

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI  
DELLE VARIANTI n.1, n.2, n.3, n.4, n.5, n.6, n.7, n.8

*APRILE 2006*

**C.A.I.R.E. - URBANISTICA**

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

## Art. 1 - **Elaborati costitutivi il Piano Regolatore Generale**

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Cotignola, redatto ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni, e della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n° 47 e successive modificazioni, è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati di progetto

### **P1 Tavola sinottica**

P1.C Tavola sinottica

### **P2 Zonizzazione del territorio (tavv. P2.1÷P2.11 nel rapporto 1:5.000)**

P2 L Zonizzazione del territorio - Localizzazione delle osservazioni  
(tavv. P2.1 L÷P2.11 L nel rapporto 1:5.000)

P2.C Zonizzazione del territorio - Modifiche conseguenti alle controdeduzioni  
(tavv. P2.1.C÷P2.11.C nel rapporto 1:5.000)

### **P2.1 Zonizzazione dei vincoli (tavv. P2.1.1÷P2.1.11 nel rapporto 1:5.000)**

P2.1 L Zonizzazione dei vincoli - Localizzazione delle osservazioni  
(tavv. P2.1.1 L÷P2.1.11 L nel rapporto 1:5.000)

P2.1.C Zonizzazione dei vincoli - Modifiche conseguenti alle controdeduzioni  
(tavv. P2.1.1.C÷P2.1.11.C nel rapporto 1:5.000)

### **P2.2 Stato delle unità poderali (tavv. P2.2.1÷P2.2.11 nel rapporto 1:5.000)**

### **P3 Zonizzazione dei centri (tavv. P3.1÷P3.2 nel rapporto 1:2.000)**

P3 L Zonizzazione dei centri - Localizzazione delle osservazioni  
(tavv. P3.1 L ÷P3.2 L nel rapporto 1:2.000)

P3.C Zonizzazione dei centri - Modifiche conseguenti alle controdeduzioni  
(tavv. P3.1.C ÷P3.2.C nel rapporto 1:2.000)

### **P3.A Piano dei Servizi (tavv. P3.A.1÷P3.A.11 nel rapporto 1:5.000)**

P3.A.C Piano dei Servizi - Modifiche conseguenti alle controdeduzioni  
(tavv. P3.A.1.C÷P3.A.11.C nel rapporto 1:5.000)

### **P4 Sistema infrastrutturale di progetto (tav. P4 nel rapporto 1:10.000)**

P4 L Sistema infrastrutturale di progetto - Localizzazione delle osservazioni  
(tav. P4 L nel rapporto 1:10.000)

P4.C Sistema infrastrutturale di progetto - Modifiche conseguenti alle controdeduzioni  
(tav. P4.C nel rapporto 1:10.000)

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

**P5 Sintesi schematica delle previsioni di P.R.G. (tav. P5 nel rapporto 1:10.000)**

P5.C Sintesi schematica delle previsioni di P.R.G. - Modifiche conseguenti alle controdeduzioni (tav. P5.C nel rapporto 1:10.000)

**P6 Relazione illustrativa**

P6.C Relazione illustrativa

**P7 Norme di attuazione**

P7.C Norme di attuazione

**P8 Relazione geologico-tecnica**

P8.C Relazione geologico-tecnica

/////

Gli elaborati del Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Provinciale con Delibera n.531/49382 del 14 luglio 2000, sono stati modificati in seguito alla adozione della Variante Speciale n.2 di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.43 del 10 luglio 2001. Pertanto di seguito sono evidenziati gli elaborati che sono stati oggetto delle modifiche conseguenti al disposto deliberativo sopra menzionato.

Ogni elaborato modificato è identificato con il relativo codice alfanumerico e con la specificazione: VARIANTE SPECIALE N.2

P0 Localizzazione delle varianti (tav. P.0 nel rapporto 1:10.000)

P1 Tavola sinottica

P2 Zonizzazione del territorio (tavv. P2.1÷P2.11 nel rapporto 1:5.000)

P2.1 Zonizzazione dei vincoli (tavv. P2.1.1÷P2.1.11 nel rapporto 1:5.000)

P3 Zonizzazione dei centri (tavv. P3.1÷P3.2 nel rapporto 1:2.000)

P3.A Piano dei Servizi (tavv. P3.A.1÷P3.A.11 nel rapporto 1:5.000)

P6 Relazione illustrativa

P7 Norme di attuazione

## Art. 2 - **Struttura della normativa**

L'apparato normativo è costituito da tre corpi di norme: le norme urbanistiche, le norme dei vincoli, le norme ambientali.

Le **norme urbanistiche** disciplinano la destinazione dei suoli e dei manufatti in rapporto agli obiettivi generali e specifici della pianificazione: entrano in salvaguardia con l'adozione del P.R.G. e divengono operanti con la sua approvazione.

Le **norme dei vincoli** esplicitano i divieti e le limitazioni poste sul territorio in forza di specifiche determinazioni del P.R.G., oppure di leggi vigenti: sono immediatamente operanti le norme dei vincoli derivanti da leggi vigenti o piani sovraordinati approvati; entrano in salvaguardia con l'adozione del P.R.G. e divengono operanti con la sua approvazione le norme dei vincoli derivanti da determinazioni del P.R.G.

Le **norme ambientali** afferiscono al sistema delle prescrizioni e delle modalità esecutive di opere in aree a rischio in ordine all'impatto sull'ambiente: diventano operanti solo con l'assunzione entro strumenti regolamentari, quali il Regolamento Edilizio, il Regolamento di Igiene, il Regolamento di Polizia Rurale, il Regolamento del Verde.

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

**TITOLO I**

**NORME URBANISTICHE**



**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

### Art. 3 - Articolazione delle norme urbanistiche

Le norme urbanistiche si articolano nelle seguenti parti:

- **zone urbanistiche**, che hanno sempre un riscontro territoriale e sono caratterizzate da modi, forme e intensità di utilizzazione omogenee al loro interno, anche se queste possono essere molteplici e alternative fra di loro; tali differenti possibilità di attuazione definiscono specifiche aree normative;
- **aree normative**, che non rappresentano porzioni di territorio, bensì forme specifiche di attuazione del P.R.G. caratterizzate da particolari combinazioni di usi consentiti o previsti, di modi di attuazione, di parametri e prescrizioni;
- **usi**, cui sono normalmente associati specifici parametri e prescrizioni inerenti le attività ed i contenitori che le ospitano.

In ciascuna zona urbanistica l'attuazione del P.R.G. avviene mediante l'applicazione di una o più aree normative.

Ogni area normativa è definita da una specifica combinazione di usi ammessi, modi di attuazione, tipi di intervento e consistenza edificatoria.

Le diverse aree normative riferite ad una medesima zona urbanistica rappresentano le alternative di attuazione consentite dal P.R.G. per quella determinata zona urbanistica.

Alle norme urbanistiche sono allegate le **schede di guida alla attuazione**, che forniscono indicazioni per la realizzazione delle previsioni di P.R.G. e fungono da orientamento per le iniziative di programmazione e di gestione dell'Amministrazione Comunale, qualificandosi in tal senso come apparato normativo del Piano dei servizi previsto dall'art. 13 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

## Art. 4 - Definizioni

### 1) DEFINIZIONI

#### A) PARAMETRI URBANISTICI

##### CENTRO ABITATO

*definizione* Il perimetro di un centro abitato è quello che risulta delimitato dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, anche ai fini dell'applicazione del D.P.R. n° 147/1993, in esecuzione del Nuovo codice della Strada.  
In assenza di tale delimitazione, ed ai fini del suo aggiornamento, per centro abitato si intende un aggregato continuo di non meno di venticinque unità edilizie servite da strade e/o altri spazi di uso pubblico.

##### TERRITORIO URBANIZZATO

*definizione* Il perimetro di un territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato dal D.P.R. vigente, anche ai fini dell'applicazione della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata. Coincide con il "centro edificato" di cui all'art. 18 della L. n° 865/1971.  
In assenza di tale delimitazione, ed ai fini del suo aggiornamento, per territorio urbanizzato si intende un aggregato continuo di tutte le aree edificate compresi i lotti interclusi e le relative aree di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

##### CUR= COMPENSORIO URBANISTICO

*definizione* Il comprensorio urbanistico è la porzione di territorio destinata all'attuazione di un intervento urbanistico preventivo, pubblico o privato. Esso può comprendere, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, edificate e non.

Il comprensorio urbanistico, in generale, comprende, al suo interno:

- la superficie per opere di urbanizzazione primaria,
- la superficie per opere di urbanizzazione secondaria,
- la superficie fondiaria.

Inoltre, ove del caso, il comprensorio urbanistico può comprendere al suo interno:

- la superficie per opere di urbanizzazione generale,
- la superficie sottoposta a particolari vincoli di rispetto.

Ai fini della sua attuazione, il comprensorio urbanistico è sempre delimitato da un perimetro continuo, o da più perimetri continui individuanti parti disgiunte,

## ST = SUPERFICIE TERRITORIALE

*definizione* La superficie territoriale ST è la superficie complessiva lorda di un comparto urbanistico di attuazione CA. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione territoriale o l'indice di densità territoriale, o altro parametro edilizio stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

## U1 = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

*definizione* La superficie per opere di urbanizzazione primaria U1 è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico.

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- strade di distribuzione e di servizio, e relativi svincoli;
- piazze e parcheggi pubblici (P1);
- percorsi e spazi pedonali attrezzati;
- piste ciclabili;
- verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
- fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
- impianti di depurazione e smaltimento;
- barriere di protezione dal rumore;
- reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, linee telematiche, teleriscaldamento e simili;
- sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento.

Per le definizioni in materia stradale si fa riferimento all'art. 3 del D.Lgs. n° 285/92.

Alla superficie U1 corrisponde lo standard delle opere di urbanizzazione primaria. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'art. 46 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

## U2 = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

*definizione* La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria,

e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa (residenziale o non) con funzione sociale.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo elementari e medie;
- mercati pubblici (permanenti o periodici) di quartiere;
- uffici di delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- centri civici e sociali;
- attrezzature culturali, ricreative e sanitarie di quartiere;
- spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- parcheggi pubblici (P2).

Alla superficie U2 corrisponde lo standard delle opere di urbanizzazione secondaria relativo alle zone classificate di tipo G negli strumenti urbanistici. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune nella misura corrispondente allo standard prescritto; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'art. 46 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata, in attuazione del Piano dei Servizi.

## STANDARDS URBANISTICI

*definizione* Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2). Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di insediamento e di zona, dagli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi di legge.

## UG = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALE

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

## PE = POTENZIALITA' EDIFICATORIA

*definizione* Si definisce potenzialità edificatoria PE di un'area la quantità edilizia massima - edificabile, trasformabile o conservabile - consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti. Essa può essere espressa in superficie o in volume, oppure in altra corrispondente unità di misura definita dagli strumenti urbanistici stessi.

La completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi degli strumenti vigenti su di un'area, ne esclude ogni ulteriore applicazione indipendentemente da frazionamenti e passaggi di proprietà successivi.

Ai fini del calcolo della PE di un'area, non vengono presi in considerazione i frazionamenti che determinino una PE maggiore di quella consentita dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti al momento del frazionamento stesso, o comunque che siano stati effettuati in contrasto con le suddette norme.

## CU = CARICO URBANISTICO

*definizione* Si definisce carico urbanistico CU di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale CU si valuta applicando i relativi standards delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.

E' pertanto aumento del CU, l'aumento dei parametri dimensionali e/o del numero di unità immobiliari; come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma, semprechè tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq o più del 30% della superficie utile SU dell'unità immobiliare.

Salvo diversa specifica indicazione degli strumenti urbanistici, il cambio di destinazione d'uso fra le abitazioni private e gli usi terziari diffusi non è considerato aumento di CU.

## CATEGORIA E CLASSE CATASTALE

*definizione* Categoria catastale e classe catastale sono attribuzioni delle singole unità immobiliari (particelle catastali) operate dal Catasto (edilizio e rurale) a fini di perequazione fiscale, secondo quanto previsto dal D.M. 6/11/1984, e precisamente:

- la categoria, è l'attributo che ne indica le caratteristiche fisiche intrinseche;
- la classe, è l'attributo che ne indica il livello di redditività economica.

Le destinazioni d'uso – originarie e permanenti – delle singole unità immobiliari sono classificate in corrispondenza delle categorie e classi catastali, o a queste attribuibili per analogia.

L'attribuzione catastale di categoria e classe ad un'unità immobiliare, o la relativa modificazione, non producono l'effetto di legittimarne, per ciò stesso, l'uso urbanistico indipendentemente dalle classificazioni e prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

## CI = CAPACITA' INSEDIATIVA

*definizione* Si definisce capacità insediativa CI di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 30 mq di SU+ SAC, oppure di un abitante ogni 100 mc di volume utile VU. Risulta pertanto espresso dalle seguenti formule:

$$CI = SU+SAC/30$$

$$CI = VU/100$$

Valori diversi dalla CI si applicano solo nei casi espressamente indicati dagli strumenti urbanistici vigenti, nonché dall'art. 13 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

## SF = SUPERFICIE FONDIARIA

*definizione* La superficie fondiaria SF è la superficie di un lotto direttamente destinato o destinabile all'uso edificatorio, oppure di un lotto su cui già insistono edifici, al netto di eventuali superfici individuate per opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale indicate dagli strumenti urbanistici generali e di dettaglio preliminarmente all'esecuzione del progetto. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione fondiaria o l'indice di densità fondiaria, o altro parametro edilizio stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

Nel caso di attuazione mediante strumento urbanistico preventivo corrisponde alla differenza tra la Superficie territoriale e le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso di attuazione edilizia diretta corrisponde all'area di intervento.

La superficie fondiaria utilizzata per la realizzazione delle opere edilizie in applicazione degli indici di zona urbanistica, è asservita alle opere medesime e non può essere separata da queste.

Nel caso di interventi in zona E, destinati ad usi non agricoli, si considera SF<sub>1</sub> al fine della misurazione di Q, l'area di pertinenza dell'edificio su cui si interviene.

## UM = UNITA' MINIMA DI INTERVENTO

*definizione* L'unità minima di intervento UM è la minima ST oppure la minima SF, stabilita dagli strumenti urbanistici, come condizione necessaria affinché sia ammesso effettuare l'intervento urbanistico-edilizio sulla superficie stessa.

Qualora la UM risulta ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità, fatta salva la facoltà di iniziativa che compete alla rappresentanza dei tre quarti del valore degli immobili.



L'obbligo di rispettare la UM non si applica nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono una disciplina edilizia particolareggiata che consente interventi relativi alle singole unità immobiliari.

#### AI = AREA DELL'INSEDIAMENTO

*definizione* Si definisce area dell'insediamento AI, la superficie fondiaria SF di un insediamento all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, delimitata da opere di recinzione e/o come tale individuata catastalmente o progettualmente.

La misura della AI si utilizza, nei cui al comma precedente, per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle direttive Tabelle Parametriche Regionali.

## **B) DEGLI INTERVENTI URBANISTICI**

### **INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI**

*definizione* Gli interventi urbanistici preventivi sono quelli disposti, per l'attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), ed in base alle previsioni del relativo Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) quando esistente, mediante gli strumenti attuativi di dettaglio e cioè:

- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P.);
- Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P.R.);
- Piani Integrati di Intervento (P.I.I.);
- Programmi di recupero urbano (P.R.U.);
- Programmi di riqualificazione urbana (P.R.U.).

I contenuti dei piani urbanistici di dettaglio di cui al comma precedente, i loro elaborati costitutivi, le relative procedure di formazione ed approvazione, ed i tempi di attuazione, sono stabiliti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, nonché dal P.R.G. e dal P.P.A., nei casi di legge.

### **RICHIESTA DI INTERVENTO URBANISTICO**

*definizione* Per gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata, il proponente presenta al Sindaco la richiesta di intervento ai sensi della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata, corredata del parere di cui all'art. 18 della L.R. n° 33/1990 modificata e integrata.

Tale richiesta deve contenere le generalità e la titolarità del richiedente, l'abilitazione del progettista e l'elenco degli allegati che costituiscono il piano urbanistico di dettaglio. Salvo diversa indicazione del P.R.G., gli allegati minimi richiesti sono quelli di cui all'art. 49 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

Le richieste di intervento sono sottoposte al parere della C.E. e sono approvate dall'Organo comunale competente con le procedure di cui alla L.R. n° 47/1978 modificata e integrata. La loro esecuzione è comunque subordinata alla stipula della relativa convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore, ed alla relativa trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

### **CA = COMPARTO URBANISTICO DI ATTUAZIONE**

**Definizione** Ai fini dell'intervento urbanistico preventivo, il P.R.G. individua i comparti di attuazione CA come comprensori urbanistici sottoposti ad una procedura di attuazione unitaria, ed a tale scopo espressamente perimetrati.

I comparti di attuazione CA debbono essere considerati come unità minime di intervento urbanistico. Per la loro attuazione, è sempre prescritta la elaborazione e l'approvazione di un progetto completo ed unitario.

Sulla base del progetto approvato, i CA possono essere attuati per parti, attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto ed inserito quale parte integrante della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.

## PERIMETRI DEI COMPARTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE

**definizione** I perimetri dei comparti urbanistici di attuazione CA, entro i quali si applica un piano urbanistico di dettaglio, sono graficamente individuati dal P.R.G.

In sede di elaborazione del progetto di dettaglio relativo al CA, qualora le indicazioni grafiche del P.R.G. riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del CA cadano in prossimità - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.

Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione del piano urbanistico di dettaglio del CA vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni di P.R.G., ai sensi dell'art. 15 della L.R. n° 4778 modificata ed integrata.

All'interno del perimetro di intervento unitario il P.R.G. può individuare aree aventi differenti destinazioni di zona urbanistica. In tal caso il disegno sulla cartografia di P.R.G. rappresenta una proposta di massima di utilizzazione dell'area, che in sede di progetto attuativo può essere motivatamente modificata, purchè non si alterino i principi generali dell'organizzazione urbanistica e le variazioni riguardino modeste traslazioni di viabilità e/o spostamenti di limiti delle zone interne e/o riduzione o ampliamento delle stesse, nel rispetto comunque degli indici e dei parametri prescritti dalle norme.

In particolare per quanto riguarda le aree con destinazione pubblica (viabilità, verde, parcheggi) sono individuati sulla cartografia di P.R.G. solo gli elementi ordinatori dell'assetto urbanistico, che potranno risultare dimensionalmente superiori o inferiori allo standard richiesto dalle norme.

Compete allo strumento urbanistico attuativo reperire le aree pubbliche non già individuate sulla cartografia di P.R.G. e rispondenti allo standard, ovvero in rapporto alle specifiche prescrizioni di zona, proporre la monetizzazione. Inoltre, fermo restando il criterio di visuale libera tra edifici e tra edifici e confini di proprietà o perimetro di intervento unitario, sono ammesse tra i fabbricati e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di intervento e le Zone urbanistiche B2 destinate a verde privato, distanze inferiori a quelle di norma qualora ciò sia motivato dalla organizzazione funzionale degli spazi e degli edifici previsto nel progetto urbanistico.

## AREE DESTINATE AGLI STANDARDS URBANISTICI

*definizione* Le aree destinate agli standards urbanistici sono generalmente ricavate e attrezzate all'interno del comparto urbanistico di attuazione CA.

Nei casi in cui il P.R.G. lo prevede, tali aree possono anche essere reperite al di fuori del CA, purchè in conformità alle previsioni del P.R.G. stesso, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del CA almeno gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

Nei casi in cui il P.R.G. lo prevede, quando trattasi di zona territoriale omogenea di tipo B o di altra zona di completamento assimilabile, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata, la cessione delle aree destinate agli standards urbanistici può essere sostituita dal pagamento di un corrispondente onere monetario stabilito, per i vari casi, dall'apposita Deliberazione Consiliare, e destinato al fondo per l'attuazione delle opere di urbanizzazione, secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi.

## INIZIATIVA DEI PROPRIETARI

*definizione* I Piani Particolareggiati di iniziativa privata ed i Piani di Recupero di iniziativa privata, sono promossi solidalmente e pro-quota da tutti i proprietari degli immobili compresi nel relativo CA, i quali, preventivamente autorizzati, propongono il progetto di Piano alla approvazione comunale.

In caso di disaccordo fra i proprietari, è data facoltà di iniziativa, per la promozione, ai proprietari di aree e di edifici che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili compresi nel CA, salvo quanto precisato dallo strumento urbanistico vigente. In tal caso i promotori dovranno comunque, nella proposta di Piano, fare salvi i diritti reali degli altri proprietari in base all'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

I proponenti attueranno il Piano per le quote di loro competenza; sulle restanti parti, in caso di perdurante inerzia dei proprietari, si procederà con interventi sostitutivi.

## INERZIA DEI PROPRIETARI

*definizione* In caso di inerzia dei proprietari nella formazione e/o attuazione di un Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, le procedure di intervento sostitutivo, previste dalla legge, risultano come di seguito specificato.

Nel caso di inerzia nella formazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa privata (facente parte delle previsioni dell'eventuale P.P.A.), il Comune può procedere alla adozione del Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa pubblica, per il medesimo comparto secondo quanto previsto dall'art. 25 della L.R. n° 47/1978 e dall'art. 28 della L. n° 457/1978.

