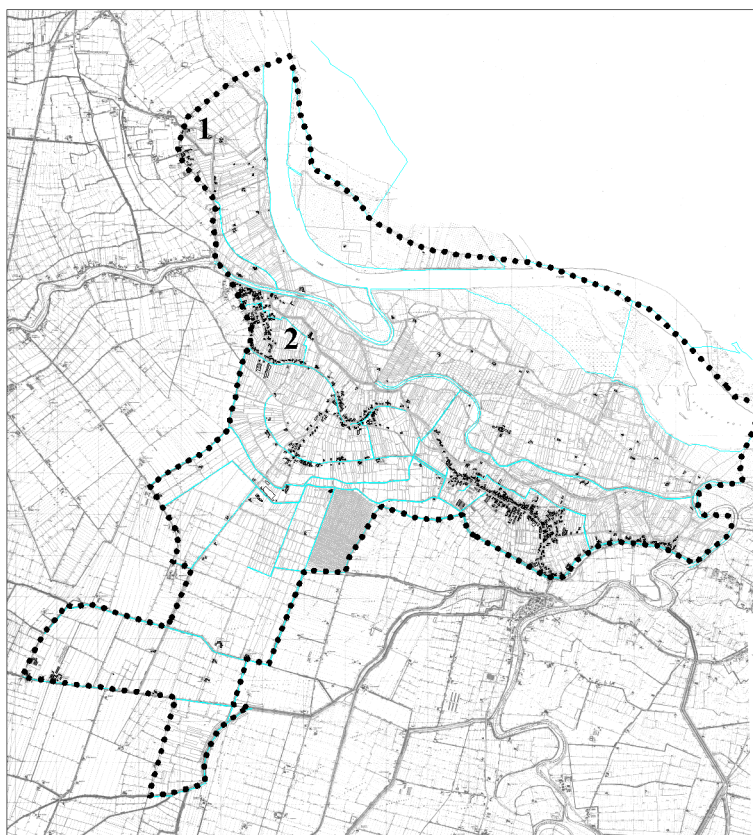
REGOLAMENTO URBANISTICO E EDILIZIO

Norme di attuazione

Tavola

**PN**

Novembre 2014



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>3</b>
<b>CAPO I – FINALITÀ E NORME GENERALI.....</b>	<b>3</b>
Art. 1 Finalità delle norme e applicazione del Piano .....	3
Art. 2 Norme generali .....	3
Art. 3 Elaborati del RUE e del POC .....	4
<b>TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>5</b>
<b>CAPO I – MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>5</b>
Art. 4 Modalità del piano .....	5
Art. 5 Intervento urbanistico preventivo .....	5
Art. 6 Intervento edilizio diretto .....	5
<b>CAPO II – TIPI DI INTERVENTO .....</b>	<b>7</b>
Art. 7 Definizione e applicazione dei tipi di intervento .....	7
<b>CAPO III – PARAMETRI DI INTERVENTO.....</b>	<b>8</b>
Art. 8 – Definizioni e applicazione di indici e parametri .....	8
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.....	20
<b>CAPO II - ZONE A .....</b>	<b>21</b>
Art. 13 Zone A .....	21
Art. 14 (abrogato) .....	28
<b>CAPO III - ZONE B .....</b>	<b>29</b>
Art. 15 Zone B .....	29
Art. 16 Immobili di valore storico-architettonico .....	29
Art. 17 Zone residenziali di completamento .....	29
Art. 18 Zone a verde privato.....	32
Art. 19 (abrogato) .....	33
Art. 20 Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica.....	33
Art. 21 (abrogato) .....	33
<b>CAPO IV - ZONE C .....</b>	<b>34</b>
Art. 22 Zone C .....	34
Art. 23 (abrogato) .....	34
Art. 23 bis Zone residenziali di espansione a prescrizione specifica .....	34
Art. 24 (abrogato) .....	34
<b>CAPO V - ZONE D.....</b>	<b>35</b>
Art. 25 Zone industriali ed artigianali .....	35
Art. 26 Zone industriali ed artigianali di completamento .....	36
Art. 27 Zone artigianali e industriali di espansione .....	37

Art. 27bis Zone di espansione per pubblici esercizi .....	37
Art. 28 (abrogato) .....	37
Art. 29 (abrogato) .....	37
Art. 30 (abrogato) .....	37
Art. 31 (abrogato) .....	37
Art. 31 bis (abrogato) .....	37
<b>CAPO VI - ZONE E .....</b>	<b>38</b>
Art. 32 Zone agricole e rurali .....	38
Art. 33 Zone agricole e rurali normali .....	39
Art. 34 Zone di tutela .....	43
Art. 35 (abrogato) .....	44
Art. 36 Zone agricole di rispetto .....	44
Art. 37 Zone di rispetto cimiteriale .....	44
Art. 38 Edifici non più connessi o non più funzionali all'agricoltura .....	45
Art. 39 Edifici esistenti all'interno delle zone di tutela assoluta e delle zone di tutela idraulica dei corsi d'acqua .....	56
Art. 40 Piano delle Attività estrattive .....	56
Art. 41 Zona di riserva della Parma Morta .....	56
Art. 42 Progetto di tutela e valorizzazione del fiume Po .....	57
<b>CAPO VII – ZONE F .....</b>	<b>61</b>
Art. 42bis Individuazione delle zone F .....	61
Art. 43 (abrogato) .....	61
Art. 44 (abrogato) .....	61
Art. 45 Zone per infrastrutture tecniche e tecnologiche .....	61
Art. 46 Zone per attrezzature cimiteriali .....	62
<b>CAPO VIII - ZONE G .....</b>	<b>63</b>
Art. 46bis individuazione delle zone G .....	63
Art. 47 Zone per attrezzature di interesse comunale .....	63
Art. 48 Zone a verde attrezzato e per lo sport .....	63
Art. 49 Zone a parcheggio .....	64
Art. 50 Cessione e monetizzazione degli standards urbanistici di quartiere e di complesso insediativo .....	65
<b>CAPO IX - ZONE H .....</b>	<b>72</b>
Art. 50bis Individuazione delle zone H .....	72
Art. 51 Zone H .....	72
<b>TITOLO IV - VARIE E FINALI .....</b>	<b>75</b>
<b>CAPO I – VERDE URBANO ED EXTRAURBANO .....</b>	<b>75</b>
Art. 52 Protezione e ricostituzione del verde urbano ed extraurbano .....	75
Art. 53 Parametri per la determinazione del valore urbano ed extraurbano .....	77
<b>CAPO II – NORME VARIE .....</b>	<b>84</b>
Art. 54 Viabilità storica .....	84
Art. 54 bis – Tutela dei dossi di pianura .....	84
Art. 55 Rispetti da infrastrutture tecniche e tecnologiche .....	84
Art. 56 Distributori di carburante .....	85
Art. 57 Edifici accessori in zone edificate .....	85
Art. 58 Allineamenti planoaltimetrici .....	85
Art. 59 Locali interrati .....	86
Art. 60 Data di adozione delle Norme .....	86
<b>CAPO III – TUTELA ACUSTICA .....</b>	<b>87</b>
Art. 61 – Tutela acustica del territorio .....	87
Art. 62 – Documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione del clima acustico .....	87
Art. 63 – Piani Urbanistici Attuativi e tutela acustica .....	87
Art. 64 – Infrastrutture di trasporto e tutela acustica .....	88
Art. 65 – Realizzazione delle opere di protezione passiva .....	89

## 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.
6. Gli interventi connessi a PUA vigenti e/o adottati entro il 27 gennaio 2014 o per i quali sia stato presentato, entro tale data, il titolo abilitativo, continuano a fare riferimento all' art. 8 del RUE vigente a tale data.
7. Per l'attività edilizia negli ambiti del territorio disciplinati o da disciplinare attraverso POC, si fa riferimento all'art.8 della LR.15/2013smi<sup>1</sup>.

