

REGIONE EMILIA ROMAGNA  
**COMUNE DI BAGNARA DI ROMAGNA**  
PROVINCIA DI RAVENNA



**VARIANTE SPECIFICA 2005**  
**AL PIANO REGOLATORE GENERALE**  
( approvato con deliberazione Giunta Provinciale n. 368 del 27/09/2006 )  
**AI SENSI COMMA 4 ART.41 L.R. 20/2000**

---

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

---

---

## **TITOLO I - INDICAZIONI GENERALI.**

### **ART. 1 - FINALITA' DELLE NORME**

Le presenti norme tecniche, che unitamente agli elaborati grafici e alla relazione generale costituiscono il "P.R.G. Variato", sono il principale strumento operativo per la traduzione delle scelte amministrative, in concrete realizzazioni, in tema di organizzazione e utilizzo del territorio, sia tramite iniziative di intervento pubblico che privato.

Il PRG del Comune di Bagnara di Romagna è redatto ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente ed alle finalità agli indirizzi e alle prescrizioni dei vigenti piani territoriali regionali, Piano Territoriale Paesistico Regionale e Piano Infraregionale della Provincia di Ravenna.

In caso di eventuali difformità o contrasti tra gli elaborati cartografici di progetto prevale quello a scala di maggior dettaglio.

### **ART. 2 - NORME GENERALI**

Ogni intervento di natura edilizia od urbanistica, oltre che alle presenti Norme, dovrà sottostare ad ogni altro competente dispositivo normante, Regolamento, Legge o Decreto, vigente o di futura emanazione, in ambito sia comunale che extra-comunale, per le rispettive materie di applicazione.

In particolare saranno applicate le dovute misure di salvaguardia a decorrere dalla data di adozione delle presenti, in conformità ad ogni articolo di Legge vigente in materia.

### **ART. 3 - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

Al fine di perseguire la univocità di intendimento in termini applicativi, si formulano le definizioni seguenti :

a) **AREA TOTALE** (A.tt.) ( rif. a uno o più appezzamenti di terreno): misura topografica dell'intera superficie della porzione di territorio interessata dall'intervento; in caso di non eseguito rilievo diretto, e limitatamente alla fase istruttoria della richiesta, può fare fede la misura catastale, della quale l'Amministrazione può richiedere la certificazione ufficiale aggiornata.

b) **AREA TERRITORIALE** (ATR.): coincide con l'A.tt., a meno che non siano ivi comprese zone riservate alla viabilità, o ad altre opere di interesse pubblico, già in sede di P.R.G., oppure parti che per motivi naturali, geomorfologici, idrologici, o di configurazione, non siano utilizzabili ai fini edilizi. Comprende le eventuali aree da destinare a opere di urbanizzazione di competenza diretta e l' "Area Fondiaria"; ad essa si applica l' "indice territoriale" (I.tr.).

c) **AREA FONDIARIA** (A.F.): misura netta della superficie di un appezzamento a unica destinazione di zona; ad essa si applica l' "indice fondiario" (I.f.). Normalmente coincide con la porzione di terreno, genericamente definita "lotto".

d) OPERE DI URBANIZZAZIONE (OO.UU. 1°/2°/B ): secondo la letterale elencazione riportata dall'art.31 della L.R.47'78, modificato dall'art.25 della L.R. 23/'80, distinte in opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale. Le opere di urbanizzazione mancanti sono di norma realizzate dai concessionari titolari dell'intervento; qualora dalla applicazione della quote di "standard" corrispondenti all'entità dell'intervento, non si raggiungano rispettivamente i mq.100 per il "parcheggio pubblico", o i mq. 200 per il "verde pubblico", l'Amministrazione comunale può consentirne la "monetizzazione", della rispettiva realizzazione, secondo le quote pubbliche vigenti al momento, e comunque riservate ad esclusivo utilizzo per realizzazioni pertinenti a tali tipi di "servizi".

e) SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO: (S.M.) o "lotto minimo" è l'area minima richiesta per ogni "intervento edilizio diretto" e ogni intervento urbanistico "preventivo".

f) SUPERFICIE COPERTA (S. cop.): è la proiezione orizzontale sul terreno di tutti i corpi principali ed accessori di una costruzione, compreso le parti a sbalzo, i porticati, le tettoie, le verande e le parti interrato; sono esclusi i balconi, i cornicioni, le gronde e le pensiline se hanno sporgenze non superiori a cm. 140.

g) ALTEZZA DEI FABBRICATI ( H ): è la misura della più elevata differenza di livello tra la quota del marciapiedi corrente (che deve essere non più elevato di quanto comporti una pendenza ideale del 5% a partire dal colmo stradale prospiciente al fabbricato, con un max. di 70cm.) e l'intradosso del cornicione di copertura in corrispondenza del distacco dalla parete delle fronti principali (se trattasi di cornicione ordinario), oppure la quota media del soffitto del più alto vano abitabile o praticabile (se trattasi di copertura speciale). Fanno eccezione i "volumi tecnici" normalmente intesi.

h) VOLUME (V): cubatura del solido geometrico delimitato dalle superfici esterne delle pareti del fabbricato, dal pavimento dei vani più bassi all'intradosso del soffitto (media se inclinato) dei vani più alti.

i) SUPERFICIE UTILE ABITABILE (S.U.): si intende la superficie utile abitabile, di cui al D.M. n.801/1977 e cioè la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di: murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi e delle superficie per servizi come indi al successivo comma l.

l) SUPERFICIE NETTA NON RESIDENZIALE DI SERVIZI ED ACCESSORI (S.n.r.): si intende la superficie, di cui al D.M. n.801/1977, misurata al netto di: murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne e riguarda:

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche e altri locali a stretto servizio della residenza;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso o porticati liberi pubblici o di uso pubblico;
- logge e balconi;
- sottotetti praticabili e/o finestrati la cui altezza media interna non sia inferiore a mt.2,40

m) SUPERFICIE COMPLESSIVA (S.c.): somma della superficie utile abitabile e del 60% del totale delle superficie non residenziali destinate ai servizi accessori.

n) SUPERFICIE PRATICABILE TOTALE (S.p.T.): somma delle (S.u) e delle (S.n.r.) se si tratta di fabbricati o parti destinati ad uso abitativo; somma delle superfici nette di tutti i vani praticabili, negli altri casi.

o) DISTANZA TRA FABBRICATI. misura minima sul piano orizzontale e in direzione ortogonale a ciascuna delle pareti (che delimitano i corpi costituenti S.c.) fronteggianti.

p) DISTACCO FRA FABBRICATI E ALTRI LIMITI: misura sul piano orizzontale e in direzione radiale, intercorrente tra pareti del fabbricato, (intese come alla v.o) e altri limiti, quali limiti di proprietà, ( verso spazi pubblici o privati), e altri.

q) RAPPORTO DI VISUALE LIBERA (V.L.): minimo rapporto fra distacco e altezza (anche per segmenti di parete).

r) RAPPORTO DI COPERTURA (R.cp.): percentuale fra la superficie coperta (S.cop.) e l'area fondiaria (A.f.).

s) RAPPORTO DI CUBATURA(R.cb.): rapporto (delle dimensioni mc./mq.) fra il volume (V.) e l'area fondiaria (A.f.).

t) RAPPORTO DI EDIFICABILITA': percentuale tra la superficie praticabile totale (S.p.t.) e l'area fondiaria (A.f.).

u) ALLOGGIO O UNITA' ABITATIVA: insieme di vani ed accessori funzionalmente organizzati ( anche separati) in modo da consentire l'abitazione di almeno un nucleo familiare; per la riconoscibilità è necessaria la presenza di un vano cucina atto alla preparazione dei pasti con fornello, acquaio e impianto di scarico, e di uno o più vani utilizzabili come camera da letto.