Nel caso di inerzia nell'attuazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa privata (facente parte delle previsioni dell'eventuale P.P.A.), il Comune può procedere, nei confronti dei proprietari inadempienti, all'attuazione pubblica delle previsioni del Piano, secondo quanto previsto dall'art. 23 della L. n° 1150/1942, dall'art. 13 della L. n° 10/1977 e dall'art. 28 della L. n° 457/1978.

## SIA = STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE

*definizione* Lo studio di impatto ambientale (SIA) è lo strumento tecnico specifico che consente la valutazione della compatibilità ambientale di un progetto urbanistico, edilizio o infrastrutturale, in un determinato contesto, anche secondo ipotesi progettuali alternative, e con possibili soluzioni di mitigazione degli effetti.

Lo studio SIA, articolato nei tre quadri di riferimento Programmatico, Progettuale ed Ambientale, è redatto in conformità alle norme tecniche di cui al D.P.C.M. 27/12/1988, ai fini della formulazione del giudizio di compatibilità di cui all'art. 6 della L. n° 349/1986.

Lo studio SIA è richiesto per gli interventi che rientrano nelle categorie indicate dal D.P.C.M. n° 377/88; può inoltre essere richiesto, nei casi di maggiore rilevanza o in quelli eventualmente indicati dal P.R.G. vigente, anche per ulteriori categorie di interventi previste nell'Allegato II alla Direttiva C.E.E. n° 337/85, in applicazione dell'art. 40 della L. n° 146/94.

## P.S.A. = PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

*definizione* Il Piano di Sviluppo Aziendale (o interaziendale) P.S.A. è lo strumento di programmazione economica dell'azienda agricola singola o associata, compilato ed approvato in conformità a quanto previsto dal Regolamento C.E.E. 2328/1991 e dal testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale E.R. pubblicato sul B.U.R. n° 85/1988

Il P.S.A. può essere anche utilizzato solo a fini urbanistico-edilizi, in attuazione dell'art. 40 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata. In tal caso la sua redazione ed approvazione, quando ciò è previsto dal P.R.G. vigente, può essere semplificata, ma comunque deve dimostrare esaurientemente le caratteristiche dell'azienda agricola prima e dopo gli interventi urbanistico-edilizi richiesti, e la loro unità aziendale.

Quando il P.S.A. è utilizzato a fini urbanistico-edilizi, i relativi interventi sono subordinati alla stipula di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto.

#### S.A.U. = SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA

*definizione* La superficie agricola utilizzata S.A.U. di un'azienda agricola, è la superficie fondiaria complessiva di tutti i terreni agricoli di proprietà dell'azienda e sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria, al netto dei sedimi catastalmente classificati come improduttivi.

Ai fini urbanistico-edilizi, la S.A.U. non può comunque risultare inferiore alla minima unità colturale di cui all'art. 846 del Codice Civile. La minima unità colturale rappresenta la UM che consente la realizzazione di servizi agricoli (6.2), come indicato nel P.R.G. vigente.

Quando l'azienda agricola è costituita da fondi disgiunti, la consistenza della S.A.U. deve essere dimostrata dal titolare mediante atto unilaterale d'obbligo con vincolo di servitù immobiliare registrata e trascritta.

#### IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE

*definizione* Si definisce imprenditore agricolo a titolo principale il soggetto che - secondo la propria posizione fiscale - dedica all'attività agricola almeno i due terzi del tempo di lavoro e ne ricava almeno i due terzi del reddito complessivo.

Nelle zone definite svantaggiate dalla Direttiva C.E.E. n° 268/1975, la quota parte di cui al comma precedente è ridotta al 50%.

## C) DEI PARAMETRI EDILIZI

### UE = EDIFICIO, UNITA' EDILIZIA

*definizione* Edificio è una costruzione immobile che delimita uno spazio fruibile.  
Si definisce unità edilizia UE, con la relativa area di pertinenza, l'entità edilizia individuata o individuabile come edificio autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.

### UNITA' TIPOLOGICA, TIPO EDILIZIO

*definizione* Per unità tipologica si intende una unità edilizia che sia unitariamente riconoscibile e classificabile come tipo edilizio.  
Per tipo edilizio si intende un distinto concetto di edificio, il cui processo edilizio formativo ha prodotto un insieme di caratteri pertinenti individuati ed individuabili, relativi rispettivamente ai materiali, alle strutture, all'impianto distributivo ed alla risoluzione linguistica; cosicché dal riconoscimento di tali caratteri nell'edificio considerato, risulti possibile attribuire l'appartenenza di un'unità tipologica al tipo stesso; e dalla maggiore o minore completezza dei caratteri tipologici, risulti possibile attribuirne un maggiore o minore livello di tipicità.

### AREA DI PERTINENZA

*definizione* Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria PE sia almeno pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.  
Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza è catastalmente individuata, salvo che tale individuazione sia in contrasto con le norme del P.R.G.  
Per le nuove costruzioni deve essere individuata progettualmente, e come tale deve essere accatastata.

### AREA CORTILIVA

*definizione* Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi, ecc. Pertanto l'area cortiliva può essere minore o maggiore dell'area di pertinenza.



Per le unità edilizie di nuova costruzione comprendenti più di cinque unità immobiliari residenziali, almeno un quarto dell'area cortiliva dovrà essere attrezzato per il gioco, la ricreazione e la pratica sociale. Per quanto attiene ai sopramenzionati depositi, anche a cielo aperto, questi sono ammessi nella misura massima del trenta per cento dell'area cortiliva complessiva.

## EDIFICIO RESIDENZIALE

*definizione* Si definisce edificio residenziale un'unità edilizia comprendente una o più unità immobiliari, destinate o destinabili ad abitazioni private per una quota parte prevalente, cioè superiore alla metà della SU dell'unità edilizia; mentre la restante parte della SU può essere destinata o destinabile ad usi non residenziali, purchè compatibili.

## EDIFICIO UNIFAMILIARE

*definizione* Si definisce edificio unifamiliare, anche ai sensi della delibera Cons. Reg. n° 1706/1978, un'unità edilizia destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare; tale unità edilizia può essere isolata oppure aggregata in una schiera; in quest'ultimo caso presenta almeno un proprio fronte esterno completo, da terra a cielo.

Ai fini della gratuità della concessione edilizia per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l'intervento.

## UI = UNITA' IMMOBILIARE

*definizione* Si definisce unità immobiliare UI, con o senza area di pertinenza, la minima entità edilizia, come censita nel Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente.

## ABITAZIONE

*definizione* Si definisce abitazione un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare (anche di un solo componente), che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti dalle norme vigenti per l'uso residenziale. In particolare i requisiti minimi sono fissati dal D.M. 5/7/1975.

Inoltre l'abitazione deve sempre essere dotato di spazi accessori di servizio (cantina, soffitta, ripostiglio, ecc.), secondo quanto previsto dalle specifiche norme relative alle zone urbanistiche.

Tale dotazione è vincolante nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni.

## PERTINENZA EDILIZIA

*definizione* Si definisce pertinenza edilizia quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è posta in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare - di cui fa generalmente parte - per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi ornamentali. La sua superficie utile, ha per lo più, il carattere di superficie accessoria.

## PARTI COMUNI CONDOMINIALI

*definizione* Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all'art. 1117 del Codice Civile, e costituiscono generalmente superficie accessoria SAC.

Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito (in particolare per le biciclette), sono compresi quelli destinati al gioco dei bambini e ad altre varie attività collettive.

## SUPERFETTAZIONE EDILIZIA

*definizione* Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta ad un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.

Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione. Gli strumenti urbanistici, ove del caso, stabiliscono le norme di obbligatorietà dell'eliminazione delle superfetazioni edilizie.

## SL = SUPERFICIE LORDA

*definizione* La superficie lorda SL di un'unità edilizia o immobiliare, è data dalla somma di tutte le superfici costruite, comunque praticabili e utilizzabili, calcolate al lordo delle strutture e di tutte le altre componenti tecniche, ma escludendo le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

## SC = SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA

*definizione* La superficie utile SC di un'unità edilizia o immobiliare, è una misura convenzionale, che dipende dalla sua superficie utile principale (SU) e dalla sua superficie accessoria (SAC), rispettivamente definite, e che si calcola applicando la seguente formula:

$$SC = SU + 0,6 SAC$$

Al fine del calcolo degli oneri di concessione sono considerati come SC anche tutti i locali che pur avendo destinazione di "servizio" presentassero caratteristiche conformi ai locali di abitazione (rapporto illuminante, finiture, altezze, impianti, ecc.)

La misura della SC si utilizza sempre per la determinazione convenzionale del costo di costruzione, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente al costo di costruzione stesso. Infatti la SC corrisponde alla "superficie complessiva" di cui all'art. 2 del D.M. 10/5/1977.

#### PARTI CHE NON COSTITUISCONO SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA

*definizione* Non costituiscono superficie utile complessiva SC, e quindi non entrano nel computo della superficie principale nè della superficie accessoria, i seguenti tipi di spazi costruiti:

- a) le superfici coperte o scoperte non praticabili o non utilizzabili;
- b) i lastrici solari non accessibili, oppure di uso comune;
- c) le scale e le rampe, con i relativi pianerottoli intermedi, e con quelli di arrivo se di distribuzione a più UI;
- d) i vani ascensore e montacarichi e relativi locali macchine;
- e) gli spazi con altezza di piano AP < 1,50 mt;
- f) gli aggetti e gli incassi di profondità < 0,60 mt, che costituiscono un semplice motivo architettonico, anche se praticabili;
- g) gli spazi aperti di collegamento, quali portici e gallerie, quando sono vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio, registrata e trascritta;
- h) gli spazi aperti di soggiorno, quali terrazze e loggiati, quando sono vincolati con servitù permanente di uso pubblico, registrata e trascritta;
- i) le autorimesse pertinenziali, singole o collettive nella misura di 15,00 mq per ogni alloggio;
- l) le superfici coperte da pensiline a sbalzo, pergolati, chioschetti ed altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari ed ornamentali;
- m) le superfici del tutto o permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purchè a carattere pertinenziale;
- n) gli spazi tecnici di alloggiamento ed i serbatoi relativi a impianti tecnici di servizio.

#### SU = SUPERFICIE UTILE PRINCIPALE

*definizione* La superficie utile principale (SU) di un'unità edilizia, altrimenti detta superficie abitabile, è data dalla somma di tutte le superfici nette di

pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.

La SU si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedi impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre, ed escludendo dal computo quelle parti che vengono definite superficie accessoria SAC.

La misura della SU si utilizza sempre per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi. Infatti la SU corrisponde alla "superficie utile abitabile" di cui all'art. 3 del D.M. 10/5/1977, al quale fanno riferimento le relative Tabelle Parametriche Regionali.

## SAC = SUPERFICIE ACCESSORIA

*definizione* La superficie accessoria SAC di un'unità edilizia, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni accessorie dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.

Costituiscono pertanto SAC:

- a) tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;
- b) tutti i locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi;
- c) le cantine e gli altri locali di servizio e di sgombero posti al piano interrato;
- d) i locali di servizio e di sgombero ad uso privato posti al piano seminterrato ed al piano sottotetto, se non direttamente collegati con la SU;
- e) le autorimesse pertinenziali ad uso privato, eccedenti i 15,00 mq per alloggio;
- f) gli androni, i porticati, i ballatoi, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento;
- g) i balconi, le terrazze, le logge, le altane e simili spazi aperti di soggiorno;
- h) un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, avente superficie netta non superiore a 4,00 mq;
- i) i serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti.

La SAC si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedi impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre, ed escludendo dal computo quelle parti che per definizione non costituiscono superficie utile.

## INVOLUCRI LEGGERI RIMUOVIBILI

*definizione* Gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, se hanno un carattere di temporaneità, non rientrano nel calcolo della SU; tuttavia, se ed in quanto ammessi dagli strumenti urbanistici, devono essere sottoposti a concessione edilizia o ad autorizzazione a seconda del tipo di intervento di cui trattasi.

#### UT = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

*definizione* L'indice di utilizzazione territoriale UT è il rapporto tra la superficie utile SU + SAC delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  

$$UT = (SU + SAC) / ST$$

#### UF = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

*definizione* L'indice di utilizzazione fondiaria UF è il rapporto tra la superficie utile SU + SAC delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  

$$UF = (SU + SAC) / SF$$

#### V = VOLUME LORDO

*definizione* Il volume lordo V di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici lorde SL dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la relativa altezza misurata al lordo del solaio soprastante.

#### VU = VOLUME UTILE

*definizione* Il volume utile VU di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative SU+SAC dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la rispettiva altezza interna del locale AL. In tale calcolo all'altezza del locale, quando risulti maggiore, si attribuisce convenzionalmente un limite superiore pari a m 4,40.

#### DT = INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE

*definizione* L'indice di densità territoriale DT è il rapporto tra il volume utile VU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $DT = VU/ST$

#### DF = INDICE DI DENSITA' FONDIARIA

*definizione* L'indice di densità fondiaria DF è il rapporto tra il volume utile VU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $DF = VU/SF$

#### S.Cop. = SUPERFICIE COPERTA

*definizione* La superficie coperta S.Cop. di un edificio (costituito da una o più unità edilizie), è la proiezione sul piano orizzontale delle strutture perimetrali del suo involucro, esclusi i balconi e gli altri corpi aggettanti con sporgenza inferiore a m. 1,00, e quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico, i cornicioni e gli spioventi.

#### Q = RAPPORTO DI COPERTURA

*definizione* Il rapporto di copertura Q è il rapporto tra la superficie coperta S.Cop. dell'edificio e la superficie fondiaria SF del lotto. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  
 $Q = S.Cop./SF$

#### SP = SUPERFICIE PERMEABILE

*definizione* La superficie permeabile SP di un lotto è la porzione (inedificata) della sua SF che viene lasciata priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

Le superfici pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 50%

Gli strumenti urbanistici fissano, ove del caso, a seconda della zona e dell'uso, l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di sistemazione delle aree cortilive; analogamente, ne fissano la minima dotazione di alberature di alto fusto, che comunque non deve essere inferiore ad un albero ogni 100 mq.

## D) DELLE ALTEZZE E DELLE DISTANZE

### SAGOMA DELL'EDIFICIO

*definizione* La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dai vari piani - verticali, orizzontali e inclinati - che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i balconi e gli altri corpi aggettanti con sporgenza superiore a m 1,00, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi e le scale esterne realizzate in aderenza e parallele al muro perimetrale del fabbricato. Inoltre in caso di maggiore sporgenza, la superficie coperta sarà conteggiata sull'intera proiezione.

La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio coincide con la sua superficie coperta S.Cop.

### FRONTE DELL'EDIFICIO

*definizione* Il fronte di un edificio è la superficie piana (o curva) delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi.

### APERTURE: LUCI E VEDUTE

*definizione* Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle norme del presente R.E., anche da quelle del Codice Civile L. III, Tit. II, Sez. VII.

Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'allacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.

La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina servitù edilizia.

### PARETE FINESTRATA

*definizione* Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'articolo precedente.

### PARETI PROSPICIENTI

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

Per l'affacciamento diretto, si intende la proiezione ortogonale, rispetto al piano della veduta, del suo asse mediano.

## AF = ALTEZZA DEL FRONTE

*definizione* L'altezza di un fronte di un edificio AF è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, o della strada o dal punto più basso del piano di utilizzo esterno del terreno o area cortiliva, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale (nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media) e la più alta delle seguenti quote:

- 1) per copertura a tetto con inclinazione della falda fino al 40%, la quota di imposta alla gronda della falda più alta;
- 2) per una copertura a tetto con inclinazione delle falde superiore al 40%, la linea di colmo;
- 3) per copertura piana, l'intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano, o la sommità del parapetto qualora sia realizzato in muratura piena o pannelli non trasparenti.

Dalla misura dell'altezza AF restano esclusi i volumi e gli altri manufatti ad uso puramente tecnologico, quali extracorsa-ascensori, comignoli e ciminiere, torri di ventilazione e raffreddamento, serbatoi, trincee, pali, tralicci, antenne e simili.

## D = DISTANZA DI UN EDIFICIO

*definizione* La distanza D di un edificio, da un altro edificio o da un confine considerato, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini, posti rispettivamente sul perimetro dell'edificio stesso, e su quello dell'altro edificio oppure sul confine considerato.

Ai fini della misura della D, non si tiene conto delle recinzioni e delle strutture leggere da giardino che non configurino SU.

Nel caso di pareti prospicienti, la D è la misura minima relativa all'affacciamento diretto della veduta più svantaggiata.

## VL = INDICE DI VISUALE LIBERA

*definizione* L'indice di visuale libera VL di un fronte edilizio, rispetto ad un altro fronte o ad un confine considerato, è il rapporto tra la distanza D del fronte stesso e la sua altezza AF. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$VL = D/AF$$



## QUOTA MEDIA DEL TERRENO

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

## PIANO DI UN EDIFICIO

*definizione* Piano di un edificio è la porzione di spazio racchiusa tra due solai, delimitata in tutto o in parte da pareti perimetrali, o anche priva di pareti perimetrali; il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato o voltato. Il piano di un edificio può essere così definito in base alla posizione che esso assume rispetto alla quota media del terreno esterno circostante, pavimentato o no, nello stato di fatto in cui si trova:

- Piano interrato, quando l'intradosso del suo solaio superiore rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 0,90 mt;
- Piano seminterrato, quando il suo pavimento rimane in ogni punto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante per almeno 1,30 mt;
- Piano terra, quando il suo pavimento rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 1,30 mt;
- Piani in elevazione: rialzato, primo, secondo, ecc., sono tutti gli altri piani dell'edificio, il cui pavimento si trova ad una quota superiore a quella del piano terra;
- Piano sottotetto (o di soffitta), quando il suo solaio superiore è quello di copertura, piano, inclinato o voltato, e la relativa altezza AP AL risulta <2,40 mt.

## AL = ALTEZZA INTERNA DEL LOCALE

*definizione* L'altezza interna del locale AL è la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.

Quando il soffitto o controsoffitto del locale è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di AL viene ricavata dal rapporto tra il volume netto interno del locale e la superficie del suo pavimento; escludendo dalla relativa misura quelle parti del locale che eventualmente presentassero AL <1,80 mt, e che perciò non costituiscono Su nè Vu.

L'altezza netta interna AL rappresenta la prestazione richiesta ai locali abitabili ai fini del soddisfacimento del requisito della disponibilità di spazi minimi, ed in particolare della rispondenza al D.M. 5/7/1975 per l'edilizia abitativa.

## SOPPALCO

*definizione* Si definisce soppalco la superficie praticabile aggiuntiva (rispetto ai piani dell'edificio) ottenuta interponendo un solaio orizzontale in uno spazio chiuso, quando almeno uno degli spazi così ottenuti, al di sopra o al di sotto del soppalco stesso, (se presenta  $AP > 1,80$  m), risulta in tutto o in parte delimitato da partizioni interne verticali (quali pareti, infissi o protezioni). In tal caso il soppalco fa parte della SU e si aggiunge a quella preesistente.

## ALTEZZA DI UN EDIFICIO

*definizione* L'altezza di un edificio può essere definita sia come misura metrica, sia come numero di piani:

- come misura metrica, si considera l'altezza AF del suo fronte più alto;
- come numero di piani, se ne considera il numero massimo escludendo il piano interrato ed il piano sottotetto.

## MISURA DELLA DISTANZA

*definizione* La distanza D di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato, con i criteri di cui alle precedenti definizioni.

Le misure delle distanze da considerare sono:

D1 = distanza da un confine di proprietà

D2 = distanza da un confine di zona

D3 = distanza da un altro edificio.

Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per gli indici di visuale libera VL conseguenti, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.

Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite dalle definizioni seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

### D1 = DISTANZA DA UN CONFINE DI PROPRIETA'

*definizione* Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione degli edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D1 = valore preesistente

VL = valore preesistente.

Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate (in aggiunta) sono:

D1 = mt 5,00 per pareti finestrate, VI = 0,5 per pareti finestrate

D1 = mt 3,00 per pareti cieche o dotate solo di luci, VL = 0,3 per pareti cieche o dotate solo di luci.

Negli interventi di nuova costruzione e nella generalità dei casi, i valori da rispettare sono:

D1 = mt 5,00

VL = 0,5

Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.

Per costruzioni temporanee, per costruzioni di arredo urbano, per campi per attività sportive e ricreative e per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato ed a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, ed a meno che non si costruisca in aderenza, la distanza può essere ridotta fino a:

D1 = mt 1,50 nella generalità dei casi

D1 = mt 0,50 per rampe a cielo aperto.

In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato, trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di concessione edilizia, è consentito costruire con valori di D1 e di VL inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, fino al limite di mt 1,50, come pure costruire sul confine.

Sono fatte salve le prescrizioni di cui al D.M. 2 aprile 1968, n.1444

## D2 = DISTANZA DA UN CONFINE DI ZONA

*definizione* Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza D2 è soltanto quello che delimita zone territoriali omogenee classificate di tipo A, B, C, D, E, F, G, H1 e H2 dal Piano Regolatore Generale, ai sensi della legislazione urbanistica vigente: trascurando quindi le delimitazioni in sottozone ed aree elementari interne a detta classificazione.

Per la distanza D2 ed il relativo indice VL, i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi della precedente definizione D1; valori inferiori non sono mai ammessi.