#### 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°

---

<sup>1</sup> **LR.15/2013 (Art. 8 Attività edilizia in aree parzialmente pianificate)**

1. Per i Comuni provvisti di Piano Strutturale Comunale (PSC), negli ambiti del territorio assoggettati a Piano Operativo Comunale (POC), come presupposto per le trasformazioni edilizie, fino all'approvazione del medesimo strumento sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:
  - a) alla manutenzione straordinaria;
  - b) al restauro e risanamento conservativo;
  - c) alla ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC;
  - d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.
2. I medesimi interventi previsti dal comma 1 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso POC, che non ha assunto il valore e gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi dell' articolo 30, comma 4, della legge regionale n. 20 del 2000, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli espropriativi secondo le modalità previste dalla legge.
3. I medesimi interventi edilizi previsti al comma 1 sono consentiti nei Comuni ancora provvisti di Piano Regolatore Generale (PRG) e fino all'approvazione della strumentazione urbanistica prevista dalla legge regionale n. 20 del 2000, per le aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal PRG.
4. Sono comunque fatti salvi i limiti più restrittivi circa le trasformazioni edilizie ammissibili, previsti dal RUE ovvero, in via transitoria, dal regolamento edilizio comunale.

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. Fatte salve specifiche previsioni del POC, 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
  - le segnalazioni certificate 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.

## **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 all'allegato alla L.R. 15/2013 e ulteriormente precisati per quanto riguarda le categorie del risanamento conservativo e della ristrutturazione, 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 – Definizioni e applicazione di indici e parametri

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle varie parti del territorio comunale fanno riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'Allegato A della DAL.279/2010<sup>2</sup>.

#### <sup>2</sup> Definizioni ai sensi dell'Allegato A della DAL.279/2010

Parametri e indici urbanistici	
Oggetto	Definizione
<b>1. Superficie territoriale (ST)</b>	Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali. <i>Nota: La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.</i>
<b>2. Superficie fondiaria (SF)</b>	Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento. <i>Nota: La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.</i>
<b>3. Densità territoriale</b>	Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale. La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.
<b>4. Densità fondiaria</b>	Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria. La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.
<b>5. Ambito</b>	Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.
<b>6. Comparto</b>	Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.
<b>7. Lotto</b>	Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
<b>8. Unità fondiaria</b>	Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica Sono, ad esempio, unità fondiarie: - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inediti"; - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili; - le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.
<b>9. Superficie minima di intervento</b>	Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.
<b>10. Potenzialità edificatoria</b>	Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici. <i>Nota: La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.</i>

<b>11. Carico urbanistico</b>	Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza
<b>Oggetti e parametri edilizi</b>	
<i>Oggetto</i>	<i>Definizione</i>
<b>12. Area di sedime</b>	Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.
<b>13. Superficie coperta (Sq)</b>	Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.
<b>14. Superficie permeabile (Sp)</b>	<p>Porzione ineditata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.</p> <p>Nota: Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.</p>
<b>15. Rapporto /indice di permeabilità (Ip)</b>	<p>Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria (Sq/SF).</p> <p>Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale. Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)</p>
<b>16. Rapporto di copertura (Q)</b>	<p>Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF).</p> <p>Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.</p>
<b>Superfici</b>	
<i>Oggetto</i>	<i>Definizione</i>
<b>17. Superficie lorda (Sul)</b> denominata anche <b>superficie utile lorda</b>	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.
<b>18. Superficie utile (Su)</b>	<p>Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sginci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.</p> <p>Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.</p> <p>La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.</p> <p>Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;</li> <li>• le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;</li> <li>• i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.</li> </ul> <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;</li> <li>• le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (auto-noleggi, attività di trasporto e assimilati).</li> </ul>
<b>19. Superficie accessoria (Sa)</b>	<p>Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre.</p> <p>Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.</p> <p>Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;</li> <li>2. le tettoie con profondità superiore a m 1,50;</li> <li>3. le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;</li> <li>4. i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;</li> <li>5. i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;</li> <li>6. le autorimesse e i posti auto coperti;</li> <li>7. i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>8. le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.</li> </ol>

<b>20. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa</b>	Non costituiscono né superficie utile né accessoria: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;</li> <li>• gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostre, giardini) sia privati che comuni;</li> <li>• le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;</li> <li>• i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;</li> <li>• le pensiline; • le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;</li> <li>• i tetti verdi non praticabili;</li> <li>• i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;</li> <li>• i pergolati a terra;</li> <li>• gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;</li> <li>• vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).</li> </ul>
<b>21. Superficie complessiva (Sc)</b>	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $Sc = Su + 60\% Sa$ ).
<b>22. Superficie catastale (Sca)</b>	Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".
<b>23. Parti comuni / condominiali</b>	Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.
<b>24. Superficie di vendita (Sv)</b>	Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344
<b>25. Area dell'insediamento (Ai)</b>	Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente. La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.
<b>Sagome e volumi</b>	
<i>Oggetto</i>	<i>Definizione</i>
<b>26. Sagoma planivolumetrica</b>	Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.
<b>27. Sagoma</b>	Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.
<b>28. Volume totale o lordo (Vt)</b>	Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.
<b>29. Volume utile (Vu)</b>	Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.
<b>Piani</b>	
<i>Oggetto</i>	<i>Definizione</i>
<b>30. Piano di un edificio</b>	Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.
<b>31. Piano fuori terra</b>	Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.
<b>32. Piano seminterrato</b>	Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati. Sono assimilati a piani fuori terra: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;</li> <li>• i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.</li> </ul>

<b>33. Piano interrato</b>	Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.
<b>34. Sottotetto</b>	Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
<b>35. Soppalco</b>	Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.
<b>Altezze</b>	
<i>Oggetto</i>	<i>Definizione</i>
<b>36. Altezza dei fronti (Hf)</b>	Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote: <ul style="list-style-type: none"> <li>- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;</li> <li>- linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;</li> <li>- linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;</li> <li>- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana;</li> <li>- media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.</li> </ul> Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;</li> <li>• i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.</li> </ul>
<b>37. Altezza dell'edificio (H)</b>	Altezza massima tra quella dei vari fronti.
<b>38. Altezza utile (Hu)</b>	Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari. Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici. Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).
<b>39. Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv)</b>	Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.
<b>40. Altezza lorda dei piani</b>	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.
<b>Distanze</b>	
<i>Oggetto</i>	<i>Definizione</i>
<b>41. Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico</b>	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.
<b>42. Distanza dai confini di proprietà</b>	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.
<b>43. Distanza dal confine stradale</b>	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.
<b>44. Distanza tra edifici / Distacco (De)</b>	Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.
<b>45. Indice di visuale libera (Ivl)</b>	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.
<b>Altre definizioni</b>	
<i>Oggetto</i>	<i>Definizione</i>
<b>46. Volume tecnico</b>	Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro – produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai. Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.
<b>47. Vuoto tecnico</b>	Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.

