

COMUNE DI ALFONSINE **Provincia di Ravenna** **P.R.G. 1990**

ADOTTATO
 CONTRODEDOTTO
 APPROVATO
 PUBBLICATO

DELIBERA CONSILIARE
 DELIBERA CONSILIARE
 DECRETO REGIONALE
 GAZZETTA UFFICIALE

N. 90 DEL 19/03/90
 N. 184 DEL 19/03/90
 N. 2313 DEL 01/06/93
 N. 84 DEL 21/07/93

VARIANTE SPECIFICA 95

ADOTTATO
 APPROVATO
 PUBBLICATO

DELIBERA CONSILIARE
 DELIBERA CONSILIARE
 GAZZETTA UFFICIALE

N. 36 DEL 13/03/95 N. 37 DEL 13/03/95 N. 38 DEL 13/03/95
 N. 98 DEL 09/10/95 N. 99 DEL 19/07/95 N. 99 DEL 09/10/95
 N. / DEL

SINDACO
 ASSESSORE ALL'URBANISTICA
 SEGRETARIO GENERALE
 CONSULENTE GENERALE
 RESPONSABILE SETT. URBANISTICA

SIG. R. SAVINI
 GEOM. M. MIRANDOLI
 DOTT. U. FARNETI
 ARCH. M. CASAVECCHIA
 ARCH. L. ANGELINI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

| Art. | | pag. |
|------|--|------|
| 1. | PIANO REGOLATORE GENERALE | 5 |
| 2. | AMBITO E MODALITA' DI APPLICAZIONE DEL P.R.G. | 6 |
| 3. | TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA | 6 |
| 4. | INDICI URBANISTICI | 6 |
| 5. | INDICI EDILIZI | 7 |
| 6. | DISTANZE E ALTEZZE | 8 |
| 7. | TIPOLOGIE INSEDIATIVE | 8 |
| 8. | MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. | 9 |
| 9. | PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE | 9 |
| 10. | PIANI DI ATTUAZIONE | 9 |
| 11. | PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA | 10 |
| 12. | PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE | 10 |
| 13. | PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI | 10 |
| 14. | PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA | 10 |
| 15. | PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA | 10 |
| 16. | CONVENZIONI | 10 |
| 17. | OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE | 11 |
| 18. | PROGETTO UNITARIO | 11 |
| 19. | INTERVENTO DIRETTO | 12 |
| 20. | CONCESSIONE ONEROSA | 12 |
| 21. | CONCESSIONE CONVENZIONATA | 12 |
| 22. | CONCESSIONE GRATUITA | 12 |
| 23. | AUTORIZZAZIONE | 12 |
| 24. | RELAZIONE ASSEVERATA | 12 |
| 25. | CATEGORIE D'INTERVENTO | 13 |

| | | |
|-------|---|----|
| 26. | MANUTENZIONE ORDINARIA | 13 |
| 27. | MANUTENZIONE STRAORDINARIA | 13 |
| 28. | RESTAURO SCIENTIFICO | 14 |
| 29. | RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO | 14 |
| 30. | RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA | 16 |
| 31. | DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE | 16 |
| 32. | NUOVA EDIFICAZIONE | 17 |
| 33. | VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO | 17 |
| 34. | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA | 18 |
| 35. | NUOVO IMPIANTO | 18 |
| 36. | ATTREZZATURA DEL TERRITORIO | 18 |
| 37. | USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI | 18 |
| 38. | ZONE B0 | 19 |
| 39. | ZONE B | 21 |
| 40. | ZONE C | 22 |
| 41. | ZONE D | 23 |
| 42. | ZONE D1 | 23 |
| 43. | ZONE D2 | 23 |
| 44. | ZONE D3 | 24 |
| 45. | ZONE D4 | 25 |
| 46. | ZONA E | 26 |
| 47. | ZONE E1 | 26 |
| 48. | ZONE E2 | 28 |
| 49. | ZONE E3 | 28 |
| 50. | EDIFICI RURALI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO-TIPOLOGICO | 29 |
| 50bis | ZONE F | 34 |
| 51. | ZONE F1 | 34 |
| 52. | ZONA F2 | 35 |
| 53. | ZONE G | 36 |
| 54. | FASCE DI RISPETTO | 37 |

1. PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale e gli interventi pubblici e privati in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale della comunità locale, tenendo alla salvaguardia dei valori urbani collettivi, di quelli ambientali e naturali, nonché di quelli produttivi.

Al P.R.G. sono allegati i seguenti elaborati:

| | |
|---------|---|
| TAV. 1 | Destinazione d'uso prevalente 1:2.000 |
| TAV. 2 | Stato di conservazione 1:2.000 |
| TAV. 3 | Aree verdi 1:2.000 |
| TAV. 4 | Destinazioni d'uso piani terra 1:2.000 |
| TAV. 5 | Tipologie residenziali 1:2.000 |
| TAV. 6 | Altezza dei fabbricati 1:2.000 |
| TAV. 7 | Processo di sviluppo urbano 1:2.000 |
| TAV. 8 | Divisione del territorio in isolati 1:2.000 |
| TAV. 9 | Rapporti superfici/volumi 1:5.000 |
| TAV. 10 | Attuazione PRG '78 1:5.000; |

Schede per isolato;

Schede e foto zone B0;

Schede e foto edifici rurali di valore;

Edifici residenziali in zona agricola 1:5.000;

Vincoli e aree protette 1:5.000;

Tavola degli appunti 1:2.000;

Indagine socio economica;

Indagine geologica ambientale;

Indagine sull'attività agricola;

Indagine sull'industria e terziario.

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

RELAZIONE GENERALE,

NORME DI ATTUAZIONE.

| | |
|---------|--|
| TAV. 1U | UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000. |
| TAV. 2U | UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000. |
| TAV. 3U | UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000. |
| TAV. 4U | UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000. |
| TAV. 5U | UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000. |
| TAV. 6U | UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000. |
| TAV. 7U | UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000. |
| TAV. 8U | UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000. |
| TAV. 1 | CTR 204162 - Corte Cavallino. - 1:5.000. |
| TAV. 2 | CTR 225133 - Menate. - 1:5.000. |
| TAV. 3 | CTR 222031 - Case Selvatiche. - 1:5.000. |
| TAV. 4 | CTR 222044 - Fillo. - 1:5.000. |
| TAV. 5 | CTR 222041 - Garusolina. - 1:5.000. |
| TAV. 6 | CTR 223014 - Longastrino. - 1:5.000. |
| TAV. 7 | CTR 222032 - Lavezzola. - 1:5.000. |
| TAV. 8 | CTR 222043 - Pianta - 1:5.000. |
| TAV. 9 | CTR 222042 - Palazzo Tamba. - 1:5.000. |
| TAV. 10 | CTR 223013 - La Comacchiesia. - 1:5.000. |
| TAV. 11 | CTR 223012 - Anla. - 1:5.000. |
| TAV. 12 | CTR 223023 - Punta Alberana. - 1:5.000. |
| TAV. 13 | CTR 222081 - Chiesa Nuova. - 1:5.000. |
| TAV. 14 | CTR 223054 - Taglio Corelli. - 1:5.000. |
| TAV. 15 | CTR 223051 - Il Fomazzo. - 1:5.000. |
| TAV. 16 | CTR 223064 - La Cilla. - 1:5.000. |
| TAV. 17 | CTR 222083 - Casa Capucci. - 1:5.000. |
| TAV. 18 | CTR 222082 - Il Palazzone. - 1:5.000. |
| TAV. 19 | CTR 223053 - Fiumazzo. - 1:5.000. |
| TAV. 20 | CTR 223052 - Alfonsine. - 1:5.000. |
| TAV. 21 | CTR 223063 - Savama. - 1:5.000. |

TAV. 22 CTR 222121 - S. Savino - 1:5.000.
 TAV. 23 CTR 223094 - Rossetta. - 1:5.000.
 TAV. 24 CTR 223091 - Glorie. - 1:5.000.
 TAV. 1 A ALFONSINE - 1:2.000.
 TAV. 2 A ALFONSINE - 1:2.000.

In caso di non corrispondenza tra le previsioni di P.R.G. riportate su tavole a scala diversa fa comunque testo la tavola a scala maggiore.

Laddove i confini di zona si sovrappongono con i confini catastali del lotto, se non vi sia perfetta coincidenza, valgono i confini catastali alla data di adozione della presente Variante generale (19.3.1990).

2. AMBITO E MODALITA' DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Secondo quanto previsto dalla Legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni, della Legge 28 gennaio 1977 n.10 e della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n.47, modificata e integrata dalla Legge Regionale 29 marzo 1980 n.23, la disciplina urbanistica ed edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti Norme di Attuazione.

3. TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal P.R.G. e dal relativo Programma Pluriennale di Attuazione, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di autorizzazione o concessione da parte del Sindaco.

Le previsioni del P.R.G. e/o del relativo Programma Pluriennale di Attuazione non conferiscono da sole la possibilità di trasformazione edilizia e/o del suolo dove manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle a propria cura e spese secondo le prescrizioni comunali, regionali e nazionali.

4. INDICI URBANISTICI

St = Superficie territoriale.

E' la superficie, perimetrata nelle planimetrie, nella quale il P.R.G. si attua mediante Piani di Attuazione, comprendenti le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria nella misura e/o nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie e nelle Norme di attuazione del P.R.G..

Sf = Superficie fondiaria.

E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, al netto delle strade e/o spazi pubblici, nella quale il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

S1= Superficie per opere di urbanizzazione primaria.

Comprende le aree per le opere sottoelencate, per la parte posta al diretto servizio dell'insediamento:

- le strade e gli spazi di sosta e parcheggi di uso pubblico;
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- la pubblica illuminazione;
- il verde attrezzato;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.

S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;

- le delegazioni comunali;
- i mercati di quartiere;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- i parcheggi pubblici.

Ut = Utilizzazione territoriale (S_u/S_t).

E' la massima superficie utile (S_u), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (S_t).

Uf = Utilizzazione fondiaria (S_u/S_f).

E' la massima superficie utile (S_u), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S_f).

It = Indice di fabbricabilità territoriale (V/S_t).

E' il volume massimo (V), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (S_t).

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (V/S_f).

E' il volume massimo (V), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S_f).

5. INDICI EDILIZI

S_u = Superficie utile.

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne).

Dal computo della superficie utile sono esclusi:

- i porticati pubblici o di uso pubblico;
- i balconi, i ballatoi, le nicchie a piano terreno e le logge aperte al piano superiore con profondità non superiore a 2,00 mt.;
- le terrazze scoperte;
- i sottotetti non accessibili la cui altezza media libera interna sia inferiore a 1,80 mt., misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'intradosso del solaio di copertura;
- i volumi tecnici.

Ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 46/88 vengono considerate cubature accessorie quelle che non concorrono alla formazione della S_u , come definita dal presente articolo.

Devono inoltre intendersi per volumi tecnici, nel rispetto delle condizioni poste dalla Circolare Ministeriale n.2474 del 31.1.1973, ai fini della esclusione del calcolo della S_u e V ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elettrico, di ventilazione, di sollevamento, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

S_a = Superficie aziendale.

E' l'insieme degli appezzamenti di terreno agricolo, appartenenti allo stesso complesso aziendale, caratterizzati dalla medesima forma di conduzione e non necessariamente accorpati purché distanti tra loro non oltre 5 Km. in linea d'aria.

S_c = Superficie coperta.

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (S_u) dell'edificio, comprese le superfici dei porticati.

R_c = Rapporto di copertura (S_c/S_f).

E' il rapporto massimo tra la superficie coperta (S_c) e la superficie fondiaria (S_f).

H = Altezza massima del fabbricato.

L'altezza delle fronti di un fabbricato, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla differenza tra la quota media d'imposta dell'intradosso del solaio di copertura e la quota del piano (marciapiede, strada, terreno) sistemato al piede del fronte, escluso i volumi tecnici.

L'altezza massima del fabbricato coincide con quella del suo fronte più alto.

VI = Visuale libera .

E' il minimo distacco che deve esistere tra due fabbricati frontistanti. La VI è calcolata sommando le H dei prospetti che si fronteggiano diviso due.

La VI non si applica fra fronti, o loro parti, dello stesso edificio.

V = Volume del fabbricato.

E' pari al prodotto della superficie utile (Su) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla quota media misurata all'intradosso del solaio di copertura.

6. DISTANZE ED ALTEZZE

Le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto che determini Sc, dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali e da altri edifici, e le altezze massime dei fabbricati sono stabilite dalla disciplina delle varie zone riportata nelle presenti norme e/o nelle planimetrie di P.R.G.

7. TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Con il tipo insediativo si intende individuare lo schema strutturale di un fabbricato e le sue modalità aggregative relativamente alle zone a carattere residenziale.

I tipi di edificio da assumere come riferimento per la costruzione di un lotto libero o comunque reso tale dalla demolizione dell'edificio preesistente, sono stabiliti dalla disciplina delle varie zone riportata nelle presenti norme e/o nelle planimetrie di P.R.G..

Ts = Tipo a schiera.

E' caratterizzato da edifici composti dalla addizione seriale di unità semplici che si sviluppano in altezza.

L'unità contiene un alloggio monofamigliare.

Il piano terreno può avere destinazione diversa dalla quella residenziale.

Tl = Tipo in linea.

E' caratterizzato da un edificio che si sviluppa in orizzontale, formato dall'addizione di unità costituite da un vano scala che serve più abitazioni disposte su livelli diversi.

Il piano terreno e parte dei piani superiori possono avere destinazione diversa dalla quella residenziale.

Tt = Tipo a torre.

E' caratterizzato da un edificio che si sviluppa in altezza, formato dalla sovrapposizione di una unità per piano, costituita da più alloggi serviti da un vano scale ed eventuale ascensore.

Il piano terreno ed i piani superiori possono avere destinazione diversa dalla quella residenziale.

Ta = Tipo libero a cortina.

E' caratterizzato da fabbricati in successione o in aderenza tra loro che formano una cortina edilizia sul fronte strada.

Il rapporto con la strada è diretto o al massimo mediato da un piccolo spazio antistante.

La cortina può essere formata dall'accostamento di tipi diversi.

Nel caso di cortina continua lungo un percorso, formata da edifici in aderenza, a piano terreno si possono aprire dei porticati di uso pubblico.

Il piano terreno ed i piani superiori possono avere destinazione diversa dalla quella residenziale.

To = Tipo a blocco.

E' caratterizzato dalla edificazione compatta di un isolato urbano o di parte di questo. All'interno del fabbricato si possono trovare piccoli cortili o cavedi. I vari piani sono serviti da uno o più corpi scala.

Il tipo a blocco può essere formato dalla frammistione di tipi diversi.

A piano terreno si possono aprire dei porticati di uso pubblico.

Il piano terreno ed i piani superiori possono avere destinazione diversa da quella residenziale.

Tc = Tipo a corte.

E' caratterizzato da una costruzione che delimita al proprio interno uno spazio libero, privato o pubblico di ampie dimensioni. La corte può avere forme diverse e non essere necessariamente chiusa da tutti i lati. I lati del fabbricato possono essere formati da case a schiera, in linea, a ballatoio.

A piano terreno si possono aprire dei porticati di uso pubblico, sul fronte strada o internamente alla corte. Il piano terreno e i piani superiori possono avere destinazione diversa dalla quella residenziale.

Tb = Tipo a ballatoio.

E' caratterizzato da un edificio continuo in cui le unità abitative, aggregate tra loro, prospettano su ballatoi-corridoi che le distribuiscono. I ballatoi posti ai vari piani o interpiani, se servono due livelli, sono collegati da uno o più corpi scala.

Il piano terreno e parte dei piani superiori possono avere destinazione diversa dalla quella residenziale.

Tv = Tipo a villino.

E' caratterizzato da piccoli edifici isolati nel verde privato. I corpi sono allineati tra loro, lungo la strada.

E' una abitazione monofamiliare o bifamiliare (villetta abbinata).

Il tipo ha destinazione unicamente residenziale.

Tr = Tipo rurale.

E' caratterizzato da edifici improntati a grande semplicità costruttiva, in stretta relazione con l'aia in cui si collocano.

Nell'aia si possono ritrovare corpi secondari, con caratteri omogenei a quello principale, di servizio all'unità poderaie.

Il tipo ha destinazione prevalentemente residenziale e di servizio all'attività agricola.

Tcb = Tipo casa-bottega.

E' caratterizzato da un edificio singolo o abbinato in cui il piano terra ospita un'attività artigianale compatibile con la residenza o di artigianato di servizio, ed al piano superiore vi sia la residenza dell'imprenditore.

8. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si realizza sulla base di Programmi Pluriennali di Attuazione che coordinano gli strumenti di attuazione pubblici e privati.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme, e/o dalle successive disposizioni di legge in materia urbanistico-edilizia.

9. PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Il Programma di Attuazione del P.R.G. ha durata pluriennale (3-5 anni) ed è regolato dalle norme contenute nella Legge 28 gennaio 1977 n. 10, nella Legge Regionale 12 gennaio 1978 n. 2 e nella Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

Il P.P.A. promuove e coordina gli interventi pubblici e privati, in rapporto alle previsioni di spesa pubblica e in coerenza con le indicazioni degli strumenti di programmazione regionale.

Al di fuori del P.P.A. sono consentiti, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme, gli interventi previsti dall'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dall'art. 6 della Legge 25 marzo 1982 n. 92.

10. PIANI DI ATTUAZIONE

Nelle zone ove e' prescritto il P.A., la presentazione di ogni domanda di concessione edilizia è subordinata alla preventiva approvazione del piano suddetto, secondo le prescrizioni delle presenti norme.

I P.A. previsti dal P.R.G., sono i seguenti:

- Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica;
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);

- Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata;
- Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica o Privata.

11. PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA

I Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica sono redatti ai sensi dell'art. 13 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e degli artt. 20, 21, 22 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

12. PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE

I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare sono redatti ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

13. PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

I Piani delle aree da destinare agli Insedimenti Produttivi sono redatti ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

14. PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA

I Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata, obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di P.R.G., sono redatti ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

15. PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

I piani di recupero specificano la disciplina per il recupero degli edifici e delle aree individuate nell'ambito delle zone BQ.

Essi inoltre precisano l'aspetto formale dell'intervento e le destinazioni d'uso e devono essere accompagnati da uno schema di convenzione da stipularsi con il Comune.

All'interno delle perimetrazioni individuate nelle planimetrie di P.R.G., il piano di recupero può prevedere anche interventi di ristrutturazione urbanistica.

Nei lotti liberi e nelle aree soggette a ristrutturazione urbanistica, il piano di recupero può prevedere nuove costruzioni nei limiti e con i parametri previsti all'art. 38 delle presenti norme tecniche di attuazione.

I piani di recupero di iniziativa pubblica o privata sono redatti ai sensi dell'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e degli artt. 20 e 21 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

16. CONVENZIONI

In tutti i casi contemplati dalle presenti norme in cui lo strumento attuativo è subordinato a convenzione, nell'atto registrato e trascritto con i proprietari o gli aventi titolo devono essere previsti:

- la cessione gratuita entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità minime prescritte dal successivo art. 17;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici e le relative destinazioni d'uso;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria relativa alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;

- i tempi di realizzazione delle fasi di intervento, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

Le convenzioni relative ai Piani di Recupero sono stipulate sulla base di una convenzione-tipo deliberata dal Consiglio Comunale.

17. OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria (S1), di norma attuate dai concessionari, vengono realizzate direttamente all'interno del perimetro di P.A..

Le opere di urbanizzazione secondaria (S2) vengono individuate, attraverso il Piano dei servizi di cui all'art. 13 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni, all'interno del perimetro in cui viene attuato il P.A. e/o della zona (quartiere, frazione, borgo).

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

Nei P.A. di nuovo impianto, la superficie minima delle aree da cedere al Comune per urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita dall'art. 46 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e dalle successive specificazioni salvo i casi in cui le aree suddette siano individuate, come ubicazione e/o come quantità, nelle planimetrie di P.R.G..

Nei P.A. relativi agli insediamenti residenziali esistenti, che prevedano interventi di demolizione e ricostruzione deve essere comunque attrezzata e ceduta al Comune una superficie per parcheggio pubblico nella misura minima inderogabile di 1,00 mq. per ogni 10 metri quadrati di Su ricostruita.

Nel P.A. di nuovo impianto relativi ad insediamenti industriali e artigianali, le aree attrezzate da cedere, oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori al 20% della superficie territoriale (St) di tali insediamenti.

Nei P.A. di nuovo impianto che prevedono insediamenti alberghieri, commerciali e per uffici pubblici e/o privati, le aree attrezzate da cedere non possono essere inferiori a 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie utile (Su) di tale attività.

Nei P.A. di nuovo impianto con previsioni miste, residenze e commercio, alberghi ecc., il calcolo delle superfici pubbliche vengono effettuate in base alle destinazioni d'uso previste dal P.A..

18. PROGETTO UNITARIO

Con specifica perimetrazione sono indicate le zone ad intervento diretto per le quali è comunque richiesto un progetto unitario preventivo al rilascio delle singole concessioni.

E' comunque facoltà dei privati proporre P.U. di dimensioni maggiori di quelli previsti o non previsti nelle planimetrie, qualora la complessità dell'intervento renda opportuna l'adozione di questo strumento.

Il progetto unitario, di iniziativa pubblica o privata, definisce i modi di utilizzo delle aree interne al perimetro, con identificazione delle S1, delle S2 e delle modalità di attuazione di dette opere di urbanizzazione.

Esso inoltre precisa l'aspetto formale dell'intervento e le destinazioni d'uso e può essere accompagnato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione col Comune in relazione al tipo di impegni previsti.

Il progetto unitario è approvato con deliberazione della Giunta Comunale.

Esso si attua per concessione e/o autorizzazione edilizia.

25. CATEGORIE DI INTERVENTO

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con o senza ricostruzione;
- nuova edificazione;
- variazione della destinazione d'uso;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuovo impianto;
- attrezzatura del territorio;
- uso e tutela delle risorse naturali.

26. MANUTENZIONE ORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla Legge 1 giugno 1939 n. 1089 e dalla Legge 28 giugno 1939 n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici o quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione di infissi interni, grondaie e canna fumarie;
- riparazione di pavimenti interni.

Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

L'intervento di manutenzione ordinaria non è soggetto né a concessione né ad autorizzazione ma a semplice comunicazione preventiva che deve essere effettuata almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori al Sindaco e, per gli edifici sottoposti a vincolo di cui alla Legge 1 giugno 1939 n. 1089, alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

27. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla Legge 1 giugno 1939 n. 1089 e dalla Legge 28 giugno 1939 n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere anche strutturali fatiscenti o crollanti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria:

- il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi di materiali esistenti e delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

L'autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa nei casi in cui è prescritto il restauro scientifico.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione.

28. RESTAURO SCIENTIFICO

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

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

Il tipo di intervento prevede:

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

L'intervento di restauro scientifico è soggetto ad autorizzazione gratuita, fermo restando l'obbligo di presentare la documentazione di progetto prevista per la richiesta di concessione.

29. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

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

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

I tipi di intervento della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno di sottocategorie.

Restauro e risanamento conservativo tipo A.

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 d'intervento prevede:

- 1 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 purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- 2 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;
 - sporti di gronda senza modificare le caratteristiche dimensionali;
- 3 l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- 4 l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Restauro e risanamento conservativo di tipo B.

Gli interventi di restauro e di 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:

- 1 la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata la unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni: sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dalle presenti norme per le zone A, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;
- 2 il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, purché motivato e finalizzato alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso;
- 3 la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- 4 l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- 5 è ammessa la traslazione dell'intero edificio per un'altezza non superiore a m.0,70, solo nei casi espressamente previsti da Piano di Recupero, o per singoli edifici previa delibera di approvazione del Consiglio Comunale, nelle zone soggette ad allagamento, definite secondo criteri approvati dal Consiglio Comunale stesso e/o individuate specificatamente in cartografia;
- 6 è ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale.

Ripristino tipologico.

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano tra quelle in cui è prescritto il restauro scientifico (art. 28) e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo e della stessa area culturale.

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

1. il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
2. il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte, quali corti e chiostri;
3. il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali: partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi principali e particolari elementi di finitura.

Demolizione.

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura urbana di quel luogo.

La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico di cui al Piano dei servizi previsto dall'art. 13 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n.47 e successive modificazioni.

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

Recupero e risanamento delle aree pubbliche.

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione, funzionale e formale, delle aree e degli spazi liberi destinati a verde privato e a verde pubblico.

30. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

I tipi di intervento della categoria ristrutturazione edilizia sono specificati all'interno di sottocategorie.

Ristrutturazione.

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

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

1. il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
2. il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
3. il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
4. l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Il piano regolatore generale può altresì prevedere la quota di parcheggi fissata all'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765.

Ripristino edilizio.

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

Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 3 mq. ogni 30 mq. di superficie utile.

31. DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.

32. NUOVA EDIFICAZIONE

L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione nel suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

Il tipo di intervento comprende anche:

1. ampliamento, inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;
2. sopraelevazione, intesa come estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente;
3. adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.