Per le zone H1, la distanza D2 dal confine stradale è fissata dagli strumenti urbanistici vigenti in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. In assenza di tali specifiche indicazioni, i valori da rispettare, in conformità a quanto previsto dal Decreto di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, sono, per i diversi tipi di strada:

A - Autostrade:

D2 = mt 60,00 fuori dai centri abitati (mt 5,00 per le recinzioni)

D2 = mt 30,00 nei centri abitati (mt 3,00 per le recinzioni)

B - Strade extraurbane principali:

D2 = mt 40,00 fuori dai centri abitati (mt 5,00 per le recinzioni)

D2 = mt 20,00 nei centri abitati (mt 0,00 per le recinzioni)

C - Strade extraurbane secondarie:

D2 = mt 30,00 fuori dai centri abitati (mt 3,00 per le recinzioni)

D2 = mt 10,00 nei centri abitati (mt 0,00 per le recinzioni)

D - Strade urbane di scorrimento:

D2 = mt 20,00 nei centri abitati (mt 3,00 per le recinzioni)

E - Strade urbane di quartiere:

D2 = mt 5,00 nei centri abitati (mt 0,00 per le recinzioni)

F - Strade locali e altre strade non classificate:

D2 = mt 20,00 fuori dai centri abitati (mt 3,00 per le recinzioni) e mt 10,00 per le strade vicinali

D2 = mt 5,00 nei centri abitati (mt 0,00 per le recinzioni)

Per le zone H2, la distanza dalla zona o dal binario ferroviario è fissata dagli strumenti urbanistici vigenti in osservanza dell'art. 235 della L. n° 2248/1865 e degli artt. 49, 50 e 60 del D.P.R. n° 753/1980.

Sono fatte salve eventuali indicazioni grafiche degli elaborati del P.R.G., come pure eventuali prescrizioni tecniche particolari degli Enti di gestione preposti.

Sono fatte salve le prescrizioni di cui al D.M. 2 aprile 1968, n.1444 esclusi gli allineamenti preesistenti prevalenti con un minimo di m 5,00 nelle zone B1. Tale esclusione, inerente la distanza degli edifici dal fronte strada, è da riferirsi alle distanze minime tra fabbricati di cui all'art.9, comma2°. Del sopra citato D.M. n. 1444.

### D3 = DISTANZA DA UN ALTRO EDIFICIO

*definizione* Per gli edifici esistenti per gli interventi di recupero per conservazione degli edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D3 = valore preesistente

VL = valore preesistente

Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate sono:

D3 = mt 10,00

VL = 0,5 per pareti finestrate

VL = 0,4 per pareti cieche o dotate solo di luci

Negli interventi di sola sopraelevazione, si applica soltanto il rispetto dell'indice di visuale libera  $VL = 1$ , per la parte sopraelevata

Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt 12,00, i valori da rispettare sono:

$D3 = \text{mt } 10,00$

$VL = 0,5$

Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt 12,00, il valore da rispettare è la maggiore fra le distanze:

$D3 = \text{mt } 10,00$

$D3 = \text{altezza del fronte più alto}$

Nel caso in cui entrambe i fronti edilizi non siano finestrati, il valore da rispettare può essere ridotto fino a:

$D3 = \text{mt } 6,00$

$VL = 0,4$

In ogni caso di intervento urbanistico preventivo, possono essere stabiliti limiti di distanza  $D3$  diversi da quelli della presente definizione, ma solo con riferimento alla distanza tra edifici compresi nel relativo piano attuativo di dettaglio, e quindi interni al CA.

Sono fatte salve le prescrizioni di cui al D.M. 2 aprile 1968, n.1444

## RIDUZIONE DELLE DISTANZE

*definizione* I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui alle precedenti definizioni, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di:

- a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
- b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, rampe, scale, ecc.;
- c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- d) vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili;
- e) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- f) autorimesse indispensabili per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti al servizio di edifici esistenti, in base alla loro destinazione;

- g) volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;
- h) costruzioni temporanee;
- i) portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che condominiali e privati, vincolati con servitù permanenti di pubblico passaggio;
- l) opere di arredo urbano.

## E) DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE

### MO = MANUTENZIONE ORDINARIA

*definizione* Manutenzione ordinaria è l'insieme delle operazioni necessarie per mantenere in efficienza un edificio, quando queste hanno un carattere limitato, episodico ed occasionale.

Sono quindi interventi di manutenzione ordinaria MO quelli che riguardano solo lavori di riparazione e di sostituzione delle opere edilizie di finitura e degli impianti tecnologici. In particolare, sono interventi MO quelli di riparazione e sostituzione di:

- a) opere interne: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, impianti tecnici e tecnologici, canne fumarie e di ventilazione;
- b) opere esterne, purchè senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, coibentazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, elementi tecnologici ed elementi d'arredo.

Gli interventi MO non sono sottoposti a specifiche procedure regolamentari, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria, e quello del rispetto della L. n° 1089/1939, quando trattasi di immobili vincolati e notificati.

### MS = MANUTENZIONE STRAORDINARIA

*definizione* Manutenzione straordinaria è l'insieme delle operazioni necessarie per mantenere in efficienza un edificio, quando queste hanno un carattere esteso, sistematico e programmato.

Sono quindi interventi di manutenzione straordinaria MS quelli che riguardano lavori di riparazione, sostituzione ed integrazione di opere edilizie di finitura ed anche strutturali, nonché di impianti tecnologici (compresi gli impianti di condizionamento fissi prospicienti gli spazi pubblici) e di servizi igienici, a condizione che:

- non alterino la consistenza e la configurazione della SU e del VU dell'edificio, nè delle singole unità immobiliari che lo compongono;
- non alterino le destinazioni d'uso dell'edificio, nè delle singole unità immobiliari che lo compongono.

In particolare, sono interventi MS quelli che riguardano:

- a) opere interne: le opere di cui al punto a) dell'articolo precedente, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche e posizioni di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi impianti tecnologici e di nuovi servizi igienici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente;
- b) opere esterne: le opere di cui al punto b) dell'articolo precedente, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali; nei locali tecnologici sono ammesse nuove aperture strettamente indispensabili al funzionamento degli impianti.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, sono inoltre interventi MS quelli che riguardano apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva, quali ad esempio: basamenti, pali, tralicci, tubi e canalizzazioni di ogni tipo; cabine, protezioni e partizioni interne.

Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne, e possono anche essere considerati interventi di tipo T3 ai sensi dell'art. 10 della Circ. Min. LL.PP. n° 3357/25 del 30/7/1985.

Gli interventi MS sono sottoposti a:

- asseverazione edilizia, nella generalità dei casi;
- autorizzazione edilizia, quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela.



## **F) DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO PER CONSERVAZIONE**

### **R1 = RESTAURO SCIENTIFICO**

**definizione** Gli interventi di Restauro Scientifico R1 sono qualificati come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, dirette alla lettura, all'intendimento, alla conservazione ed al recupero di un'unità edilizia-architettonica, considerata come organismo in senso globale, ed insieme come documento testimoniale.

Gli interventi R1 riguardano l'unità edilizia-architettonica nella sua interezza e con le sue pertinenze ed aree esterne, nel suo ambiente di appartenenza, riconoscendone lo stato originario e le successive fasi del processo di trasformazione, con i principi della liberazione dalle incongruità, della coerenza tipologica, dell'utilizzazione compatibile, e della prevalenza dei valori culturali (storici, architettonici, artistici, ambientali).

Gli interventi R1 possono consistere quindi in un insieme sistematico di opere per la conservazione, il consolidamento, la ricomposizione, la liberazione, il completamento e l'attualizzazione dell'organismo architettonico, che ne consentano gli usi compatibili nel pieno rispetto: dei suoi elementi materiali costitutivi, del suo sistema strutturale, del suo impianto distributivo e della sua risoluzione linguistica, stilistica ed artistica. Possono comprendere anche opere di miglioramento e adeguamento antisismico R7, quando necessario.

Eventuali aggiornamenti tecnologici necessari al restauro dell'edificio, debbono avvenire possibilmente operando sulle parti e sulle componenti di minor pregio e maggiormente degradate.

Gli interventi R1 sono sottoposti a:

- asseverazione edilizia, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi MS, e riguardano immobili non sottoposti comunque a vincoli di tutela;
- autorizzazione edilizia, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi MS, e riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela;
- concessione edilizia, nei casi di restauri a carattere più complesso, che risultino del tutto differenti dagli interventi MS.

Gli interventi R1 corrispondono a quelli di categoria A1 di cui all'art. 36 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

## R2 = RISANAMENTO CONSERVATIVO

*definizione* Sono interventi di risanamento conservativo R2 quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di tipo R1, comprendono anche opere di:

- sostituzione delle strutture edilizie fatiscenti verticali, orizzontali ed inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purchè nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
- inserimento di locali ed impianti tecnici, igienici e funzionali, quali quelli sanitari, di trattamento ambientale, di sicurezza ed ascensori, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purchè nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
- modesti adeguamenti dei fronti edilizi, delle coperture e della distribuzione interna, purchè non ne vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati gli elementi di interesse architettonico ed ambientale;
- modifica del numero e della dimensione delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'unità edilizia, nonché della loro destinazione d'uso, senza che ne risulti sconvolto l'impianto distributivo del tipo originario;
- sistemazione delle aree cortilive, nel rispetto delle preesistenze significative, anche in funzione della nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia.

Gli interventi R2 sono sottoposti a:

- asseverazione edilizia, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi MS, e riguardano immobili non sottoposti comunque a vincoli di tutela;
- autorizzazione edilizia, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi MS, e riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela;
- concessione edilizia, nei casi di restauri a carattere più complesso, che risultino del tutto differenti dagli interventi MS.

Gli interventi R2 corrispondono a quelli di categoria A2, e relative sottocategorie, di cui all'art. 36 della L.R. n° 47/1978 modificata ed integrata, ed a quelli di cui al punto c) dell'art. 31 della L. n° 457/1978.

## R3 = RISTRUTTURAZIONE TIPOLOGICA

*definizione* Sono interventi di ristrutturazione tipologica R3 quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di tipo R1 e di

tipo R2, comprendono opere di ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico, ed anche di parziale demolizione e fedele ricostruzione.

Gli interventi R3 sono finalizzati ad un recupero dell'unità edilizia anche in funzione di nuove e diverse destinazioni d'uso, e possono quindi portare ad un organismo edilizio anche diverso da quello preesistente, purchè ne siano conservati almeno quei caratteri tipologici che - nel riconoscimento critico del processo tipologico - sono da ritenersi essenziali per il tipo edilizio di cui si tratta.

Gli interventi R3 sono sottoposti a:

- concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

Gli interventi R3 corrispondono a quelli di categoria A3 sub 1) di cui all'art. 36 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

#### R4 = RIPRISTINO TIPOLOGICO

*definizione* Sono interventi di ripristino tipologico R4 quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di tipo R1, di tipo R2 e di tipo R3, comprendono anche opere di ricostruzione e di completamento dell'unità edilizia, nei limiti del rispetto di un vincolo tipologico riconosciuto.

Gli interventi R4 sono finalizzati alla ricostituzione del tessuto edilizio nel suo insieme, secondo una regola di coerenza tipologica, e possono quindi portare tanto al completamento di un organismo edilizio che nel passato sia andato distrutto, come pure al completamento di un organismo edilizio che nel passato non abbia raggiunto la sua forma compiuta secondo il processo tipologico riconosciuto nel contesto di appartenenza.

Gli interventi R4 comportano la reintegrazione e il completamento del tessuto edilizio secondo caratteri tipologici accertati: o in base a specifiche documentazioni storiche, o, in assenza, in base ad un preciso riconoscimento del processo tipologico, nel tempo e nel luogo, e quindi dell'unità edilizia da ripristinare o da completare nella sua forma più coerente con il tessuto edilizio secondo quanto prescritto nella relativa disciplina particolareggiata.

Restano pertanto vincolanti gli allineamenti orizzontali e verticali ricavati dalle regole del tessuto edilizio di appartenenza: intesi sia come allineamenti già preesistenti, sia come allineamenti da conseguire attraverso il progetto di intervento R4.

Gli interventi R4 sono sottoposti a:

- concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

Gli interventi R4 corrispondono a quelli di categoria A3 sub 2) di cui all'art. 36 della L.R. n.47/1978 e s.m.i.

## R5 = CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO

*definizione* Sono interventi di cambio della destinazione d'uso R5 di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che - anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie - ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile, secondo le classificazioni e con le limitazioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti.

Si considerano come ufficialmente in atto, e quindi preesistenti, tutti gli usi in essere alla data di entrata in vigore della L.R. n° 46/1988 (26/11/1988), come risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, certificato catastale o altri atti e documenti aventi data certa e anteriore.

La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente, nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

Per gli interventi R5 si danno due casi:

R5a = cambio della destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico CU, determinato dal mutamento dell'uso o rispetto alla classificazione di cui al successivo Capo X, o rispetto alla classificazione catastale, sempreché tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq o più del 30% della superficie utile di ciascuna unità immobiliare, fermo restando l'adeguamento degli standards urbanistici;

R5b = cambio della destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico CU, negli altri casi.

Gli interventi R5 sono sottoposti a:

- concessione edilizia, se trattasi di interventi di tipo R5a, per i quali la concessione sarà gratuita nei casi previsti dalla legge, ed ogni qualvolta gli oneri di urbanizzazione corrispondenti alla nuova destinazione d'uso non sono superiori a quelli corrispondenti alla destinazione d'uso esistente; sarà invece onerosa in tutti gli altri casi, per i quali è dovuto il congruaggio fra gli oneri corrispondenti alla destinazione d'uso richiesta e quelli corrispondenti alla destinazione d'uso preesistente;
- autorizzazione edilizia, se trattasi di interventi di tipo R5b, fermo restando l'obbligo di acquisire il parere favorevole dell'A.U.S.L., quando trattasi di destinazione sottoposta al controllo di igiene e sicurezza delle attività.

## R6 = RECUPERO PER CONSERVAZIONE DEI GIARDINI E SITI STORICI

*definizione* I giardini, i parchi, e gli altri siti paesaggistici storici, quali espressioni del rapporto tra civiltà e natura, sono monumenti viventi che richiedono cure continue, per salvaguardarli nella loro integrità ed autenticità, tenendo conto di tutte le parti e di tutti gli elementi che li compongono, nonché dell'intorno ambientale ed ecologico di appartenenza.

Gli usi dei giardini, parchi e siti storici devono essere compatibili con le loro caratteristiche ambientali ed ecologiche, tenendo conto della loro rilevante vulnerabilità. Inoltre, anche in relazione alle esigenze stagionali, i cicli ed i criteri colturali e manutentivi debbono sempre avere la precedenza sui tempi e sulle modalità di utilizzazione.

Gli interventi sui giardini e siti storici devono sempre essere basati sul rilievo degli elementi che li compongono, ed in particolare:

- della pianta, delle confinazioni e dei percorsi;
- dei profili altimetrici del terreno;
- delle masse vegetali e delle specie che le costituiscono;
- delle acque in movimento o stagnanti;
- degli elementi costruiti o ornamentali.

Gli interventi di recupero per conservazione dei giardini e siti storici (R6), sono classificati di due tipi:

- R6a = conservazione e manutenzione; tale intervento comprende: operazioni colturali continue e periodiche, sostituzioni puntuali di specie originali, rinnovamenti ciclici di specie originali, conservazione e manutenzione degli elementi di architettura;
- R6b = restauro e ripristino; tale intervento, oltre alle operazioni della conservazione e della manutenzione, comprende: ricostituzione e valorizzazione dell'evoluzione storica del giardino/sito, ricomposizione conseguente alla documentazione storica ed analogica, ripristino di parti mancanti, anche in coerenza con eventuali edifici storici, datazione di tutte le sostituzioni, i ripristini ed i nuovi impianti.

Gli interventi di recupero per conservazione dei giardini e siti storici (R6), sono sottoposti a concessione gratuita.

## R7 = MIGLIORAMENTO E ADEGUAMENTO ANTISISMICO

*definizione* Gli interventi di miglioramento ed adeguamento antisismico R7 sono interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente effettuati in ottemperanza al D.M. LL.PP. 16/1/1997 "Norme tecniche per le costruzioni

in zone sismiche", ed in conformità alle istruzioni di cui alla Circ. Min. LL.PP. n° 65/AA.GG.

Essi sono classificati di due tipi:

- R7a - interventi di miglioramento antisismico;
- R7b - interventi di adeguamento antisismico.

Gli interventi di miglioramento antisismico R7a comportano l'esecuzione di una o più opere riguardanti i singoli elementi strutturali dell'edificio, con lo scopo di conseguire un maggior grado di sicurezza antisismica, senza peraltro modificarne in maniera sostanziale il comportamento strutturale globale. Per tali interventi non è richiesta la verifica formale del livello di sicurezza globale dell'edificio, ma solo la valutazione, anche in forma semplificata, dell'incremento di sicurezza strutturale conseguito. In base alla classificazione di zona sismica, tali interventi sono obbligatori per chiunque intenda effettuare interventi locali volti a rinnovare o sostituire elementi strutturali dell'edificio.

Gli interventi di adeguamento antisismico R7b comportano l'esecuzione di un complesso di opere sufficienti per rendere l'edificio atto a resistere all'azione sismica, così come definita nel D.M. 16/1/1997. Per tali interventi è richiesta la verifica sismica completa secondo modelli di calcolo rappresentativi del comportamento statico globale dell'edificio. In base alla classificazione di zona sismica, tali interventi sono obbligatori per chiunque intenda.

- sopraelevare o ampliare l'edificio;
- apportare incrementi dei carichi superiori al 20%;
- trasformare la struttura dell'edificio;
- effettuare innovazioni o sostituzioni che modifichino il comportamento globale dell'edificio.

Quando trattasi di beni architettonici di valore storico-artistico, tutelati ai sensi della Legge 1089/1939 o dalla Legge n° 1497/1939 o comunque di valore riconosciuto, di cui occorra garantire la sicurezza per il rischio sismico, gli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico R7 sono ammissibili solo a condizione che non comportino una modifica dei caratteri di cultura figurativa e materiale del manufatto nel suo complesso e nei suoi elementi. Tali interventi, inoltre, devono essere sempre effettuati in conformità alle "Istruzioni generali per la redazione di progetti di restauro dei beni architettonici di valore storico-artistico in zona sismica", impartite dal "Comitato Nazionale per la prevenzione del patrimonio culturale dal rischio sismico" del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali.

Gli interventi R7, quando non sono già compresi in un'altra categoria d'intervento, sono sottoposti a concessione edilizia gratuita

## R8 = RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA DELL'INVOLUCRO ESTERNO

*definizione* Sono interventi di ristrutturazione edilizia conservativa dell'involucro esterno R8 quegli interventi di recupero che comprendono opere di ristrutturazione edilizia senza vincoli tipologici ed opere di parziale sostituzione dell'organismo edilizio esistente, con la formazione di un organismo nuovo e diverso, ma che tuttavia conservano dell'edificio preesistente l'involucro esterno inalterato nei suoi aspetti linguistici, stilistici ed estetici, e nei suoi rapporti con l'ambiente circostante.

Negli interventi R8 le opere di ristrutturazione e sostituzione edilizia debbono essere contestualmente collegate e subordinate a quelle di recupero e valorizzazione dell'involucro esterno dell'edificio, con il restauro dei particolari architettonici e decorativi esteriori dell'edificio stesso e delle sue pertinenze, rappresentativi della cultura figurativa del manufatto.

Gli interventi R8 comprendono le opere di adeguamento antisismico R7b, quando necessarie. Eventuali nuove aperture possono essere inserite solo nei fronti secondari che non siano prospicienti su spazi pubblici.

Per gli interventi R8 si danno tre casi:

- R8a = ristrutturazione conservativa dell'involucro, con mantenimento della SU preesistente;
- R8b = ristrutturazione conservativa dell'involucro, con SU ammessa dall'indice di zona UF;
- R8c = ristrutturazione conservativa dell'involucro, con SU preesistente incrementata del 10%, ai sensi del punto e) della L.R. n° 18/1983 modificata e integrata.

Gli interventi R8 sono sottoposti a:

- concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

Gli interventi T1 corrispondono a quelli di cui al punto d) dell'art. 31 della L. n° 457/1978.

## **G) DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO E TRASFORMAZIONE**

### **T1 = RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

*definizione* Sono interventi di ristrutturazione edilizia T1 quegli interventi costituiti da un insieme sistematico di opere tali da trasformare l'organismo edilizio preesistente in un organismo nuovo e diverso dal precedente, in talune o in tutte le sue parti.

Negli interventi T1, comunque, l'edificio risultante dalla ristrutturazione stessa deve mantenere sostanzialmente inalterata la sagoma dell'edificio preesistente, nonché della sua area di sedime, a meno dei volumi tecnici non suscettibili di altri usi.

Negli interventi T1, peraltro, pur potendosi arrivare per parti a un rinnovo completo dell'edificio, resta esclusa la totale e contestuale demolizione e ricostruzione (salvo prescrizioni di adeguamento sismico di cui al D.M. LL.PP. 16.1.1997), giacché l'esistenza dell'oggetto da ristrutturare in ogni momento dell'esecuzione delle opere è la condizione necessaria perché si dia la categoria del recupero e quindi l'intervento di ristrutturazione.

Gli interventi T1 comprendono modifiche, sostituzioni e nuovi inserimenti riguardanti: le strutture orizzontali e verticali, i collegamenti orizzontali e verticali, i locali comunque destinati, i fronti edilizi e le coperture, le aree di pertinenza, le destinazioni d'uso.

Gli interventi T1 non comprendono, invece, aumenti della SU o del VU dell'edificio preesistente.