#### **ART. 4 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIE ED URBANISTICHE**

A) MANUTENZIONE ORDINARIA: secondo la letterale definizione dell'art. 42 della L.R. 47/78, integrato dall'art. 35 della L.R.23/80 e successive modificazioni e/o integrazioni in materia;

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA secondo la letterale definizione dell'art. 43 della L.R. 47/78, integrato dall'art. 35 della L.R.23/80 e successive modificazioni e/o integrazioni in materia;

C).RESTAURO SCIENTIFICO ( idem c.s., Art. 36, A1);

D) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO A ( idem c.s. , Art. 36-A2-1);

E) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO B ( idem c.s.; Art. 36-A2-2);

F) RIPRISTINO TIPOLOGICO (idem c.s., Art.36-A2-3);

G) DEMOLIZIONE (SENZA RICOSTRUZIONE NELLE ZONE A) (idem c.s., Art.36 - A2-4);

H) RECUPERO E RISANAMENTO DLLE AREE LIBERE (idem c.s.; Art. 36-A2-5);

I) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - RISTRUTTURAZIONE (idem c.s.; Art.36-A3-1);

L) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - RIPRISTINO EDILIZIO (idem c.s.;Art.36-A3-2);

M) RISTRUTTURAZIONE E/O RICOMPOSIZIONE EDILIZIA SPECIALE (vedi seg. Art. 12 delle mm. N.d'Att.);

N) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (idem c.s. Art. 36-A4);

O) NUOVA EDIFICAZIONE: impianto strutturale autonomo, tale da essere indipendentemente organizzato per l'uso preposto;

P) AMPLIAMENTO: aggregazione di nuovi vani o dilatazioni di corpi esistenti tali da consentire, anche, il ricavo di una nuova unità abitativa o per altro uso; in genere comporta aumento di S.cop. e di V.; in taluni casi può realizzarsi anche con strutture autonome distaccate dalle preesistenti;

Q) SOPRAELEVAZIONE: idem c.s. utilizzando strutture sottostanti, in modo da non accrescere la S.cop.;

R) VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO: modifica del tipo di utilizzo di unità immobiliari intere o parziali, anche senza alcun genere di opere edilizie;

S) ATTREZZATURA DEL TERRITORIO: opere di modifica di carattere permanente alle condizioni naturali dei terreni.

## **ART. 5 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI**

A seconda che si intervenga in parti del territorio già organizzate urbanisticamente oppure che necessitano di nuova sistemazione, specificamente distinte in cartografia e negli articoli competenti, si può intervenire con permesso di costruire o dichiarazione d'inizio attività diretta o con piano attuativo preventivo; in genere nei primi casi sono prescritti gli indici fondiari, nel terzo, invece, anche gli indici territoriali, e, se necessario, possono essere concordati con atto pubblico i relativi adempimenti attuativi.

## **ART. 6 - PRESCRIZIONI A TUTELA DELLA SALUTE E DELL'AMBIENTE**

Anche se non sono esplicitamente richiamate dalle presenti norme le specifiche prescrizioni in termini igienico-sanitari, per ogni tipo di intervento dovrà essere ottemperata ogni norma vigente o di futura emanazione, tramite, dove necessario, l'esame preventivo, l'autorizzazione e la verifica conclusiva da parte degli Organi e/o Enti al riguardo preposti e con le modalità prescritte dai rispettivi regolamenti.

Per quanto attiene la sicurezza del patrimonio edilizio, inteso come nuova realizzazione o come recupero, dovranno essere ottemperate tutte le prescrizioni di carattere normativo vigenti o di futura emanazione, con le modalità di controllo regolate dagli Enti sovracomunali competenti.

Nei confronti degli aspetti ambientali, l'Amministrazione Comunale, avvalendosi degli organi consultivi preposti, persegue, oltre l'ammissibilità estetica-ambientale delle costruzioni in genere, anche la tutela ambientale riguardante gli altri elementi correlati, quali:

- alberature;
- impermeabilizzazioni cortilive;
- recinzioni e cancelli;
- modifica del corso naturale dei fossati;
- vetrine;
- insegne.

## **ART. 7 - DISTANZE MINIME - VISUALE LIBERA – ALTEZZA MASSIMA**

Per le “nuove edificazioni è prescritta in genere, la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti di edifici entrambe finestrate e di ml. 5 dai confini di proprietà, e dai confini di zona urbanistica, ad eccezione del caso in cui entrambe tali zone consentano una rispettiva capacità edificatoria, a cui corrisponda un intervento unitario di reciproca compatibilità.

Come visuale libera (V. L.), salvo i casi particolari qui previsti, va rispettato un rapporto minimo dello 0,5.

Per fabbricati all'interno dello stesso lotto è da rispettare il rapporto =1, riferito alla sola altezza del nuovo.

Sono fatte salve eventuali distanze inferiori previste da Piani Particolareggiati specifici ( P.E.E.P. o altri ).

Il minimo di distanza può essere ridotto a zero metri se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete di confine, o se è presentato dai proprietari in accordo un progetto unitario.

Sono comunque da rispettare le prescrizioni previste in materia dal Codice Civile dall'Art. 873 all'Art. 907.

Per quanto riguarda la distanza minima dal confine stradale, come definito dal Codice della strada, fuori dal centro abitato vale quanto segue:

- zone agricole: 10.00 mt per le strade vicinali, 20.00 mt per le strade E o F e 30.00 per le strade C (provinciali);
- zone non agricole: 10.00 mt.

Per quanto riguarda la distanza minima a protezione del nastro stradale dentro il centro abitato valgono le norme dettate dal DM 2/4/68 n. 1444 e cioè:

- zone agricole: 10.00 mt
- zone non agricole: 5.00 mt per le strade di larghezza inferiore a 7.00 mt, 7.50 mt per le strade di larghezza compresa fra 7.00 mt e 15.00 mt, 10.00 mt per le strade di larghezza superiore a 15.00 mt e per le strade provinciali."

Per quanto riguarda l'apertura di nuove strade che si immettono su assi di valenza sovracomunale entro i centri abitati o nelle zone disciplinate dal PRG queste dovranno essere distanti non meno di 200 ml. l'una dall'altra.

Come altezza massima si prescrivono di norma i 9,00 ml., salvo i “volumi tecnici”, gli interventi sulle preesistenze, o interventi particolari da valutare in base alle caratteristiche della zona e da approvare previo piano particolareggiato.

Nelle zone “D a prevalente destinazione produttiva”, per costruzioni tipo silo, cisterne o simili è consentita una altezza massima di ml. 12,00, con possibilità di consentire particolari esigenze, di carattere impiantistico e tecnologico.

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **ART. 8 - STRUMENTI E ATTI DI ATTUAZIONE**

Definiti e regolati dal Titt. V e VI della L.Reg. 7/12/78 n. 47 e/o da altre normative in materia, essi sono:

- 1) i piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
- 2) i piani per l'edilizia economica popolare;
- 3) i piani dell'aree da destinare agli insediamenti produttivi;
- 4) i piani particolareggiati di iniziativa privata;
- 5) i piani di recupero di iniziativa pubblica;
- 6) il premesso a costruire oneroso;
- 7) il premesso a costruire convenzionato;
- 8) il premesso a costruire gratuito.

A questi si aggiunge, regolate e applicate come previsto dalle leggi in materia:

- la "dichiarazione di inizio attività";
- la "autorizzazione ad eseguire o nulla osta" per insegne e tende ai sensi del codice della strada.

Le tavole della Variante individuano con apposita simbologia, le aree sottoposte a convenzione in atto, indicando la data di scadenza della convenzione.

Fino a quella data valgono all'interno dell'area perimetrata, i parametri d'intervento stabiliti dalla convenzione, allo scadere della quale entrano in vigore i parametri stabiliti dalle presenti norme per la zona individuata dalla campitura presente sull'area in cartografia.

Si precisa che nelle fasi di progettazione esecutiva, sia di strumenti attuativi e sia di progettazione edilizia, si dovrà tener conto delle raccomandazioni espresse da ISettore Ambiente e Suolo della Provincia di Ravenna come meglio evidenziate nel costatato (pagina 5,6 e 7) del parere n.79 in data 26/09/2005 del Comitato Consultivo Provinciale.