<b>48. Unità immobiliare</b>	Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.
<b>49. Alloggio</b>	Unità immobiliare destinata ad abitazione.
<b>50. Unità edilizia (Ue)</b>	Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.
<b>51. Edificio o fabbricato</b>	Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. Per <u>edificio residenziale</u> si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione. Per <u>edificio non residenziale</u> si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.
<b>52. Edificio unifamiliare/monofamiliare</b>	Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.
<b>53. Pertinenza (spazi di pertinenza)</b>	Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale. La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.
<b>54. Balcone</b>	Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>55. Ballatoio</b>	Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.
<b>56. Loggia /Loggiato</b>	Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
<b>57. Lastrico solare</b>	Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
<b>58. Pensilina</b>	Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.
<b>59. Pergolato</b>	Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.
<b>60. Portico /porticato</b>	Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.
<b>61. Terrazza</b>	Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>62. Tettoia</b>	Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.
<b>63. Veranda</b>	Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.
<b>64. Tetto verde</b>	Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

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

1. La densità territoriale si esprime attraverso indici, It e Ut, dati rispettivamente dal rapporto Vu /St o Su/St tra il volume utile totale (esistente + previsto) o la superficie utile totale e la superficie territoriale.
2. La densità fondiaria si esprime attraverso indici, If o Uf, dati rispettivamente dal rapporto Vu/Sf o Su/Sf tra il volume totale utile (esistente + previsto) o la superficie utile totale e la superficie fondiaria.
3. Gli indici di edificabilità territoriale Ut si applicano nelle zone sottoposte a intervento urbanistico preventivo ed edilizio unitario.
4. Gli indici di edificabilità fondiaria 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.
5. Gli indici di edificabilità fondiaria Uf specificano 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:  

$$\text{sommatoria di (SL x Ufl)} = \text{St x UL}$$
 in cui SL = superficie di ciascun lotto, Ufl = indice di fabbricabilità fondiaria di ciascun lotto.
6. Gli indici di cui al precedente articolo 8 operano dalla data del 09.08.2011.
7. Per il rapporto tra la Sa e la Su (definizioni n°19 e 18 dell'Allegato A alla D.A.L. n° 279/2010) stabilisce che sono ammessi:
  - **per gli usi residenziali e assimilabili e dei servizi:**
    - a) una superficie accessoria Sa non superiore al 40% della Superficie utile Su, esistente e di progetto destinata agli accessori di cui ai punti primo e secondo della definizione 19 dell'Allegato A alla D.C.R. n°279/2010;
    - b) una Sa non superiore al 25% della Su esistente e di progetto destinata alle cantine di cui al terzo punto della definizione n° 19; il numero di cantine non potrà comunque superare al numero delle unità immobiliari;
    - c) una Sa non superiore al 35% della Su esistente e di progetto destinata alle autorimesse e posti auto coperti di cui al sesto punto della definizione n° 19;
    - d) una Sa non superiore al 8% della Su esistente e di progetto destinata agli accessori di cui al settimo punto della definizione n.19;
    - e) una Sa non superiore al 50% della Su esistente e di progetto destinata agli altri accessori di cui alla definizione n°19;

- f) il superamento del complesso delle superfici di cui alle precedenti lettere b) e c) ove siano contenute nella proiezione verticale della superficie coperta  $S_q$ ;
- **per gli usi diversi da quelli di cui alla precedente alinea**: la  $S_a$  non potrà superare il 25% della  $S_u$  esistente e/o realizzata e sarà destinata agli accessori di cui al primo, secondo, settimo e ottavo punto della citata definizione n° 19.
8. In coerenza a quanto stabilito al punto 1.4 della parte Prima (*Disposizioni Generali*) della Deliberazione del Consiglio Regionale n.279/2010, si stabilisce che le Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'Allegato A della citata DCR, non trovano applicazione per i POC e i PUA attuativi degli strumenti vigenti il 9/08/2011 e devono essere utilizzate nei POC e nei PUA adottati successivamente all'adeguamento di PSC e RUE a tali disposizioni.
9. Per gli edifici esistenti alla data del 09.08.2011 (adozione Variante RUE), in alternativa al calcolo della  $S_u$  e della  $S_a$  stabilito al precedente art. 8, è consentito effettuare il calcolo della superficie complessiva  $S_c$  esistente considerando  $S_u$  ed  $S_a$  quelle effettivamente esistenti e destinate dal titolo abilitativo rilasciato e, in assenza o indeterminazione di tale atto, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.
10. Per gli edifici di cui al comma 9, è consentito altresì escludere le terrazze esistenti, come sopra determinate, dal calcolo della  $S_u$  e della  $S_a$ .
11. Le modificazioni alle proprietà o altre di carattere patrimoniale intervenute successivamente 29/04/99 non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.
12. 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.
13. La superficie permeabile  $S_p$  nelle aree con pavimentazioni semipermeabili è calcolata:
- al 150% delle parti cave nel caso di autobloccanti,
  - al 60% dell'intera superficie con finitura in calcestruzzo o stabilizzato,
  - al 90% dell'intera superficie con finitura in ghiaia.
14. l'indice di permeabilità  $I_p$  si applica soltanto in caso di nuova costruzione e di ampliamento
15. 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, oltre-

chè dai disposti di cui all'art. 9 del D.I. 1444/68 e dell'art.11 della L.R. 15/2013.

16. La distanza DE risulta dall'applicazione delle seguenti prescrizioni:

- a) La distanza minima tra due edifici che si fronteggino anche parzialmente, ove anche una sola parte sia finestrata, è pari, per le parti fronteggianti, a m. 10;
- b) Laddove le pareti degli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12, la distanza di cui al punto a) dovrà essere almeno pari a quella dell'altezza dell'edificio più alto per le parti fronteggianti;
- c) Nel caso di ampliamento, le distanze di cui in a) e b) dovranno essere rispettate per la sola parte ampliata;
- d) Ai fini del presente comma non sono considerate finestre le "luci" di cui agli art. 900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Inoltre non si considerano pareti finestate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m.4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili);
- e) Nel caso di pareti non finestate, è ammessa:
  - e1) 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;
  - e2) l'edificazione in aderenza o a distanza inferiore a quella di norma nel caso di due o più lotti contigui, a condizione che il progetto sia corredato da accordo tra i proprietari che sia trascritto e che contenga le modalità con cui le successive costruzioni saranno edificate, e le relative distanze e/o aderenze;
  - e3) l'edificazione a distanza inferiore a quella prescritta alla lettera a) del presente comma, con un minimo di ml 1,50, in caso di preesistenza nel lotto adiacente di parete cieca posta a distanza inferiore a ml 5.00.