Per gli interventi T1 si danno due casi:

- T1a = ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma preesistente;
- T1b = ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma preesistente.

Gli interventi T1 sono sottoposti a:

- concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

Gli interventi T1 corrispondono a quelli di cui al punto d) dell'art. 31 della L. n° 457/1978.

### **T2 = RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO**

*definizione* Sono interventi di ristrutturazione con ampliamento T2 quegli interventi che, in aggiunta alle opere di ristrutturazione classificabili come T1, presentano anche limitati ampliamenti dell'edificio preesistente, e quindi aumenti di SU e di VU, anche eccedenti la sagoma dell'edificio preesistente.

Per gli interventi T2 si danno due casi:



T2a = ristrutturazione con ampliamento massimo pari al 20% della SU o del VU dell'edificio preesistente;

T2b = ristrutturazione con ampliamento massimo fino al raggiungimento degli indici di zona UF o DF.

In ogni caso di intervento T2, è necessario che l'ampliamento di progetto venga realizzato contestualmente alla ristrutturazione del resto dell'unità edilizia, secondo un progetto organico complessivo, rimanendo entro i limiti di cui al comma precedente; in caso contrario l'ampliamento stesso dovrà essere considerato come intervento di nuova costruzione.

Gli interventi T2 sono sottoposti a:

- concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

### T3 = OPERE INTERNE DI ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE

*definizione* Sono interventi di opere interne di adeguamento igienico-funzionale T3 quegli interventi che:

- non modificano la sagoma, la copertura ed i prospetti dell'edificio;
- non comportano aumento di SU o di VU, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne;
- non aumentano le unità immobiliari nè il loro carico urbanistico;
- non riguardano parti comuni condominiali nè la struttura statica dell'edificio, e comunque non ne recano pregiudizio;
- non alterano le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive, quando riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela.

Gli interventi T3 non possono costituire un insieme sistematico e correlato di interventi, su più unità immobiliari, in modo tale da realizzare nel complesso una completa trasformazione dell'unità edilizia, configurabile in sostanza come una ristrutturazione.

Gli interventi T3 sono sottoposti a:

- asseverazione edilizia con denuncia di inizio attività, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela.

### T4 = OPERE ESTERNE DI ADEGUAMENTO ESTETICO-ARCHITETTONICO

*definizione* Sono interventi di opere esterne di adeguamento estetico-architettonico T4, quegli interventi che hanno lo scopo di riqualificare l'involucro esterno di un edificio, adeguandolo, sotto il profilo estetico-architettonico, alle esigenze di un maggior decoro urbano e di un miglior inserimento ambientale.

Gli interventi di opere esterne di adeguamento estetico-architettonico T4:

- non modificano la sagoma dell'edificio nè le destinazioni d'uso;
- non comportano aumento di SU o di VU o di unità immobiliari;
- non riguardano le parti interne nè la statica dell'edificio.

Gli interventi T4 non si applicano ad edifici comunque sottoposti a vincolo di tutela, per i quali l'involucro esterno può solo essere oggetto di interventi di manutenzione oppure di recupero per conservazione.

Gli interventi T4 sono sottoposti a:

- concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

## T5 = ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

*definizione* Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche T5, all'interno ed all'esterno degli edifici, quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto disposto dalla L. n° 118/1971 e dal D.P.R. n° 503/1996 per gli edifici pubblici, dalla L. n° 13/1989 per gli edifici privati, e dalla L. n° 104/1992 per gli edifici privati aperti al pubblico, nonché dai relativi Regolamenti di attuazione.

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

Gli interventi T5 sono sottoposti a:

- asseverazione edilizia, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela.

Nei casi di immobili con vincolo di tutela, trascorsi 120 giorni dalla richiesta di approvazione senza che la competente Soprintendenza abbia espresso motivato diniego, l'approvazione stessa si intende assentita ai sensi dell'art. 5 della L. n° 13/1989.

Nei casi di immobili con vincolo di tutela per i quali gli indispensabili interventi di tipo T5 non abbiano potuto ottenere l'approvazione della competente Soprintendenza, l'eliminazione delle barriere architettoniche dovrà essere conseguita, ai sensi dell'art. 24 della L. n° 104/1992, con l'allestimento di opere provvisorie.

## T6 = ADEGUAMENTO DI IMPIANTI TECNOLOGICI

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

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

Sono compresi negli interventi T6 anche quelli che comportano la realizzazione di volumi tecnici, purchè si tratti di volumi strettamente indispensabili e non utilizzabili altrimenti, e quindi senza aumento di SU o di VU.

Nel caso di insediamenti produttivi, sono compresi fra gli interventi T6 anche quelli riguardanti impianti industriali, come previsto dalla Circ. Min. LL.PP. n° 1918 del 16/11/1977, quando tali interventi sono funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, nè di SU nè di VU.

Gli interventi T6 sono sottoposti a:

- concessione edilizia gratuita, quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela.

#### T7 = REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI INTERRATI

*definizione* Sono interventi di realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati T7 quelli volti a dotare gli edifici preesistenti dei parcheggi e/o autorimesse privati necessari per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti, ricavandoli nel piano interrato degli edifici stessi o comunque nel sottosuolo del lotto relativo.

Tali parcheggi interrati sono realizzati ai sensi della L. n° 122/1989, e debbono essere come tali vincolati nella destinazione d'uso al servizio delle unità immobiliari. La loro realizzazione non comporta aumento di SU o di VU.

Gli interventi T7 sono sottoposti a:

- asseverazione edilizia, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela.

#### T8 = RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

*definizione* Sono interventi di ristrutturazione urbanistica T8, quegli interventi rivolti a ristrutturare l'impianto urbanistico-edilizio sostituendolo in tutto o in parte con altro e diverso impianto, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi - sia di recupero che di nuova costruzione - anche con modificazione dei lotti, degli isolati e delle strade; pur nel recupero complessivo e nella valorizzazione degli aspetti storici e tipici originariamente presenti, secondo il criterio dell'inserimento organico nel tessuto urbano e della coerenza tipologica e morfologica.

Gli interventi T8 si attuano mediante Piano particolareggiato o Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, o altro tipo di intervento urbanistico preventivo, in conformità alle specifiche indicazioni di P.R.G.

Gli interventi T8 corrispondono a quelli di categoria A4 di cui all'art. 36 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata, ed a quelli di cui al punto e) dell'art. 31 della L. n° 457/1978.

#### T9 = DEMOLIZIONE E RECUPERO DEL SEDIME

*definizione* Sono interventi di demolizione e recupero del sedime T9 quegli interventi che - indipendentemente dalla realizzazione di nuove costruzioni - sono finalizzati a rimuovere manufatti preesistenti, anche per recuperarne il sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale. Gli interventi T9 comprendono anche le demolizioni di superfetazioni edilizie. Gli interventi T9 sono sottoposti ad autorizzazione edilizia, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

## H) DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

### C1 = DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

*definizione* Sono interventi di demolizione e ricostruzione C1 quelli che collegano la demolizione di un edificio preesistente alla contestuale costruzione di un nuovo edificio, in conformità alle norme di zona del P.R.G. e del P.P., in attuazione di un'unica concessione edilizia. Il nuovo edificio è a tutti gli effetti considerato come nuova costruzione.

Per gli interventi C1 si danno tre casi:

C1a = demolizione e ricostruzione, al massimo, della SU preesistente;

C1b = demolizione e ricostruzione, al massimo, della SU ammessa dall'indice di zona UF;

C1c = demolizione e ricostruzione, al massimo, della SU preesistente incrementata del 20%.

Gli interventi C1 sono sottoposti a:

- concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

### C2 = AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE

*definizione* Sono interventi di ampliamento di edificio esistente C2 quegli interventi di nuova costruzione che, pur essendo organicamente collegati con un edificio esistente, non comportano necessariamente un intervento di recupero di questo. Detto ampliamento avviene in conformità alle norme di zona del P.R.G. o del P.P.

Per gli interventi C2 si danno due casi:

C2a = ampliamento della SU fino al raggiungimento del massimo consentito dall'indice di zona UF;

C2b = ampliamento della SU, al massimo, pari al 20% della SU preesistente.

Gli interventi C2 sono sottoposti a:

- concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

### C3 = NUOVO IMPIANTO EDILIZIO

*definizione* Sono interventi di nuovo impianto edilizio C3 quelli che realizzano nuovi edifici e manufatti, sia fuori che entro terra, e cioè tutti i casi di nuova costruzione edilizia che non ricadono nei precedenti C1 e C2. Gli interventi di nuovo impianto edilizio C3 si attuano in conformità alle norme di zona del P.R.G. e del P.P.

Gli interventi C3 sono sottoposti a:

- concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi;
- concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

#### C4 = ATTREZZATURA DEL TERRITORIO

*definizione* Sono interventi di attrezzatura del territorio C4 quelli rivolti alla manutenzione, al ripristino, all'adeguamento, ed alla costruzione di opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione generale e di ogni altra attrezzatura tecnica e tecnologica che serve il territorio (urbano ex extraurbano).

Gli interventi C4 sono realizzati dagli organi istituzionalmente competenti per le opere pubbliche di cui trattasi, nonché dagli enti e dalle aziende concessionarie, oppure da privati che abbiano stipulato la relativa convenzione con il Comune.

Gli interventi C4 sono sottoposti a:

- autorizzazione edilizia, se realizzati dagli enti competenti su o sotto il suolo pubblico;
- concessione edilizia gratuita, negli altri casi.

#### C5 = MODIFICAZIONE DEL SUOLO

*definizione* Sono interventi di modificazione del suolo C5 gli interventi sul territorio che ne comportano modifiche morfologiche ed altimetriche - quali scavi, reinterri e rilevati - permanenti e significative, o comunque incidenti sulle caratteristiche del contesto.

Non fanno parte degli interventi C5 le modifiche connesse con le attività produttive agricole, nè quelle connesse con la coltivazione di cave e torbiere, nè quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e con il consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.

Gli interventi C5, semprechè risultino ammissibili in base alle risultanze della apposita relazione idrogeologica, quando richiesta, firmata da un Tecnico abilitato, sono sottoposti ad autorizzazione edilizia, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

#### C6 = DEPOSITI A CIELO APERTO

*definizione* Sono interventi di deposito a cielo aperto C6 quelli che riguardano spazi aperti destinati al deposito - temporaneo o no - di materiali, manufatti e merci (esclusi rottami, cascami e rifiuti), con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione o di vendita, e con esclusione di qualsiasi attività di

trasformazione e lavorazione. Tali depositi possono essere collegati ad una specifica attività insediata, oppure no.

Non fanno parte degli interventi C6 le discariche pubbliche e quelle normate dal D.L n°22/1997, che rientrano fra gli interventi C14 di cui all'art. 105 del R.E.

Gli interventi C6 sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

## C7 = COSTRUZIONI TEMPORANEE

*definizione* Si definiscono costruzioni temporanee C7 le costruzioni, facilmente rimovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano.

Rientrano fra le costruzioni C7, ad esempio, oltre ai chioschi provvisori, alle serre mobili ed alle baracche, anche le costruzioni dotate di involucro precario, cioè privo di rigidità propria, quali tele, membrane e simili.

Le costruzioni C7 possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque non superiore ad un anno; trascorso tale periodo debbono essere rimosse, oppure regolarizzate con concessione come costruzioni C3 di nuovo impianto edilizio, in quanto conformi al P.R.G. o ad altri strumenti specifici di settore.

Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, nè alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'art. 24 della L. n° 104/1992.

Allo scadere della costruzione temporanea, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata; ferme restando, ove del caso, le norme relative all'occupazione di suolo pubblico; ove del caso, il ripristino o la risistemazione debbono essere garantiti mediante polizza fideiussoria.

Gli interventi C7 sono sottoposti ad autorizzazione edilizia temporanea, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela, salvi i casi di cui al precedente comma 4.

Le costruzioni temporanee C7 regolarmente autorizzate della presente normativa conservano il relativo regime normativo e procedimentale precedente.

## C8 = ARREDO URBANO

*definizione* Si definiscono interventi di arredo urbano C8 quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbana-paesaggistica dei luoghi; da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.

Le opere di arredo urbano C8, sono classificate nel relativo Piano comunale; in generale, sono da intendersi opere C8, anche in relazione al loro impatto visivo ed eventualmente al parere espresso dalla C.E.:

- monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
- fontane, fioriere e oggetti decorativi ed artistici;
- insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari;
- pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
- apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici;
- costruzioni leggere e per i giochi infantili, prive di copertura;
- sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, reggibiciclette, ecc.
- altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano.

Gli interventi C8, sono sottoposti ad autorizzazione edilizia quando sono comunque visibili direttamente dagli spazi pubblici, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

## C9 = ALLESTIMENTO DEL VERDE

*definizione* Gli interventi di allestimento del verde C9 riguardano le sistemazioni a parco e giardino, comprese quelle dei cortili con presenza di verde, nei casi in cui queste costituiscono un intervento autonomo (non facente parte, cioè, di una più complessa opera edilizia regolata da una specifica procedura), ed hanno tuttavia una loro rilevanza per dimensione ed impatto visivo-paesaggistico; e come tali sono anche classificate nel relativo Piano comunale, quando esistente.

Gli interventi C9 sono sottoposti ad autorizzazione edilizia, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela. Quando invece sono parte integrante di un'opera edilizia, rientrano nella relativa procedura.

## C10 = CAMPI PER ATTIVITA' SPORTIVE E RICREATIVE

*definizione* Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purchè del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica



attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare.

Di tali interventi fanno parte anche le piscine del tutto o permanentemente scoperte.

Gli interventi C10 sono sottoposti a:

- concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi, il cui onere è commisurato all'area di insediamento A1;
- asseverazione edilizia, quando hanno un carattere pertinenziale rispetto agli edifici esistenti, sono destinati ad uso privato, e non riguardano immobili in zona omogenea tipo A o comunque sottoposti a vincoli di tutela.

### C11 = RECINZIONI, PASSI CARRAI E RAMPE

**definizione** Recinzioni, passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Le recinzioni rientrano negli interventi C11 quando la loro altezza non supera mt 2,20, a meno che un'altezza maggiore sia richiesta da specifiche norme di sicurezza; quelle che dividono solo aree private, rientrano nel caso C11 solo se hanno un carattere murario. Le recinzioni non classificabili come C11 sono da considerarsi come interventi C3.

Per le recinzioni comprese nei centri abitati è ammessa l'altezza massima di m 1,00 se realizzate in muro pieno, e m 1,60 se realizzate in rete o ferro (con altezza massima di m 1,00 dell'eventuale muretto)

A confine di strade prive di marciapiede, le recinzioni C11 dei nuovi edifici dovranno rispettare una distanza dalla carreggiata non inferiore a mt 1,50, ed in corrispondenza degli incroci, uno smusso circolare di raggio non inferiore a mt 2,00. In tal caso l'area dell'arretramento è computabile come urbanizzazione primaria.

In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.

In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento di almeno 5 mt dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento, quando sia presente un dispositivo di movimento

automatico del cancello, può essere ridotto per comprovate esigenze tecniche, previa autorizzazione dell'Ente proprietario.

In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.

Gli interventi C11 sono sottoposti a:

- asseverazione edilizia con denuncia di inizio attività, nella generalità dei casi.,
- autorizzazione edilizia, quando si tratti di immobili comunque sottoposti a vincolo di tutela;
- autorizzazione amministrativa quando si tratti di passi carrai e rampe carraie.

#### C12 = OPERE CIMITERIALI

*definizione* Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali C12 sono regolati dalla specifica autorizzazione edilizia, nel rispetto del Regolamento Comunale di polizia mortuaria.

Nel caso di opere di edilizia funeraria gentilizia di maggiore importanza, è richiesta la concessione edilizia gratuita.

#### C13 = DISTRIBUZIONE AUTOMATICA DI CARBURANTE

*definizione* Gli interventi riguardanti distributori automatici di carburante C13 sono regolamentati dal D.Lgs. 11 febbraio 1998, n° 32 e sue successive modifiche e integrazioni, nonché dalle disposizioni contenute nella L.R. 33/94 nelle parti ancora compatibili con il suddetto decreto.

Le relative discipline fissano i parametri minimi di insediamento ed è articolata in base alla classificazione di:

- livello di urbanizzazione del comune;
- zona omogenea di insediamento;
- tipologia dell'impianto distributore;
- tipo di carburante distribuito.

Gli interventi C13 sono sottoposti, oltre che alla verifica di conformità alle norme del presente P.R.G., alle disposizioni dettate dal sopra menzionato D.Lgs. 32/98 e richiedono la concessione onerosa per quanto riguarda le pensiline di erogazione e di prepagamento, le pensiline ed il chiosco spogliatoi e servizi igienici, per impianti comprendenti anche eventuali fabbricati complementari (officina, magazzino, ecc.) dotati di SU.

#### C14 = DEMOLIZIONE DI ROTTAMI

*definizione* Gli interventi riguardanti impianti di demolizione e recupero di rottami C14 sono regolati dai relativi strumenti di pianificazione settoriale, nazionale e regionale, ed in particolare dal D.Lg. n° 22/1997.

Tali interventi sono finalizzati alla gestione integrata di materiali di scarto classificabili come "rifiuti speciali" ai sensi dell'Art. 7 del D.Lg. n° 22/1997, con le esclusioni di cui al relativo Art. 8, purchè non si tratti di "rifiuti pericolosi" compresi nell'elenco di cui alla Direttiva 91/689 CEE.

Gli interventi C14, previa comunicazione alla Provincia, sono sottoposti all'autorizzazione del competente organo dell'Amministrazione Regionale ai sensi della L.R. n° 6/1986 e della L.R. n° 29/1988, e successivamente all'autorizzazione amministrativa comunale.

#### C15 = COLTIVAZIONE DI CAVE

*definizione* Gli interventi di coltivazione di cave e di attività estrattive in genere C15, sono regolati dalla L.R. n° 13/1978 modificata ed integrata e dalla L.R. n° 17/1991, nonché dai relativi strumenti di pianificazione sovracomunale e comunale disposti in attuazione della legge stessa.

Per gli interventi di tipo C15 è richiesta apposita autorizzazione amministrativa, subordinata al parere della Commissione Tecnica Infraregionale per le attività estrattive, ed alla stipula della relativa convenzione onerosa.

Eventuali manufatti complementari dovranno essere sottoposti alle specifiche procedure abilitative.

#### C16 = CAMPEGGI

*definizione* Gli interventi di allestimento di campeggi C16, come pure quelli di allestimento dei campi-nomadi, sono regolati dalla specifica normativa vigente in materia, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale. Per i campeggi, in particolare, vale la L.R. n° 1/1985; per i campi nomadi vale la L.R. n° 47/1988.

Le procedure richieste per gli interventi C16 sono quelle conseguenti alle caratteristiche dei manufatti che questi comprendono.

In generale, è richiesta la concessione edilizia onerosa, il cui onere è commisurato all'area dell'insediamento Al.

#### C17 = OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

*definizione* Gli interventi di occupazione di suolo pubblico C17 sono disciplinati dal D.L. n° 285/1992 e dal D.Lg. n° 507/1993, a seconda della classificazione del Comune, ed in conformità a quanto disposto nel Regolamento Comunale per l'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche.

Gli interventi C17, con o senza la presenza di manufatti e/o di impianti, sono di due tipi:

- permanenti, quando l'occupazione è preordinata ad una durata non inferiore ad un anno;
- temporanei, quando l'occupazione è preordinata ad una durata inferiore ad un anno.

Fermo restando il pagamento della tassa relativa, gli interventi C17 sono sottoposti a:

- concessione, quando trattasi di occupazione permanente;
- autorizzazione, quando trattasi di occupazione temporanea.

#### C18 = IMPIANTI DI PUBBLICITA' O PROPAGANDA

*definizione* Gli impianti di pubblicità o propaganda C18 su suolo pubblico o privato, sono disciplinati, ai sensi del D.P.R. n° 495/1992 e del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, dal relativo Regolamento comunale, che ne prevede la casistica e le tipologie.

Si applicano, inoltre, le prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

In ogni caso, gli impianti C18 dovranno rispettare il limite minimo di distanza dal confine stradale pari a mt. 1.

Gli interventi C18 sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

## I) DEI PARCHEGGI

### P1 = PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

*definizione* I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico, che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.

I parcheggi P1 fanno parte della superficie U1 e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.

Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi P1 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico.

Ai fini della distanza dal confine di zona D2, non si tiene conto dei parcheggi P1, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale.

Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P1, si considera il posto-auto con il relativo spazio di manovra (minimo 25 mq). L'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P1 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento.

Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P1 devono essere adeguatamente alberati e dotati di marciapiedi. I parcheggi P1 possono anche essere coperti.

Apposita Deliberazione Comunale fissa i casi, i limiti e le tariffe per la eventuale sostituzione dell'onere relativo alla realizzazione dei parcheggi P1 con altro corrispondente onere monetario.

### P2 = PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

*definizione* I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

I parcheggi P2 fanno parte della superficie U2 e, in quanto opere di urbanizzazione secondaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un nuovo insediamento, in senso sociale. In tutti gli interventi urbanistici preventivi, essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il

sistema del verde, de servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive e generali.

Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi P2 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico; le opere necessarie per la loro realizzazione sono eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi determinati.

Ai fini della distanza del confine di zona D2, non si considera il parcheggio P2 come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici.

Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P2, si considera un posto-auto pari a 25 mq che debbono corrispondere ad una reale individuazione planimetrica. L'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P2 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento.

Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P2 devono essere adeguatamente alberati con almeno 1 albero ogni 3 posti auto e dotati di marciapiedi.

### P3 = PARCHEGGI E AUTORIMESSE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

*definizione* I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici P3 sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici, che debbono soddisfare le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato, o comunque ad uso condominiale.

I parcheggi P3 fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici, e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico.

Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P3, si considera un posto-auto scoperto per alloggio, che deve corrispondere ad una reale individuazione planimetrica, nella misura di almeno 25 mq, ed un posto-auto coperto per alloggio nella misura di almeno 15 mq, fatto salvo quanto stabilito dalle specifiche prescrizioni di cui ai successivi articoli.

I parcheggi P3, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell'art. 9 della L. n° 122/1989 e successive modifiche e integrazioni, per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto e non computata come Su, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

#### P4 = PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE GENERALE

*definizione* I parcheggi di urbanizzazione generale P4 sono parcheggi pubblici o comunque appositamente convenzionati per l'uso pubblico, che non sono al servizio di uno specifico insediamento o di una specifica zona o attrezzatura, ma sono invece preordinati ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale, specialmente per soddisfare il fabbisogno arretrato. Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P4 devono essere adeguatamente alberati e dotati di marciapiedi. I parcheggi P4 possono anche essere coperti.

## L) DEGLI USI URBANISTICI

### 1 = USI RESIDENZIALI

- definizione* 1.1. Abitazioni private: questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali; ad esso sono assimilabili anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purchè abbiano un carattere compatibile e non eccedano i 30 mq o il 30% della SU. Nelle unità edilizie con più di 5 alloggi, gli spazi per attività condominiali non potranno risultare inferiori a 2 mq/alloggio con un minimo di 20 mq. Corrisponde alle categorie catastali del Gruppo A, ad eccezione di A/10.
- 1.2. Abitazioni collettive: questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata, quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari, come previsto dalla Dir. Reg. n° 560/1991. Corrisponde alle categorie catastali B/1 e B/7.

### 2 = USI SOCIALI A LIVELLO DI QUARTIERE

- definizione* 2.1. Asili nido e scuole materne: questo uso comprende gli asili nido e le scuole materne, sia pubbliche che privati. Corrisponde alla categoria catastale B/5.
- 2.2. Scuole dell'obbligo: questo uso comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private. Corrisponde alla categoria catastale B/5.
- 2.3. Servizi collettivi di quartiere: questo uso comprende i vari servizi pubblici - o comunque di uso pubblico - a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici ed i centri sociali e socio-sanitari; comprende pure i mercati ambulanti ed altri servizi assimilabili. Corrisponde alle categorie catastali B/4, B/6 ed eventualmente A/9.
- 2.4. Servizi religiosi: questo uso comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive. Corrisponde alla categoria catastale E/7, ed eventualmente B/7.
- 2.5. Attrezzature del verde: questo uso comprende le attrezzature elementari del verde, a livello di quartiere, per la formazione di parchi e giardini, nonché per il gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base; in questo uso possono essere comprese piazze pedonali e parcheggi pubblici di U2. Corrisponde alla categoria catastale C/4, ed eventualmente C/5.



### 3 = USI TERZIARI DIFFUSI

- definizione* 3.1. Negozi e botteghe: questo uso comprende i negozi per la vendita al dettaglio (con esclusione delle attrezzature di vendita con SU > 400 mq) e le botteghe dell'artigianato di servizio, nonché i piccoli laboratori artigiani (con esclusione del servizio-auto), che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali. Corrisponde alle categorie catastali C/1 e C/3.
- 3.2. Pubblici esercizi: questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico. Corrisponde alla categoria catastale C/1.
- 3.3. Uffici e studi: questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico. Corrisponde alle categorie catastali A/10 e D/5.

### 4 = USI TERZIARI SPECIALIZZATI

- definizione* 4.1. Attrezzature amministrative e direzionali: questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi SU > 300 mq. Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4 e D/5.
- 4.2. Attrezzature commerciali integrate: questo uso comprende le maggiori attrezzature commerciali, di tipo tradizionale o a libera vendita, organizzate in forma di centro commerciale concentrato e integrato, e comunque tutte quelle aventi SU > 400 mq; in tale centro, per il suo carattere integrato, possono essere comprese anche altre attività terziarie complementari, con esclusione del commercio all'ingrosso. Corrisponde alle categorie catastali C/1, C/2, C/4, D/8 ed eventualmente E/4.
- 4.3. Attrezzature espositive: questo uso comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo. Corrisponde alla categoria catastale D/8.
- 4.4. Attrezzature ricettive: questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari. Corrisponde alla categoria catastale D/2.

4.5. Attrezzature socio-sanitarie: questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature socio-sanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere. Corrisponde alle categorie catastali B/2, B/3 e D/4.

4.6. Attrezzature culturali: questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno valenza sovracomunale: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere. Corrisponde alla categoria catastale B/6.

4.7. Attrezzature per lo spettacolo di valenza non sovracomunale: questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo. Corrisponde alla categoria catastale D/3.

4.8. Attrezzature sportive-ricreative: questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo. Corrisponde alle categorie catastali C/4 e D/6.

4.9. Attrezzature per la mobilità: questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 ed U2 nè pertinenziali), ed i relativi servizi complementari. Corrisponde alle categorie catastali C/6, E/1, E/2, E/3 ed eventualmente E/4.

4.10 Attrezzature tecniche e tecnologiche: questo uso comprende le attrezzature pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio. Corrisponde alle categorie catastali E/3, E/4, E/5, E/6, E/8 ed eventualmente E/9.

## 5 = USI PRODUTTIVI URBANI

*definizione* 5.1. Laboratori artigiani: questo uso comprende i laboratori e gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili; ne fanno parte anche un alloggio fino a 150 mq di SC per unità produttive con SC non inferiore a 300 mq, e due alloggi con SC complessiva non superiore a 220 mq per unità produttive con SC non superiore a 600 mq. Corrisponde alla categoria catastale D/1.

5.2. Impianti industriali: questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 5.1, con tutti i relativi servizi accessori e complementari; ne fanno parte una o più alloggi fino a 240 mq di SU, quando l'opificio presenta almeno 1.000 mq di SU. Corrisponde alle categorie catastali D/1, D/7 ed eventualmente D/9.

5.3. Terziario produttivo avanzato: questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, ecc. Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4, B/5, C/3, D/5 ed eventualmente D/7 e D/8.

5.4. Magazzini e depositi: questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi. Corrisponde alle categorie catastali C/2, C/7 e B/8.

## 6 = USI PRODUTTIVI AGRICOLI

*definizione* 6.1. Abitazioni agricole: questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di operatore agricolo a titolo principale e di coltivatore diretto ai sensi dell'art. 7 della L.R. n° 17/1977; oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, nonché quelli definibili come strutture agrituristiche ai sensi della L.R. n° 26/1994 (e relativa Circolare di Indirizzi n° 19/1995). Corrisponde alle categorie catastali F/1 ed F/16.

6.2. Servizi agricoli: questo uso comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi di mezzi d'opera, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, gli spacci di prodotti aziendali, nonché i ricoveri per allevamenti destinati all'autoconsumo ed i locali di prima trasformazione di prodotti per l'autoconsumo. Corrisponde alla categoria catastale F/2, F/3, F/4, F/5 ed F/14.

6.3. Allevamenti aziendali: questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata, ed il carico zootecnico complessivo non supera i 40 q di peso vivo per Ha di S.A.U. Corrisponde alle categorie catastali F/3, F/4 ed F/6.

6.4. Impianti zootecnici intensivi: questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando non hanno un carattere aziendale come

nel caso 6.3, ma piuttosto un carattere industriale. Questo uso è consentito solo per il mantenimento degli impianti già esistenti alla data di adozione del P.R.G., salvo diversa indicazione del Piano Zonale Agricolo nel rispetto del Reg. CEE n° 2066/1992. Corrisponde alle categorie catastali F/7, F/8 ed F/9.

6.5. Impianti agroalimentari: questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti. Corrisponde alla categoria catastale F/13.

6.6. Impianti tecnici complementari: questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine e contoterzisti, e simili. Corrisponde alle categorie catastali F/10, F/12 ed F/15.

6.7. Serre fisse: questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche. Corrisponde alla categoria catastale F/11.

6.8. Allevamenti ittici: questo uso comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto. Corrisponde alla categoria catastale F/9.

6.9. Lagoni di accumulo liquami: questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio dei lagoni zootecnici ad uso di fertirrigazione; esso è regolato dalla specifica normativa di cui alla L.R. n° 13/1984 modificata e integrata.

## 7 = USI SPECIALI

*definizione* 7.1. Infrastrutture per il territorio: questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e agli usi urbanistici ivi previsti.

7.2. Opere di salvaguardia ecologico-ambientale: questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale; comprende altresì le opere inerenti la realizzazione di aree di riequilibrio ecologico di cui alla Del. Reg. E.R. n° 848/1992.

7.3. Orti urbani: questo uso comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.

7.4. Distributori di carburante e servizi-auto: questo uso comprende le stazioni di servizio e i distributori di carburante al servizio diretto della rete stradale, nonché le piccole attività complementari di assistenza, pronto servizio e ristoro dell'automobilista, in quanto collegate; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge (anche in relazione al tipo di carburante). Corrisponde alla categoria catastale E/3.

7.5. Attività estrattive: questo uso comprende le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge e dal relativo Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.).

7.6. Campeggi e campi nomadi: questo uso comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza temporanea ed il soggiorno, esclusivamente in abitazioni improprie e precarie, salvi gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

7.7. Allestimenti cimiteriali: questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge. Corrisponde alle categorie catastali B/7 ed E/8.

7.8. Usi civici: questo uso comprende tutte le attività svolte nell'ambito degli usi civici, secondo le procedure stabilite dalle norme di legge e dalle altre disposizioni vigenti in materia.

**2) Le presenti ulteriori definizioni integrano quelle di cui al precedente paragrafo 1) del presente art. 5 e contribuiscono a fornire gli elementi di chiarezza necessari alla applicazione delle presenti Norme Urbanistiche della Variante Generale al P.R.G.**

**ADEGUAMENTO (DELLE ABITAZIONI)**

*definizione* Insieme di interventi atti a far raggiungere livelli di fruibilità delle abitazioni esistenti adeguati agli standards correnti.

**AMPLIAMENTO**

*definizione* Intervento che comporta un incremento dei volumi esistenti, in quanto non ricomprensibile nell'intervento di sopraelevazione o di manutenzione straordinaria, purchè risponda alle seguenti condizioni:

- aderenza fisica: il corpo edilizio in ampliamento deve avere almeno un fronte totalmente o per la prevalente parte in comune con il fabbricato preesistente;
- continuità strutturale: il corpo edilizio in ampliamento deve collegarsi staticamente agli elementi strutturali del fabbricato preesistente;
- subordinazione dimensionale: il corpo edilizio in ampliamento deve presentare volumi non superiori a quelli del fabbricato preesistente;
- omogeneità funzionale: il corpo edilizio in ampliamento deve essere finalizzato all'estensione degli usi presenti nel fabbricato esistente;
- unitarietà distributiva: il corpo edilizio in ampliamento deve fruire di un sistema di accesso e distribuzione unitario con quello del fabbricato preesistente;
- coerenza formale: il corpo edilizio in ampliamento deve presentare caratteri architettonico formali omogenei a quelli del fabbricato preesistente.

**ANNESI COLONICI (=RUSTICI)**

*definizione* Edifici finalizzati, per struttura, forma e organizzazione, alle attività agricole, tradizionalmente annessi all'abitazione del conduttore dell'azienda e formanti con essa il centro aziendale.

*prescrizioni* -

**AREA DI SEDIME**

*definizione* Area occupata da un fabbricato, nelle sue parti sia entro che fuori terra: normalmente coincide con la superficie coperta dell'edificio.

## ASSETTO PLANIMETRICO

*definizione* Configurazione delle aree di sedime di un complesso di fabbricati partecipanti ad un unico intervento.

*prescrizioni* -

## AZIENDA AGRICOLA

*definizione* Unità produttiva, dotata di forza lavoro, mezzi ed attrezzature sufficienti a determinare una almeno parziale autonomia operativa, che ritrae dalla coltivazione agricola dei fondi le condizioni economiche della propria sussistenza, attraverso la vendita o il conferimento dei propri prodotti o l'utilizzo (anche non esclusivo) di questi per l'alimentazione del proprio patrimonio zootecnico.

L'azienda agricola è costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui, in cui si attua la produzione agraria, forestale e zootecnica ad opera di un conduttore, e cioè persona fisica, società od ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in associazione ad un mezzadro o colono parziario.

*prescrizioni* -

## BASSI SERVIZI

*definizione* Volumi attrezzati con struttura, materiali e forme non idonei ad ospitare persone, attività di produzione, impianti, infrastrutture o allevamenti animali e per lo più destinate a piccoli depositi.

*prescrizioni* -

## CENTRO AZIENDALE

*definizione* Sede dell'azienda agricola e centro economico produttivo, normalmente costituita da un complesso di fabbricati comprendenti l'abitazione del conduttore e da fabbricati agricoli di servizio e produttivi.

## COMPARTO DIRETTO (CD)

*definizione* Strumento di attuazione previsto in aree insediabili di limitata estensione, non necessitanti di opere di urbanizzazione generale e in cui sono definiti dal P.R.G. il sistema della viabilità interna e normalmente le aree di standard.

Preventivamente alla richiesta di concessione edilizia deve essere presentato ed approvato dal Consiglio comunale un preprogetto edilizio

esteso a tutta l'area perimetrata dal comparto diretto ed i cui contenuti sono:

- estratto di P.R.G.;
- rilievo topografico dell'area in scala non inferiore a 1:200;
- progetto di sistemazione urbanistica edilizia, con indicazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del proprietario e da cedere al Comune, delle aree di urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente al Comune, delle sezioni delle strade e dei pedonali, delle aree da edificare, delle altezze e del numero di piani degli edifici in scala non inferiore a 1:200;
- progetto esecutivo degli impianti tecnologici (reti acqua, gas energia elettrica, fognatura) in scala non inferiore a 1:200;
- assonometria della sistemazione di progetto con specificazione dei principali materiali costruttivi da impiegare a vista;
- progetto della sistemazione del terreno e delle aree verdi con indicazione degli elementi arborei ed arbustivi da piantumare e relative essenze;
- relazione tecnica descrittiva e tecnica economica relativa alla stima dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare.

Successivamente alla approvazione del preprogetto e prima della presentazione delle richieste di concessione edilizia saranno prodotti dal proprietario dell'area un atto unilaterale d'obbligo, con allegato frazionamento, relativo alle cessioni e una fideiussione per l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare.

La cessione delle aree pubbliche avverrà dopo il rilascio del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, oppure secondo quanto disposto nell'atto unilaterale d'obbligo o nella Convenzione.

In sede di approvazione del preprogetto edilizio possono essere consentite modeste variazioni al disegno definito dal P.R.G. relativamente alla viabilità ed al sistema delle aree edificabili, ferme restando le quantità previste.

*prescrizioni*

Le aree di urbanizzazione secondaria da cedere sono individuate sulla cartografia di P.R.G. internamente al perimetro di comparto diretto aventi destinazione di "territorio urbano a prevalente funzione di servizio"; qualora tali aree non corrispondano allo standard minimo fissato dalla norma di zona urbanistica, le aree carenti possono essere reperite all'esterno purché aventi analoga destinazione ovvero sono monetizzabili nei modi stabiliti.

## COMPLESSI DI EDIFICI

*definizione* Insieme di edifici relazionati tra loro da fattori di continuità fisica e/o prossimità, omogeneità storico tipologica e/o integrazione funzionale.

*prescrizioni* -



**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

## CORPO EDILIZIO

*definizione* Parte di edificio distinguibile dal contesto sulla base di evidenti discontinuità dell'assetto funzionale, distributivo, strutturale, formale.

*prescrizioni* -

## CORTE RURALE

*definizione* E' la porzione di terreno scoperto di pertinenza degli insediamenti sparsi, sistemata e consolidata, distinta dal circostante terreno agricolo, accessibile dalla rete stradale e fatta per servire agli edifici o impianti che su di essa insistono.

## CORTINA EDILIZIA

*definizione* Fronti di più edifici o corpi edilizi aderenti o comunque disposti secondo un preciso allineamento lungo un asse di riferimento (in genere una strada) e costituiti prevalentemente da elementi tipologici seriali.

*prescrizioni* -

## DISMISSIONE DELL'ATTIVITA'

*definizione* Cessazione di attività di un'azienda insediata in un particolare immobile ovvero il solo rilascio dello stesso da parte dell'azienda.  
L'immobile in oggetto, anche in caso di cessazione dell'attività, mantiene la qualificazione dell'uso esistente.

*prescrizioni* -

## ESISTENTE ALLA DATA (...) (USO, SC, ALLOGGIO)

*definizione* L'esistenza, alla data di riferimento, della condizione richiesta dalla norma (uso, Sc, alloggio), deve essere provata da atti legittimanti, quali concessioni edilizie approvate, ancorché realizzate successivamente alla data di riferimento, ovvero in carenza di concessione edilizia, dall'accatastamento eseguito in periodo anteriore a tale data  
In carenza di dati probanti circa la misura della Sc negli edifici rurali alla data di riferimento, si acquisisce atto notorio o atto sostitutivo attestante lo stato di consistenza alla data predetta  
Non sono computabili come esistenti usi, superfici o unità abitative realizzati abusivamente e non condonati.

*prescrizioni* -

## IMPIANTI

*definizione* Classe di costruzioni che si qualificano per forma e funzioni in rapporto ad attività principali di cui sono supporto e normalmente si articolano in:

- impianti tecnici, in quanto elementi a stretto servizio di un edificio, complesso o singola attività;
- impianti tecnologici, in quanto oggetti che assumono rilevanza di per sé dal punto di vista fisico o della complessità tecnologica.

*prescrizioni* -

## INFRASTRUTTURE

*definizione* Complesso di opere necessarie alla mobilità, alla comunicazione, all'adduzione di risorse idriche ed energetiche, al collettamento e depurazione degli scarichi e rifiuti ed in genere alla struttura insediativa ed economico-produttiva di un territorio.

*prescrizioni* -

## MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI CESSIONE

*definizione* La monetizzazione delle aree di cessione è la facoltà dell'Amministrazione Comunale di autorizzare o richiedere che in sostituzione delle aree di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste dalle norme di P.R.G., il soggetto attuatore corrisponda al Comune l'equivalente somma monetaria in rapporto alla estensione delle aree da cedere e ai valori monetari determinati dal Comune con delibera di Consiglio comunale, oltre al costo delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

Tale facoltà è applicabile ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 6 del 30/1/1995, nelle zone omogenee B e nelle zone urbanistiche D1, purchè non diversamente stabilito dalle specifiche norme di P.R.G., quando le aree di cessione non siano concretamente reperibili, nè all'interno dell'area di intervento, nè all'esterno di essa, ovvero, pur risultando reperibili, non rappresentino entità significative ai fini della fruizione pubblica o richiedano interventi eccessivamente onerosi e sproporzionati per attrezzarle.

Le somme così introitate dal Comune sono destinate alla acquisizione di aree per urbanizzazione primaria e secondaria e alla loro realizzazione o alla progettazione ed esecuzione di interventi pubblici da parte del Comune sul territorio.

*prescrizioni* La monetizzazione delle aree di cessione è autorizzata dall'organo comunale competente ad emettere il provvedimento autorizzativo o concessorio o approvativo dello strumento urbanistico attuativo.

## PIANO DI SVILUPPO E LOCALIZZAZIONE

*definizione* Il Piano di sviluppo e localizzazione è uno strumento di iniziativa privata di programmazione degli interventi di trasformazione edilizia e territoriale che può essere richiesto per gli interventi nelle Zone urbanistiche E ( paragrafo

“5-modalità di attuazione” delle relative Aree Normative) in alternativa al Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.)

E' richiesto per l'insediamento di:

- attività di conservazione, trasformazione, distribuzione dei prodotti della o per la agricoltura direttamente o non direttamente connesse ad aziende agricole;
- attività di riparazione macchine agricole;
- allevamenti industriali non suinicoli.

Funzione principale di tale strumento è quella di fornire all'Amministrazione Comunale il quadro delle opportunità e delle alternative all'interno delle quali l'impresa intende collocare le sue scelte di sviluppo e localizzazione degli interventi edilizi e infrastrutturali e di consentire la valutazione della compatibilità ambientale delle attività e degli insediamenti previsti. Nel caso non sussistano le condizioni idonee alla insediabilità l'intervento proposto sarà negato.

Il P.R.G. definisce gli interventi per i quali il Piano di sviluppo e localizzazione è richiesto.

Sino all'entrata in vigore delle norme di regolamento edilizio che disciplinano il Piano di sviluppo e localizzazione il Comune determina di volta in volta i requisiti del progetto relativi all'intervento richiesto.

Il Piano di sviluppo e localizzazione è approvato dal Consiglio Comunale; a seguito della sua approvazione potranno essere presentate le istanze di concessione edilizia relative agli interventi previsti.

*prescrizioni* -

## SERVITU' DI PUBBLICO PASSAGGIO

*definizione* Diritto di passaggio costituito su un terreno privato in favore della collettività, attrezzato secondo le modalità più congrue.