L'intervento di nuova edificazione è soggetto a concessione, ad eccezione dei casi di cui all'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, per i quali è prescritta la concessione gratuita e ad eccezione dei casi di cui all'art. 7 della Legge 25 marzo 1982 n. 94.

33. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

L'intervento consiste nelle modifiche, comportanti o meno opere edilizie, di uso o di funzione, ammesse dal P.R.G., per l'area o l'edificio o parti di esso, in riferimento anche a quanto prescritto dalla Legge Regionale 8 novembre 1988 n. 48.

Le categorie di destinazione d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate negli articoli successivi.

Sono considerate variazioni della destinazione d'uso, anche non connesse a trasformazioni fisiche degli immobili, i mutamenti che comportino il passaggio dall'uno all'altro dei seguenti raggruppamenti di categoria (a, b, c, d, e) nel qual caso è richiesta la concessione edilizia, oppure che comportino il passaggio dall'uno all'altro dei seguenti raggruppamenti di sottocategoria (b1, b2, b3, b4, b5, b6, c1, c2, c3, e1, e2, e3, e4, e5) nel qual caso è richiesta l'autorizzazione edilizia:

- a) funzioni abitative, permanenti e/o turistiche, servizi strettamente connessi;
- b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, mostre ed esposizioni, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private, studi professionali, impianti e servizi di interesse generale;
 - b1) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
 - b2) funzioni commerciali, mostre ed esposizioni, artigianato di servizio;
 - b3) esercizi pubblici;
 - b4) attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali;
 - b5) funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturale, ricreative, studi professionali, sportive, politiche e sociali;
 - b6) funzioni sanitarie, pubbliche e private, assistenziali, religiose; servizi pubblici ed impianti di interesse generale;
- c) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
 - c1) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b4) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale;
 - c2) funzioni artigianali produttive (ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b4);
 - c3) allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- d) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
- e) funzioni alberghiere ivi comprese le case albergo, affittacamere e collegi; soggiorno temporaneo ivi compreso i campeggi, i capanni da pesca e da caccia, agriturismo, villaggi e/o impianti turistici;
 - e1) funzioni alberghiere ivi comprese case albergo, affittacamere, collegi;
 - e2) campeggi;
 - e3) capanni da pesca e da caccia;
 - e4) agriturismo;
 - e5) villaggi e/o impianti turistici.

Resta fermo che qualora il cambiamento di destinazione d'uso sia accompagnato da intervento edilizio, il tutto è soggetto a concessione o autorizzazione edilizia in rapporto al tipo di intervento.

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione o autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per più del 30% della Su dell'unità stessa o con modificazione superiore ai 20 mq. di Su per unità immobiliare.

L'uso in atto può essere modificato solo per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dallo strumento urbanistico comunale vigente.

34. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi riguardano le unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi che possono prevedere anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a P.A. o a progetto unitario da approvarsi dal Consiglio Comunale.

In ogni caso l'indice di edificazione fondiaria non può superare i 5 mc./mq. ed è prescritta la cessione gratuita al Comune di aree per parcheggi pubblici nella misura di 1 mq. per ogni 10 mq. di Su..

35. NUOVO IMPIANTO

L'intervento comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione delle nuove aree urbane, secondo la destinazione prevista dal P.R.G., e in particolare:

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

L'intervento di un nuovo impianto è soggetto all'approvazione preventiva di un P.A..

36. ATTREZZATURA DEL TERRITORIO

Gli interventi di attrezzature del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende Autonome quali le Ferrovie dello Stato, l'Anas, l'Amiu, l'Amga e altri Enti Pubblici non territoriali quali l'Enel e la Sip, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, servizi similari).

Sono altresì compresi gli interventi di cui all'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

37. USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

Comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.

Ferme rimanendo le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio è soggetto a concessione e/o autorizzazione da parte dell'autorità comunale, in base a quanto previsto dall'apposito strumento attuativo da approvarsi dal Consiglio Comunale.

La autorizzazione o concessione deve contenere ogni disposizione e prescrizione atte a garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni dettate dagli Enti e Organi preposti al rilascio dei preventivi nulla osta.

Le escavazioni di pozzi artesiani e di superficie, non devono comportare, soprattutto in zona agricola, alternativa all'utilizzo delle acque superficiali (fiumi e canali) per scopi irrigui.

Qualsiasi opera od intervento previsto dal P.R.G. o dai suoi strumenti d'attuazione ricadenti in aree di demanio o di riserva naturale dovrà essere preventivamente concordato in fase di progettazione esecutiva ed assentito dagli Enti competenti per Legge.

38. ZONE B0

Oggetto della zona.

Parti del territorio urbano interessate da agglomerati urbanistico-edilizi e/o da edifici isolati, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio architettonico.

Nella zona vanno ricomprese le aree circostanti i fabbricati come parte integrante degli agglomerati stessi.

Destinazione d'uso ammesse.

a) Funzioni abitative, permanenti e/o turistiche, servizi strettamente connessi;
b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, mostre ed esposizioni, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private; studi professionali, impianti e servizi di interesse generale;

a1) funzioni alberghiere ivi comprese case albergo, affittacamere, collegi.

In queste zone non sono ammessi insediamenti di nuovi uffici privati con più di 20 addetti e comunque con superficie superiore a 250 mq., attrezzature commerciali con superficie di vendita superiore a 200 mq., magazzini e depositi all'ingrosso.

Prescrizioni sulle destinazioni d'uso.

E' sempre facoltà del Sindaco opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e rumorosità, o per altro motivo, possano alterare in modo dannoso l'equilibrio urbanistico della parte storica della città.

E' consentito l'adeguamento delle attività di commercio al dettaglio esistenti alle superfici minime previste dal Piano del Commercio.

Il cambio d'uso fra le categorie e le sottocategorie annesse, è consentito purché sia compatibile con la tipologia del fabbricato di cui all'art. 7.

Categorie di intervento.

1. Edifici ordinari.

- Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, variazione della destinazione d'uso.
- La ricostruzione di un edificio demolito, realizzata comunque nel rispetto della tipologia edilizia
- attinente all'ambito considerato, può avvenire solo nel limite massimo della volumetria e della superficie preesistente.
- La nuova edificazione, realizzata comunque nel rispetto della tipologia edilizia attinente all'ambito considerato, può essere concessa solo nei casi specificatamente previsti da apposito perimetro e/o dai Piani di recupero e comunque entro il limite massimo fissato dall'applicazione degli indici delle zone B, di cui al successivo art. 39.

2. Edifici di valore storico-architettonico-tipologico.

- Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo di tipo A, salvi i casi in cui dall'analisi storico-critica da allegare al progetto, risulti l'opportunità dell'intervento di restauro scientifico o di restauro e risanamento conservativo di tipo B, variazione della destinazione d'uso.

Modalità d'intervento.

P.d.R., P.U. e/o intervento diretto.

Nella zona B0 gli interventi edilizi diretti si realizzano secondo unità minime di intervento.

L'unità minima di intervento coincide con il fabbricato nel suo complesso e la relativa area di pertinenza.

Nei casi di nuove costruzioni, relative alla sostituzione di edifici, i P.d.R. o i P.U. dovranno rispettare gli indici e parametri delle zone B, per quanto attiene distanze, altezze, parametri edilizi ed urbanistici.

Tipologie ammesse.

Rispetto della tipologia edilizia attinente all'ambito considerato con particolare riferimento al tipo libero a cortina, tipo a blocco, tipo a corte.

Prescrizioni di zona.

Nelle zone B0 valgono in ogni caso le seguenti disposizioni:

- non sono ammesse superfetazioni edilizie che, se esistenti dovranno essere in ogni caso eliminate; vengono considerate come superfetazioni le aggiunte non costituenti ampliamenti organici degli edifici (tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilive);
- in assenza di P.R. non è ammesso l'incremento del volume esistente, salvo specifica previsione grafica di P.R.G.;
- in assenza di P.R. non è ammessa l'occupazione, con costruzioni sia interrato che in elevazione, degli spazi liberi esistenti, salvo specifica previsione grafica di P.R.G.;
- non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto o giardino, salvo le operazioni previste per la creazione di percorsi pedonali, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra e cotto;
- è prescritta la conservazione delle alberature e delle aree cortilizie esistenti;
- tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali, ovvero da demolizioni, verificatesi dopo l'adozione del presente P.R.G., potranno essere utilizzate a scopo edilizio solo nell'ambito dei Piani di Recupero;
- non sono ammesse demolizioni, anche parziali, che modifichino tracciati stradali esistenti, sono vietate nuove aperture per negozi e passi carrai nelle murature perimetrali prospicienti suolo pubblico, salvo specifiche prescrizioni di P.R.G. e/o di P.d.R.;
- negli interventi di demolizione con ricostruzione dovrà essere rispettato l'allineamento con gli edifici esistenti, in modo da ricostituire la cortina edilizia.

Qualora nel corso di interventi su edifici soggetti a restauro scientifico e a restauro conservativo in presenza di concessione si verifichi il crollo di una porzione dell'immobile essa dovrà essere ripristinata nel rispetto delle previsioni del progetto.

Nel caso di crolli in assenza di concessione o autorizzazione o causati per inerzia del proprietari, tutte le parti crollate dovranno essere ripristinate con ricostruzione filologica utilizzando materiali e tecnologie originali.

Nel caso di crolli causati da calamità, le strutture potranno essere ricostruite nell'ambito delle previsioni del piano.

I parcheggi privati vanno realizzati nella misura stabilita al successivo art. 59 delle presenti norme.

Prescrizione sui materiali.

Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo, restauro scientifico riguardanti edifici di valore non è ammesso l'uso dei materiali e finiture diverse da quelle tradizionali ed originali, in particolare dovrà escludersi l'uso di:

- intonaci plastici;
- rivestimenti con materiali diversi da quelli originari;
- infissi in plastica e alluminio anodizzato;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale; nelle zone urbane avvolgibili in lamiera verniciata sono consentiti solo al piano terra per ambienti a destinazione commerciale, artigianale e autorimesse;
- bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo o pietra diversa da quelle tradizionali;
- manti di copertura in tegole marsigliesi e olandesi, tegole di cemento, cemento, ecc..

È consentito eccezionalmente l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione e/o a consolidamento di preesistenti strutture in legno, qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, pittorico, storico-tipologico.

Le suddette tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.

Salvi i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote relative alla copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; la linea di colmo potrà essere variata solo per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali.

In tutti i casi di costruzione o di ricostruzione di tetti la pendenza delle falde non potrà superare il 40%.

I paramenti murari in vista dovranno essere ripristinati con mattoni di recupero similari, stuccati con il metodo originario.

I toni di colore per esterni dovranno riprendere quelli tradizionali.

Particolare attenzione si dovrà prestare nel ripristino degli sporti del coperto (misura delle sporgenze, forma degli elementi, interassi, colore, ecc.) intervenendo con materiali ed elementi consoni.

Disciplina dei ritrovamenti archeologici.

Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura, avvengano ritrovamenti di interesse storico-artistico, è fatto obbligo al proprietario, al direttore o all'assuntore dei lavori medesimi, di informare immediatamente la Soprintendenza competente e il Sindaco.

39. ZONE B

Oggetto della zona.

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone B0, a prevalente destinazione residenziale.

Destinazione d'uso ammesse.

a) Funzioni abitative, permanenti e/o turistiche, servizi strettamente connessi;
b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, mostre ed esposizioni, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private, studi professionali, impianti e servizi di interesse generale;
c) funzioni alberghiere ivi comprese case albergo, affittacamere, collegi.
Artigianato di servizio con esclusione di attività rumorose, (ai sensi del D.P.C.M. 1.3.1991), nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza.
Le destinazioni d'uso di cui sopra sono ammesse solo quando siano specificatamente compatibili con la struttura tipologica dell'edificio, come da art. 7.

Categorie d'intervento.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con o senza ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, variazione della destinazione d'uso.

Modalità di intervento attuative.

P.A., Progetti Unitari, intervento diretto.

Indici e parametri.

- $I_f = 2,5$ mc/mq.
- $U_f = 0,83$ mq/mq.
- $H = 10,50$ mt.
- $R_c = 50\%$
- Distacco minimo dai confini = 05,00 mt.
- Distacco minimo tra edifici = 10,00 mt.
- Distacco minimo tra i corpi distinti all'interno del medesimo lotto = VL.
- Arretr. strad. 5,00 mt., fatto salvo l'obbligo del mantenimento dell'allineamento prevalente dell'isolato in rapporto alla tipologia edilizia insediata.