17. La distanza DC è così stabilita:

- a) fatti salvi i casi di pareti non finestate regolamentati alla lettera e) 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
- b) verso i confini di zone agricole o a verde privato del medesimo lotto o proprietà non è richiesta l'applicazione della distanza DC.
- c) In caso di edifici ad altezze differenziate o a gradoni, la distanza Dc va misurata in corrispondenza ad ogni porzione di fronte che presenti altezze diverse e al relativo arretramento

18. La distanza DS è disciplinata dal Nuovo Codice della Strada, dall'art. del D.L. 1444/68, e dalle disposizioni di cui all'art. 51 delle presenti norme.



19. 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.
20. 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 sono articolati come segue:

##### **A = Residenza**

che comprende anche le residenze collettive con esclusione di quelle socio-sanitarie e assistenziali, comprese le case famiglia come definite dallo specifico regolamento comunale.

##### **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, antenne ricetrasmittenti, 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 direttamente 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.28 della LR n° 15/2013 e smi<sup>3</sup>.
2. Il cambio d'uso attuato liberamente, come previsto al comma 6 del citato art. 28 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.

---

<sup>3</sup> LR.15/2013 (Art.28 Mutamento dei destinazione d'uso)

1. Gli strumenti di pianificazione urbanistica individuano nei diversi ambiti del territorio comunale le destinazioni d'uso compatibili degli immobili.
2. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto: a SCIA se comporta aumento di carico urbanistico; a comunicazione se non comporta tale effetto urbanistico. Per mutamento d'uso senza opere si intende la sostituzione, non connessa a interventi di trasformazione, dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita compatibile dagli strumenti urbanistici comunali.
3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
4. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito all'articolo 30, comma 1, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto. E' fatta salva la possibilità di monetizzare le aree per dotazioni territoriali nei casi previsti dall'articolo A-26 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000.
5. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.
6. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall' articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57), purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 metri quadrati. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

**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 154 mq,

C3.1 = Attrezzature scolastiche dell'obbligo

C3.2 = Attrezzature di interesse comune

C3.7 = Attrezzature generali di interesse sovracomunale.

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

2. 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 P.U.A.), 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.

3. Il piano stabilisce per ogni immobile con apposita simbologia, i seguenti tipi di intervento:

#### 1) Restauro scientifico (RS)

Gli interventi di restauro, come definiti all'art.2 dell'allegato alle presenti norme, 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 Parte II del DL n° 42/2004 s.m.i.

## 2) Restauro e risanamento conservativo

Il restauro e risanamento conservativo, come definito all'art. 2 dell'allegato alle presenti norme, 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 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 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.

### 3) Ristrutturazione

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.

Gli interventi di ristrutturazione, oltreché definiti all'allegato alla L.R. 15/2013, si articolano nelle seguenti ulteriori sottocategorie:

#### 3a) Ristrutturazione con vincolo parziale

Gli interventi di ristrutturazione con vincolo parziale previsti all'art. 38, oltre a quanto ivi specificamente prescritto, sono rivolti alla valorizzazione degli aspetti architettonici e tipologici del contesto.

Sono consentite nuove aperture nella misura 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 rea-



lizzato 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 per la qualità architettonica ed il paesaggio 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, sempreché 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.

Sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti, rimanendo ferma la linea di gronda e di colmo, con l'eccezione di quanto stabilito per gli edifici di cui all'ultimo paragrafo del presente punto.

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.

E' consentita in quanto necessaria per le condizioni statiche, le esigenze di sicurezza sismica e di coibentazione, asseverate da apposita perizia tecnica e dovrà prevedere:

- a) la ricostruzione in base alla documentazione disponibile sulla loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale;
- b) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- c) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- d) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

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 sempreché:

- 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 6.80.

Gli interventi di ristrutturazione sono definiti all'art.2 dell'allegato alle presenti norme.

### 3b 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 si attuano, di norma, attraverso ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

1 – l'intervento dovrà rispettare:

- 1a. gli allineamenti prevalenti preesistenti su spazi pubblici e privati e le aderenze fondamentali dello schema tipologico esistente;
- 1b. i caratteri architettonici delle parti esterne, potendo apportare i perfezionamenti necessari al riordino degli elementi compositivi, delle loro simmetrie e unitarietà;
- 1c. la leggibilità della scansione delle unità edilizie esistenti, che dovrà permanere anche in caso di accorpamento di più unità.

2 – sono ammesse le modifiche interne, sia di distribuzione che di organizzazione delle unità immobiliari, semprechè non alterino gli elementi e i caratteri di cui al precedente punto 1.

3 – non sono ammessi porticati e logge di nuova realizzazione, mentre sono ammesse piccole pensiline sovrapporta nel rispetto dei seguenti parametri e caratteri:

- 3a. lo sbalzo massimo, non potrà superare i ml 1,50 e la larghezza sarà contenuta in ml 2,00;
- 3b. la distanza dai confini non potrà essere inferiore a ml 3,50, fatto salvo accordo trascritto con i confinanti che preveda distanze inferiori;
- 3c. la pensilina sarà realizzata in materiale ligneo con sovrastante copertura in laterizio tradizionale.

4 – E' ammessa la ricostruzione fedele, quanto a sagoma, volume, area di sedime, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nel rispetto di quanto ai precedenti punti.

5 – Nel rispetto di quanto ai precedenti punti, per gli edifici con Su non superiore a mq 200, sono consentiti ampliamenti che si configurino come addizioni coerenti dell'edificio recuperato nel limite del 30% della Sc esistente, semprechè non venga superato un Ufc pari a 1,232 mq/mq, o superiore se non viene superato un Ufc pari a 0,616 mq/mq.

6 – L'altezza massima dell'edificio sarà definita attraverso lo studio dei rapporti con gli edifici adiacenti e sarà contenuta nel limite di ml 10,50, all'interno del quale non possono essere previsti più di due piani abitabili.

7 – La copertura degli edifici sarà realizzata a falde con pendenza non inferiore al 30% e con manto in laterizio tradizionale.

8 – Il rapporto massimo di copertura Q è pari al 40% o superiore se preesistente.

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) (abrogato)

4. 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  $VI = 0.4$ .
- 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., con le eccezioni di cui al precedente punto 2b.

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, con le eccezioni di cui al precedente punto 5.

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).

5. I tipi di intervento e le prescrizioni particolari di cui ai commi 3 e 4 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)  $U_f$  = indice di edificabilità fondiaria utile
    - Zone di tipo 1 e 2 = 0,385 mq/mq
    - Zone di tipo 3 = 0,513 mq/mq

- a.ter) In alternativa alla applicazione degli indici di cui alle precedenti lettera, è consentito per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme nelle zone di tipo 1 un ampliamento una tantum pari al 30% delle superfici esistenti semprechè si tratti di edifici con Su non superiore a mq 200
- b)  $H$  = altezza massima = ml 10,50 con un massimo di 2 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)  $S_m$  = 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 del 29/04/1999 delle presenti norme = 60%
- e) Standard: come da art. 50.
- f)  $I_p$  = rapporto di permeabilità fondiaria = 30%  
è ammesso un rapporto inferiore in caso di ampliamento di edifici esistenti, semprechè la superficie permeabile che ne consegue non risulti inferiore alla metà della superficie scoperta .
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/1,54 mq di Superficie utile consentita. L'opera sarà realizzata secondo le indicazioni di luogo e le caratteristiche tecniche definite dall'Ufficio Tecnico Comunale.  
L'intervento nell'area classificata con variante 2011, in via Castello a Mezzano Inferiore, dovrà essere accompagnato dalla sistemazione e risezionamento della viabilità di accesso, per l'intero tratto prospiciente le aree di proprietà, secondo le indicazioni dell'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.