*prescrizioni* -

## SOPRAELEVAZIONE

*definizione* Intervento volto a realizzare l'aumento dell'altezza interna dei locali di un edificio esistente, comportante in tal modo l'aumento dell'altezza dell'edificio stesso, senza tuttavia incremento del numero dei piani di calpestio e senza variazione di superficie utile.

*prescrizioni* -

## Spav= PAVIMENTAZIONE MAX DELLA SUPERFICIE SCOPERTA

*definizione* Il parametro di Sp determina la superficie scoperta di pertinenza massima oggetto di possibile pavimentazione (con materiali drenanti), da destinare

ad aree di sosta e per la mobilità interna. La SP è costituita dai marciapiedi, per i quali è ammessa una larghezza massima di m 1,50, e dagli spazi minimi necessari per l'accesso carraio e pedonale.

## SV = SUPERFICIE DI VENDITA

*definizione* La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la misura delle aree destinate alla vendita comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle di vani adibiti all'esposizione delle merci frequentabili dal pubblico, purché collegati funzionalmente e direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, agli uffici ed ai servizi, ivi comprese, per le macellerie e le attività di vendita di prodotti ittici (Tab. II, III, IV, V, VIII), le celle frigorifere. Non fa parte della superficie di vendita quella relativa ai locali di esposizione permanentemente chiusi al pubblico. Le mostre aperte al pubblico non rientranti nella definizione di cui all'art. 115 del T.U.L.P.S. 18.06.1931, n. 773 e di cui all'Art. 208 del relativo Regolamento di esecuzione, sono equiparate a tutti gli effetti ad esercizi commerciali e quindi rientrano nella presente definizione.

## USO

*definizione* Indica, in base ad un elenco predefinito, l'utilizzazione di uno spazio fisico avente rilievo sotto il profilo della disciplina urbanistico-edilizia.

Gli usi sono raggruppati in Funzioni, sulla base del criterio della analogia della tipologia insediativa e dell'attività svolta.

Le norme di attuazione utilizzano le seguenti locuzioni:

- uso ammesso: indica l'uso di cui è consentito il nuovo insediamento, l'insediamento per mutamento d'uso o la conferma se esistente, in rapporto alle specifiche limitazioni apposte nelle aree normative;
- uso di nuovo insediamento: indica l'uso assegnato da concessione edilizia ad un nuovo immobile;
- uso esistente: indica in una unità edilizia l'uso legittimato da concessione o autorizzazione edilizia, confermato da successiva autorizzazione di abitabilità o usabilità, ovvero, in mancanza, l'uso risultante dall'ultimo accatastamento;
- mutamento d'uso: indica la variazione da un uso esistente ad un uso diverso. Per effetto dell'art. 3 della L.R. n° 46/1988 si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso esistente dell'unità immobiliare per più del 30% della superficie utile dell'unità stessa o con modificazione superiore a 20 mq per unità immobiliare;

- trasformazione (d'uso): indica l'azione di mutamento d'uso mediante l'esecuzione di opere edilizie;

- destinazione (d'uso): indica l'uso o l'insieme di usi assegnato dal P.R.G. a porzioni di territorio o a singoli immobili.

*prescrizioni* -

## VERDE ATTREZZATO

*definizione* Verde di uso pubblico organizzato per specifiche attività mediante attrezzature e arredo per il gioco, lo sport, il riposo, ecc.

*prescrizioni* -

## Vp = VERDE PRIVATO DI PERTINENZA

*definizione* Il parametro Vp determina la quota minima di superficie fondiaria (SF) da organizzare a verde privato.

*prescrizioni* In tali aree le pavimentazioni andranno limitate ai soli percorsi pedonali, materiali e tecniche costruttive andranno scelti prioritariamente tra quelli drenanti.

Nelle aree attrezzate a verde privato è ammesso, con autorizzazione comunale, l'inserimento di accessori quali panchine, fontane e giochi; è ammesso inoltre l'inserimento di strutture leggere da giardino quali voliere, pergolati e casette di legno (di pertinenza del giardino), nel rispetto dei seguenti limiti:

- superficie max complessiva per voliere e pergolati = 20 mq;
- superficie max per casette di legno = 5 mq.
- superfici superiori a quelle di cui sopra (mq 5 e mq 20) saranno computate, ai fini dell'applicazione dell'indice, come SAC e pertanto soggette a concessione edilizia
- H max = 2,5 mt;
- D1 = min. 1,5 mt;
- D2 = min. 3 mt;
- D4 = in relazione al tipo di asse viario prospiciente.

Le attrezzature da giardino non potranno compromettere la permeabilità dei suoli e non potranno interessare, complessivamente, una superficie superiore a 1/10 dell'area a verde privato.

Nel verde privato andrà garantita una dotazione vegetazionale minima di un albero ad alto fusto ogni 100 mq di superficie scoperta e di 10 arbusti ogni 100 mq di superficie scoperta: alberi e arbusti andranno scelti prioritariamente tra essenze autoctone o naturalizzate di cui alla "Scheda di guida all'attuazione n 2".

Nelle aree a verde privato di pertinenza sono ammessi modesti rimodellamenti del terreno, fino a un massimo di cm 100 dal piano di

campagna originario e comunque non superiore a 50 cm rispetto la quota del colmo stradale.



### 3) INDICE DELLE DEFINIZIONI

<b>1A</b>	<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
	Centro abitato	Pag. 10
	Territorio urbanizzato	Pag. 10
CUR	Comprensorio urbanistico	Pag. 10
ST	Superficie territoriale	Pag. 11
U1	Superficie per opere di urbanizzazione primaria	Pag. 11
U2	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	Pag. 11
	Standards urbanistici	Pag. 12
UG	Superficie per opere di urbanizzazione generale	Pag. 12
PE	Potenzialità edificatoria	Pag. 12
CU	Carico urbanistico	Pag. 13
	Categoria e classe catastale	Pag. 13
CI	Capacità insediativa	Pag. 14
SF	Superficie fondiaria	Pag. 14
UM	Unità minima d'intervento	Pag. 14
AI	Area dell'insediamento	Pag. 15
<b>1B</b>	<b>INTERVENTI URBANISTICI</b>	
	Interventi urbanistici preventivi	Pag. 16
	Richiesta di intervento urbanistico	Pag. 16
CA	Comparto urbanistico di attuazione	Pag. 16
	Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione	Pag. 17
	Aree destinate agli standards urbanistici	Pag. 18
	Iniziativa dei proprietari	Pag. 18
	Inerzia dei proprietari	Pag. 19
SIA	Studio di impatto ambientale	Pag. 19
P.S.A.	Piano di sviluppo aziendale	Pag. 19
S.A.U.	Superficie agricola utilizzata	Pag. 20
	Imprenditore agricolo a titolo principale	Pag. 20
<b>1C</b>	<b>PARAMETRI EDILIZI</b>	
UE	Edificio, unità edilizia	Pag. 21
	Unità tipologica, tipo edilizio	Pag. 21
	Area di pertinenza	Pag. 21
	Area cortiliva	Pag. 21
	Edificio residenziale	Pag. 22
	Edificio unifamiliare	Pag. 22

UI	Unità immobiliare	Pag. 22
	Abitazione	Pag. 22
	Pertinenza edilizia	Pag. 22
	Parti comuni condominiali	Pag. 23
	Superfetazione edilizia	Pag. 23
SL	Superficie lorda	Pag. 23
SC	Superficie utile complessiva	Pag. 23
	Parti che non costituiscono superficie utile complessiva	Pag. 24
SU	Superficie utile principale	Pag. 24
SAC	Superficie accessoria	Pag. 25
	Involucri leggeri rimovibili	Pag. 25
UT	Indice di utilizzazione territoriale	Pag. 26
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	Pag. 26
V	Volume lordo	Pag. 26
VU	Volume utile	Pag. 26
DT	Indice di densità territoriale	Pag. 26
DF	Indice di densità fondiaria	Pag. 26
S.Cop.	Superficie coperta	Pag. 26
Q	Rapporto di copertura	Pag. 27
SP	Superficie permeabile	Pag. 27
<b>1D</b>	<b>ALTEZZE E DISTANZE</b>	
	Sagoma dell'edificio	Pag. 28
	Fronte dell'edificio	Pag. 28
	Aperture: luci e vedute	Pag. 28
	Parete finestrata	Pag. 28
	Pareti prospicienti	Pag. 28
AF	Altezza del fronte	Pag. 29
D	Distanza di un edificio	Pag. 29
VL	Indice di visuale libera	Pag. 29
	Quota media del terreno	Pag. 30
	Piano di un edificio	Pag. 30
AL	Altezza interna del locale	Pag. 30
	Soppalco	Pag. 31
	Altezza di un edificio	Pag. 31
	Misura della distanza	Pag. 31
D1	Distanza da un confine di proprietà	Pag. 31
D2	Distanza da un confine di zona	Pag. 32
D3	Distanza da un altro edificio	Pag. 33
	Riduzione delle distanze	Pag. 34

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

<b>1E</b>	<b>INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE</b>	
MO	Manutenzione ordinaria	Pag. 36
MS	Manutenzione straordinaria	Pag. 36
<b>1F</b>	<b>INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO</b>	
R1	Restauro scientifico	Pag. 38
R2	Risanamento conservativo	Pag. 39
R3	Ristrutturazione tipologica	Pag. 39
R4	Ripristino tipologico	Pag. 40
R5	Cambio della destinazione d'uso	Pag. 41
R6	Recupero per conservazione dei giardini e siti storici	Pag. 41
R7	Miglioramento e adeguamento antisismico	Pag. 42
R8	Ristrutturazione edilizia conservativa dell'involucro esterno	Pag. 43
<b>1G</b>	<b>INTERVENTI EDILIZI DI TRASFORMAZIONE</b>	
T1	Ristrutturazione edilizia	Pag. 45
T2	Ristrutturazione con ampliamento	Pag. 45
T3	Opere interne di adeguamento igienico-funzionale	Pag. 46
T4	Opere esterne di adeguamento estetico-architettonico	Pag. 46
T5	Eliminazione barriere architettoniche	Pag. 47
T6	Adeguamento di impianti tecnologici	Pag. 47
T7	Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati	Pag. 48
T8	Ristrutturazione urbanistica	Pag. 48
T9	Demolizione e recupero del sedime	Pag. 49
<b>1H</b>	<b>INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE</b>	
C1	Demolizione e ricostruzione	Pag. 50
C2	Ampliamento di edificio esistente	Pag. 50
C3	Nuovo impianto edilizio	Pag. 50
C4	Attrezzatura del territorio	Pag. 51
C5	Modificazione del suolo	Pag. 51
C6	Depositi a cielo aperto	Pag. 51
C7	Costruzioni temporanee	Pag. 52
C8	Arredo urbano	Pag. 53
C9	Allestimento del verde	Pag. 53
C10	Campi per attività sportive e ricreative	Pag. 53

C11	Recinzioni, passi carrai e rampe	Pag. 54
C12	Opere cimiteriali	Pag. 55
C13	Distribuzione automatica di carburante	Pag. 55
C14	Demolizione di rottami	Pag. 55
C15	Coltivazione di cave	Pag. 56
C16	Campeggi	Pag. 56
C17	Occupazione di suolo pubblico	Pag. 56
C18	Impianti di pubblicità o propaganda	Pag. 57

<b>11</b>	<b>PARCHEGGI</b>	
P1	Parcheeggi di urbanizzazione primaria	Pag. 58
P2	Parcheeggi di urbanizzazione secondaria	Pag. 58
P3	Parcheeggi e autorimesse di pertinenza degli edifici	Pag. 59
P4	Parcheeggi di urbanizzazione generale	Pag. 60

<b>1L</b>	<b>USI URBANISTICI</b>	
1	Usi residenziali	Pag. 61
2	Usi sociali a livello di quartiere	Pag. 61
3	Usi terziari diffusi	Pag. 62
4	Usi terziari specializzati	Pag. 62
5	Usi produttivi urbani	Pag. 63
6	Usi produttivi agricoli	Pag. 64
7	Usi speciali	Pag. 65
<b>2</b>	<b>INTEGRAZIONE ALLE DEFINIZIONI</b>	
	Adeguamento (delle abitazioni)	Pag. 67
	Ampliamento	Pag. 67
	Annessi colonici (= rustici)	Pag. 67
	Area di sedime	Pag. 67
	Assetto planimetrico	Pag. 68
	Azienda agricola	Pag. 68
	Bassi servizi	Pag. 68
	Centro aziendale	Pag. 68
CD	Comparto diretto	Pag. 68
	Complessi di edifici	Pag. 69
	Corpo edilizio	Pag. 70
	Corte rurale	Pag. 70
	Cortina edilizia	Pag. 70
	Dimissione dell'attività	Pag. 70
	Esistente alla ditta (...) (uso, sc, alloggio)	Pag. 70
	Impianti	Pag. 70
	Infrastrutture	Pag. 71
	Monetizzazione delle aree di cessione	Pag. 71
	Piano di sviluppo e localizzazione	Pag. 71
	Servitù di pubblico passaggio	Pag. 72
	Sopraelevazione	Pag. 72
Spav	Pavimentazione max della superficie scoperta	Pag. 72
SV	Superficie di vendita	Pag. 73
	Uso	Pag. 73
	Verde attrezzato	Pag. 74
Vp	Verde privato di pertinenza	Pag. 74

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8



## **TITOLO I**

### **CAPO I**

## **ATTUAZIONE DEL PIANO**

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

## **Art. 5 - Articolazione dei tipi di intervento**

I tipi di intervento previsti dalla presente Variante Generale al P.R.G. sono così articolati:

### **A) interventi generalmente validi per tutte le aree normative:**

#### **interventi conservativi:**

- *restauro e risanamento conservativo (R2)*
- *ristrutturazione edilizia (T1)*

#### **interventi manutentori:**

- *manutenzione ordinaria (MO)*
- *manutenzione straordinaria (MS)*
- *opere interne (OI)*

#### **interventi adeguativi:**

- *sopraelevazione (S)*
- *demolizione (T9)*

#### **interventi trasformativi:**

- *ampliamento (C2)*
- *demolizione e ricostruzione (C1)*
- *ristrutturazione urbanistica (T8)*
- *nuova costruzione (C3)*

### **B) categorie di intervento per le zone territoriali omogenee A e per gli insediamenti soggetti al “vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico tipologico e ambientale” (art. 36 Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47):**

- Restauro scientifico A1
- Restauro e risanamento conservativo A2
- Restauro e risanamento conservativo di tipo A - A2.1
- Restauro e risanamento conservativo di tipo B - A2.2
- Ripristino tipologico - A2.3
- Demolizione - A2.4
- Ristrutturazione edilizia - A3
- Ristrutturazione - A3.1
- Ristrutturazione urbanistica - A4

### **C) interventi relativi a cambiamenti dello stato d'uso:**

- cambio di destinazione d'uso

## Art. 6 - Articolazione dei modi di attuazione

I modi di attuazione della presente Variante Generale al P.R.G. sono così articolati:

- 1.a. **attuazione edilizia diretta** che si esplica, secondo i casi e i modi previsti dalla legislazione vigente e dal Regolamento Edilizio comunale, in:
- concessione edilizia (a sua volta articolata in: concessione onerosa, concessione gratuita e concessione convenzionata);
  - autorizzazione;
  - asseverazione;
  - comunicazione al Sindaco;
- 1.b. **attuazione edilizia diretta soggetta a particolare procedura** che si applica con le modalità indicate dalla legislazione vigente e dal Regolamento Edilizio comunale e che comprende:
- il comparto diretto;
  - il piano di sviluppo aziendale o interaziendale;
  - il piano di sviluppo e localizzazione.

Nelle aree normative in cui sia prevista l'attuazione edilizia diretta è sempre possibile procedere anche mediante strumenti urbanistici preventivi.

Per gli interventi di cui ai precedenti commi 1.a ed 1.b da parte del soggetto attuatore è necessario provvedere alla presentazione del nulla osta dell'Azienda Elettrica erogatrice circa eventuali esigenze di nuove cabine MT/bt e/o il rifacimento di cabine MT/bt esistenti.

Quanto sopra è richiesto per qualsiasi intervento edilizio riguardante interventi relativi ad edifici con V superiore a 2.000 mc, che richieda concessione edilizia, autorizzazione edilizia, asseverazione con denuncia di inizio attività, quali:

- a) nuove costruzioni con qualunque destinazione;
- b) mutamento della destinazione d'uso di edifici con utilizzo finale diverso dalla residenza;
- c) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro o risanamento conservativo quando sia prevista la installazione di nuovi impianti tecnologici quali ascensori, impianti di condizionamento e climatizzazione, ecc.;

Qualora si renda necessaria la costruzione di cabine MT/bt il soggetto attuatore dovrà allegare al progetto edilizio l'elaborato, da redigersi a cura dell'Azienda Elettrica erogatrice, relativo al progetto di massima della cabina medesima e delle modalità di allacciamento alla Rete Pubblica oltre alla collocazione del contenitore la cabina MT/bt, unitamente all'autorizzazione ARPA/ AUSL relativa.

2. **strumento urbanistico attuativo** che si applica con le modalità indicate dalla legislazione vigente e dal Regolamento edilizio comunale e che si articola in:

- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P.);
- Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P.R.);
- Piani Integrati di Intervento (P.I.I.);
- Programmi di recupero urbano (P.R.U.);
- Programmi di riqualificazione urbana (P.R.U.).

I piani particolareggiati delle zone urbanistiche B4, C2 e D3 devono essere redatti rispettando le seguenti norme:

I PP interessano i comparti individuati nelle tavole di progetto del P.R.G.; i perimetri dei comparti possono interessare più zone omogenee anche se non contigue tra loro e comprendere anche zone urbanistiche diverse, restando comunque lo strumento attuativo esteso all'intero comparto.

Il comparto può essere suddiviso in diversi stralci attuativi dallo stesso strumento urbanistico attuativo fatto salvo quanto eventualmente stabilito dalle specifiche successive norme relative alle Zone Urbanistiche o Aree Normative.

Lo strumento urbanistico attuativo sarà di norma predisposto dal Comune (piano particolareggiato di iniziativa pubblica) oppure dai privati proprietari di aree e immobili che abbiano ottenuto dal Comune l'autorizzazione a redigere i piani attuativi dopo specifica richiesta rivolta al Sindaco. Per la presentazione dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata al Comune, per la relativa approvazione, è necessaria la sottoscrizione delle proprietà costituenti almeno il 75% della superficie interessata alla perimetrazione di comparto attuativo.

L'Amministrazione comunale, in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo può permettere lo scorporo dal perimetro degli edifici ed impianti esistenti e delle aree di loro stretta pertinenza, di lotti interclusi e di terreni marginali e non funzionali all'attuazione del piano; tale scorporo non può superare complessivamente il 10% della superficie territoriale dell'area di intervento. Le aree così scorporate potranno essere utilizzate ad usi agricoli o di verde privato, mentre per gli edifici esistenti saranno consentiti interventi manutentivi o di ristrutturazione edilizia senza aumento di SC o di volume.

La norma della zona urbanistica stabilisce l'indice territoriale che definisce la quantità di edificazione spettante a ciascun comparto. L'indice si calcola come distribuito sull'intero territorio compreso nel perimetro, al netto delle aree gravate da vincoli d'inedificabilità non dovuti al P.R.G., e delle aree destinate a strade di interesse urbano.

Ogni proprietà facente parte del comparto partecipa all'attuazione del piano con un potenziale edificatorio pari alla consistenza della stessa proprietà in rapporto alle altre interessate.

La verifica delle potenzialità edificatorie viene eseguita sulle aree comprese nel perimetro dello strumento urbanistico attuativo, fatte salve eventuali diverse prescrizioni di cui ai successivi articoli, (o nel perimetro di Comparto Diretto CD) la cui superficie è definita sulla base di specifico rilievo topografico che fa parte integrante degli elaborati dello strumento attuativo o Comparto di cui sopra:

I proprietari dei terreni presentano al Comune uno schema di convenzione nella quale sia previsto:

- a) cessione gratuita al Comune delle aree destinate alle infrastrutture di interesse generale con relative aree verdi complementari (U1), nonché alle opere di urbanizzazione secondaria (U2), previste nel PP su indicazione del P.R.G.;
- b) realizzazione a loro cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PP;
- c) partecipazione, in misura proporzionale alla SC max realizzabile, alle spese di progettazione ed esecuzione sostenute dal Comune per le opere di urbanizzazione secondaria e per le infrastrutture di interesse generale (indicate nelle schede urbanistiche); è ammessa l'esecuzione diretta da parte dei privati di queste opere qualora esse siano realizzabili in maniera autonoma per ogni comparto o a stralci funzionali;
- d) quota parte del rimborso delle spese tecniche sostenute dal Comune per la predisposizione del PP, in misura proporzionale alla SC max realizzabile, calcolate secondo le vigenti tariffe professionali;
- e) l'impegno a cedere al Comune, quando questi ne faccia richiesta, le aree aventi destinazione pubblica (zone G, F, H) eventualmente eccedenti lo standard prescritto, sulla base dei valori agricoli medi (di cui all'art. 16 della legge 22 ottobre 1971 n. 865) vigenti al momento dell'adozione del Piano Particolareggiato, ovvero secondo le norme vigenti.
- f) i termini, comunque non superiori a 5 anni, per l'adempimento delle obbligazioni di cui ai punti a), b), d). Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie relative ai lotti stessi.
- g) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi di convenzione.