## **TITOLO III - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **ART. 9 - DELIMITAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

Come riportato dall'Art. 13 - comma 2 P. 3 della L.Reg. 7.12.78 n. 47 e successive modificazioni, esso è delimitato dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità e i lotti interclusi.

Sono quindi, di norma, escluse le aree di "espansione" le quali, successivamente alla loro attuazione, queste entreranno nel primo aggiornamento (che quindi costituirà variante specifica al P.R.G.).

### **ART. 10 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

In conformità agli Artt. 13, 36, 37, 38, 39, 40 e 41 della L.R. n. 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni si individuano e distinguono nella cartografia le seguenti "zone omogenee": A), B), C), D), E), F), G), T.1), T.2) R1 e R2).

### **ART. 11 - ZONE DI TUTELA E DI RISPETTO**

Nelle tavole di progetto sono individuate le seguenti zone di tutela:

T.1: Dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua.

T.2: Zona di interesse ambientale.

T.2 bis: Zona di tutela ambientale.

Per le zone T.1 valgono le prescrizioni di cui all'art.17 delle Norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale e più nello specifico in queste fasce di tutela sono vietate nuove costruzioni ad esclusione dei servizi tecnologici, mentre sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro in genere, ristrutturazione, ampliamenti e sopraelevazioni nei limiti consentiti dal successivo art. 16 (Zone "E").

Per le zone T.2 vengono tutelate le piantumazioni di alto fusto caratteristiche della zona ed in particolare quelle delimitanti un'area o un percorso; sono consentiti interventi di nuova costruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro in genere, ristrutturazione, ampliamenti e sopraelevazioni nei limiti consentiti dal successivo art. 16 (Zone "E").

Per la zona di tutela ambientale T.2 bis vengono tutelati gli elementi costitutivi la zona stessa, non sono consentite nuove edificazioni, mentre sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinari, , restauro in genere, ristrutturazione, ampliamenti e sopraelevazioni, nei limiti consentiti dall'art. 16.

Nelle zone T.1 e T.2, al fine di perseguire gli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, ogni intervento edilizio e di trasformazione, anche se solo arboreo, del territorio, dovrà essere particolarmente coerente con le tipologie storicamente consolidate nella zona e sostenuto da una apposita analisi della conformazione morfologica dei luoghi, dei materiali edilizi e degli elementi architettonici.

Il Piano individua altresì le seguenti zone di rispetto:

- R.1: rispetto e riserva per la viabilità



- **R.2: Rispetto cimiteriale**

Le fasce di rispetto e di riserva per la viabilità R.1, indipendentemente dall'individuazione grafica nelle tavole di P.R.G., al di fuori dei centri edificati e pianificati, sono dimensionate nel rispetto della classificazione delle strade fatte dagli Enti proprietari in relazione alle disposizioni del Nuovo Codice della Strada.

Dette fasce di rispetto e di riserva per la viabilità sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o la ristrutturazione delle sedi stradali e delle relative pertinenze ivi comprese piste ciclabili e percorsi pedonali, previa redazione di progetto esecutivo delle opere. Esse rappresentano un vincolo di tutela e di distanza e pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona, ma sono da considerarsi appartenenti alla zona omogenea sottostante; al loro interno il P.R.G. può specificatamente individuare le zone omogenee B-C-D-E-F-G che sono in tal caso computabili ai fini dell'applicazione degli indici.

Nell'ambito della zona di rispetto cimiteriale R.2 è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi, verde e servizi minori di pertinenza cimiteriale. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro in genere e ristrutturazione edilizia

## **ART. 12 - ZONE "A" - CULTURALI AMBIENTALI - CENTRO STORICO**

Sono consentite le categorie di intervento" attribuite secondo le tavole e la normativa specifiche di cui al Piano Particolareggiato adottato allo scopo, ed approvato con delibera del C.C. n. 39 del 05 luglio 2001 ed alla sua variante in corso di approvazione adottata con delibera di C.C. n.13 in data 24 aprile 2004.

## **ART. 13 - ZONE "B" - EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Destinazione d'uso ammesse:

- abitazioni residenziali o di ricettività pubblica e relativi servizi o accessori escluso stalle;
- servizi pubblici o di interesse collettivo o di integrazione di quelli previsti nelle zone "F", locali per associazioni culturali, politiche assistenziali o religiose;
- attività commerciali, purchè conformi al Piano Provinciale del Commercio vigente;
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o con rumorosità sup. ai 60 db (misurata ai limiti delle pertinenze esclusive);
- uffici, agenzie o studi.

Modalità e interventi edilizi consentiti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro in genere;
- nuova edificazione;
- ampliamento;
- sopraelevazione;
- variazione della destinazione d'uso nei limiti compatibili;
- attrezzatura del territorio;

Oltre all'ottemperanza di quanto previsto per dette zone dagli artt. 13, 35 e 37 della L.Reg. 7.12.78 n. 47 e succ. modiff. e tenuto conto di quanto prescritto al precedente Art.7 per distanze e altezze, si fissa il limite massimo di densità in:

- a) Rapporto di copertura: 50% ;
- b) Rapporto di cubatura: 2,5 mc/mq ;
- c) Rapporto di edificabilità: 70% .

Di questi 3 parametri, in sede di richiesta sarà consentito il rispetto di solo due degli stessi, a scelta dei richiedenti.

Nel caso di lotti liberi dovranno essere rispettati anche gli indici minimi, non inferiori a 1,2 mc/mq e al 40% (rapp. di edificabilità).

Per queste zone si interviene di norma con permesso a costruire diretto, salvaguardando comunque uno standard di parcheggio **privato** pari a 10 mq/100 mc di abitazione per ogni intervento di nuova edificazione o comunque spazi di parcheggio (interno od esterno) per gli altri interventi.

E' prescritta l'adozione della procedura di permesso a costruire convenzionato qualora l'intervento superi i 2.000 mc , se sono previsti interventi di urbanizzazione.

### **ART. 13/a - ZONE RESIDENZIALI DI SOSTITUZIONE COORDINATA B.1**

Si tratta di zone che ospitano attività non residenziali o che, pur ospitando edilizia residenziale, necessitano di un piano unitario di riconversione con recupero o sostituzione totale dei manufatti al fine di uniformarsi al carattere dell'intorno. Nel caso ospitino attività industriali o artigianali ancora operanti, tali destinazioni possono essere mantenute e sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza.

Sono ammesse solo le destinazioni consentite per le Zone B.

In tali zone si interviene mediante strumento urbanistico preventivo in forma di *Piano di Recupero di Iniziativa Privata*.

Per tali aree, in caso di mancato accordo tra i proprietari è facoltà dell'*Amministrazione Comunale* procedere d'ufficio redigendo un *Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica* interessando l'intero comparto.

#### *Parametri di Zona:*

- Intervento edilizio diretto con obbligo di strumento urbanistico preventivo;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- *Superficie minima di intervento*: individuata nelle tavole di piano;
- *Superficie scoperta permeabile* minima: **30%** del lotto;
- $U_f = 0,6$  mq x mq di superficie di Comparto;
- *Parcheggio pubblico di U1*: **5%** della *St*
- Verde di U1 = **5%** della *St*
- $H_{max}$  = ml **8,50** (elevabile a **12** se compatibile con la tipologia esistente e le caratteristiche di zona);
- $V_l = 0,5$  ;
- Verde di U2 = **10%** della *St*
- *Parcheggio pubblico di U2* = **5%** della *St*
- *Distanze* : come da art. specifico

## **ART. 14 - ZONE “C” - PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

In tali zone l'indice territoriale (I.tr.), inteso quale volume massimo ( V ), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie (ATR), non potrà essere inferiore a 0,75 mc/mq.

Per l'utilizzo di queste aree è obbligatoria la presentazione di un Piano Particolareggiato, secondo la procedura prevista dall'Art.25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni, tramite il quale l'Amministrazione Comunale verificherà la più adeguata sistemazione delle stesse, specie in rapporto alle aree circostanti, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, alle caratteristiche costruttive degli interventi, compresa la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi pubblici di quartiere, di cui all'art. 46 della L.R. 47/78, nella misura minima di 25 mq. per ogni 100 mc. realizzabili, e delle strade urbane a servizio dell' insediamento..