E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti cieche esistenti a confine, anche per altezze superiori a quelle esistenti, ma limitatamente all'estensione orizzontale delle stesse.

Sono altresì ammesse nuove costruzioni a confine sulla base di un progetto presentato congiuntamente dai confinanti, con reciproco assenso e vincolo edificatorio trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari, per il quale verrà rilasciata un'unica concessione/autorizzazione, che potrà essere attuata anche in stralci successivi.

E' anche ammessa, in deroga al soll. distacchi minimi di zona e comunque nel rispetto delle norme del Codice Civile, la costruzione di autorimesse private o locali di servizio edificati a confine e/o a 3,00 ml, con altezza massima inferiore a 3,00 ml.

Le concessioni rilasciate in virtù di tale deroga saranno in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo, trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari relativamente alle destinazioni d'uso.

Non è ammessa deroga all'arretramento stradale di 5,00 ml.

Per le costruzioni a confine rimane valida la procedura e l'obbligo di cui al comma precedente.

Negli ampliamenti potrà essere mantenuta la distanza preesistente da altri fabbricati e/o dai confini, operando sul prolungamento dei lati, e comunque delle norme del Codice Civile.

Nelle sopraelevazioni, nei casi in cui gli interventi non superino l'altezza di 7,50 ml., è ammessa l'edificazione nel rispetto dei distacchi minimi preesistenti, e comunque delle norme del Codice Civile.

Nel caso di lotti ineditati alla data di adozione della variante (9.9.93), confinanti con edifici a distanza inferiore a 5,00 mt. dai confini, è ammessa una distanza minima dai confini di 3,00 mt. e di 8,00 mt. dagli edifici, qualora il fabbricato in progetto non superi h di 7,50 mt.

E' consentito il mantenimento di indici superiori a quelli di zona per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G..

Nelle parti identificate nelle tavole di P.R.G. con delimitazione del massimo ingombro e indicazione dell' altezza massima è prevista la sostituzione e/o l'ampliamento all'interno dei limiti imposti, previa approvazione di P.U. riferito all'intera area oggetto di trasformazione.

I parcheggi privati vanno realizzati nella misura stabilita al successivo art. 59 dalle presenti norme.

Tipologie ammesse.

Nei lotti liberi o resi tali in seguito a demolizione deve essere utilizzata la tipologia insediativa prevalente nell'isolato di pertinenza.

Prescrizioni di zona.

Non sono ammesse superfetazioni edilizie che, se esistenti, e autorizzate ai sensi di legge. Vengono considerate come superfetazioni le aggiunte non costituenti ampliamenti organici degli edifici (tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilive).

Il recupero dei volumi in deroga agli indici di zona è possibile solo per le superfetazioni esistenti alla data del 31/12/1993, purché regolarmente autorizzate e/o concesionate ai sensi di legge.

Non sono ammessi, all'interno del lotto, riporti di terreno superiori a 0,50 mt. rispetto alla quota stradale.

In zona B sono presenti i seguenti esercizi alberghieri:

- ALBERGO STELLA - C.so Matteotti - Alfonsine
Fogl.n. 90 mapp. 167 - Sup. lotto 740 mq. - Volume esist. 3704 mc.
- ALBERGO DA CLAUDIO - Via Galimberti - Alfonsine
Fogl.n. 99 mapp. 134 - Sup. lotto 1812 mq. - Volume esist. 3373 mc.
- TRATTORIA IL GALLO - P.zza Monti - Alfonsine
Fogl.n. 112 mapp. 138-163, 165-166 - Sup. lotto 676 mq. - Volume esist. 1906 mc.

Per tali esercizi è consentito, oltre alla ristrutturazione, anche l'ampliamento "una tantum" nel limite massimo di 5 mc/mq della superficie fondiaria, previa presentazione di un P.U. che preveda la cessione delle aree pubbliche per S1 e S2.

40. ZONA C

Oggetto della zona.

Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali.

Destinazione d'uso ammesse.

a) Funzioni abitative, permanenti e/o turistiche, servizi strettamente connessi;
b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, mostre ed esposizioni, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoristi; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private, studi professionali, impianti e servizi di interesse generale;

c) funzioni alberghiere ivi comprese case albergo, affittacamere, collegi.

Artigianato di servizio con esclusione di attività rumorose, (ai sensi del D.P.C.M. 1.3.1991), nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza.

Le destinazioni d'uso di cui sopra sono ammesse solo quando siano specificatamente compatibili con la struttura tipologica dell'edificio.

Categorie di intervento.

Nuova costruzione ed eventuale demolizione preventiva.

Modalità di intervento attuative.

Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o Privata.

La superficie minima per P.A. coincide con la perimetrazione individuata nella cartografia del P.R.G..

Indici e parametri.

- $K = 1,50$ mc/mq.
- $H = 2,00$ mc/mq. *3.5 DELIBERA C.C. n. 36 del 13/03/95*
- $H = 10,50$ mt.
- $Uf = 0,66$ mq/mq.

- Distacco minimo dai confini 5,00 mt.
- Distacco minimo tra edifici 10,00 mt.

Gli standard di S1 indicati nel P.A., vengono realizzati direttamente sulla base della convenzione approvata.

Gli standard di urbanizzazione secondaria nella misura di 30 mq/ab si intendono assolti con la realizzazione di parte delle aree G o F individuate nell'ambito del quartiere di pertinenza, ad esclusione delle aree da destinare a parcheggi e verde pubblico che vanno ricomprese nel perimetro del P.A..

Le quote parte relativa agli interventi da realizzare, delle aree per le S2 potranno essere acquisite o successivamente cedute all'Amministrazione in aree limitrofe individuate dal P.R.G..

I parcheggi privati vanno realizzati nella misura stabilita al successivo art. 59 delle presenti norme.

Tipologie ammesse.

Tipo a schiera, tipo in linea, tipo a ballatoio, tipo a torre, tipo a villino.

Le tipologie insediative sono individuate sulle tavole di P.R.G. e hanno valore di riferimento per l'intero isolato.

Prescrizioni di zona.

Non sono ammessi, all'interno del lotto, riporti di terreno superiori a 0,50 mt. rispetto alla quota stradale.

41. ZONE D

Oggetto della zona.

Parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo commerciale e industriale-artigianale.

42. ZONE D1

Oggetto della zona.

Zone commerciali e di servizio esistenti o in via di completamento ubicate a ridosso del tessuto urbano.

Destinazione d'uso ammesse.

b1) Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;

b2) funzioni commerciali, mostre ed esposizioni, artigianato di servizio;

b3) esercizi pubblici;

b4) attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali.

Sono anche ammesse attività annonarie, depositi e frigoriferi connessi alle attività di cui ai punti b2) e b4), attività di trasporto complementari, attività di servizio alla viabilità, attività ricettive e ricreative.

E' ammessa, per ogni attività insediata, con un massimo di 150 mq. di Su, l'abitazione ad uso del custode o/o del titolare.

Categorie di intervento.

Restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione ed eventuale demolizione preventiva.

Modalità di intervento attuative.

Intervento diretto.

Indici e parametri.

- $U_f = 0,50$ mq/mq.
- $H = 12,50$ mt.
- Distacco minimo dai confini 5,00 mt.
- Distacco minimo tra edifici 10,00 mt.

I parcheggi vanno realizzati nella misura stabilita al successivo art. 59 delle presenti norme.

Le superfici destinate agli standard relativi ad ogni specifica attività, non possono comunque risultare inferiori a quanto previsto dall'art. 46 della L.R. 47/1978 e successive modifiche.

43. ZONE D2

Oggetto della zona.

Zone commerciali e di servizio di nuovo impianto.

Destinazione d'uso ammesse.

b1) Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;

b2) funzioni commerciali, mostre ed esposizioni, artigianato di servizio;

b3) esercizi pubblici;

b4) attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali.

Sono anche ammesse attività annonarie, depositi e frigoriferi connessi alle attività di cui ai punti b2) e b4), attività di trasporto complementari, attività di servizio alla viabilità, attività ricettive e ricreative.

E' ammessa, per ogni attività insediata, con un massimo di 150 mq di Su, l'abitazione ad uso del custode e/o del titolare.

Categorie di intervento.

Nuova costruzione ed eventuale demolizione preventiva.

Modalità di intervento attuative.

P.A. alla cui approvazione sono subordinate le successive concessioni.

Le aree soggette al P.A. sono individuate con apposito perimetro nelle planimetrie del P.R.G. tale perimetro delimita inoltre la superficie minima dell'intervento preventivo.

Indici e parametri

- $U_f = 0,50$ mq/mq.

- $H = 12,50$ mt.

- Distacco minimo dai confini 05,00 mt.

- Distacco minimo fra edifici 10,00 mt.

I parcheggi vanno realizzati nella misura stabilita al successivo art. 59 dalle presenti norme.

Le superfici destinate agli standard relativi ad ogni specifica attività, non possono comunque risultare inferiori a quanto previsto dall'art. 46 della L.R. 47/1978 e successive modifiche.

Prescrizioni di zona

Per quanto attiene al P.A. n. 57 di cui allegata Tabella A sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: distributori carburante, officine, motel, autogrill, depositi per interscambio e attività comunque connesse alla viabilità ed al trasporto. L'attuazione del presente P.A. è connessa alla realizzazione della Variante alla SS. 16.

44. ZONE D3

Oggetto della zona.

Zone artigianali-industriali esistenti o in via di completamento.

Destinazione d'uso ammesse.

b3) Esercizi pubblici;

c1) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui all'art. 33 lettera b4) ivi compresi gli insediamenti di tipo agro-industriale;

c2) funzioni artigianali produttive (ad eccezione di quelle di cui all'art. 33 lettera b4);

Sono inoltre ammesse attività di commercializzazione dei propri prodotti, relativamente alle funzioni di cui ai punti c1) e c2).

E' ammessa, per ogni attività insediata, con un massimo di 150 mq. di Su, l'abitazione ad uso del custode e/o del titolare.

Categorie di intervento

Restauro, risanamento, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione ed eventuale demolizione preventiva.

Modalità di intervento attuative.

Intervento diretto.

Indici e parametri.

- $U_f = 0,60$ mq/mq.

- $H = 12,50$ mt.

- Distacco minimo dai confini 05,00 mt.

- Distacco minimo fra edifici 10,00 mt.

I parcheggi vanno realizzati nella misura stabilita al successivo art. 59 delle presenti norme.

Le superfici destinate agli standard relativi ad ogni specifica attività, non possono comunque risultare inferiori a quanto previsto dall'art. 46 della L.R. 47/1978 e successive modifiche.

Prescrizioni di zona.

Nel caso di trasferimento dell'attività industriale delle Aziende MARINI e MINGUZZI EGISTO E C S.R.L. dall'attuale ubicazione ad altra zona industriale, andrà approvata dal Consiglio Comunale una convenzione fra l'Amministrazione e i rappresentanti delle Aziende, con la partecipazione delle organizzazioni sindacali ed imprenditoriali più rappresentative, che disciplini le modalità del trasferimento e sia preliminare ad una variante specifica al P.R.G. che introduca la nuova localizzazione contestualmente al cambio di destinazione d'uso dell'area attuale.

Per l'area produttiva in Via Destra Senio, delimitata dal Canale Naviglio e dalla riserva naturale dell'ex-cava Fornace Violani, l'uso consentito è quello per deposito e stoccaggio di materiali inerti e comunque non inquinanti.

Il cambio di attività dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Amministrazione comunale, sentito il parere dell'U.S.L., per destinazioni non inquinanti né rumorose, e comunque non in contrasto con gli artt. 19 e 21 del P.T.P.R..

Nel caso di attività idroesigenti, per le quali sia prevista una richiesta di acqua per le lavorazioni superiore a quella concedibile dall'acquedotto comunale, dovranno essere indicate all'Amministrazione comunale, alla presentazione del progetto, idonee garanzie sulle modalità di fornitura idrica.

45. ZONE D4

Oggetto della zona.

Zone artigianali-industriali di nuovo impianto.

Destinazione d'uso ammesse.

b3) Esercizi pubblici;

c1) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui all'art. 33 lettera b4) ivi compresi gli insediamenti di tipo agro-industriale;

c2) funzioni artigianali produttive (ad eccezione di quelle di cui all'art. 33 lettera b4).

Sono inoltre ammesse attività di commercializzazione dei propri prodotti, relativamente alle funzioni di cui ai punti c1) e c2).

E' ammessa, per ogni attività insediata, con un massimo di 150 mq. di Su., l'abitazione ad uso del custode e/o del titolare.

Categorie di intervento.

Nuova costruzione ed eventuale demolizione preventiva.

Modalità di intervento attuative.

P.A. alla cui approvazione sono subordinate le successive concessioni.