- 3 bis. Nell'area soggetta a progetto edilizio unitario ubicata al margine nord-est del centro urbano, immediatamente a sud del campo sportivo parrocchiale, l'intervento si attua nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
- a)  $S_u$  = Superficie utile = mq 450
  - b)  $H$  = Altezza massima = ml 5.00 con un massimo di un piano abitabile fuori terra
  - c)  $S_m$  = Superficie minima di intervento = non inferiore a quella delimitata dalle tavole di piano
  - d) L'atto unilaterale d'obbligo a corredo della richiesta di permesso di costruire dovrà prevedere:
    - d1) l'impegno alla realizzazione del parcheggio pubblico previsto all'interno dell'area di intervento e il collegamento viario tra le strade esistenti a nord e a sud dell'intervento edilizio previsto, e la cessione gratuita al Comune delle aree destinate a viabilità e parcheggio dal piano
    - d2) l'impegno alla cessione gratuita dell'area a destinazione a verde pubblico prevista all'interno dell'area di intervento
    - d3) l'impegno ad assolvere agli obblighi di cui all'art.52 delle presenti Norme, localizzando nell'area di cui in d2), le quote di verde dovute, sia per il presente intervento, che per quello precedente, già realizzato in adiacenza.
- 3 ter. Nell'area soggetta a progetto edilizio unitario ad est del centro abitato di Mezzano Inferiore, classificata in parte a verde privato e , in parte , a zona agricola, l'intervento si attua nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
- a)  $S_a$  = Superficie accessoria = 100 mq
  - b)  $H$  = altezza massima = ml 3.00 misurata al colmo, con tetto a padiglione, con un massimo di un piano non abitabile
  - c)  $S_m$  = Superficie minima di intervento = non inferiore a quella delimitata dalle tavole di piano
  - d) L'edificazione potrà essere ammessa soltanto nella parte dell'area di intervento classificata a verde privato
  - e) Nella parte classificata come zona agricola è obbligatorio la destinazione a dotazione territoriale compensativa per la quale il progetto edilizio dovrà prevedere una adeguata sistemazione a parco privato, con buona dotazione di alberature e di arbusti e impermeabilizzazione limitata a quella strettamente necessaria alla percorribilità
  - f) L'atto unilaterale d'obbligo a corredo del progetto dovrà contenere il progetto di sistemazione dell'area destinata a dotazione territoriale e gli impegni alla sua manutenzione per tutto il tempo di permanenza dell'edificio accessorio e delle presenti norme.
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) la densità fondiaria risulterà dalla applicazione discrezionale, da parte dei richiedenti il titolo abilitativo, di una delle seguenti opzioni:
    - I -  $U_f = 0,077 \text{ mq/mq}$ , con  $S_u$  massima di 346 mq..
    - 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 50% 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  $S_u$  esistente ed effettivamente utilizzata, fino ad un massimo di mq 55 e con un minimo comunque consentito di mq 25; la  $S_a$  potrà essere aumentata fino ad una misura pari a quella della  $S_u$  comprensiva dell'ampliamento.
  - b)  $H$  = altezza massima = non superiore a quella dell'edificio preesistente.
  - c)  $S_m$  = 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) Gli indici 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 riferiti all'edificio principale di cui tali zone sono pertinenza, nei limiti dell'indice  $U_{fe}$  della specifica zona in cui è ubicato tale edificio 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 edilizio, da destinare ad usi accessori, applicando i seguenti parametri e prescrizioni:
  - a) Superficie accessoria massima consentita = mq 170
  - 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.
  - d)  $I_p$  = rapporto di permeabilità fondiaria = 40%.
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/1,54 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 Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica**

1. Tali zone sono attuate e regolamentate attraverso POC.

**Art. 21** (abrogato)

## **CAPO IV - ZONE C**

### **Art. 22 Zone C**

1. Tali zone sono attuate e regolamentate attraverso POC.

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

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

1. Tali zone sono attuate e regolamentate attraverso POC.

### **Art. 24 (abrogato)**

## **CAPO V - ZONE D**

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

1. Gli usi consentiti nelle zone industriali e artigianali sono:
  - A = Residenze, nei limiti di cui al comma 4
  - C1.1 = Commercio al minuto alimentare, nei limiti di cui al comma 3
  - 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 totale realizzabile, nei limiti di una Su massima di mq 115.
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, nei limiti di una Su di mq 115. 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 270 e con un numero massimo ammissibile di 3 alloggi. L'Amministrazione Comunale, 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 le modalità e i tempi di fruizione pubblica delle attrezzature e degli spazi collettivi.

#### **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 edificabilità fondiaria = 0.6 mq/mq
  - b)  $Q$  = rapporto massimo di copertura = 55%
  - c)  $I_p$  = rapporto di permeabilità fondiaria = 10%
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 ec-

cezione 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.
6. 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 4 previsto, nei pressi della sede Municipale, potrà, ammettere, rispetto alle dimensioni di cui al comma 4 dell'art.25, relativamente all'alloggio del titolare o per il personale di custodia, una dimensione maggiore, anche in numero di alloggi, che comunque non ecceda una Sc di mq 336 con Su massima di mq 210 ove sia dimostrata l'esigenza di un servizio di foresteria. Tale uso sarà oggetto di impegno attraverso specifico atto unilaterale d'obbligo a corredo della richiesta di titolo abilitativi.

#### **Art. 27 Zone artigianali e industriali di espansione**

1. Tali zone sono attuate e regolamentate attraverso POC.

#### **Art. 27bis Zone di espansione per pubblici esercizi**

1. Tali zone sono attuate e regolamentate attraverso POC.

**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 ineditati, ma la cui superficie è stata comunque computata nel complesso della azienda ai fini della utilizzazione degli indici, restano ineditabili 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;
- h) gli ampliamenti e le nuove costruzioni a servizio dell'azienda agricola sono subordinati alla sottoscrizione e trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore di atto unilaterale d'obbligo che individui l'area agricola asservita all'edificazione.

### **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 al 29/04/1999 è consentito una 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:

$$Su = 1,20 \text{ Su esistente, oppure } Su = \frac{SF + 40.000}{650}$$

ove Sf è la superficie dell'azienda espressa in mq e la Su massima consentita è pari a mq 500.

Nel caso 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)  $Su = \text{superficie utile abitabile} = \frac{SF + 40.000}{650}$

ove Sf è la superficie del fondo in mq e la Su massima consentita è pari a mq 500.

b)  $H_{max} = \text{altezza massima} = ml \ 9,50$ , con un massimo di 2 piani abitabili

c)  $S_m = \text{Superficie minima di intervento} = \text{superficie dell'azienda}$ , con un minimo di mq 20.000

In entrambi i casi, la Superficie complessiva Sc massima realizzabile sarà pari a 1,6 volte la Superficie utile Su consentita.