“Lotto minimo”: mq 400,00 salvo il caso di edificazione “a schiera”.

Destinazioni d'uso ammesse:

- abitazioni residenziali o di pubblica ricettività;
- servizi pubblici o locali di interesse collettivo, locali per associazioni culturali, politiche, assistenziali e religiose;
- attività commerciali, purchè conformi al Piano Provinciale del Commercio vigente;
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o con rumorosità sup. ai 60 db. (misurata ai limiti delle pertinenze esclusive);
- uffici, agenzie o studi.
- Interventi edilizi consentiti:
  - nuova edificazione;
  - ampliamento;
  - sopraelevazione;
  - variazione della destinazione d'uso;
  - manutenzione ordinaria o straordinaria;
  - ristrutturazione;
  - attrezzatura del territorio;

Indici di utilizzazione massimi:

- a) Rapporto di copertura: 55%;
- b) Rapporto di cubatura: 2,5 mc/mq ;
- c) Rapporto di edificabilità: 70%;
- d) Indice territoriale: 1,2 mc/mq.

## **ART. 15 - ZONE “D” - A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

Destinazione d'uso ammesse:

- attività artigianali produttive e attività legate al settore della piccola e media industria;
- attività artigianali e industriali di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- attività commerciali
- attività artigianali di servizio;
- servizi e uffici per le attività di cui sopra;
- attività ricettive e/o ricreative.

Interventi edilizi consentiti:

- nuova edificazione;
- ampliamento;
- sopraelevazione;
- variazione della destinazione d'uso (nei limiti compatibili);
- manutenzione ordinaria o straordinaria;
- ristrutturazione;
- attrezzatura del territorio;

Oltre alle prescrizioni contenute negli artt. 13, 35 e 39 della L.Reg. 7.12.78 n. 47 e succ. modiff., si distinguono essenzialmente le seguenti zone:

D1: Zona artigianali-industriali insediate;

D2: Zona artigianali- industriali di espansione.

Per ciascuna di queste sono da rispettare i segg.:

- Rapporto di edificabilità: 100% .
- Rapporto di copertura: 60% ;
- Distanza dai confini: ml. 5,00 (salvo particolari disponibilità consentite e previste in sede di Piano Particolareggiato, fino alla costruzione in confine);
- Se si opera in zona D1) l'intervento avverrà tramite permesso a costruire diretto o permesso a costruire convenzionato a seconda che comporti una superficie praticabile inferiore o superiore a 800 mq; se sono da realizzare opere di urbanizzazione; sempre tramite Piano Particolareggiato per interventi in zona D2);
- "Lotto minimo" mq 1500,00, salvo il caso di edificazione "a schiera" dove la superficie fondiaria minima può essere di 800 mq. All'interno dei lotti, previo accordo "interno", possono articolarsi anche più unità produttive.
- Abbinata alla attività produttiva o commerciale o di servizio può essere ricavato un alloggio abitabile così regolato:
- Superf. utile abitabile: mq. 95;
- Superf. complessiva (S.c.): mq. 130;
- I locali al servizio dell'attività (Uffici, sala mostra, ecc.) potranno essere ricavati anche nelle parti sottostanti l'abitazione, purché collegati anche con la parte produttiva e vincolati a far parte di questa.

Sempre legate alle funzione produttive, si possono avere le aree:

D3) - Zone per attività speciali - in esse sono insediabili attività di tipo produttivo particolare, non rientrabili nelle destinazioni sopra citate; la loro utilizzazione deve essere preceduta da una verifica di compatibilità ambientale, suffragata dai pareri favorevoli degli organi di cui al precedente art. 6; per gli altri indici di carattere generale valgono le prescrizioni di cui ai commi precedenti.

## **ART. 16 - ZONE "E" - DESTINATE A USI AGRICOLI (PREVALENTEMENTE)**

1) USI - A seconda delle particolari finalità a cui sono destinati si possono avere le seguenti destinazioni d'uso normali per:

- a) case di abitazione per coltivatori della terra, per operatori agricoli o di uso agricolo, rimesse per macchine e attrezzi agricoli (soggetti di cui all'art. 40 a) e b) della L. Reg. n. 47/78 e succ. modificazioni);
- b) costruzioni rurali di servizio quali, depositi di prodotti agricoli o di uso agricolo, rimesse per macchine e attrezzi agricoli, ricoveri per allevamenti di animali domestici per "autoconsumo";

- c) stalle e annessi fabbricati e impianti di servizio per allevamenti di tipo "intensivo" aziendale;
- d) costruzione da adibire ad usi e finalità agricole gestite in forma interaziendale, associata, cooperativa, consorziata ecc.

Nelle zone "E" sono inoltre presenti e regolamentati con modalità di cui rispettivamente ai successivi commi 7), 8), 9) del presente articolo le seguenti situazioni "particolari":

- e) fabbricati ad uso civile abitazione per soggetti non addetti all'agricoltura;
- f) fabbricati adibiti in tutto o in parte a negozi, pubblici esercizi, attività artigianali, allevamenti intensivi e altre attività non agricole;
- g) edifici di "valore architettonico" o "ambientale", aventi caratteristiche di "bene ambientale" secondo l'art 40, comma 12 della L. Reg. n. 47/78 e succ. modificazioni.

Negli interventi di cui ai punti e), f) e g) non è consentito la realizzazione di più di n. 3 unità abitative all'interno del complesso edilizio, ed inoltre non è consentito il recupero e il riuso di tettoie, di baracche e di ogni manufatto precario, nonché dei proservizi con altezza interna inferiore a ml. 2,50.

2) CRITERI GENERALI DI INTERVENTO - Ai fini dello sviluppo del patrimonio agricolo e del recupero del patrimonio infrastrutturale esistente si definisce una prima distinzione tra:

- a) aziende agricole "esistenti" alla data del 19/9/1983;
- b) aziende agricole di "nuova formazione", intendendo per esse quelle che dopo tale data hanno subito variazioni di estensione, o anche solo nominali, purché non derivante da semplice atto di Successione.

Corrispondentemente gli interventi di "nuova edificazione" di cui all'art. 4 - O), per una casa di abitazione, comunque esclusivamente riservati ai soggetti citati, "addetti all'agricoltura a titolo principale", necessitano di una superficie fondiaria aziendale pari a Ha 3 (tre) per le aziende "esistenti" e ad Ha 5 (cinque) per aziende di "nuova formazione".

Si specifica che la sola superficie fondiaria aziendale può essere determinata dalla somma anche di appezzamenti di terreno non contigui, purché facenti capo ad una titolarità omogenea, e non più distanti di km. 4 di strada.

Onde evitare i frazionamenti successivi alla edificazione si introduce il criterio della "invarianza delle possibilità edificatorie" rispetto alla configurazione aziendale esistente alla data del 19/9/1993, unica eccezione è consentita a seguito dello stralcio di un fabbricato di "valore architettonico".

E' altresì sempre consentito il recupero, tramite interventi manutentivi o di ristrutturazione e la trasformazione a fini abitativi, anche per non addetti a titolo principale all'agricoltura, del volume dei fabbricati esistenti, purché già abitati, anche solo in parte, e la cui consistenza e caratteristica urbanistico-edilizia sia tale da consentire il superamento dell' "indice minimo di recuperabilità", regolamentato a parte e purché siano corrisposti i dovuti oneri in conformità a quanto previsto dalla L. 28.1.77 n. 10 e successive modifiche o integrazioni in materia.

E' prevista la possibilità di superare gli indici fissati dalle norme di zona a seconda dei diversi usi, previa redazione e approvazione di uno specifico Piano di sviluppo aziendale o interaziendale, nell'ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal piano di sviluppo agricolo, e comunque sempre strettamente correlato alle esigenze produttive agricole.