Le aree soggette al P.A. sono individuate con apposito perimetro nelle planimetrie del P.R.G.. Tale perimetro delimita inoltre la superficie minima dell'intervento preventivo.

Indici e parametri.

- $U_f = 0,60$ mq/mq.
- $H = 12,50$ mt.
- Distacco minimo dai confini 05,00 mt.
- Distacco minimo fra edifici 10,00 mt.

I parcheggi vanno realizzati nella misura stabilita al successivo art. 59 delle presenti norme.

Le superfici destinate agli standard relativi ad ogni specifica attività, non possono comunque risultare inferiori a quanto previsto dall'art. 46 della L.R. 47/1978 e successive modifiche.

Prescrizioni di zona.

Nel caso di attività idroesigenti, per le quali sia prevista una richiesta di acqua per le lavorazioni superiore a quella concedibile dall'acquedotto comunale, dovranno essere indicate all'Amministrazione comunale, alla presentazione del progetto, idonee garanzie sulle modalità di fornitura idrica.

46. ZONE E

Oggetto delle zone.

Territorio extraurbano utilizzato prevalentemente ai fini dell'esercizio agricolo ed alle attività produttive ad esso strettamente collegate.

Tali zone hanno anche come oggetto la salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In tutte le zone agricole del territorio comunale l'approvvigionamento idrico per usi agricoli dovrà essere soddisfatto prioritariamente attraverso l'uso delle acque di superficie. L'eventuale esigenza di approvvigionamenti idrici alternativi sarà da verificarsi sulle effettive esigenze idriche, ed in particolare, per quanto riguarda i prelievi in falde sotterranee, l'autorizzazione è da subordinare ad una valutazione delle possibili interferenze negative della captazione rispetto alle condizioni dell'assetto idrogeologico locale, soprattutto nelle aree dove è già in atto uno sfruttamento intensivo delle falde idriche sotterranee.

Le aree soggette a vulnerabilità idrogeologica, individuate nella Carta di Protezione allegata alla Relazione geologico-ambientale, sono disciplinate come segue:

- nelle aree contrassegnate con "np", saranno da escludersi tutte le attività che costituiscono fattori di potenziale inquinamento, con particolare riferimento ad insediamenti zootecnici ed aree di spandimento dei liquami, bacini di stoccaggio dei reflui, scarichi civili o industriali direttamente nelle acque superficiali; in tali zone dovrà essere regolamentata l'attività agricola in riferimento all'utilizzo di concimi chimici, pesticidi, ecc.;
- nelle aree individuate dalla sigla "rp", caratterizzate da un grado di media vulnerabilità, la riduzione dei rischi potrà essere attuata attraverso l'individuazione di particolari misure compensative riferite in particolare all'ottimizzazione dei sistemi di evacuazione e trattamento dei reflui zootecnici e ad una verifica e controllo dei sistemi stessi di fognatura.

Nelle zone E sono presenti anche attività e usi non direttamente riconducibili all'esercizio agricolo per i quali sono ammessi solo gli interventi di cui al succ. art. 60, salvo quanto previsto nei succ. artt. riguardanti le sottozone E1, E2, E3.

47. ZONE E1

Oggetto della Zona.

Zone agricole normali.

Destinazione d'uso ammesse.

Sono consentite esclusivamente:

1. abitazioni rurali per gli operatori e imprenditori agricoli così come previsto dall'art. 40 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni;
2. allevamenti di tipo aziendale;
3. ricoveri per macchine, attrezzature e prodotti agricoli;
4. strutture per floricultura e orticoltura;
5. commercializzazione e/o trasformazione dei propri prodotti agricoli;
6. agriturismo;
7. abitazioni rurali trasformate e da trasformare in civile abitazione, pubblici esercizi.

Categorie di intervento.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, uso a tutela delle risorse naturali.

Modalità di intervento attuative.

P.A., Piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale di cui alla Legge Regionale 5 maggio 1977, n. 15, intervento diretto.

Indici e parametri per le nuove costruzioni.

- Per la costruzione di abitazioni rurali di cui al punto 1. delle destinazioni d'uso ammesse:
 - $S_u = 180 \text{ mq.}$, incrementabili di 15 mq. per ha, fino ad un massimo di 350 mq. non superando in ogni caso l'indice fondiario di $0,03 \text{ mc/mq.}$ previsto dal D.M. 2 aprile 1968; tale superficie può essere utilizzata per realizzare uno o più alloggi.
- Per la costruzione di fabbricati ad uso non abitativo di cui ai punti 2. e 3. delle destinazioni d'uso ammesse:
 - $U_f = 200 \text{ mq./ha.}$
- Per le costruzioni adibite a serra di cui al punto 4. delle destinazioni d'uso ammesse:
 - $U_f = 1500 \text{ mq/ha}$ fino ad un massimo di 10.000 mq.

- Per le destinazioni d'uso di cui al punto 5. possono essere utilizzati spazi di servizio ad uso non abitativo con gli stessi indici del punto 3..

In deroga agli indici di cui ai punti precedenti si interviene per Piano di Sviluppo Aziendale, ciò ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

- Per gli edifici di cui ai punti precedenti si dovranno osservare inoltre i seguenti parametri:

- $H = 7,50$ ml per le abitazioni.
- Distacco minimo tra edifici VI.
- Distacco minimo dai confini 10,00 mt.

I fabbricati posti all'interno dell'area possono essere costruiti anche in aderenza nel rispetto della tipologia e dei materiali esistenti.

Tipologia ammessa.

Tipo rurale.

Prescrizioni per le nuove costruzioni.

La richiesta di concessione edilizia è subordinato alla presentazione di un documento di proprietà o di acquisto del terreno dal quale emergano eventuali vincoli ineditificatori.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione alla Conservatoria degli Atti immobiliari di un vincolo sulla utilizzazione edificatoria della Sa in rapporto alla volumetria di progetto.

Le concessioni rilasciate in zona agricola saranno in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo relativamente alla destinazione d'uso, e alla capacità edificatoria ai sensi della L.R. 47/78 e 23/80.

Le concessioni per nuove edificazioni possono essere ottenute esclusivamente dai soggetti di cui all'art. 40 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n.47 e successive modificazioni e art. 9/A L.N. 10/77.

E' ammesso per le abitazioni rurali di cui al punto 1. l'utilizzo del piano terra o di parte di esso, a servizi aziendali (uffici amministrativi dell'azienda stessa).

Il rilascio di una concessione per intervento edilizio diretto è consentito esclusivamente in presenza della unità minima di intervento (Sa) costituita nel rispetto delle dimensioni e modalità di seguito riportate:

- per le aziende formatesi in data anteriore all'adozione della presente normativa e per quelle frazionate in data posteriore in esecuzione di previsioni urbanistiche, la Sa minima coincide con la superficie reale;
- per le aziende formatesi in data posteriore all'adozione della presente normativa, la Sa minima non può essere inferiore a 5 ha;
- per le aziende formatesi in data anteriore all'adozione della presente normativa, sprovviste di abitazioni rurali, con superficie inferiore a 3 ha, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici residenziali salvo diverse disposizioni derivanti dal Piano di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale.

Prescrizioni per le costruzioni esistenti.

Edifici esistenti nel territorio agricolo:

1a. colonici e servizi annessi;

2a. di civile abitazione alla data del 8/11/88, così come definiti dalla L.R. 46/88 e 6/95;

3a. colonici che hanno perso i requisiti di ruralità a seguito di mancanza di funzionalità all'attività agricola;

3b. trasformati in civile abitazione dopo lo 8/11/88.

In tutta la zona agricola E1 gli interventi sull'esistente dovranno rispettare la tipologia e i materiali del luogo.

Per le destinazioni relative ad attività turistico-residenziali e attività ricreative e pubblici esercizi dovranno essere presentati con la richiesta di concessione edilizia, preventive garanzie per le modalità di approvvigionamento idropotabile a norma di legge ed il nullaosta per l'autorizzazione allo scarico.

Per le abitazioni rurali esistenti, insistenti su aziende di cui al precedente punto A., è consentito un ampliamento organico dell'edificio, fino ad un massimo del 10% della Su, per dotazione di servizi igienici.

- Per i fabbricati di cui al punto 1a. valgono le norme di cui al comma precedenti.
- Per i fabbricati di cui al punto 2a. sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - abitazioni civili;
 - attività ricreative e pubblici esercizi;
- Per i fabbricati di cui al punto 2a. sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:
 - manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione (con arretramento oltre la fascia di rispetto stradale), con un lotto virtuale di 500 mq. e $U_f = 0,66$, fino a 330 mq. di Su con le modalità di cui alle zone B, (qualora l'area di proprietà sia inferiore ai 500 mq. si considera la superficie reale).
- Per i fabbricati di cui al punto 3a., in attuazione della L. 133/94, è ammessa la trasformazione in civile abitazione, ai sensi e con le modalità della L.R. 6/95.
 - La superficie massima asservibile al fabbricato e stralciata dal fondo non può essere inferiore all'area cortilizia di pertinenza e superiore a 5.000 mq.
 - Rimane comunque gravante sul fondo originario il vincolo sulla utilizzazione edificatoria.

- Per i fabbricati di cui al punto 3a. e 3b. sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:
 - manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione.

48. ZONE E2

Oggetto della Zona.

Zone agricole di rispetto all'abitato.

Destinazione d'uso ammesse.

Sono consentite esclusivamente:

1. abitazioni rurali per gli operatori e imprenditori agricoli così come previsto dall'art. 40 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n.47 e successive modificazioni;
2. ricoveri per macchine, attrezzature e prodotti agricoli;
3. strutture per floricoltura e orticoltura;
4. commercializzazione e/o trasformazione dei propri prodotti agricoli;
5. agriturismo.
6. abitazioni rurali trasformate e da trasformare in civile abitazione, pubblici esercizi.

Categorie di intervento.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, variazione della destinazione d'uso, uso e tutela delle risorse naturali.

Modalità di intervento attuative.

Piano di sviluppo Aziendale e Interaziendale di cui alla Legge Regionale 5 maggio 1977, n.18, intervento diretto.

Indici e parametri.

- Per l'ampliamento di abitazioni rurali di cui al punto 1. delle destinazioni d'uso ammesse:
 - Su incrementabile di 50 mq. "una tantum".
- Per l'ampliamento di fabbricati ad uso non abitativo di cui al punto 3. delle destinazioni d'uso ammesse:
 - Su incrementabile di 200 mq. "una tantum".

In deroga agli indici di cui ai punti precedenti si interviene per Piano di Sviluppo Aziendale, ciò ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e successive modificazioni.

- Per gli edifici di cui ai punti precedenti si dovranno osservare inoltre i seguenti parametri:
 - H = 7,50 mt. per le abitazioni
 - Distacco minimo tra edifici V1.
 - Distacco minimo dai confini 10,00 mt.

Prescrizioni di zona.

E' imposto il rispetto e la manutenzione del verde e delle alberature esistenti, in tal senso sono ammesse le opere necessarie alla loro manutenzione, potenziamento e alla sistemazione idrogeologica del terreno.

La richiesta di concessione edilizia è subordinata alla presentazione di un documento di proprietà o di acquisto del terreno dal quale emergano eventuali vincoli inedificatori.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione alla Conservatoria degli Atti Immobiliari di un vincolo sulla utilizzazione edificatoria della Sa in rapporto alla volumetria di progetto.

Le concessioni rilasciate in zona agricola saranno in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo relativamente alla destinazione d'uso, e alla capacità edificatoria ai sensi della L.R. 47/78 e 23/80.

Per le destinazioni relative ad attività turistico-residenziali e attività ricreative e pubblici esercizi dovranno essere presentati con la richiesta di concessione edilizia, preventive garanzie per le modalità di approvvigionamento idropotabile a norma di legge ed il nullaosta per l'autorizzazione allo scarico.

E' ammesso per le abitazioni rurali di cui al punto 1. l'utilizzo del piano terra o di parte di esso, a servizi aziendali.

In tutta la zona agricola E2 gli ampliamenti delle costruzioni dovranno rispettare la tipologia e i materiali del luogo e/o dell'edificio esistente.

Per gli edifici esistenti valgono le prescrizioni del precedente art. 47.

49. ZONE E3

Oggetto della zona.

Zone agricole di difficile scolo.

Destinazioni d'uso ammesse.

Sono consentite esclusivamente:

1. abitazioni rurali per gli operatori e imprenditori agricoli così come previsto dall'art. 40 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni;
2. ricoveri per macchine, attrezzature e prodotti agricoli;
3. strutture per floricoltura e orticoltura;
4. commercializzazione e/o trasformazione dei propri prodotti agricoli;
5. agriturismo;
6. abitazioni rurali trasformate e da trasformare in civile abitazione, pubblici esercizi.