Per i Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata è prevista, tra l'altro, la presentazione della seguente documentazione:

- a) oltre allo schema degli impianti tecnologici quali acquedotti, rete gas, fognature ed eventuali impianti di depurazione, rete energia elettrica e rete telefonica, le relative

modalità degli allacciamenti alla Rete Pubblica, nonché la definizione delle eventuali infrastrutture indotte di carattere generale (da richiedere all'Azienda elettrica);

- b) oltre al progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine e le relative modalità di allacciamento di tali impianti alla Rete Pubblica, nonché le eventuali infrastrutture indotte di carattere generale (da richiedere all'Azienda elettrica);

Gli elaborati di progetto dovranno altresì contenere informazioni circa l'esistenza di vincoli ambientali, paesaggistici, sanitari, nonché l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione delle infrastrutture elettriche di allacciamento alla Rete Pubblica.

Per le zone urbanistiche B4 e D4 in sede di formazione dello strumento di attuazione dovranno essere eseguite indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche, in grado di valutare anche eventuali necessità di bonifica ambientale del sito.

Per le zone di espansione e/o di nuovo impianto di cui alle zone urbanistiche C2, C3, C4, D2, D2.1, D3/a, D3.1, D7 in sede di formazione dello strumento di attuazione dovranno essere espletate puntuali indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche.

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8



**TITOLO I**

**CAPO II**

**ZONE URBANISTICHE**

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

## Art. 7 - **Zona urbanistica A1** **Zona del centro storico**

### ZONA OMOGENEA A

#### **1. generalità**

Corrisponde alla zona A del P.R.G. preesistente.

#### **2. parametri**

/

#### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

Come da apposita Disciplina Particolareggiata della “Zona omogenea A” del centro di Cotignola approvata con Delibere del Consiglio Comunale n.292 del 26 ottobre 1979 e n. 50 del 28 febbraio 1980 e come da apposita Disciplina Particolareggiata della “Zona omogenea A” del centro di Barbiano approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 326 del 15 dicembre 1978 e successive varianti.

#### **4. aree normative**

/

## Art. 7 bis - **Zona urbanistica B0** **Zona residenziale urbanizzata**

### ZONA OMOGENEA B

#### **1. generalità**

Corrisponde alle zone centrali del territorio urbano del centro di Barbiano, evidenziate nell'elaborato cartografico Tav. P3.3 in scala 1:1.000, che presentano prevalenti destinazioni residenziali a contenuta densità edilizia, talora con singoli elementi edilizi di interesse tipologico-ambientale e che, tuttavia, per le caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'edificato nel suo insieme non sono assimilabili alle zone storiche.

#### **2. parametri**

A) Sono identificate con specifica simbologia B/0-A le Unità di Intervento per le quali sono previsti, relativamente all'edificio principale, oltre agli interventi manutentori di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, gli interventi conservativi di Tipo A.3.1 - Ristrutturazione edilizia.

Per gli elementi edilizi secondari sono ammessi interventi di riqualificazione (anche con sostituzione) con i quali è ammesso un incremento della relativa volumetria preesistente nella misura massima del suo 20%.

B) Sono identificate con specifica simbologia B/0-B le Unità di Intervento per le quali sono previsti, relativamente all'edificio principale, oltre agli interventi manutentori di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, gli interventi conservativi di Tipo A.3.1 - Ristrutturazione edilizia. (di cui all'art.19 delle Norme di attuazione della Disciplina Particolareggiata del Centro Storico di Cotignola).

Inoltre nelle Unità di Intervento B/0-B sono ammessi interventi trasformativi degli organismi edilizi sul fronte prospiciente Via Alberico da Barbiano anche per singole unità di intervento e con destinazione residenziale.

In relazione agli interventi trasformativi di cui sopra, sono previste le destinazioni residenziale e di servizio alla residenza nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

- altezza massima m.7,50;
- tipologia edilizia: edifici in linea con profondità del corpo di fabbrica non superiore a m.12,00 e con allineamento sul fronte prospiciente Via Alberico da Barbiano in relazione a quanto definito nell'elaborato cartografico P3.3 in scala 1:1.000;
- non sono ammessi balconi e/o corpi aggettanti sul fronte stradale;
- gli interventi edilizi ammessi sono subordinati al rispetto dell'art.18 della L. 6 agosto 1967, n.765, così come modificato dall'art.2 della L.24 marzo 1989, n.122 relativamente alla dotazione di parcheggi e/o autorimesse di pertinenza delle costruzioni nella misura di 0,30 mq/mq di SC, e la cessione gratuita (o loro

monetizzazione) di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3,00 ogni 30 mq di superficie utile all'atto della concessione.

C) Per quanto attiene alle aree non comprese nelle specifiche Unità di Intervento di cui al precedente punti A) e B) e identificate nella tav. P3.3 in scala 1:1.000 con specifica simbologia B/0-C gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

$U_f = \text{mq/mq } 0,70$

$H_{\text{max}} = \text{m } 9,50$

$Q = \text{mq/mq } 0,35$  nel perimetro del territorio urbanizzato del capoluogo e di Barbiano;  $\text{mq/mq } 0,5$  all'esterno dei due centri

$N^{\circ}p_{\text{max}} = 3$  piani fuori terra

$D1 = \text{m } 5,00$  o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

$D2 = \text{m } 5,00$  o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

$D3 = \text{minimo } 10,00 \text{ m}$  tra pareti e pareti finestrate, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

$V_p = \text{minimo } 30\%$  di  $S_f$

$Sp_{\text{av}} = \text{vedere definizione di cui all'art. 4.2}$

### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

Ogni intervento richiesto e soggetto a concessione edilizia relativamente alle zone di cui ai precedenti punti 2A), 2B) e 2C) dovrà essere finalizzato al riordino delle pertinenze, all'eliminazione di elementi incongrui, compresi i balconi sul fronte stradale, alla tutela, valorizzazione e incremento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente e di cui si prevede l'impianto in relazione a quanto disposto nella Scheda di guida all'attuazione n° 2 di cui al successivo art. 129.

Le destinazioni d'uso relative alle Unità di Intervento di cui ai precedenti punti 2A), 2B) e 2C) sono quelle residenziali e di servizio alla residenza.

Per le aree comprese nelle Unità di Intervento di cui ai precedenti punti 2A) e 2B) sono inoltre ammesse, purchè non in contrasto con la tipologia residenziale della zona urbanistica, le destinazioni d'uso attinenti alle funzioni C, D, (di cui al successivo art.90 e seguenti) e/o le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della presente variante normativa (maggio 2002).

Nelle aree di pertinenza degli edifici compresi nelle zone B/0 di cui al presente articolo è consentita l'edificazione a confine di autorimesse e locali di servizio di uso privato e/o condominiale

Relativamente agli tutti gli interventi ammessi nelle sottozone B/0-A, B/0-B, B/0-C di cui al precedente punto 2 sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Non è consentito l'uso di materiali diversi da quelli della tradizione locale, ed in particolare è da escludere l'uso di intonaci plastici, tinteggiatura al quarzo, rivestimenti, infissi di plastica ed alluminio anodizzato;
- b) Per le vetrine dei negozi sono ammessi esclusivamente infissi in metallo verniciato con colori antracite, canna di fucile o similari. Inoltre non sono ammesse chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale, mentre avvolgibili in metallo sono consentiti solo al piano terra per ambienti a destinazione commerciale, artigianale, e per servizi pubblici. Sono altresì da escludersi bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo o granito, manti di copertura in tegole di cemento, cemento armato, lamiera, coperture piane ecc.;
- c) i manti di copertura debbono essere previsti in coppi (possibilmente di recupero), i pluviali in rame con i terminali in ghisa, le porte, portoni, persiane in legno verniciato con tinte opache che si richiamano alla tradizione locale, per inferriate e ringhiere debbono essere previsti colori antracite, canna di fucile o similari; i camini debbono essere previsti in laterizio e coppi di recupero secondo i modelli esistenti;
- d) è vietato installare antenne paraboliche e condizionatori all'esterno degli edifici, cioè tali apparecchiature dovranno essere installate sui fronti interni degli edifici con autorizzazione preventiva del Comune. Per quanto riguarda l'installazione di pannelli solari si dovrà prevedere la loro allocazione con modalità che consentano la loro minore visibilità dalle strade e dagli spazi pubblici.

Nel caso di difformità tra stato di fatto dei fabbricati alla data di adozione della presente Variante al P.R.G. e cartografia del medesimo, si riterrà valido lo stato di fatto desunto da documentazione catastale. Inoltre eventuali modifiche delle Unità di Intervento potranno essere assentite in relazione a specifica documentazione catastale aggiornata.

Per quanto attiene alle aree di cessione di cui ai commi precedenti è facoltà della Giunta Comunale ammettere la loro monetizzazione. Le somme introitate dovranno essere depositate in uno specifico Capitolo di Bilancio che il Comune deve predisporre e che s'intende finalizzato esclusivamente all'acquisizione ed all'attuazione delle aree destinate a servizi pubblici definite dal Piano dei Servizi

#### **4. aree normative**

1 (relativamente alle sole zone di cui al precedente punto 2C)

## Art. 8 - Zona urbanistica **B1**

### Zona residenziale urbanizzata

#### ZONA OMOGENEA B

##### **1. generalità**

Corrisponde alla zona prevalentemente residenziale già edificata e i lotti eventualmente interclusi.

##### **2. parametri**

$U_f = m_q/m_q$  0,70

Per quanto riguarda i lotti preesistenti, edificati o non edificati alla data di adozione della presente Variante n.6 o ridefiniti in seguito a frazionamento o accorpamento con Superficie Fondiaria superiore a 1.500 mq, o inferiore per i lotti che presentano particolari criticità, l'attuazione del Piano è subordinata alla presentazione di uno Schema Preliminare.

Lo Schema Preliminare con allegata convenzione o atto d'obbligo che ne costituisce parte integrante dovrà definire, nel rispetto dei successivi parametri e prescrizioni, le Superfici Utili Complessive (SC) edificabili, l'assetto planivolumetrico di massima dell'intervento, le destinazioni d'uso previste, l'organizzazione degli spazi destinati a verde privato, a parcheggi di pertinenza degli edifici (P3) in relazione a quanto definito al precedente art.4, punto 1)-Definizioni, lettera l).

Dovrà prevedere, inoltre, l'organizzazione degli accessi carrai, le eventuali strade pubbliche e opere di mitigazione dell'impatto visivo, la realizzazione a cura dei soggetti attuatori e la loro cessione gratuita al Comune della quota di standard per parcheggio pubblico in relazione agli usi previsti, fatta salva la facoltà del Comune di ammettere la loro monetizzazione.

$H_{max} = m_t$  9,50

$Q = m_q/m_q$  0,35 nel perimetro del territorio urbanizzato del capoluogo e di Barbiano;  
 $m_q/m_q$  0,5 all'esterno dei due centri

$N^{\circ}p_{max} = 3$  piani fuori terra

$D1 = m_t$  5, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

$D2 =$  Allineamento agli edifici preesistenti o distanza definita dallo strumento urbanistico attuativo scaduto con un minimo di m.5,00 dai confini di zona.

$D3 = \min.$  10 mt tra pareti e pareti finestrate, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

$V_p = \min.$  30% di  $S_f$

$Spav =$  vedere definizione di cui all'art. 4.2

### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

Ogni intervento richiesto e soggetto a concessione edilizia dovrà essere finalizzato al riordino delle pertinenze, alla eliminazione di elementi incongrui, alla tutela, valorizzazione e incremento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente e di cui si prevede l'impianto in relazione a quanto disposto nella Scheda di guida all'attuazione n° 2 di cui al successivo art. 129.

E' consentita l'edificazione a confine previo accordo scritto tra i proprietari confinanti. Nelle aree di pertinenza dell'edificio possono essere realizzate, anche interrato o seminterrato, autorimesse di uso privato e/o condominiale. Tali autorimesse potranno essere realizzate in confine di proprietà, anche in aderenza a pareti cieche; inoltre è ammessa la costruzione di nuove autorimesse con edificazione a confine, previste in relazione ad accordo trascritto tra i proprietari e ad un progetto edilizio unitario.

La superficie accessoria SAC deve essere prevista nella misura minima del 20% della SU e di 20 mq per abitazione.

Per quanto attiene alle aree classificate B1A si applicano i parametri e le prescrizioni di cui al presente articolo e l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla corresponsione al Comune di una quota parte del costo complessivo di realizzazione della copertura del tronco di canale prospiciente la zona B1A.

La quota di cui sopra è a carico di ciascuna delle rispettive proprietà comprese nella zona B1a e sarà determinata in relazione alla SC di incremento con specifico atto.

Per quanto attiene agli interventi ammessi di cui al presente articolo, essi sono subordinati a quanto stabilito dall'art. A-26 della L.R. 20/2000, in particolare per quanto riguarda le opere di adeguamento della viabilità, gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo.

### **4. aree normative**

1 - 2 - 3 - 4



## Art. 9 - Zona urbanistica **B1.1**

### **Zona residenziale urbanizzata in territorio agricolo**

#### **ZONA OMOGENEA B**

##### **1. generalità**

Corrisponde alle zone non edificate presenti nel territorio agricolo, frazionate in data anteriore al 20 luglio 1976 per le quali il P.R.G. approvato con D.G.R. n° 3602 del 15.7.1988 ha definito una specifica disciplina attuativa a fini residenziali e che nella presente Variante Generale sono identificate con specifica simbologia e sono sottoposte ai parametri e prescrizioni di cui ai successivi commi.

##### **2. parametri**

SU max = 160 mq

SAC max = 160 mq

Hmax = ml 6,50

D1 = mt 5, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D2 = mt 5, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

Spav = vedere definizione di cui all'art. 4.2

##### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

Gli interventi edilizi ammessi, definiti negli elaborati cartografici con specifica simbologia sono consentiti esclusivamente in aree che presentino accesso diretto alla viabilità pubblica e che siano compresi in aree di proprietà del soggetto attuatore.

I parcheggi pubblici di cui all'Uso R possono essere monetizzati e sono fatte salve le prescrizioni relative alle zone urbanistiche B1 di cui al precedente art. 8.

Inoltre l'edificazione di nuovo impianto ammessa dovrà svilupparsi in un unico fabbricato mentre le superfici accessorie possono essere ammesse anche con volumetrie separate dal corpo principale.

Le Zone B1.1 di cui al presente articolo sono a tutti gli effetti Zone territoriali Omogenee B ed in relazione alle distanze da rispettare negli interventi trasformativi, la distanza minima dalle strade di tipo C, è definita in m 10.

Per quanto attiene agli interventi ammessi di cui al presente articolo, essi sono subordinati a quanto stabilito dall'art. A-26 della L.R. 20/2000, in particolare per quanto riguarda le opere di adeguamento della viabilità, gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo.

##### **4. aree normative**

1

## Art. 10 - Zona urbanistica **B2**

### **Zona a verde privato e di pertinenza dell'edificato**

#### ZONA OMOGENEA B

##### **1. generalità**

Corrisponde a zone prevalentemente residenziali a bassa densità edilizia, talora con edilizia di pregevole fattura o di interesse storico tipologico, con presenza di verde arboreo privato di consistenza significativa e ad aree non edificate in cui si intende consentire la funzione di verde privato o condominiale. Obiettivo principale del P.R.G. è la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione vegetazionale esistente, con possibilità di contenuti adeguamenti degli edifici esistenti.

##### **2. parametri**

SC max = incremento massimo del 30% della SC preesistente fino ad un massimo di 90 mq di SC di incremento

Q = mq/mq 0,40 di SF o quello preesistente se superiore

Vp = min. 30% di SF

Spav= vedere definizione di cui all'art. 4.2

##### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

La richiesta di concessione per interventi edilizi dovrà essere corredata dal rilievo del verde esistente e da un progetto di sistemazione.

Ogni intervento che, tramite ampliamento o modifica di destinazione d'uso, comporti l'applicazione del parametro di zona, deve essere accompagnato dal rilievo di tutti gli edifici esistenti all'interno dell'area, con dimostrazione delle modalità di applicazione del parametro di cui sopra. Tale calcolo dovrà considerare come SU tutta la superficie utile a destinazione residenziale già esistente, e come SAC le superfici a destinazione non residenziale eventualmente presenti.

La SC in incremento dovrà essere ricavata prioritariamente entro i volumi esistenti; per edifici con SC attuale non superiore a 100 mq è comunque consentito un incremento massimo di 30 mq di SC.

Eventuali edifici accessori esistenti nel lotto potranno essere recuperati all'uso residenziale, attraverso operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. In tal caso non è consentito alcun ampliamento degli edifici principali esistenti.

Edifici esistenti, non sottoposti a vincolo conservativo la cui demolizione, sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia, non risulti pregiudizievole per l'assetto organizzativo del complesso edificato, potranno essere sottoposti ad interventi di demolizione ed il recupero delle superfici potrà avvenire anche nell'ambito di altri corpi di fabbrica compresi nella medesima zona B2 e/o di loro ampliamento, se ammessi.

Non sono ammessi ampliamenti per edifici soggetti ad interventi conservativi secondo le norme specifiche di P.R.G.

**4. aree normative**

1 - 2 - 3 - 29 - 30

## Art. 10.1 - Zona urbanistica **B3** **Zona edificata di ristrutturazione edilizia**

### ZONA OMOGENEA B

#### **1. generalità**

Comprende le aree edificate, eventualmente dismesse, per le quali si riconoscono necessità di riordino del tessuto edilizio, nonché del trasferimento di attività incongrue, mediante opere edilizie di modifica dell'assetto attuale.

La perimetrazione delle zone B3 costituisce a tutti gli effetti la individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al titolo IV, art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.

#### **2. parametri**

SC = in relazione alla volumetria preesistente

Hmax = ml 9,50 o quella preesistente alla data di approvazione del P.R.G. vigente

U1+U2 = minimo 15 mq/30 mq SC di cui:

- verde attrezzato = 12 mq/30 mq di SC (U1=9 mq; U2=3 mq)
- parcheggi = 3 mq/30 mq di SC (U1=2,5 mq; U2=0,5 mq)

P1 per usi non residenziali = Sc x (standard uso previsto)

In caso di richiesta di variazione d'uso successiva alla attuazione degli interventi ammessi, le aree necessarie al soddisfacimento dell'eventuale maggior standard per aree ed opere di U1 ed U2 relativo al nuovo uso, potranno essere attuate anche in aree esterne al perimetro del Piano attuativo purchè in aree destinate a servizi pubblici dal Piano dei Servizi o monetizzate.

Distanze dai confini di zona, proprietà, dalle strade, dagli edifici =

negli interventi conservativi:

- quelle preesistenti alla data di approvazione del P.R.G. vigente;

negli interventi trasformativi ed adeguativi:

- D1 = mt 5, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4
- D2 = mt 5, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4
- D3 = min 10 mt tra pareti e pareti finestrate, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

Spav = vedere definizione di cui all'art. 4.2.

#### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento diretto.

La superficie minima di intervento  $S_m$  è quella identificata dal perimetro che comprende la zona B3, tuttavia in sede di attuazione del P.R.G. potranno essere definiti uno o più unità di intervento, soggette a specifica concessione.

L'attuazione del P.R.G. è subordinata alla stipulazione di Convenzione con la quale dovranno essere definiti i criteri e i tempi finalizzati alla cessione delle aree per le urbanizzazioni U1 e U2.

Per le aree di cessione U1 ed U2 destinate a verde pubblico e parcheggi è facoltà della Giunta Comunale ammettere la loro monetizzazione. Le somme introitate dovranno essere depositate in uno specifico Capitolo di Bilancio che il Comune deve predisporre e che si intende finalizzato esclusivamente all'acquisizione ed all'attuazione delle aree destinate a servizi pubblici definite dal Piano dei Servizi, fermo restando, inoltre, quanto prescritto dall'art. 114 comma 5° attinente alla monetizzazione delle aree per parcheggi relativi all'uso R - residenziale.

#### **4. aree normative**

1

## Art. 10.2 - Zona urbanistica **B3.1** **Zona edificata di riqualificazione**

### ZONA OMOGENEA B

#### **1. generalità**

Comprende le aree edificate nelle quali sono presenti attività non più compatibili con il tessuto residenziale insediato, per le quali si prevede un percorso di dismissione e si riconosce la necessità del riordino del tessuto edilizio, nonché del trasferimento delle attività incongrue, mediante opere edilizie di modifica dell'assetto attuale.

#### **2. parametri**

UT = 3.500 mq/Ha

U1+U2 = 15 mq/30 mq SC di cui:

- verde attrezzato = 12 mq/30 mc di SC (U1=9 mq; U2=3 mq) con un minimo di 2.000 mq

- parcheggi = 3 mq/30 mq di SC (U1=2,5 mq; U2=0,5 mq)

P1 per usi non residenziali = Sc x (standard uso previsto)

Hmax = mt 9,50

D1 = mt 5,00, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D2 = mt 7,50, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D3 = min. 10,00 mt tra pareti e pareti finestrate, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

Q = 0,45 SF

VL = 0,5

Vp = 30% di SF

Spav = vedere definizione di cui all'art. 4.2

Le aree di cessione possono essere reperite anche all'esterno del perimetro di zona urbanistica B3.1, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal Piano dei Servizi o monetizzate.

#### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo e la superficie minima di intervento Sm è quella identificata dal perimetro di zona urbanistica B3.1.

L'attuazione del P.R.G. è subordinata alla formazione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata ed alla stipula di Convenzione con la quale dovranno essere definiti, tra l'altro, i criteri e i tempi finalizzati alla cessione delle aree per le urbanizzazioni U1 ed U2 di cui al precedente comma 2.