Per quanto riguarda distanze minime tra i fabbricati, dai confini, o da altri elementi costituenti vincolo, visuale libera e altezza massima, si fa espresso riferimento alle prescrizioni riportate, a carattere generale, dall'art. 7 delle presenti Norme Tecniche, precisando che allorché gli indici edificatori consentano eventuali ampliamenti di edifici posti ad una distanza dalla strada inferiore a quanto previsto dal D.M. 1.4.68 n. 1404, questi sono possibili, purché realizzati “nella parte non prospiciente il fronte stradale”.

Qualora si voglia intervenire al recupero di un fabbricato esistente che sia posto, in tutto o in parte in zona di “rispetto stradale”, è consentita la demolizione e ricostruzione con mantenimento del volume precedente, a meno che gli indici fondiari non consentano anche un aumento, purché avvenga a distanza regolamentare dalla strada e dagli altri confini e con tipologia improntata agli edifici di carattere storico-ambientale.

E' permesso il riutilizzo di volumetrie esistenti, derivanti da allevamenti dimessi e non, autorizzando la loro demolizione e ricostruzione (nel rispetto di tutte le distanze dai confini e strade) per una percentuale del 50% della superficie demolita fino ad un massimo di mq. 300,00 da destinare a servizi. Tale superficie potrà essere utilizzata anche in ampliamento di altri fabbricati esistenti.

### 3) INTERVENTI PER GLI USI DI CUI ALLA LETTERA a):

è consentita la nuova edificazione, (fatta salva la dimensione minima della superficie aziendale, come già indicato) o l'ampliamento dei fabbricati esistenti fino ad una superficie utile abitabile (S.u.) max di 150 mq, incrementabile di 20 mq per ogni Ha. di superficie aziendale, per un massimo complessivo di 300 mq; oltre alla S.u. è possibile ricavare un 40% della stessa per le destinazioni “S.n.r.”.

### 4) INTERVENTI PER GLI USI DI CUI ALLA LETTERA b):

è consentita la nuova edificazione o l'ampliamento dei fabbricati esistenti fino ad un rapporto di edificabilità massimo complessivo (riservato a questi usi) pari al 3% della superficie aziendale (300 mq / Ha), con un limite massimo pari a mq 1.800 per ogni unità aziendale.

### 5) INTERVENTI PER GLI USI DI CUI ALLA LETTERA c):

regolamentando i soli allevamenti bovini, equini, caprini-ovini, sulla base di un rapporto di edificabilità max del 3%, per quanto riguarda gli allevamenti suinicoli, avicoli e cunicoli, in attesa dell'approvazione di un Piano specifico a definizione sovracomunale, è consentito solo l'ampliamento, una tantum, a partire dal 19/9/83, del 10% delle strutture esistenti, fatta salva la rispondenza ad ogni norma del Regolamento di Igiene e sempre che siano adottati impianti depuranti, o vengano messi in atto accorgimenti tecnologici o sanitari, conformi alle disposizioni delle Autorità Sanitarie competenti. In particolare gli ampliamenti, le trasposizioni o le ristrutturazioni edilizie, sono consentiti solo se comportano una distanza di rispetto passiva di almeno 150 ml dai fabbricati abitativi confinanti e se vengono adottate soluzioni tecniche, quali depuratori, limitatori e filtri per emissioni atmosferiche, sistemi igienizzanti ed anche cortine alberate, per il miglioramento delle condizioni sanitarie ed ambientali dell'intero complesso destinato a tale attività.

### 6) INTERVENTI PER GLI USI DI CUI ALLA LETTERA d):

si può procedere tramite nuova edificazione o l'utilizzo e l'eventuale ampliamento dei fabbricati esistenti, in corrispondenza alla individuazione di una area specifica, previa verifica della forma e modalità di costituzione in merito alla destinazione d'uso, sulla base

di una superficie minima dell'appezzamento di mq. 5.000 e di un rapporto di edificabilità del 75%.

7) INTERVENTI PER GLI USI "PARTICOLARI" DI CUI ALLA LETTERA e):

esclusivamente per gli edifici già esistenti e già con originaria funzione abitativa, si potrà avere un ampliamento (compatibilmente con gli altri indici di carattere generale) fino ad una superficie totale praticabile di mq 300, di cui non meno del 20% da destinare a parti non residenziali (S.n.r.); condizione necessaria per poter praticare interventi edilizi in tali fabbricati è la denuncia (già avvenuta o da produrre prima del rilascio del certificato di abitabilità) per l'accertamento di "unità immobiliare urbana" al N.C.E.U.

Si precisa che i 300 mq max di S.p.t. competono complessivamente al fabbricato principale. Nel caso in cui la superficie complessiva esistente (s.p.t.) sia maggiore di mq. 300,00 la SU max non potrà superare i mq. 300,00 e comunque dovrà essere garantito il rapporto minimo del 20% di Snr.

8) INTERVENTI PER GLI USI "PARTICOLARI" DI CUI ALLA LETTERA f):

condizioni necessarie per poter operare interventi edilizi, esclusivamente in fabbricati già esistenti, e già occupati da attività extra-agricole, alla data di approvazione della presente normativa, sono:

1 - utilizzo di strutture "valide" (che non necessitino di oltre il 50% di ristrutturazione e che superino l'indice minimo di recuperabilità" di cui al prec. p.2);

2 - utilizzo di strutture considerate (previa apposita valutazione da parte della Commissione "agricola") non più necessarie alla produzione agricola della superficie aziendale originaria, rispetto alla quale sono comunque considerate ai fini della potenzialità edificatoria complessiva;

3 - svolgimento di attività tali da non necessitare di depurazioni speciali e che non siano inquinanti o nocive ai sensi del D.M. 12.2.1971 e succ. modiff.; sono comunque da considerare incompatibili le seguenti attività: mercati di bestiame; centrali termoelettriche; concerie; distillerie; galvanotecnica, galvanoplastica e galvanostesia; impianti e laboratori nucleari; inceneritori; macelli, incluse la scuoiatura e la spennatura; raffinerie di petrolio; fabbricazione di prodotti chimici e di fibre sintetiche e artificiali; fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche; produzione di metalli e loro leghe; salumifici con macellazione; stazioni di disinfestazione; zincatura per immersione in bagno fuso; zuccherifici;

4 - utilizzo, se per fini produttivi, di sole attività artigianali;

5 - aggiornamento della posizione catastale;

Ai fini edificabili è comunque consentito il solo ampliamento, anche ai fini abitativi, una tantum, a partire dal 19/9/83 del 15% delle strutture esistenti.

9) EDIFICI DI VALORE "ARCHITETTONICO" O "AMBIENTALE" - LETTERA g):

gli edifici aventi caratteristica di bene culturale (secondo l'Art. 40 - L. Reg. 47/78 e succ. modiff.) sono stati individuati nella tavola di Piano e differenziati con apposita simbologia a seconda delle caratteristiche essenziali.

In particolare gli interventi edilizi praticabili dovranno essere aderenti a quanto previsto dalle "Categorie di intervento" di cui all'Art. 36 della L. Reg. 47/78 e succ. modiff., ed in specifico alla:

- A.2.1. - restauro e risanamento conservativo tipo A, per gli edifici di valore architettonico

- A.2.2. - restauro e risanamento conservativo tipo B, per gli edifici di "valore ambientale".

L' "unità minima di intervento" sarà, di volta in volta, costituita dall'intero edificio.

Ogni intervento dovrà essere basato su esaurienti rilievi e analisi tipologiche in modo da consentire la comprensione dell'organismo edilizio e dell'intervento proposto.

Solo per gli edifici di "valore ambientale" è possibile operare modesti ampliamenti (qualora siano possibili secondo gli indici corrispondenti) purché non alterino la organicità e la congruità dell'intervento originario; come pure sono possibili modifiche alle aperture esterne tali da consentire il raggiungimento di adeguati livelli igienico-funzionali, fermo restando il mantenimento delle partiture e dei rapporti tipologici.

E' prevista la possibile demolizione e ricostruzione di parti di edifici, secondo la configurazione planivolumetrica e architettonica preesistente, qualora da indagine tecnica dei funzionari comunali competenti, risulti uno stato di precarietà tale da rendere impossibile il recupero e sempre nei criteri di cui al precedente p.2).