Categorie d'intervento.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, nuova costruzione (solo per ampliamenti "una tantum", variazione della destinazione d'uso, uso e tutela delle risorse naturali, e per destinazioni di cui al precedente punto 2.).

Modalità d'intervento attuative.

Piano di sviluppo Aziendale e Interaziendale di cui alla Legge Regionale 5 maggio 1977, n.18, intervento diretto.

Indici e parametri.

Per l'ampliamento di abitazioni rurali di cui al punto 1. delle destinazioni d'uso ammesse:

- Su incrementabile di 50 mq. "una tantum".

Per l'ampliamento di fabbricati ad uso non abitativo di cui al punto 3. delle destinazioni d'uso ammesse:

- Su incrementabile di 200 mq. "una tantum".

Per la costruzione di fabbricati ad uso non abitativo di cui al punto 2. delle destinazioni d'uso ammesse:

- $U_f = 200 \text{ mq/ha.}$

In deroga agli indici di cui ai punti precedenti si interviene per Piano di Sviluppo Aziendale, ciò al sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e successive modificazioni.

Per gli edifici di cui ai punti precedenti si dovranno asservire inoltre i seguenti parametri:

- $H = 7,50 \text{ mt.}$ per le abitazioni.
- Distacco minimo tra edifici V1.
- Distacco minimo dai confini 10,00 mt.

Prescrizioni di zona.

E' imposto il rispetto e la manutenzione del verde e delle alberature esistenti in tal senso sono ammesse le opere necessarie alla loro manutenzione, potenziamento e alla sistemazione idrogeologica del terreno.

La richiesta di concessione edilizia è subordinata alla presentazione di un documento di proprietà o di acquisto del terreno dai quali emergano eventuali vincoli inedificatori.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione alla Conservatoria degli Atti Immobiliari di un vincolo sulla utilizzazione edificatoria della Sa in rapporto alla volumetria di progetto.

Le concessioni rilasciate in zona agricola saranno in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo relativamente alla destinazione d'uso, e alla capacità edificatoria ai sensi della L.R. 47/78 e 23/80.

E' ammesso per le abitazioni rurali di cui al punto 1., l'utilizzo del piano terra o di parte di esso, a servizi aziendali. Per le destinazioni relative ad attività turistico-residenziali e attività ricreative e pubblici esercizi dovranno essere presentati con la richiesta di concessione edilizia, preventive garanzie per le modalità di approvvigionamento idropotabile a norma di legge ed il nullaosta per l'autorizzazione allo scarico.

In tutta la zona agricola E3 gli ampliamenti delle costruzioni dovranno rispettare la tipologia e i materiali del luogo e/o dell'edificio esistente.

Per gli edifici esistenti valgono le prescrizioni del precedente art. 47.

50. EDIFICI RURALI DI VALORE STORICO- ARCHITETTONICO -TIPOLOGICO

Oggetto della zona.

Edifici generalmente isolati, posti in territorio agricolo, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Nella zona vanno ricomprese le aree corrlive di perinenza dei fabbricati.

Individuazione degli edifici di valore sparsi nel territorio.

TAV. 3 - CTR 222031 - CASE SELVATICHE

- 1 - C. Rossetta
- 2 - Civettaria Vecchia
- 3 - senza toponimo
- 4 - La Brunanda

TAV. 4 - CTR 222044 - FILO.

- 1 - La Partidona
- 2 - Gemignana
- 3 - C. Arizona Nuova
- 4 - C. Arizona Vecchia
- 5 - Susanna

TAV.5 - CTR 222041 - GARUSOLINA

- 1 - Fondo Po Vecchio
- 2 - Casa Bianca
- 3 - C. Trotta
- 4 - senza toponimo
- 5 - C. della Madonna
- 6 - senza toponimo
- 7 - C. Lanconelli

TAV.6 - CTR 223014 - LONGASTRINO

- 1 - Podere Arcozzi
- 2 - senza toponimo
- 3 - senza toponimo

TAV.7 - CTR 222032 - LAVEZZOLA

- 1 - Podere Cantonazzo
- 2 - senza toponimo
- 3 - Casa Caroli
- 4 - Casa Minguzzi
- 5 - Casa Rodina
- 6 - senza toponimo
- 7 - Boaria Cacciaguerra

TAV.8 - CTR 222043 - PIANTA

- 1 - C. di Mezzo
- 2 - Fondo Partedona
- 3 - Ciurlo
- 4 - Boaria Bacinella
- 5 - Casa Capucci
- 6 - C. S.Martino
- 7 - Casa di Guardia
- 8 - Podere l'Aia
- 9 - Casa Barchessi
- 10 - Villa Pianta
- 11 - C. Grue III
- 12 - C. Monti

TAV.9 - CTR 222042 - PALAZZO TAMBA

- 1 - Fondo Fornace
- 2 - Fattoria Agliotta
- 3 - Fondo Bastia
- 4 - Villa S.Anna
- 5 - Casa Po Nuovo
- 6 - C. Puntone
- 7 - Fondo S.Paolo
- 8 - C. Baroni
- 9 - C. delle Guardie
- 10 - senza toponimo
- 11 - senza toponimo
- 12 - senza toponimo
- 13 - Casa Benazzi

TAV.10 - CTR 223013 - LA COMACCHIESA

- 1 - senza toponimo
- 2 - Corte Faggioli
- 3 - Claricone della Candina
- 4 - senza toponimo
- 5 - Casa Botte
- 6 - senza toponimo

TAV.11 - CTR 223012 - ANITA

- 1 - Boaria Maggiore
- 2 - Chiavicone
- 3 - Casa Marini
- 4 - senza toponimo

TAV.12 - CTR 223023 - PUNTA ALBERANA

- 1 - Casa S.Federico Paolo
- 2 - senza toponimo
- 3 - senza toponimo
- 4 - Casa S.Giorgio
- 5 - senza toponimo
- 6 - senza toponimo

TAV.13 - CTR 222081 - CHIESA NUOVA

- 1 - Casa Matha
- 2 - Le Cascinazze
- 3 - Il Casino
- 4 - C. S.Luca
- 5 - C. Boshl
- 6 - C. Parucci
- 7 - senza toponimo
- 8 - Cantonazzo Grande
- 9 - La Capannaccia

TAV.14 - CTR 223054 - TAGLIO CORELLI

- 1 - Fondo Schiappa
- 2 - S.Barbara di Sotto
- 3 - C. Contarini
- 4 - C. Loreto
- 5 - senza toponimo
- 6 - Taglio Corelli
- 7 - Case Pezzi
- 8 - Case Pezzi
- 9 - C. Canale
- 10 - P. Verde
- 11 - C. Zanelli
- 12 - senza toponimo
- 13 - C. Parucci
- 14 - senza toponimo
- 15 - C. Zavaglia
- 16 - C. Ricci
- 17 - senza toponimo
- 18 - Podere Poggia
- 19 - C. Cicognani
- 20 - senza toponimo
- 21 - Cà Zaberona
- 22 - Cà Fosca

TAV.15 - CTR 223051 - IL FORNAZZO

- 1 - Casa Botte
- 2 - Cà Passetta
- 3 - Podere S.Gennaro
- 4 - Corte Santoni
- 5 - Fondo Porti Urbani
- 6 - Cà Naldi
- 7 - senza toponimo
- 8 - Casa Grande
- 9 - La Poldina
- 10 - C. Ballardini
- 11 - Il Fornazzo
- 12 - senza toponimo
- 13 - Cà S.Rocco
- 14 - Castello Casa Mare
- 15 - Fondo Casanova

TAV.16 - CTR 223064 - LA CILLA

- 1 - Podere Foce Senio
- 2 - Fondo Cervi

3 - La Palazzina

4 - Casa Poletti

TAV.18 - CTR 222032 - IL PALAZZONE

1 - Valchiusa

2 - C. Vandini

3 - Coop. Bracclanti Fusignano

4 - C. Bedeschi

5 - C. Galandi

6 - Ponte Cason

7 - senza toponimo

8 - Casa Cortesi

9 - S. Antonio

TAV.19 - CTR 223053 - FIUMAZZO

1 - senza toponimo

2 - senza toponimo

3 - senza toponimo

4 - La Tosca

5 - C. Giovanardi

6 - C. Vecchi

7 - senza toponimo

8 - senza toponimo

9 - Lugazzo

10 - C. Monti

11 - senza toponimo

12 - senza toponimo

13 - senza toponimo

14 - Fiumazzo

15 - senza toponimo

16 - C. Lelio

17 - La Favorita

18 - C. Vicchi

19 - senza toponimo

20 - senza toponimo

21 - C. Alpina

22 - C. Paolina

TAV.20 - CTR 223052 - ALFONSINE

1 - S. Giuseppe

2 - Cà S. Guido

3 - Podere Rangona II

4 - senza toponimo

5 - Cà Morelli

6 - Podere Santa Giulia

7 - C. Fuschini

8 - Podere Raspona

9 - senza toponimo

10 - senza toponimo

11 - senza toponimo

12 - senza toponimo

13 - Cà Cantore

14 - C. Sostegno

15 - C. Gargantini

16 - Governo

17 - senza toponimo

18 - Podere Gita

19 - Podere Cavallera

20 - Podere Casino

21 - senza toponimo

TAV.21 - CTR 223063 - SAVARNA

1 - senza toponimo

TAV.23 - CTR 223094 - ROSSETTA

1 - senza toponimo

2 - senza toponimo

TAV.24 - CTR 223091 - GLORIE

- 1 - senza toponimo
- 2 - senza toponimo
- 3 - Cà Nichina

Destinazione d'uso ammesse.

1. Edifici rurali di valore:
 - a) funzioni abitative, permanenti e/o turistiche, servizi strettamente connessi;
 - b3) esercizi pubblici;
 - d) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
 - e4) agriturismo.
2. Complessi storico-architettonico, Case Monti e Villa S.ta Anna:
 - b5) funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturale, ricreative, studi professionali, sportive, politiche e sociali.

Prescrizioni sulle destinazioni d'uso.

E' sempre facoltà del Sindaco opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e rumorosità, o per altro motivo, siano in contrasto con l'oggetto della zona e con la tutela e la conservazione degli edifici rurali di valore.

E' ammesso per gli edifici non più funzionali alla attività agricola la variazione di destinazione d'uso da abilitazione rurale a civile.

In tal caso la superficie asservita al fabbricato e stralciata dal fondo, non può essere inferiore all'area cortilizia di pertinenza e superiore a 5.000 mq.

Rimane comunque gravante sul fondo originario il vincolo sulla utilizzazione edificatoria.

Categorie di intervento.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo di tipo A, salvi i casi in cui dall'analisi storico-critica da allegare al progetto, risulti l'opportunità dell'intervento di restauro scientifico o di restauro e risanamento conservativo di tipo B, variazione della destinazione d'uso.

La demolizione è consentita solamente qualora risultasse da specifica indagine tecnica lo stato fatiscente dell'edificio e l'impossibilità del mantenimento o consolidamento dell'edificio stesso.

In questo caso la concessione è subordinata alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo in cui venga dichiarato:

- nel caso di demolizione con ricostruzione, l'impegno a ricostruire secondo un progetto filologico il fabbricato demolito, nello stesso luogo in cui sorgeva e con la stessa volumetria;
- nel caso di demolizione senza ricostruzione, la rinuncia alla capacità edificatoria di una porzione di Sa rapportata alla volumetria dell'edificio demolito.

Eventuali abitazioni rurali di nuova costruzione dovranno essere realizzate al di fuori dell'area di pertinenza degli edifici di valore, e comunque ad una distanza non inferiore a 15 mt.

Modalità d'intervento.

Intervento diretto.

Gli interventi edilizi diretti si realizzano secondo unità minime di intervento.

L'unità minima di intervento coincide con il fabbricato nel suo complesso e la relativa area di pertinenza.

Prescrizioni di zona.

Valgono in ogni caso le seguenti disposizioni:

1. non sono ammesse superfetazioni edilizie che, se esistenti dovranno essere in ogni caso eliminate; vengono considerate come superfetazioni le aggiunte non costituenti ampliamenti organici degli edifici (tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilive);
2. non sono ammesse nuove costruzioni né è ammessa l'occupazione, anche temporanea, degli spazi liberi esistenti;
3. non è consentita la pavimentazione delle aree cortilive, salvo le operazioni previste per la creazione di percorsi pedonali che dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali;

4. è prescritta la conservazione e il ripristino delle pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra e cotto;

5. è prescritta la conservazione delle alberature esistenti.