Per le aziende agricole esistenti al 29/04/1999 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.



La residenza agricola E1 è destinata agli imprenditori agricoli a titolo principale, che possono continuare ad utilizzarla anche al termine della attività lavorativa assieme ai loro familiari.

- E2 = Attrezzature aziendali

Per le aziende esistenti e già dotate di fabbricati di servizio al 29/04/1999 è ammesso l'ampliamento una tantum 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 edificabilità 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  $U_{fu}$  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 edificazione fondiaria  $= 0.45 \text{ mq/mq}$   
(comprensivo della Su residenza del titolare o del personale minimo di sorveglianza, che non potrà superare i 184 di  $S_c$ , con un massimo di mq 115 di  $S_u$ ).
- b)  $D$  = distanza minima per le attività di raccolta, conservazione e trasformazione  
dai confini  $= \text{ml } 10$   
dalle zone B e C dei centri abitati di Casale, Mezzano Inferiore e Mezzano Superiore  $= \text{ml } 100$   
dalle altre zone B e C  $= \text{ml } 50$
- 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 edificazione fondiaria  $= 0,30 \text{ mq/mq}$

(comprensivo della residenza del titolare o del personale minimo di sorveglianza, che non potrà superare i mq 185 di Su in caso di stalle/sociali, 115 di Su, 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) Sm = 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) Uf = indice di edificazione fondiaria = 0.30 mq/mq

b) H = altezza massima = ml 7.00

c) Sm = 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

Gli interventi edilizi a fini agrituristici devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, in particolare della L.R. n.4/2009 s.m.i., e di ogni disposizione stabilita dalle presenti norme per le zone rurali, con le seguenti precisazioni:

- a. gli ampliamenti degli edifici esistenti, ammissibili soltanto per quelli non soggetti a tipo di intervento con sigla Restauro scientifico o di Restauro e risanamento conservativo nelle tavole del RUE, sono consentiti sia per gli usi funzionali (attività di cui al comma 2 dell'art. 3 della L.R. n.4/2009) che per i servizi accessori (come definiti e specificati al punto 14 dell'allegato alla D.G.R. n.163/2009);
- b. le nuove costruzioni sono consentite esclusivamente per la realizzazione di servizi accessori come sopra definiti;

- c. ampliamenti e nuove costruzioni potranno essere assentite ove in base agli indici stabiliti dal piano per le attrezzature aziendali, il fondo agricolo disponga di ulteriore capacità insediativa rispetto all'edificato esistente.

- 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 e allevamento ittico

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.

Le vasche d'acqua per la pesca sportiva e l'allevamento ittico dovranno essere realizzate, secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- a) Rapporto tra la superficie d'acqua e l'area di intervento: non superiore al 15%, fino ad un massimo di mq 5000,
- b) D = distanza minima dello specchio d'acqua dai confini = ml 10.00
- c) Sm = Superficie minima d'intervento = superficie dell'azienda, con un minimo di mq 20.000

La costruzione di depositi per attrezzi e mezzi di lavoro per lo svolgimento dell'attività di pesca sportiva è consentita secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0.005 mq/mq e fino al limite di una Su non superiore a mq 100
- b) H = altezza massima in gronda = ml 3.00
- c) D = distanza minima dai confini = ml 5.00

- 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) Uf = indice di edificabilità 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) Sm = 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 e quelli derivanti dal progetto di cui all'art. 42.
  - 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 e quelli derivanti dal progetto di cui all'art.42.
  - 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 per la qualità architettonica e il paesaggio, 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 (abrogato)**

### **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**

1. Sono zone di rispetto cimiteriale le zone agricole ricomprese all'interno del perimetro di rispetto cimiteriale definito dalle tavole di piano.
2. 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.
3. 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.
4. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.
5. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285, modificato dalla legge 166/2002 n° 28 e in conformità alla L.R. 29 luglio 2004, n° 19. E' ammessa comunque la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.
6. Sono comunque da considerarsi compatibili nelle zone di rispetto cimiteriale le Case del Commiato realizzate in osservanza delle normative e a seguito di parere positivo di ARPA e AUSL.

**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 A7b) 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, al 29/04/1999, 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, al 29/04/1999, 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 edilizio 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.
7. Gli interventi di cui al punto II del precedente comma 6 sono così disciplinati:

**1) Ar = Abitazione tradizionale rurale**

**1.1. - Tipo di intervento**

E' prescritta la ristrutturazione con vincolo parziale.

Esclusivamente nel caso di evidenti situazioni di irrecuperabilità per obsolescenza fisica, di sicurezza sismica e di esigenze di coibentazione 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 difformi 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, sono ammessi inoltre gli usi derivanti dal progetto di cui all'art.42.

### 1.3. - Parametri

Il rapporto tra superfici accessorie, che dovranno essere localizzate per almeno il 50% al piano terra, e la superficie utile non potrà essere inferiore a 1 mq di Sa ogni 2 mq di Su. E' consentito un rapporto inferiore quando non sia diversamente realizzabile una Su di mq 115, 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' prescritta la ristrutturazione con vincolo parziale.

Esclusivamente nel caso di evidenti situazioni di irrecuperabilità per obsolescenza fisica di sicurezza sismica e di esigenze coibentazione, 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 superfici accessorie, che dovranno essere localizzate per almeno il 50% al piano terra, e la superficie utile non potrà essere inferiore a 1 mq di Sa ogni 2 mq di Su. E' consentito un rapporto inferiore quando non sia diversamente realizzabile una Su di mq 115, 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 superfici accessorie, che dovranno essere localizzate per almeno il 50% al piano terra, e la superficie utile non potrà essere inferiore a 1 mq di Sa ogni 2 mq di Su.

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 al citato rapporto di 1/2, e soltanto fino a raggiungere tale valore.

## 4) Stf = Stalla tradizionale con sovrastante fienile

### 4.1. - Tipo di intervento

E' prescritta. la ristrutturazione con vincolo parziale.

### 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 superfici accessorie, che dovranno essere localizzate per almeno il 50% al piano terra, e la superficie utile non potrà essere inferiore a 1 mq di Sa ogni 2 mq di Su. E' consentito un rapporto inferiore quando non sia diversamente realizzabile una Su di mq 115, o nel caso di interventi di manu-

tenzione 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' prescritta la ristrutturazione con vincolo parziale.

### **5.2. - Usi**

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

Esclusivamente nel caso in cui la superficie coperta Sq dell'edificio superi i 100 mq e lo stesso abbia altezza interna media netta superiore a ml 5.50 sono consentiti 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 di Sq, 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 superfici accessorie, che dovranno essere localizzate per almeno il 50% al piano terra, e la superficie utile non potrà essere inferiore a 1 mq di Sa ogni 2 mq di Su. E' consentito un rapporto inferiore quando non sia diversamente realizzabile una Su di mq 115, 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 complessiva 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 edificabilità fondiaria complessiva  $U_{fc} = 0.45 \text{ mq/mq}$  e mantenuto un indice di permeabilità non inferiore al 25%.