Nel caso di ulteriore possibilità edificatoria nella unità poderale su cui insiste un edificio censito come bene culturale, tale possibilità (nuova edificazione) dovrà essere ubicata all'esterno della "sfera ambientale" del fabbricato originario, che, normalmente, si intende coincidente con il limite dell'area cortiliva, e comunque a non meno di ml.30,00 dal fabbricato di valore.

### **ART. 17 – ZONA AGRICOLA SPECIALE**

In queste zone è consentita l'attività di trasformazione di materiale inerte, non ambientalmente compatibile con la zona produttiva D, ma compatibile con la zona agricola E, previo parere degli enti competenti Arpa e Ausl.

E' ammessa la trasformazione dell'area ad uso dell'attività, previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, che la vincoli all'uso esclusivo dell'attività e alla riconversione all'uso agricolo alla data di cessazione dell'attività stessa, il rapporto di edificabilità massimo complessivo uguale a quello degli interventi di cui all'art.16 comma 1 lettera B delle presenti norme, pari al 3% della superficie zonizzata in cartografia.

La cessazione della attività esistente comporta il conseguente passaggio della zona alla destinazione d'uso agricola come definita al Capo VI delle presenti norme.

### **ART. 18 - ZONA DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI, BACINI, CORSI D'ACQUA – TUTELA ORDINARIA (PTCP art.17b)**

Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua costituiscono ambiti appartenenti alla regione fluviale, intesa quale porzione del territorio contermina agli alvei e caratterizzata da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistici-ambientali e paesaggistici connessi all'evoluzione attiva del corso d'acqua o come testimonianza di una sua passata connessione e per le quali valgono le disposizioni e gli obiettivi indicati dal presente articolo.

Le "zone di tutela ordinaria" con riferimento alle aree di terrazzo fluviale più antico per gli alvei non arginati; per gli alvei arginati corrisponde alla zona arginata, comprensiva degli argini stessi e di una fascia di sicurezza.

Nelle zone di cui al secondo comma lettera b), le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a) linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano ed idroviaria;
- b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c) invasi ad usi plurimi;
- d) impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;



- e) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- f) approdi e porti per la navigazione interna;
- g) aree attrezzabili per la balneazione;
- h) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali. I progetti di tali opere dovranno verificarne oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al comma precedente non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua. Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

Nelle zone individuate è possibile localizzare:

- a) parchi le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
- b) percorsi ciclabili e spazi di sosta anche sugli argini, nonché la possibilità di realizzare i guadi che eventualmente si rendessero necessari per l'attraversamento dei fiumi reattivi ad interventi necessari per una più completa fruibilità paesaggistica;
- c) corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;
- d) capanni per l'osservazione naturalistica, chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie per la balneazione nonché depositi di materiali e di attrezzi necessari per la manutenzione di tali attrezzature, esclusivamente nelle aree di cui alla lettera g. del sesto comma del presente articolo;
- e) infrastrutture ed attrezzature aventi le caratteristiche di cui al precedente settimo comma.
- f) eventuali attrezzature necessarie alla razionalizzazione dell'espletamento delle funzioni di protezione civile qualora localizzate in contiguità di aree già a tal fine utilizzate e destinate dalla strumentazione urbanistica vigente.

Nelle zone individuate è comunque consentito:

- a) il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del PTPR per gli ambiti da questo individuati ed in conformità a quanto previsto dal presente Piano per gli ulteriori ambiti da questo individuati;
- b) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo;
- c) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;

- d) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

Queste opere non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 3939 del 6/9/94.

### **ART. 18/a – ZONA DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE (PTCP art. 19 )**

Nelle zone di particolare interesse paesaggistico ambientale individuate nella tavola di Piano redatta in scala 1:5000 – Planimetria del Territorio extraurbano, facenti parte del sistema agricolo regolamentato dall'art.16 delle presenti Norme, valgono anche le disposizioni più restrittive, dettate dall'art.19 del PTCP.

### **ART. 19 - DOSSI DI AMBITO FLUVIALE RECENTE (PTCP art.20/B )**

I dossi di pianura, rappresentato morfostrutture che per rilevanza storico testimoniale e/o consistenza fisica costituiscono elementi di connotazione degli insediamenti storici e/o concorrono a definire la struttura planiziale sia come ambiti recenti di pertinenza fluviale sia come elementi di significativa rilevanza idraulica influenti il comportamento delle acque di esondazione.

Nelle aree interessate da dossi, l'attuazione di nuove previsioni urbanistiche deve avere particolare attenzione in modo da preservare:

- da ulteriori significative impermeabilizzazioni del suolo, i tratti esterni al tessuto edificato esistente;
- l'assetto storico insediativo e tipologico degli abitati esistenti prevedendo le nuove edificazioni preferibilmente all'interno delle aree già insediate o in stretta contiguità con esse;
- l'assetto morfologico ed il microrilievo originario.

La realizzazione di infrastrutture, impianti e attrezzature tecnologiche a rete o puntuali comprenderà l'adozione di accorgimenti costruttivi tali da garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata sulla quale si interviene.

L'esecuzione dei lavori, al fine di garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata nei termini di contributo alla ricarica delle eventuali falde di pianura,

deve prevedere la limitazione degli sbancamenti al sedime degli edifici, tecniche di riduzione dell'impermeabilizzazione nella pavimentazione delle superfici cortilive, nonché allo smaltimento diretto al suolo delle acque pluviali, etc,. Le attività produttive di tipo artigianale o industriale dovranno garantire la qualità e la protezione della risorsa idrica; a tal fine la previsione di nuove attività di cui sopra o l'ampliamento di quelle esistenti, dovranno essere corredate da apposite indagini e relative prescrizioni attuative che garantiscano la protezione della risorsa idrica.

Nelle aree interessate da dossi non sono ammessi:

- a) Le nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, speciali ed assimilati;
- b) Gli impianti di smaltimento o di stoccaggio per le stesse tipologie di materiali, salvo che detti impianti ricadano all'interno di aree produttive esistenti e che risultino idoneamente attrezzate.

Sono fatte salve le previsioni contenute negli strumenti di pianificazione provinciale e comunali vigenti alla data di adozione del presente Piano e quelle previste da progetti pubblici o di interesse pubblico sottoposti a valutazione di impatto ambientale e/o accompagnati da uno studio di inserimento e valutazione paesistico ambientale e positivamente licenziati.

## **ART. 20 - PALEODOSSI DI MODESTA RILEVANZA (PTCP art.20/C )**

Nelle aree interessate da paleodossi di modesta rilevanza, l'attuazione di nuove previsioni urbanistiche deve avere particolare attenzione in modo da preservare:

- da ulteriori significative impermeabilizzazioni del suolo, i tratti esterni al tessuto edificato esistente;
- l'assetto storico insediativo e tipologico degli abitati esistenti prevedendo le nuove edificazioni preferibilmente all'interno delle aree già insediate o in stretta contiguità con esse;
- l'assetto morfologico ed il microrilievo originario.

La realizzazione di infrastrutture, impianti e attrezzature tecnologiche a rete o puntuali comprenderà l'adozione di accorgimenti costruttivi tali da garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata sulla quale si interviene.

L'esecuzione dei lavori, al fine di garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata nei termini di contributo alla ricarica delle eventuali falde di pianura, deve prevedere la limitazione degli sbancamenti al sedime degli edifici, tecniche di riduzione dell'impermeabilizzazione nella pavimentazione delle superfici cortilive, nonché allo smaltimento diretto al suolo delle acque pluviali, ecc,. Le attività produttive di tipo artigianale o industriale dovranno garantire la qualità e la protezione della risorsa idrica; a tal fine la previsione di nuove attività di cui sopra o l'ampliamento di quelle esistenti, dovranno essere corredate da apposite indagini e relative prescrizioni attuative che garantiscano la protezione della risorsa idrica.