Qualora nel corso di interventi su edifici soggetti a restauro scientifico e a restauro conservativo si verifichi il crollo di una porzione dell'immobile essa dovrà essere ripristinata nel rispetto delle previsioni del progetto.

Nel caso di crolli in assenza di concessione o autorizzazione o causati per inerzia dei proprietari, tutte le parti crollate dovranno essere ripristinate con ricostruzione filologica utilizzando materiali e tecnologie originali.

Nel caso di crolli causati da calamità, le strutture potranno essere ricostruite nell'ambito delle previsioni del piano.

Prescrizione sui materiali.

Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo, restauro scientifico riguardanti edifici rurali di valore non è ammesso l'uso dei materiali e finiture diverse da quelle tradizionali ed originali, in particolare dovrà escludersi l'uso di:

- intonaci plastici;
- rivestimenti con materiali diversi da quelli originari;
- infissi in plastica e alluminio anodizzato;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo o pietra diversa da quelle tradizionali;
- manti di copertura in tegole marsigliesi e olandesi, tegole di cemento, cemento, ecc..

E' consentito eccezionalmente l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione e/o a consolidamento di preesistenti strutture in legno, qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, pittorico, storico-tipologico.

Le suddette tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.

Le quote relative alla copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti.

La linea di colmo potrà essere variata solo per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali.

In tutti i casi di costruzione o di ricostruzione di tetti la pendenza delle falde non potrà superare il 40%.

I paramenti murari in vista dovranno essere ripristinati con mattoni di recupero similari, stuccati con il metodo originario.

I toni di colore per esterni dovranno riprendere quelli tradizionali.

Particolare attenzione si dovrà prestare nel ripristino degli sporti del coperto (misura delle sporgenze, forma degli elementi, interassi, colore, ecc.) intervenendo con materiali ed elementi consoni.

Disciplina dei ritrovamenti archeologici.

Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura, avvengano ritrovamenti di interesse storico-artistico, è fatto obbligo al proprietario, al direttore e all'assuntore dei lavori medesimi, di informare immediatamente la Soprintendenza competente e il Sindaco.

50 BIS. ZONE F

Oggetto della zona

Parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di Interesse generale di cui all'art. 41 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

In tale zona le aree sono di proprietà pubblica o preordinata all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti oppure di proprietà privata in regime di convenzione con il Comune.

51. ZONE F1

Oggetto della zona

Attrezzature e servizi pubblici di interesse urbano-territoriale.

Destinazioni d'uso ammesse.

Attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, sportive, ospedaliere e sanitarie, militari, di pubblica sicurezza e vigilanza, di prevenzione incendi, carcerarie, cimiteriali, di istruzione medio superiore ed universitaria, aree destinate a fiere e spettacoli viaggianti, nonché quelle destinate alla realizzazione e gestione degli impianti tecnici, tecnologici, distributivi e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici, ecc.).

Le specifiche destinazioni d'uso saranno meglio definite dal P.A.. Ulteriori precisazioni ed eventuali integrazioni possono essere decise dal Consiglio Comunale, in sede di attuazione del P.R.G., a norma di quanto stabilito dall'art. 15 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Categorie d'intervento.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto, attrezzatura del territorio, uso e tutela delle risorse naturali.

Modalità d'intervento attuative.

P.A., P.U., intervento diretto.

Indici e parametri.

1. Edifici per l'istruzione superiore, ospedalieri e sanitari, culturali, militari, uffici e servizi pubblici ed impianti tecnologici.

In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e dovrà essere particolarmente curata l'organizzazione e la sistemazione a verde delle aree di pertinenza, nel rispetto dei seguenti indici:

- $I_f = 2,50$ mq/mq.
- $U_f = 0,60$ mq/mq.
- $H = 12,50$ ml.

2. Aree per impianti sportivi coperti e scoperti.

Il verde deve occupare, per i nuovi impianti, almeno il 50% dell'area, applicando i seguenti indici:

- $U_f = 0,15$ mq/mq, per gli impianti coperti.
- $U_f = 0,05$ mq/mq, per gli impianti scoperti.

Le coperture temporanee (tensostrutture, strutture pressostatiche, ecc.) non concorrono nella definizione degli indici per gli impianti coperti.

Gli impianti sportivi, relative aree di pertinenza e di sosta, dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni di legge vigenti.

La viabilità di P.R.G. interna eventualmente riportata in cartografia è indicativa e modificabile in fase di progetto unitario.

E' consentita, con un massimo di 150 mq. di Su, la costruzione dell'abitazione ad uso di custode.

3. Parchi naturali, parchi pubblici.

Sono vietate le edificazioni e sono ammesse esclusivamente modeste opere infrastrutturali d'arredo, servizi igienici e chioschi per il ristoro, nei limiti delle necessità di fruizione.

Sono ammessi gli interventi necessari per la difesa del suolo e per il mantenimento, il potenziamento, e la formazione delle sistemazioni a verde.

In aggiunta ai parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente individuati nelle tavole di piano e/o dal P.A., dovranno essere previsti, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso, ulteriori spazi di sosta fino al raggiungimento degli standard di cui all'art. 59 o imposti da prescrizioni di legge.

52. ZONE F2

Oggetto della zona.

Aree per la viabilità e la rete ferroviaria.

Destinazioni d'uso ammesse.

Infrastrutture stradali e ferroviarie, relativi servizi e impianti, infrastrutture tecnologiche in genere.

Categorie d'intervento.

Demolizione, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova edificazione, nuovo impianto, attrezzatura del territorio.

Modalità di intervento attuative.

P.A., intervento diretto.

Indici, parametri e prescrizioni.

Le indicazioni del P.R.G. relative alla viabilità ed alle ferrovie saranno ulteriormente precisate e specificate dall'Amministrazione Comunale, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere.

Le sezioni stradali, nell'ambito delle zone di nuovo impianto e/o di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere dimensionate tenendo conto delle effettive necessità di traffico e delle seguenti caratteristiche:

- corsie di transito: larghezza 3,00 mt.;
- corsie di sosta: larghezza 2,00 mt.;

- parcheggi a pettine a 90°: profondità 5,50 mt.;
- larghezza corsia di alimentazione = 3,50 mt.;
- parcheggi a pettine a 45°: profondità 5,50 mt.;
- larghezza corsia di alimentazione = 4,50 mt..

Qualora sia prevista la separazione delle carreggiate, il relativo spartitraffico dovrà avere larghezza non inferiore a 4,00 mt. ed essere sistemato con idonee alberature.

Le corsie ciclabili avranno larghezza non inferiore a 2,50 mt..

Le nuove strade a servizio delle zone C di espansione e delle zone di completamento B dovranno essere alberate, pertanto, in adiacenze di marciapiedi, dovranno prevedersi aiuole di larghezza variabile da 1,00 mt. a 2,50 mt. computabili quale verde pubblico dovuto per opere di urbanizzazione primaria.

Lungo i viali alberati perimetrali all'abitato, indicati nelle tavole di PRG con apposita simbologia, dovranno prevedersi ai lati della carreggiata fasce di verde alberato con alto fusto e corsie ciclabili, pedonali, ippiche oltre ad opportuni spazi di sosta e di ristoro.

Nelle zone ferroviarie e nelle relative fasce di rispetto sono ammessi gli interventi delle Ferrovie dello Stato, relativamente ai servizi ed agli impianti ferroviari, con esclusione degli insediamenti residenziali.

53. ZONE G

Oggetto della zona.

Attrezzature e servizi pubblici di quartiere.

In tale zona le aree sono di proprietà pubblica o preordinata all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune e degli Enti competenti oppure di proprietà privata in regime di convenzione con il Comune.

Destinazioni d'uso ammesse.

Attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, sportive, sanitarie, religiose, di istruzione medio inferiore, verde attrezzato piazze e parcheggi pubblici.

Le specifiche destinazioni d'uso saranno meglio definite dal P.A.. Ulteriori precisazioni ed eventuali integrazioni possono essere decise dal Consiglio Comunale, in sede di attuazione del P.R.G., a norma di quanto stabilito dall'art. 15 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Categorie d'intervento.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, nuovo impianto.

Modalità d'intervento attuative.

P.A., P.U., intervento diretto.

Indici e parametri.

1. Zone per l'istruzione.

- Sono destinate agli asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo: nelle costruzioni (nuove costruzioni e ampliamenti) si applicano gli indici e le norme del D.M. 18 dicembre 1975:

- VI
- H = 12,50 ml.

2) Zone per attrezzature civili.

- Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- Uf = 0,60 mq/mq.
- VI
- H = 12,50 ml.

3) Zone per attrezzature religiose.

- Sono destinate alle attrezzature religiose e relative attività integrative di carattere ricreativo, culturale, sociale e sanitario. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- Uf = 0,60 mq/mq.
- VI
- H = 15,00 ml. ad esclusione dei campanili

4) Zone a verde attrezzato.

- Sono le aree destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco e lo svago. Sono ammesse solo costruzioni di carattere provvisorio quali chioschi per il ristoro e servizi igienici.

5) Zone a verde sportivo.

- Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, immersi nel verde, che deve occupare almeno il 30% dell'area, applicando i seguenti indici sull'area di insediamento:
- $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$, per gli impianti coperti.
- $U_f = 0,05 \text{ mq/mq}$, per gli impianti scoperti.
- **VI**
- Le coperture temporanee (tensostrutture, strutture pressostatiche, ecc.) non concorrono nella definizione degli indici per gli impianti coperti.
- Gli impianti sportivi, relative aree di pertinenza e di sosta, dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni di legge vigenti.

6) Aree per parcheggi pubblici.

- Possono essere realizzati sia a livello stradale sia a più piani, sopra e sotto il livello stradale nel rispetto dei seguenti indici:
- $H = 12,50 \text{ ml}$.
- **VI**
- Tali servizi di norma dovranno essere opportunamente alberati.

54. FASCE DI RISPETTO

Le fasce di rispetto stradali, indipendentemente dalla individuazione grafica di P.R.G., sono dimensionate secondo i disposti del Nuovo Codice della Strada.

Per le strade a grande comunicazione, secondo quanto disposto dalla circolare regionale 7/93, le fasce sono comunque di 30 mt., in ragione del limite acustico di 65 dBA.

Per le linee ferroviarie, secondo quanto disposto dalla circolare regionale 7/93, le fasce sono comunque di 50 mt., in ragione del limite acustico di 65 dBA; all'interno di tali fasce qualsiasi intervento subordinato ad autorizzazione dell'Azienda FF.SS. ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 753/80.

Le fasce di rispetto stradali e/o ferroviarie sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali e ferroviarie, previa redazione di progetto dell'opera e/o di P.A. pubblico; se ricadenti all'interno di P.A. privati sono disciplinate dalle norme di convenzione.

Le fasce di rispetto di cui al comma precedente sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona. Al loro interno il P.R.G. indica le zone omogenee B0, B, C, D, E, F, G, computabili ai fini dell'applicazione degli indici.

Le fasce di rispetto alla viabilità e ferroviarie non concorrono a determinare la distanza dai confini di zona.

Le fasce di rispetto stradali e/o ferroviarie ricadenti in zone agricole E1 ed E2 ai fini degli interventi ammissibili sono regolate dagli artt. 47 e 48 delle presenti norme.

Le fasce di rispetto confinanti con le zone G e F sono espropriabili nell'ambito di un progetto di sistemazione di tali aree pubbliche. Per gli edifici esistenti in tali fasce sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' inoltre consentita per le abitazioni civili esistenti ricadenti in fascia rispetto e confinanti con zone B, la loro ricostruzione con preventiva demolizione, nei limiti di volume e sup. utile preesistente purché a distanza non inferiore a ml. 10,00 dalla viabilità extraurbana e previo assenso dell'Ente proprietario della viabilità stessa.

Nelle fasce di rispetto stradale e/o ferroviario potrà essere consentita soltanto l'edificazione precaria di recinzioni, parcheggi.

La precarietà di una costruzione dovrà risultare da apposito atto allegato alla concessione.

Nelle fasce di rispetto stradali ricadenti in zone agricole E1 ed E2 e nelle apposite aree D2 individuate nelle tavole di P.R.G., è consentita l'edificazione di strutture ed impianti a servizio della viabilità.

- negli appezzamenti e nei lotti privi di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura minima di n.2 piante per ogni 100 mq. di superficie non coperta oltre ad essenze arbustive nella misura di 4 gruppi per ogni 100 mq di superficie non coperta;
- tutta la nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati ed alle viste relative.

56. ZONE DI RISPETTO

Oggetto della zona.

Zone pinetate, boschive, e/o destinate al rimboschimento, cespugliate, e/o a bassa giacitura, zone umide, zone archeologiche, zone cimiteriali.