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
- Canonica  
vedi elaborato A7b
- Bar  
sono ammessi tutti i tipi di intervento
- Ex scuola  
sono ammessi tutti i tipi di intervento

##### 15.2. - Destinazioni d'uso

- Chiesa  
C3.2, limitatamente ai servizi religiosi e parrocchiali
- Canonica  
A = residenza
- Bar  
A = residenza  
C1.4 = pubblici esercizi
- Ex scuola  
A = residenza  
C3.1 = attrezzature scolastiche dell'obbligo

C3.2 = attrezzature di interesse comune

15.3. - Parametri

- Chiesa  
superfici esistenti
- Canonica  
superfici esistenti
- 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.
- Ex scuola  
superfici esistenti

**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.

8. 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

Per tali edifici sono ammessi di norma interventi di manutenzione e di ristrutturazione con vincolo parziale.

2. sono ammessi il mantenimento delle destinazioni d'uso e delle superfici esistenti; è ammessa inoltre, ove individuata con apposita simbologia, la destinazione ad attrezzature e servizi pubblici.

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 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 e antenne 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;
  - d) le antenne per la telefonia mobile non sono ammesse all'interno delle zone A e nelle zone destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche;
  - e) per tali antenne dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al D.P.C.M. 8/07/2003 G.U. n° 200 e all'art. 87 bis del D. Lgs 259/2003.

**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:
  - B = attività ricettive, limitatamente alle attività di ricettività e foresteria a favore di categorie disagiate, se i locali presentino requisiti strutturali e gestionali rispondenti alla normativa di settore specifico e non si verifichi la commistione con altre attività ammesse nelle stesse zone
  - C3.1 = attrezzature scolastiche dell'obbligo
  - C3.2 = attrezzature di interesse comune
2. I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:
  - a) Ufc = indice di edificabilità fondiaria complessiva = 0.6 mq/mq
  - b) S1 = aree di urbanizzazione primaria:
    - strade = piano e progetto
    - parcheggi = vedi tabella C del capo VIII
  - c) H = altezza massima = ml 11.50
  - d) Q = rapporto massimo di copertura = 55%
3. Le disposizioni specifiche per l'area individuata nelle tavole del RUE come "Centro di cultura ambientale" sono le seguenti:
  - a – usi C3.2 per la realizzazione del centro di cultura ambientale
  - b – capacità insediativa contenuta nel limite del recupero degli edifici esistenti con intervento di Ristrutturazione con vincolo parziale Rvp

### **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) Ufc = indice di edificabilità fondiaria complessiva = 0.1 mq/mq
  - b) S1 = aree per urbanizzazione primaria:
    - strade = piano e progetto
    - parcheggi = 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%

3. Nell'area destinata a verde attrezzato per lo sport in area PAE, all'interno dell'argine maestro del fiume Po, in sede di recupero ambientale dell'area di cava, il progetto di sistemazione e valorizzazione può prevedere la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative, di ricerca e informazione scientifica e di acquicoltura, applicando i seguenti indici e prescrizioni:
  - a) Sc = superficie complessiva = mq 170
  - b) H = altezza massima = ml 4,00 misurata al colmo, con un massimo di un piano abitabile con l'eccezione dei torrini osservatorio per birdwatching, che potranno raggiungere i ml 10.00
  - c) Sm = superficie minima = non inferiore a quella consentita nelle tavole di piano
  - d) L'edificazione consentita potrà essere destinata ad uffici, depositi, capanni o torrini per birdwatching, spogliatoi e servizi e, in nessun caso ad usi residenziali
  - e) La costruzione potrà essere consentita esclusivamente in struttura lignea, con rifiniture semplici.

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

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

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 100;
- 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/25 mq di Su 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 ogni caso di intervento tali aree dovranno, di norma, essere interamente cedute in misura non inferiore a:

- a. 18 mq/25 mq di Su per le destinazioni residenziali,
- b. 10 mq/100 mq di St (o Sf in caso di intervento diretto per le destinazioni produttive industriali e artigianali,
- c. 60 mq/77 mq di Su per le destinazioni ricreativa, ricettive, direzionali e commerciali, o superiore nella misura prevista dal POC o dalle tavole di piano. Per gli usi di interesse pubblico C3.1, C3.2, C3.3, C3.4, C3.7, di proprietà e gestione privata tali aree possono essere monetizzate mentre per gli usi che assolvono gli standard o l'esigenza di impianti pubblici non è richiesta la cessione di spazi pubblici.

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'intervento, 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 e di intervento edilizio unitario, 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, il contributo di costruzione che comprende gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione, come definiti agli artt. 29,30,31,32 della L.R. 15/2013.



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	0,156	
B = attività ricettive	0,52	
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	0,52	
oltre a 1.500 mq di Su	0,65	
C1.3 = commercio all'ingrosso		0,05
C1.6 = artigianato di servizio agli automezzi		0,05
C2 = direzionale	0,52	
C3 = Servizi, limitatamente a C3.1, C3.2, C3.4, C3.7	0,39	
D = produzione, con esclusione di D3		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	0,52	
E1 = residenza agricola	0,52	
B = attività ricettive	0,65	
E6 = agriturismo e turismo rurale	0,65	
C1.1 = commercio al minuto alimentare		
- fino a mq 150	0,39	
- fino a mq 150 a mq 400	0,455(*)	
- da mq 400 a mq 800	0,715(*)	
- da mq 800 a mq 1.500	1,04(*)	
- oltre mq 1.500	1,62(*)	
C1.2 = commercio al minuto non alimentare		
- fino a mq 400	0,39(*)	
- da mq 400 a mq 800	0,52(*)	
- da mq 800 a mq 1.500	0,65(*)	
- oltre mq 1.500	0,85(*)	
C1.4 = pubblico esercizio	0,39	
C1.5 = artigianato di servizio	0,39	
C2 = direzionale	0,52	
C3.1 = attrezzature scolastiche dell'obbligo	0,39	
C3.2 = attrezzature di interesse comune	0,39	
C3.8 = attrezzature cimiteriali	0,39	
C3.9 = attrezzature e infrastrutture per la mobilità	0,39	
C3.3 = verde attrezzato e per lo sport		0,1
C3.4 = attrezzature socio-sanitarie e assistenziali	0,39	
C3.7 = attrezzature generali di interesse sovracomunale	0,39	

C3.11 = attrezzature per il rimessaggio	0,39	
C3.12 = distributori di carburante	0,39	
C13 = commercio all'ingrosso	0,39	
C15 = artigianato di servizio agli automezzi	0,39	
D1 = artigianato e industrie	0,39	
D2 = artigianato e industrie agroalimentari	0,39	
D4 = attività di rottamazione	0,39	
E3 = attività di servizio all'agricoltura	0,39	
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, previo parere dell'ente proprietario, essere ampliati in altezza nel limite del 30% dell'esistente e, comunque, fino ad un massimo di due piani fuori terra.