Nelle aree interessate da paleodossi non sono ammessi:

- a) le nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, speciali ed assimilati;
- b) gli impianti di smaltimento o di stoccaggio per le stesse tipologie di materiali, salvo che detti impianti ricadano all'interno di aree produttive esistenti e che risultino idoneamente attrezzate.

Sono fatte salve le previsioni contenute negli strumenti di pianificazione provinciale e comunali vigenti alla data di adozione del presente Piano e quelle previste da progetti

pubblici o di interesse pubblico sottoposti a valutazione di impatto ambientale e/o accompagnati da uno studio di inserimento e valutazione paesistico ambientale e positivamente licenziati.

### **ART. 20/a – ZONE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI ART.46 LR 31/2002**

Le trasformazioni di immobili ed aree ricadenti nelle zone individuate nella cartografia del Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art.46 della LR .25/11/2002 n.31, sono assoggettate alla preventiva autorizzazione ai sensi degli art. 146 e 159 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42.

### **ART. 20/b – ZONE SOGGETTE A FASCIA DI PERTINENZA FLUVIALE PSAIE ART. 18**

All'interno delle "fasce di pertinenza fluviale" non può essere prevista la realizzazione di nuovi fabbricati né di nuove infrastrutture, ad esclusione di pertinenze funzionali di fabbricati e di attività esistenti alla data di adozione del piano stralcio di assetto idrogeologico, di interventi connessi alla gestione idraulica del corso d'acqua e di quanto previsto al successivo comma.

All'interno delle "fasce di pertinenza fluviale" sono consentiti:

- a) la realizzazione di nuove infrastrutture riferite a servizi essenziali e non diversamente localizzabili, purché risultino coerenti con gli obiettivi del presente piano e con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile;
- b) l'attuazione delle previsioni edificatorie contenute negli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del piano;
- c) la previsione di nuovi fabbricati all'interno del territorio urbanizzato;
- d) la previsione di nuovi fabbricati strettamente connessi alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi, non diversamente localizzabili.

La realizzazione di fabbricati sulle aree di cui alle lettere c) e d) del precedente comma 3 è subordinata all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico di cui i Comuni competenti per territorio provvedono, nell'ambito del procedimento concessorio, a verificare l'adeguatezza e a prevedere le opportune prescrizioni.

All'interno delle "fasce di pertinenza fluviale" sono vietate le nuove attività di smaltimento rifiuti, nonché l'esercizio di nuove attività finalizzate in via esclusiva al recupero degli stessi, ad eccezione di:

- stoccaggio di rifiuti urbani e di rifiuti speciali derivanti dalle attività di demolizione e costruzioni;
- riciclo/recupero della frazione dei rifiuti urbani costituita da sfalci e potature mediante trasformazione biologica;
- smaltimento di rifiuti speciali prodotti da terzi mediante trattamento in impianti di depurazione.

### **ART. 20/c AREA AD ALTO RISCHIO PSAIE ART. 16**

All'interno di queste aree può essere consentita la realizzazione di nuovi fabbricati e manufatti solo nei casi in cui essi siano interni al territorio urbanizzato o espansioni contermini dello stesso e la loro realizzazione non incrementi sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente e risultino coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile.

Sui fabbricati esistenti all'interno di queste aree, possono essere consentiti solo ampliamenti, opere o variazioni di destinazione d'uso che non incrementino sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente. Possono comunque, previa adozione delle possibili misure di riduzione del rischio, essere consentite:

- a) opere imposte dalle normative vigenti;
- b) opere su fabbricati tutelati dalle normative vigenti;
- c) trasformazioni di fabbricati definite dalle amministrazioni comunali a "rilevante utilità sociale" espressamente dichiarata;
- d) opere di manutenzione.

Può comunque essere attuato quanto previsto da provvedimenti concessori che siano stati resi esecutivi prima del 27 giugno 2001 e, previa adozione delle possibili misure di riduzione del rischio, gli interventi sulle aree i cui provvedimenti attuativi siano stati resi esecutivi prima del 27 giugno 2001.

Sono sottoposti al parere dell'Autorità di Bacino che si esprime in merito alla compatibilità e coerenza degli interventi con i contenuti del presente articolo e con gli obiettivi del piano, seguendo la procedura di cui al comma 4 dell'art. 24:

- la realizzazione dei nuovi fabbricati di cui al comma 1;
- la realizzazione delle nuove infrastrutture di cui al comma 3 ad eccezione di quelle al servizio degli insediamenti esistenti;
- gli ampliamenti, le opere o le variazioni di destinazione d'uso di cui al comma 4 ad esclusione delle opere e trasformazioni di cui ai punti a), b), c), d) del medesimo comma 4.

Le porzioni delle aree ad alta probabilità di inondazione comprese nelle fasce di pertinenza fluviale fanno comunque parte delle stesse e ad esse si applica anche quanto previsto dal precedente articolo.

All'interno delle aree ad alto rischio sono vietate le nuove attività di smaltimento rifiuti, nonché l'esercizio di nuove attività finalizzate in via esclusiva al recupero degli stessi, ad eccezione di:

- stoccaggio di rifiuti urbani e di rifiuti speciali derivanti dalle attività di demolizione e costruzioni;
- riciclo/recupero della frazione dei rifiuti urbani costituita da sflaci e potature mediante trasformazione biologica;
- smaltimento di rifiuti speciali prodotti da terzi mediante trattamento in impianti di depurazione.

## **ART. 21 - ZONE “F” E “G” - ATTREZZATURE PUBBLICHE E SERVIZI DI CARATTERE ED INTERESSE GENERALE**

In conformità agli Art. 13 e 41 della L. Reg. 47/78 e succ. modiff. e/o integrazioni, corrispondono alla dotazione e attuazione (avvenuta o da realizzarsi) degli “standard urbanistici” previsti dall’Art. 46 della citata L. Reg., e ad insediamenti o destinazioni che riguardino attrezzature di uso pubblico e/o di interesse generale.

Gli specifici progetti esecutivi, approvati nelle modalità previste dalle leggi in materia, costituiscono il riferimento attuativo per le singole destinazioni previste.

Per la loro attuazione i parametri di intervento sono:

- rapporto di cubatura: 0,03 mc/mq;
- rapporti di edificabilità: 0,01 mq/mq;

In tali zone è esclusa la realizzazione di teatri di rilievo sovracomunale, di palazzetti dello sport e di piscine per attività agonistiche.

Su tali aree, in attesa della loro utilizzazione pubblica, possono essere consentiti usi particolari del suolo, escluso quello edificatorio, previa apposita convenzione che ne regoli, temporaneamente, la destinazione.

### **Art. 22 – ZONE A VERDE PRIVATO.**

Le superfici destinate a verde privato comprendono le aree di proprietà privata destinate a giardini, parchi ed orti, parcheggi collocati nel verde, fasce di protezione dell’abitato.

Tali zone sono inedificabili e non concorrono alla capacità edificatoria della eventuale proprietà di appartenenza.

Nel caso in cui all’interno delle aree destinate a verde privato siano presenti edifici, su di essi è possibile effettuare i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia, senza aumento né trasposizione di volume. E’ possibile inoltre l’aumento delle unità immobiliari senza modificare l’assetto delle alberature del lotto in conseguenza al ricavo degli spazi di parcheggio pertinenziale. Eventuali cambi d’uso sono consentiti solo verso l’uso residenziale.”