Prescrizioni di zona.

Nelle zone di rispetto ai sensi dell'art. 33 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 sono vietate nuove costruzioni salvo quelle relative ai servizi tecnologici. Per il patrimonio edilizio esistente in tali zone sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di tipo A o B e quanto specificato per le eventuali zone archeologiche.

Nelle zone di rispetto sono consentiti oltre agli usi ed interventi citati quelli espressamente previsti dai Piani e Progetti di cui all'art. seguente per le zone agricole e, per le altre zone, limitatamente a servizi pubblici e privati d'interesse generale.

Sono ammessi per gli edifici esistenti nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, in particolare:

- nelle zone pinetate, boschive e/o destinate al rimboschimento, cespugliate, dunose e/o a bassa giacitura, è vietata la realizzazione di opere edilizie e di opere di urbanizzazione ed è prescritto il mantenimento delle essenze arboree e del sottobosco;
- le zone umide dovranno mantenere le loro caratteristiche attuali, a salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico del territorio; in queste zone è vietata l'esecuzione di opere di bonifica, di colmate, di scavo di nuovi canali, che non siano inserite in progetti organici di recupero e restauro ambientale. E' vietata altresì l'esecuzione di opere per il trasporto di fluidi (acquedotti, oleodotti, metanodotti, ecc.) e di infrastrutture stradali, nonché qualsiasi attività di escavazione e di perforazione di pozzi;
- nelle zone archeologiche, emerse dopo la data di adozione, sono ammesse tutte le operazioni di ricerca archeologica, le opere consentite dall'art. 48 per le zone agricole di salvaguardia, purché connesse all'attività agricola, e per le abitazioni civili esistenti le opere di ristrutturazione edilizia senza ampliamento previo nulla osta della Soprintendenza alle Antichità; è invece vietata la costruzione di strade e canalizzazioni non superficiali, nonché la esecuzione di opere di scavo e perforazioni che non facciano parte delle operazioni di ricerca archeologica; a tutela dell'area e delle operazioni di ricerca archeologica è ammesso recintare l'area alle condizioni fissate dal Comune e dalla Soprintendenza alle Antichità;
- nell'ambito delle zone cimiteriali sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia e allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria;
- nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, disciplinate dalla legislazione vigente, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi e servizi di carattere generale al cimitero, di norma ogni struttura avrà carattere precario e di facile rimozione;
- per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nelle aree pinetate ed aree umide è vietata inoltre ogni opera che, anche indirettamente, modifichi a breve o lungo termine, in senso degenerativo accertato scientificamente, la qualità ecologica nonché le caratteristiche vegetazionali e faunistiche dell'ambiente.

57. AREE PROTETTE

Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate con apposita campitura le aree protette, relative alla Riserva naturale istituita con delibera del Consiglio Regionale n. 172 del 14.11.1990.

All'interno delle aree protette, gli interventi sono subordinati alle prescrizioni di cui alla citata delibera regionale ed alla disciplina d'uso e di intervento corrispondente alle specifiche destinazioni dettate dal progetto unitario di zona protetta approvato.

58. ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Ogni prelievo dalle falde idriche od ogni tipo di escavazione di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi deve ottenere l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, alla quale è altresì demandata la sorveglianza delle attività di prelievo.

L'autorizzazione dovrà contenere disposizioni e prescrizioni circa la quantità massima estraibile e circa i modi ed i criteri di misura o valutazione, indicando in particolare i mezzi tecnici mediante i quali si potrà procedere alla estrazione, e le eventuali installazioni di apparecchiature e strumenti di prova che si ritengono utili alla salvaguardia delle risorse naturali.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo potranno essere revocate dall'Amministrazione Comunale qualora per circostanze imprevedute si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.

Le perforazioni temporanee di pozzi per attività di ricerca di idrocarburi nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, anche se soggette a concessione mineraria, devono essere portate a conoscenza del Comune prima dell'inizio dei lavori allo scopo di una più approfondita tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale.

La cessazione delle attività estrattive deve essere comunicata all'Amministrazione Comunale che provvederà ai relativi controlli.

Le attività relative alla coltivazione di cave di argilla, ghiaia e sabbia, possono essere esercitate esclusivamente nelle aree individuate da apposito P.A.E. (Piano delle Attività Estrattive) ai sensi della Legge Regionale 18/7/91 n. 17, modificata dalla L.R. 23/11/92 n. 42 e art. 31 L.R. 6/95.

Lo svolgimento delle attività estrattive sarà concesso dall'Amministrazione Comunale previa stipula di una convenzione corredata da un preciso programma operativo che preveda la realizzazione, a carico del concessionario, di tutte le infrastrutture e le opere necessarie per lo svolgimento dell'attività e per evitare compromissioni all'ambiente naturale ed alle risorse idriche e per garantire l'incolumità dei lavoratori.

In particolare la convenzione dovrà prevedere l'obbligo della risistemazione del terreno in maniera da garantire la regimazione delle acque meteoriche con ricostruzione del manto di terreno vegetale.

59. PARCHEGGI

In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazioni e cambio di destinazione d'uso, oltre agli altri casi previsti dalle norme, vanno individuati spazi di parcheggio nella quantità prescritte dal presente articolo e in riferimento alla legge 24 Marzo 1989, n. 122.

Spazi per parcheggio privato relativi alle costruzioni:

- residenza = mq. 1 per mc. 10 di V;
- uffici e alberghi = 2 mq. per 10 mc. di V;
- attività commerciali ed espositive = 3 mq. per 10 mc. di V;
- artigianato di servizio = 2 mq. per 10 mc. di V;
- magazzini e depositi = 1 mq. per 10 mc. di V;
- ristoranti, teatri, cinematografi e luoghi di divertimento e svago = 3 mq. per mc. di V;
- impianti industriali e artigianali = 20 mq. per 200 mq. di Sf;
- cliniche e ospedali = 10 mq. per ogni posto letto.

Nel caso di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco, ecc.) i parcheggi non dovranno essere inferiori a 1 posto macchina ogni 2 posti di capacità dell'impianto.

Gli spazi per parcheggio previsti, costituiscono un minimo e devono essere adeguati alle eventuali diverse normative di legge e/o regolamenti comunali.

In casi particolari, qualora vi siano impossibilità oggettive alla realizzazione di parcheggi privati previsti dai parametri della tabella, negli interventi di cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione con cambio di destinazione

d'uso o di ampliamento della superficie utile, può essere richiesta la deroga alla realizzazione, applicando la monetizzazione.

L'Amministrazione Comunale autorizza la suddetta deroga con Atto del Consiglio Comunale, previa acquisizione del parere della Commissione Edilizia.

Nel caso di interventi comportanti un aumento degli spazi per parcheggio privato, la superficie da monetizzare risulterà dallo computo dell'area per la quale sia stata già corrisposta la monetizzazione.

Per quanto riguarda il corrispettivo della monetizzazione, vista la stima formulata dal Capo Settore che determina il costo di realizzazione per ciascun metro quadro, comprensivo delle urbanizzazioni accessorie, si assume quale valore di riferimento per tutto il territorio comunale il costo unitario pari a £. 90.000 al mq.

Al costo di realizzazione deve essere aggiunto il valore fondiario, differenziato tra capoluogo e frazioni:

- CAPOLUOGO: L./mq. 50.000
- FRAZIONI: L./mq. 20.000

I corrispettivi sono soggetti a revisione entro il 31 Gennaio di ogni anno.

60. EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.

Gli edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti, in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G., ove non sia previsto l'intervento mediante P.A. e/o non siano preordinati all'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme, potranno comunque essere soggetti ad intervento di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

Nel caso di edifici e strutture esistenti ricadenti in P.A. e/o preordinati all'esproprio saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria.

Per gli immobili sede di attività produttive e/o commerciali saranno anche consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e opere tese a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti purché ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.

61. COSTRUZIONI TEMPORANEE E PRECARIE

Fatto salvo quanto detto negli articoli precedenti sono costruzioni temporanee quelle, soggette ad autorizzazione o concessione, la cui durata di installazione è limitata nel tempo, quali chioschi, cabine, capanni da caccia o pesca, ecc.

Non sono ammesse costruzioni temporanee ad uso di abitazione.

Su terreno demaniale e non, la realizzazione di costruzioni temporanee è concessa solo nell'ambito di piani e regolamenti, da approvarsi dal Consiglio Comunale secondo le modalità di cui all'art. 21 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

Fatto salvo quanto detto negli articoli precedenti sono costruzioni precarie quelle, soggette ad autorizzazione o concessione, il cui utilizzo è determinato da fattori contingenti e in rapporto a particolari situazioni destinate comunque a trovare una diversa soluzione definitiva.

L'amministrazione comunale ha comunque la facoltà di non concedere e/o revocare le suddette autorizzazioni o concessioni, qualora contrastino con le finalità e gli obiettivi da essa perseguiti, senza che ciò dia modo all'eventuale beneficiario di richiedere qualsiasi indennizzo o maturare altro diritto.

62. CONCESSIONI RILASCIATE

L'adozione in Consiglio Comunale del presente P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni ed autorizzazioni edilizie non conformi alle sue previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati, nel qual caso dovranno essere completati entro il termine stabilito dalla concessione e dalla legislazione vigente.

il mancato completamento dei lavori, nei termini suindicati, comporterà la decadenza delle concessioni ed autorizzazioni.

63. CONFERMA DELLE PERIMETRAZIONI GIÀ DELIBERATE

Ai fini dell'applicazione del Titolo IV della Legge 5 agosto 1978 n. 457 sono confermate, salvo successive modificazioni, le perimetrazioni relative alle Zone di recupero ed ai Piani di recupero già deliberate dal Consiglio Comunale.

64. BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico, edifici privati e impianti sportivi e ricreativi, dovranno essere eseguite in conformità con i disposti della Legge 5 febbraio 1992, n. 104.

Negli edifici e opere pubbliche e di uso pubblico dovranno inoltre essere rispettate le norme di cui alla Legge 30 marzo 1971, n. 118 e D.P.R. n.384 del 27 aprile 1978, per quanto non in contrasto con la L. 104/92.

Negli edifici privati dovranno inoltre essere rispettate le norme di cui alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13, per quanto non in contrasto con la L. 104/92.

65. NORME TRANSITORIE

In attesa dell'approvazione del nuovo regolamento Comunale d'Igiene, per gli edifici in cui è previsto il restauro scientifico, gli interventi si attuano anche in deroga al vigente Regolamento Comunale d'Igiene.

In attesa del trasferimento delle attività produttive esistenti in zona D2, compresa fra la via Reale, via Destra Senio, Ferrovia e Canale Naviglio, è consentito, previa presentazione di un Piano di sviluppo aziendale, un'ampliamento "una tantum" pari al 20% della S.U. esistente alla data di adozione della presente Variante Generale.

Per gli edifici posti sul confine tra il Comune di Alfonsine e quello di Argenta, in attesa di una specifica normativa unificata valgono le norme del Comune sotto cui ricade la prevalenza della proprietà catastale.

La fattibilità delle seguenti opere, fatto salvo il rispetto della vigente legislazione regionale e statale, è demandata ad un apposito regolamento comunale:

- l'installazione di insegne pubblicitarie, lapidi, cartelli, mostre, vetrine, lumi, antenne e ripetitori;
- l'installazione di tende aggettanti su spazi pubblici;
- l'installazione di cabine telefoniche ad uso pubblico, nonché di apparecchi distributori automatici;
- l'installazione di chioschi provvisori stagionali, a destinazione non abitativa, su spazi privati e/o pubblici;
- l'installazione di elementi di arredo in genere.

In attesa dello specifico regolamento da approvarsi da parte del Consiglio Comunale la competenza è attribuita all'Ufficio Tecnico che, in casi di particolare rilevanza, procederà sentito il parere della Commissione Edilizia.

L'Autorità Comunale, ha facoltà di concedere deroghe alle presenti norme, quando particolari situazioni rendano le norme stesse inapplicabili e controproducenti ai fini dell'attuazione del PRG.

La facoltà di cui sopra potrà essere esercitata limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e/o di interesse pubblico e comunque nell'ambito di quanto previsto dalle vigenti Leggi Nazionali e Regionali.

La concessione delle deroghe alle N.T.A., dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia.

In tutti i casi in cui la deroga riguardi anche le norme contenute nel Regolamento d'Igiene, dovrà essere preventivamente acquisito il parere del Servizio Igiene Pubblica e, ove occorra, del Dipartimento di Prevenzione della A.U.S.L..

Restano comunque valide, qualora più restrittive, le previsioni dei piani territoriali a carattere sovracomunale.