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

Denominazione vel.di progetto sist. nodi	CARATTERISTICHE MINIME DELLA VIABILITÀ					
	urbanizzazione generale		urbanizzazione primaria		E	
	A	B	C	D	ciclabili	pedonali
	principale	secondaria	locale	interna		
	90	50	50	40	=	=
	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 successivi 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 1.600/77 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 400/77 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 equibratamente 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, ai fini del presente capo, 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>Thujaopsis 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 al D.M. 29.08.2008 e alla D.G.R.978/2010.  
I rispetti degli elettrodotti M.T. sono definiti, in ogni caso di intervento, sulla base della effettiva localizzazione e caratteristiche della linea o cavo, sempre ai sensi della DGR 197/2000. Pertanto in ogni caso di nuova edificazione e ampliamento, posizionato a distanza inferiore a m. 20 da una linea di M.T., il progetto di intervento dovrà essere corredato dal rilievo del posizionamento della linea o cavo e delle sue caratteristiche, in base alle quali viene stabilita la distanza di rispetto.

### **Art. 56 Distributori di carburante**

1. Tali zone sono attuate e regolamentate attraverso POC.

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

1. La realizzazione di edifici accessori quali garages e tettoie di posti auto, cantine, centrali termiche, è consentita all'interno dei piani particolareggiati approvati prima del 29.04.1999 e 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 inferiore a ml.5.00, 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) 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;
  - c) il titolo abilitativo sia corredato di documento attestante il reciproco accordo di costruzione in aderenza o a distanza inferiore a m.5.00 trascritto tra le proprietà confinanti interessate;
  - d) in ogni caso, le pareti prospicienti i confini di proprietà che siano a distanza inferiore a ml 5.00 dovranno essere cieche.

Quanto sopra è comunque consentito per pareti non finestrate.

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

1. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale, 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.

### **CAPO III – TUTELA ACUSTICA**

#### **Art. 61 – Tutela acustica del territorio**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio concorrono alla tutela del territorio dall'inquinamento acustico e sono realizzati nel rispetto delle finalità ed in coerenza alle disposizioni di cui alla L. 447/95 e alla L.R. 15/2001.
2. La realizzazione di nuovi insediamenti destinati ad ospitare attività umane è consentita nel rispetto dei valori limiti di emissione stabiliti per le diverse classi del territorio (unità territoriali omogenee ai sensi del D.P.C.M. 14.11.97) stabilite dalla Zonizzazione Acustica del Territorio formata ed approvata dal Consiglio Comunale ai sensi della citata L.R. 15/2001.

#### **Art. 62 – Documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione del clima acustico**

1. La documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione del clima acustico devono essere predisposte sulla base dei criteri tecnici fissati dalla Regione con Deliberazione G.R. n. 673/2004 che si allegano alle presenti norme.

#### **Art. 63 – Piani Urbanistici Attuativi e tutela acustica**

1. La documentazione progettuale dei piani urbanistici attuativi deve essere corredata dalla Documentazione di previsione di impatto acustico o dalla Valutazione previsionale del clima acustico, in quanto prevedano la realizzazione di opere o di insediamenti di cui all'art. 62.
2. I Piani Urbanistici Attuativi dovranno garantire che:
  - all'interno del perimetro dell'area di intervento siano rispettati i limiti previsti della zonizzazione acustica sulla base delle destinazioni d'uso del territorio (limiti di zona" diurno e notturno);
  - nelle zone limitrofe influenzate dai rumori prodotti all'interno del perimetro dell'area di intervento, siano rispettati i limiti previsti per tali zone dalla zonizzazione acustica; qualora le emissioni sonore previste all'interno dell'area di intervento portassero al superamento di detti limiti relativi alle aree circostanti, dovranno essere progettati ed attuati interventi od opere in grado di garantire la conformità a detti limiti;
 qualora invece il limite di zona entro l'area di intervento risulti superato a causa di rumore proveniente da sorgenti sonore esterne a tale area e preesistenti, l'intervento stesso dovrà prevedere le adeguate opere di mitigazione acustica,



idonee alla difesa anti rumore dell'area di intervento, e conseguentemente al rispetto del limite di zona all'interno di tale area.

3. In particolare si dovrà tenere conto delle due seguenti fondamentali categorie di attività umana e di destinazione d'uso del territorio o dei singoli immobili o parti di essi:
  - a) attività o destinazioni d'uso facenti parte dell'intervento o esterne ad esse, che rappresentano sorgenti sonore fisse o sorgenti sonore mobili, così come definite dai commi c) e d) dell'art. 2 della legge 26.10.1995 n. 447.
  - b) attività o destinazioni d'uso, interne all'area di intervento o esterne ad essa, ma che costituiscono potenziali ricettori dell'inquinamento acustico e che necessitano di misure di tutela (ospedali o assimilabili, scuole o assimilabili, aree di svago, verdi o di tutela ambientale, residenza, ecc.).
4. La redazione dei piani urbanistici attuativi dovrà essere tale da assicurare la compatibilità fra le funzioni di cui al comma precedente e dovrà tenere conto della loro reciproca dislocazione, con specifica attenzione anche alle attività non ricadenti nel piano o nel progetto, ma interagenti con quelle in esso ricadenti. In caso di necessità occorrerà prevedere apposite opere di protezione, oppure specifiche forme di gestione che rendano compatibile la compresenza o la contiguità dei diversi tipi di funzioni, prevedendo, ad esempio, una regolazione degli orari di esercizio delle attività o limiti prestazionali, costruttivi o di altro genere.
5. La realizzazione dei provvedimenti, degli interventi o delle opere finalizzate al rispetto dei limiti relativi alla classificazione acustica del territorio (sia all'interno che all'esterno dell'area di intervento) è a carico dei soggetti che propongono i piani urbanistici attuativi.

#### **Art. 64 – Infrastrutture di trasporto e tutela acustica**

1. All'interno del territorio comunale qualsiasi sorgente sonora deve rispettare i limiti previsti dal DPCM del 14.11.1997 relativi alle classi di destinazione d'uso del territorio indicate dalla zonizzazione acustica, ad eccezione delle fasce di pertinenza delle infrastrutture stradali, ferroviarie ed aeroportuali, per le quali si applicano i regolamenti d'esecuzione di cui all'art.11, comma 1 della legge 26.10.1995, n. 447.
2. La realizzazione dei provvedimenti, degli interventi o delle opere finalizzate al rispetto dei limiti di rumorosità conseguenti alle disposizioni di legge vigenti ed alla classificazione acustica del territorio è a carico dei soggetti titolari dei progetti o delle infrastrutture di trasporto.

**Art. 65 – Realizzazione delle opere di protezione passiva**

1. La realizzazione e la verifica dell'efficacia delle opere di protezione passiva di cui agli articoli 63 e 64 è condizione necessaria e vincolante per il conseguimento del certificato di abitabilità degli edifici alla cui protezione acustica esse risultano destinate o per la messa in esercizio della infrastruttura di trasporto cui esse si riferiscono. La verifica dell'efficacia delle opere di protezione deve essere effettuata da un Tecnico Competente di acustica ai sensi dell'art. 2 della legge 26.10.1995, n. 447.
2. La realizzazione di dette opere, quando efficaci ai fini della tutela acustica stabilita, costituisce altresì Piano di Risanamento Acustico ai sensi dell'art. 7 della L. 447 del 26.10.1995.