### **Art. 23 – INDIRIZZI, DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LINEE E IMPIANTI ELETTRICI ESISTENTI E DA REALIZZARE.**

Al fine di un corretto inserimento urbanistico ambientale delle infrastrutture per il trasporto e la trasformazione dell’energia elettrica, si prescrive quanto segue:

- 1) All’interno del perimetro del territorio urbanizzato di cui al punto 3 del II° comma dell’art.13 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni:
  - La realizzazione di nuove linee B.T. (categoria I) andrà effettuata, quando tecnicamente possibile, in cavo interrato; negli altri casi in cavo aereo (nel centro storico solo in cavo interrato);
  - La realizzazione di nuove linee M.T. (categoria II) e A.T. fino a 150 kv (categoria III) andrà effettuata esclusivamente in cavo interrato;
  - Per l’attraversamento dei corsi d’acqua è consentito appoggiarsi a strutture di attraversamento viarie o ferroviarie o, in subordine, l’utilizzo di linee B.T. e M.T. in cavo aereo e di linee A.T. (132-150 kv) di tipo compatto;

- Le linee aeree M.T. e A.T. (fino a 150 kv) esistenti, qualora necessitino di interventi di manutenzione non puntuali e di trasformazioni o variazioni della potenza trasportata, andranno sostituite con linee in cavo interrato;
- 2) Le linee aeree B.T., M.T. e A.T. (fino a 150 kv) eventualmente esistenti nelle aree di nuova urbanizzazione previste dal PRG, dovranno essere interrate, a carico dell'Ente distributore, al momento della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
  - 3) Nel territorio extraurbano la realizzazione delle linee elettriche B.T., M.T. e A.T. (fino a 150 kv), dovrà essere effettuata utilizzando possibilmente, fra le seguenti, le tecnologie costruttive meno invasive dal punto di vista paesaggistico-ambientale:
    - a) linee B.T., M.T. e A.T. (fino a 150 kv) in cavo interrato
    - b) linee B.T., M.T. in cavo aereo
    - c) linee aeree A.T. (fino a 150 kv) di tipo compatto
  - 4) Per le cabine di trasformazione secondarie dovranno essere utilizzate, quando tecnicamente possibile, le tipologie "minibox" e interrate.
  - 5) I trasformatori delle nuove stazioni e cabine primarie dovranno essere posti a una distanza dalle costruzioni esistenti non inferiore a 100 ml. per le stazioni e 50 ml. per le cabine primarie. Per la realizzazione delle predette dovranno inoltre essere adottate tutte le cautele costruttive necessarie per limitarne l'impatto ambientale.
  - 6) Al fine di procedere al risanamento paesaggistico ambientale del territorio comunale, all'interno del perimetro urbanizzato, così come richiamato al punto 1) tutte le linee aeree di M.T. dovranno essere possibilmente sostituite con linee in cavo interrato. Le linee di A.T. (132-150 kv) dovranno essere possibilmente sostituite con cavo interrato nei casi in cui:
    - a) attraversano parchi, giardini pubblici, impianti sportivi, aree di svago;
    - b) sono poste in vicinanza di scuole, asili pubblici e privati;
    - c) attraversano aree completamente urbanizzate in cui la distanza dai conduttori nudi aerei dei fabbricati esistenti è inferiore a 50 ml.
  - 7) In tutto il territorio comunale sono individuate ai sensi della L.R. 31 ottobre 2000 N°30 e Direttive per la sua applicazione, le seguenti *Aree di rispetto* per gli elettrodotti esistenti individuati con propria simbologia nelle Tavole di P.R.G., terne singole con tensione uguale o superiore ai 15 kV:
    - a) Elettrodotti 15 kV: **20** m. per ogni lato a partire dalla proiezione sul piano orizzontale del corrispondente conduttore più esterno;
    - b) Elettrodotti 132 kV: **50** m. per ogni lato a partire dalla proiezione sul piano orizzontale del corrispondente conduttore più esterno;
    - c) Elettrodotti 220 kv: **70** m. per ogni lato a partire dalla proiezione sul piano orizzontale del corrispondente conduttore più esterno;
    - d) Elettrodotti 380 kv: **100** m. per ogni lato a partire dalla proiezione sul piano orizzontale del corrispondente conduttore più esterno;

Nelle aree così individuate non è permessa la costruzione di edifici. E' escluso inoltre l'uso di dette aree per attrezzature sportive in genere e per la creazione di giardini e parchi pubblici. In ogni caso, non si potrà superare il valore di 0,2 micro Tesla di induzione magnetica valutata al ricettore, in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate, ospedali, nonché edifici adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere.

Per tutti gli impianti di cui al presente articolo, occorre comunque osservare le prescrizioni di cui alla L.R. 31/10/2000 n.30.

## **Art. 24 – INDIRIZZI, DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER IMPIANTI DI TELEFONIA DA REALIZZARE.**

Al fine di un corretto inserimento urbanistico ambientale degli impianti di telefonia, si prescrive quanto segue:

- 1) all'interno della zona omogenea A (centro storico) individuato ai sensi dell'art. 36 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni è vietato la realizzazione di impianti di telefonia;
- 2) all'interno delle zone omogenee "B" e "C" individuate ai sensi della L.R. 47/1978 e successive modificazioni è vietato la realizzazione di impianti di telefonia;
- 3) all'interno delle rimanenti zone omogenee è possibile la realizzazione di impianti di telefonia nel rispetto delle disposizioni, che in sede di approvazione del programma annuale delle installazioni fisse di telefonia mobile ai sensi della L.R. 30/2000, potranno essere impartite in relazione al parere di competenza del servizio Arpa territorialmente competente;
- 4) la realizzazione di impianti per la telefonia potranno comunque essere realizzati solamente ad una distanza minima di 100,00 ml. da edifici sensibili ( ospedali, case di riposo, scuole, asili ecc.. ).

## **Art. 25 - NORME TRANSITORIE**

L'adozione in Consiglio Comunale della presente variante comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia per le istanze di permesso a costruire o dichiarazioni di inizio attività presentate da tale data. Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate in data anteriore l'adozione della presente variante rimangono valide fino alle scadenze previste dalla vigente legislazione urbanistica e comunque dagli atti amministrativi citati.

L'Amministrazione Comunale si riserva di applicare quanto disposto dall'art. 1 della Legge 1902/52 e successive modificazioni.

Sono fatti salvi i piani particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata già approvati alla data di adozione delle presenti norme, purché tuttora vigenti e per il periodo di loro validità, comunque non eccedenti i **10** anni dalla data della loro approvazione.



# COMUNE DI BAGNARA DI ROMAGNA - VARIANTE 2005

\*\*\*\*\*

## INDICE DI RECUPERABILITA'

\*\*\*\*\*

Agli effetti dell'applicazione nella verifica di cui all'Art.16 p.2) c.5 delle N.d'Attuazione.

### A) PARAMETRI DI CARATTERE EDILIZIO ( incid.somm. max.55%)

	%incid.	X	%condiz*	=	%risult.
A.1) Fondazioni	3		.....		....
A.2) Strutture verticali	7		.....		.....
A.3) Strutture orizzontali	8		.....		.....
A.4) Manto di copertura	3		.....		.....
A.5) Tamponam.,divisori,coibentaz.	5		.....		.....
A.6) Imppp. idr.,sanit.,riscaldamento	6		.....		.....
A.7) Impianto elettrico	5		.....		.....
A.8) Infissi e serrande	6		.....		.....
A.9) Intonaci	4		.....		.....
A.10)Pavimenti e rivestimenti	6		.....		.....
A.11)Tinteggiature	2		.....		.....
	-----		-----		-----
	55				.....

\* percent. qualitativa rispetto a corrispondente soluzione ex-novo, o di piena efficienza

### B) PARAMETRI DI CARATTERE URBANISTICO ( max. incid. somm.45%)

	SI	NO	%risult.
B.1) Allacc. a pubblica fognatura	7	0	.....
B.2) Allacc. acquedotto	7	0	.....
B.3) Ubicaz. in z. rispetto stradale	0	9	.....
B.4) Disponibilità parcheggi	10	0	.....
B.5) Accessibilità stradale	12 - 6 - 3**		.....
	-----		-----
	max.45%		.....

\*\* per larghezza carreggiata stradale sup. a ml. 5 = % 12  
 " " " " 3 / 5 ml. = % 6  
 " " " " inf. a ml. 3 = % 3

L'intervento di riutilizzo di un fabbricato esistente è ammissibile,qualora, tramite l'applicazione dei sopraindicati parametri alle condizioni oggettive dello stesso, risulti una sommatoria ("Indice minimo di recuperabilità") pari almeno al 60%.