Nell'ambito della stipula della Convenzione si dovrà definire, inoltre, che le aree destinate a verde privato comprese negli ambiti di edificazione del P.P. dovranno essere attrezzate con manto vegetale di nuova semina, piantumate con alberature di alto fusto autoctone, di altezza non inferiore a m 3 all'impianto, nella misura minima di una unità arborea ogni 100 mq di superficie a verde e con cespugliature nella misura minima di tre unità ogni 100 mq di superficie a verde.

Nelle Zone Urbanistiche B3.1 dovranno inoltre essere realizzate, a carico dei soggetti attuatori ed in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le necessarie opere di raccolta e contenimento delle acque meteoriche finalizzate al controllo dei flussi delle immissioni delle acque stesse nella rete fognante pubblica o, quando possibile, nella rete Consorziale di Bonifica esistente.

Le opere di cui sopra potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura, o di Bonifica, o in laghetti a dispersione attrezzati con le necessarie recinzioni, per la sicurezza dei residenti.

I proprietari delle aree comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato o chi per loro ne abbia diritto ai sensi di legge, concorrono pro-quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute, all'edificabilità complessiva, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, alla cessione ed attrezzatura delle zone destinate a verde pubblico e parcheggi.

Tuttavia qualora non esistesse l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato, il Piano Attuativo di iniziativa privata potrà essere promosso anche solo da parte dei proprietari che dispongano almeno del 65% della proprietà catastale dei suoli compresi nella Zona Urbanistica B3.1.

In questo caso dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri ed oneri previsti per l'ambito unitario.

In sede di Convenzione di P.P. dovranno inoltre essere stabilite le modalità attuative relative anche alle opere di urbanizzazione primaria che dovranno essere realizzate, a cura dei soggetti attuatori, anche esternamente al perimetro di P.P., in relazione a quanto definito preliminarmente dall'U.T.C., se saranno ritenute necessari e funzionali all'insediamento residenziale di nuovo impianto.

In particolare in sede di formazione del Piano Particolareggiato di attuazione l'accesso automobilistico all'area deve essere definito su Via Vigne che pertanto dovrà essere

sottoposta ad interventi di razionalizzazione della sezione (minimo ml 6,50 escluso i marciapiedi) a cura dei soggetti attuatori l'intervento.

#### **4. aree normative**

##### **1.1**



## Art. 11 - Zona urbanistica **B4**

### Zona edificata di ristrutturazione urbanistica

#### ZONA OMOGENEA B

##### **1. generalità**

Comprende le aree edificate per le quali si riconoscono necessità di riordino del tessuto urbanistico-edilizio nonché del trasferimento di attività incongrue, mediante un insieme sistematico di opere edilizie di modifica dell'assetto attuale.

La perimetrazione delle zone B4 costituisce a tutti gli effetti la individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al titolo IV, art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.

##### **2. parametri**

Ut = 7.000 mq/Ha

Hmax = ml 13,00

U1 = come da P.P.

U1+U2 = minimo 15 mq/30 mq SC di cui:

- verde attrezzato = 12 mq/30 mq di SC (U1=9mq; U2=3mq)

- parcheggi ) 3 mq/30 mq di SC (U1=2,5 mq; U2=0,5mq)

P1 per usi non residenziali = Sc x (standard uso previsto)

D1 = mt 5, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D2 = mt 7,50 o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4  
cui all'art. 4.

##### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

In questa zona il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata. La superficie minima di intervento Sm è quella identificata dal perimetro che racchiude la zona, tuttavia in sede di formazione del Piano Particolareggiato di esecuzione potranno essere definiti uno o più sub-comparti di attuazione.

In sede di formazione della Convenzione obbligatoria per l'attuazione del Piano Particolareggiato dovranno essere definiti i criteri e i tempi finalizzati alla costituzione delle fideiussioni, bancarie o assicurative, presentate dai soggetti attuatori a garanzia della bonifica dei siti di intervento.

Il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici, ove non sia possibile individuare tali aree all'interno del comparto, potrà avvenire anche all'esterno del comparto di attuazione,

purchè in aree destinate a servizi, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standard relativi ai parcheggi pubblici.

L'attuazione del Piano nelle aree edificate di ristrutturazione urbanistica B4 di cui al presente articolo e nelle quali, alla data di adozione della presente Variante Generale, siano in atto attività produttive, è subordinata altresì al rispetto di quanto disposto dall'art.35 della Legge Regionale 47/78 e più precisamente alla sottoscrizione di una preventiva Convenzione tra Comune e Azienda/e interessata/e con la partecipazione delle Organizzazioni Sindacali ed Imprenditoriali più rappresentative al fine di garantire la risoluzione delle problematiche inerenti la riconversione di dette aree oltre che quelle concernenti gli aspetti occupazionali.

Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi di cui all'Area Normativa 5 sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria ed interventi finalizzati alla messa a norma degli impianti.

Per quanto attiene alle aree classificate nella presente Variante Generale come Zone B4 edificate di ristrutturazione urbanistica, localizzate nel centro capoluogo nelle aree comprese tra le vie Carducci, Bentini e Corletta e di cui allo strumento urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 76 del 25.11.1999 sono valide, a tutti gli effetti, le prescrizioni ed i parametri del P.R.G. previgente di seguito riportate integralmente in carattere corsivo:

*le aree "corrispondono a zone già occupate da attività produttive dismesse, che per la loro ubicazione all'interno del centro abitato risultano non idonee al riutilizzo industriale. Sono destinate alla localizzazione di funzioni direzionali e commerciali sia all'ingrosso che al dettaglio ivi compresi gli esercizi pubblici, all'insediamento di attività artigianali di servizio e di attività ricreative, culturali, ricettive sia pubbliche che private, comunque in conformità alle previsioni del Piano del Commercio e dello Schema Infraregionale di assetto della rete distributiva della Provincia di Ravenna.*

*Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto previo Piano di Utilizzo convenzionato ed esteso all'intera area, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale; in assenza di Piano di Utilizzo approvato è consentita solo la manutenzione ordinaria senza cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti. L'intervento può assumere per i comparti individuati il valore di Programma Integrato di cui all'art.16 della Legge 17.02.1992 n.179. Il Piano di Utilizzo e/o il Programma Integrato dovranno contenere una valutazione dei flussi di traffico e del fabbisogno di parcheggi.*

*I parametri di intervento sono i seguenti:*

*UT = 5.000 mq/Ha*

*Destinazione residenziale:*

*minimo 50% della SU ammessa, fino ad un massimo del 80%.*

*Altre attività di tipo direzionale-commerciale:*

*minimo 20% della SU ammessa, fino ad un massimo del 50%.-*

*Standards urbanistici: nel rispetto dell'art.46 della L.R. 47/78 e successive modificazioni, identificando le quantità minime in mq.15/ab relativamente agli insediamenti residenziali (lettera c) e d) del secondo comma).*

#### **4. aree normative**

- 5 (escluse le aree comprese nel Piano Integrato di cui si tratta al precedente punto 3, quarto comma, per le quali non si fa riferimento a specifiche aree normative)

## Art.11 bis - Zona **B4.1**

### **Zona di trasformazione urbana**

#### ***1.generalità***

Comprende le aree, ubicate nel centro di Barbiano, attualmente destinate ad attività produttive industriali per le quali si riconosce la necessità del trasferimento degli elementi edilizi insediati mediante un insieme di opere volte alla riqualificazione e trasformazione del sito.

#### **2.parametri**

UT = 5.000 mq/Ha

U1+U2= Verde attrezzato = le aree destinate a verde pubblico attrezzato da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale sono da definire in relazione agli usi programmati secondo quanto stabilito dalla Convenzione che costituisce parte integrante dello strumento urbanistico attuativo

- parcheggi pubblici per usi residenziali nella misura minima di 25 mq per alloggio previsto dallo strumento urbanistico attuativo richiesto
- parcheggi pubblici relativi agli usi non residenziali previsti dallo strumento urbanistico attuativo richiesto, nella misura minima definita per i rispettivi usi evidenziati al successivo CAPO IV

**Hmax = mt 13.00**

D1 = mt 5,00 o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D2 = mt 7,50, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D3 = min. 10,00 mt tra pareti e pareti finestrate, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

Q = 0,45 SF

VL= 0,5

Vp = 30% di SF

#### ***3. prescrizioni e vincoli di zona***

In questa zona il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata. La superficie minima di intervento Sm è quella identificata dal perimetro che racchiude la zona, tuttavia in sede di formazione del Piano Particolareggiato di esecuzione potranno essere definiti uno o più sub comparti di attuazione.

In sede di formazione della Convenzione obbligatoria per l'attuazione del Piano Particolareggiato dovranno essere definiti i contributi dei soggetti attuatori per la sistemazione della viabilità esterna al comparto e di eventuali opere accessorie: dovranno inoltre essere definiti i criteri e i tempi finalizzati alla costituzione delle fidejussioni, bancarie o assicurative, presentate dai soggetti attuatori a garanzia della eventuale bonifica dei siti di intervento.

L'attuazione e la cessione gratuita delle aree U1 e U2, a carico dei soggetti attuatori, sono stabilite in relazione ai rispettivi usi definiti dal Piano Particolareggiato di attuazione da approvare.

Le aree destinate a verde pubblico comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato sono da attrezzare, a carico dei soggetti attuatori, con manto erboso di nuova semina, con alberature di specie autoctona nella misura di un elemento arboreo di altezza non inferiore a m 3,00 ogni 80 mq di superficie verde, con adeguate cespugliature, con elementi di arredo, illuminazione e con impianto di irrigazione. Le aree e le opere di urbanizzazione U1 e U2 realizzate sono da cedere al Comune senza oneri, da parte dei soggetti attuatori.

L'attuazione del Piano nelle Zone di trasformazione urbana B4.1 di cui al presente articolo e nelle quali, alla data di adozione della presente Variante Parziale n. 8, siano in atto attività produttive, è subordinata altresì al rispetto di quanto disposto dall'art.35 della Legge Regionale 47/78 e più precisamente alla sottoscrizione di una preventiva Convenzione tra Comune e Azienda/e interessata/e con la partecipazione delle Organizzazioni Sindacali ed Imprenditoriali più rappresentative al fine di garantire la risoluzione delle problematiche inerenti la riconversione di dette aree oltre che quelle concernenti gli aspetti occupazionali.

Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi prescritti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria ed interventi finalizzati alla messa a norma degli impianti.

Inoltre, in seguito a specifica riserva della Provincia di Ravenna relativa alla Variante n. 8, adottata con deliberazione consiliare n.29 del 6 aprile 2005, il testo normativo è integrato con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- 1.in sede di predisposizione dei Piani Esecutivi dovrà essere estesa la carta delle isofreatiche della falda ad un adeguato intorno dell'area interessata, e dovrà essere realizzata la carta delle isobate della falda dal piano di campagna; andranno altresì indicati i massimi livelli possibili della falda, a fini geotecnici e di prevenzione sismica;
2. dovrà essere realizzata una cartografia degli eventuali effetti sismici di sito in linea con la nuova normativa sismica e secondo le indicazioni regionali (derivanti anche dalla Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n° 1677 del 24/10/2005);

3. dovrà essere verificata la presenza di paleomorfologie sepolte (paleovalle) (come pare possibile per alcuni casi in questione) tali da creare rischi sismici mediante interazione con le strutture di fondazione, e di conseguenza scegliere soluzioni tecniche fondazionali in grado di annullare tali rischi;
4. dal momento in cui sono stati stimati i valori di  $V_{S15}$  invece di  $V_{S30}$  mediante una correlazione con le resistenze ricavate dalla CPT, si richiede una rettifica alle  $V_{S30}$  possibilmente mediante metodi tecnicamente più validi (es. down-hole);
5. andranno rispettate le norme della Pianificazione dell'Autorità di Bacino del Fiume Reno ed in particolare le disposizioni dettate dall'art. 16 delle norme di attuazione del Piano Stralcio del torrente Senio;
6. dovranno essere integrate le indagini geognostiche mediante l'esecuzione di penetrometrie statiche e/o sondaggi spinti alle profondità minime di legge dal piano di campagna in base alla attuale normativa sismica oppure a profondità maggiori qualora richiesto dalle situazioni stratigrafiche o dalle esigenze progettuali; tali indagini dovranno appurare la stratigrafia dei terreni di fondazione ed individuare la categoria o le categorie di substrato di cui alla nuova normativa sismica, valutare le caratteristiche litotecniche (geomeccaniche) dei terreni di fondazione e valutare l'omogeneità verticale ed orizzontale degli stessi terreni;
7. andrà approfondito l'esame del rischio di liquefacibilità tramite la valutazione del potenziale di liquefazione sismica, per tutti i livelli e gli strati potenzialmente interessati; in particolare si prescrive l'esame della lente di materiale granulare individuata anche con altri metodi e su tutto il territorio, anche quello non indagato;
8. l'ubicazione, le dimensioni, la geometria e la profondità delle vasche di laminazione (opere di invarianza idraulica) dovranno essere tali da non interferire sismicamente in alcun modo con le opere di fondazione delle strutture nonché sulle opere in elevazione;
9. come già detto, a causa della presenza di terreni di fondazione a caratteristiche meccaniche scadenti dovranno essere ridotti al minimo i carichi ammissibili in funzione dei risultati della indagini geognostiche ed anche al fine di ridurre al minimo i cedimenti assoluti e differenziali."

#### **4. Aree normative**

##### **5.1**

## Art. 12 - **Zona urbanistica B5**

**Zona residenziale urbanizzata soggetta a strumento urbanistico attuativo approvato (S.U.A.)**

### ZONA OMOGENEA B

#### **1. generalità**

Corrisponde alle zone B in cui è operante uno strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) approvato del quale si prevede la completa esecuzione sulla base delle norme e prescrizioni da esso dettate.

#### **2. parametri**

Come da S.U.A. approvato

#### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

Come da S.U.A. approvato

#### **4. aree normative**

6

## Art. 13- **Zona urbanistica C1**

### **Piani Particolareggiati in corso di attuazione in zona residenziale**

#### **ZONA OMOGENEA C**

##### **1. generalità**

Corrisponde alle zone in cui è operante uno strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) approvato del quale si prevede la completa esecuzione sulla base delle norme e prescrizioni da esso dettate.

##### **2. parametri**

Come da S.U.A. approvato, o come definiti dalla normativa di riferimento del P.R.G. approvato con delibera della Giunta Regionale n.3602 del 15 luglio 1988.

##### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

E' fatto salvo quanto previsto nello strumento urbanistico preventivo approvato e nella convenzione stipulata.

Le varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non comportano modifica del perimetro unitario di intervento o dei valori dei parametri edilizi ed urbanistici dello S.U.A. non comportano variante al P.R.G.

##### **4. aree normative**

6



## Art. 14 - **Zona urbanistica C2** **Zona residenziale di nuovo impianto**

### ZONA OMOGENEA C

#### **1. generalità**

Sono zone urbanistiche individuate con specifica simbologia negli elaborati di P.R.G. che contribuiscono in misura determinante, in ragione della loro specifica collocazione urbanistica ed in rapporto con le zonizzazioni di P.R.G. contigue, alla formazione di aree pubbliche per servizi per il raggiungimento dello standard di progetto, secondo la distribuzione territoriale programmata nel P.R.G., e che concorrono alla formazione di un patrimonio pubblico di aree destinate all'edilizia residenziale

Il raggiungimento di tali obiettivi è perseguito attraverso l'elevazione dello standard minimo ai sensi del 6° comma dell'art. 46 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i. e dalla cessione al Comune del 30% delle aree edificabili comprese negli Ambiti di Edificazione (C2.AE).

#### **2. parametri**

H max = ml 11,80

VL = ml/ml 0,5

U.T. = 0,35 mq di SC/mq da applicarsi alle zone C2.AE corrispondenti agli Ambiti di Edificazione;

U2 = sono definite cartograficamente negli elaborati di P.R.G. con specifica simbologia C2.G1 e sono comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato;

P = le aree da destinare a parcheggi pubblici ed a quelli di pertinenza degli edifici sono localizzate in sede di formazione dello Strumento Attuativo previsto, nella misura stabilita in relazione agli specifici usi ammessi.

#### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

Le Zone residenziali di nuovo impianto C2 sono di norma ripartite nelle seguenti zone funzionali individuate negli elaborati cartografici di P.R.G.:

a) **1. Le zone all'interno delle quali è concentrata l'edificabilità** sono definite come Ambiti di Edificazione e sono identificate con la simbologia **C2.AE**.

2. Oltre alla SF negli Ambiti di Edificazione **C2.AE** sono comprese le aree destinate alla viabilità di servizio agli insediamenti, le aree a verde privato di pertinenza

dell'edificato, le aree per parcheggi, le cui distribuzioni planimetriche saranno definite in sede di formazione del Piano Particolareggiato di attuazione;

3.Negli Ambiti di Edificazione **C2.AE**, le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere mantenute permeabili in misura non inferiore al 50% della SF del singolo lotto edificabile.

b)1.**Le zone destinate a verde privato** con valenza ecologica attrezzate a verde (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti al successivo punto c2. ed identificate con la simbologia **C2.VP**;

c)1.**Le zone destinate a verde pubblico di rigenerazione ambientale** da cedere, interamente e senza alcun onere, al Comune; queste aree sono definite nelle cartografie di Piano con specifica simbologia **C2.G1** e concorrono alla formazione di un patrimonio di aree verdi finalizzato alla riqualificazione del tessuto urbano ed alla rigenerazione degli elementi ambientali.

2.Tali aree dovranno essere attrezzate, a cura dei soggetti attuatori e senza alcun onere da parte del Comune, con manto vegetale di nuova semina, piantumate con alberature di alto fusto autoctone, di altezza non inferiore a m 3 all'impianto, nella misura minima di una unità arborea ogni 100 mq di superficie a verde e con cespugliature nella misura minima di tre unità ogni 100 mq di superficie a verde, attrezzate con percorsi per la mobilità pedonale e/o ciclabile, con spazi per la sosta delle biciclette, con elementi per la sosta e il riposo degli utenti, con la rete di illuminazione e di irrigazione.

3.Nelle aree **C2.G1** dovranno inoltre essere realizzate, a carico dei soggetti attuatori ed in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le necessarie opere di raccolta e contenimento delle acque meteoriche finalizzate al controllo dei flussi delle immissioni delle acque stesse nella rete fognante pubblica o, quando possibile, nella rete Consorziale di Bonifica esistente.

4.Le opere di cui sopra potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura, o di Bonifica, o in laghetti a dispersione attrezzati con le necessarie recinzioni, per la sicurezza dei residenti.

d)1.**Le zone F1 destinate ad attrezzature sportive e per il tempo libero** da cedere interamente e senza alcun onere al Comune. Tali aree sono definite negli elaborati cartografici di P.R.G. con apposita simbologia **C2.F1** e dovranno essere attrezzate, a

cura dei soggetti attuatori, secondo quanto stabilito dalla Convenzione che costituirà parte integrante del Piano Particolareggiato di attuazione.

I proprietari delle aree comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato o chi per essi ne abbia diritto ai sensi di legge, concorrono pro-quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute, alle spese di formazione del Progetto di Piano Particolareggiato, alla edificabilità complessiva, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, alla cessione ed attrezzatura delle zone **C2.G1** e **C2.F1** eventualmente definite dal P.R.G. nei singoli Piani Particolareggiati.

Tuttavia qualora non esistesse l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato, il Piano Attuativo, se di iniziativa privata, potrà essere promosso anche solo da parte dei proprietari che dispongano della maggior parte della SC realizzabile all'interno del perimetro di Piano.

In questo caso dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri ed oneri previsti per l'ambito unitario.

Nelle Zone residenziali di nuovo impianto C2 individuate nella cartografia di progetto, il P.R.G. non individua cartograficamente la quota di aree per l'edilizia residenziale privata e la quota di aree destinate al patrimonio comunale per interventi, tra l'altro, di edilizia residenziale ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n.457.

Queste ultime debbono essere cedute al Comune, da parte dei soggetti attuatori, in misura del 30% delle aree residenziali di Piano Particolareggiato identificate come Ambiti di Edificazione con specifica simbologia (**C2.AE**) negli elaborati cartografici di P.R.G., o cedute direttamente ai soggetti individuati dall'Amministrazione Comunale a seguito di bando per la definizione della opportuna graduatoria.

Tale cessione dovrà avvenire in relazione ad un corrispettivo da stabilirsi secondo modalità ed entro termini da definirsi nella convenzione del Piano Particolareggiato, ovvero in relazione ad un costo non superiore al valore dei suoli dichiarato dal proprietario ai fini della applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), oltre al costo, asseverato e documentato, delle opere di urbanizzazione.

In sede di Convenzione di P.P. dovranno inoltre essere stabilite le modalità attuative relative anche alle opere di urbanizzazione primaria che dovranno essere realizzate, a cura dei soggetti attuatori, anche esternamente al perimetro di P.P., in relazione a quanto definito preliminarmente dall'U.T.C., se saranno ritenute necessarie e funzionali all'insediamento residenziale di nuovo impianto.

#### **4. aree normative**

**7**

## Art. 15- Zona urbanistica **C3**

### **Zona residenziale di nuovo impianto (Comparto Diretto)**

#### ZONA OMOGENEA C

##### **1. generalità**

Corrisponde alle zone per nuovi insediamenti residenziali di cui al 4° comma dell'art. 38 della L.R. n° 47/78.

##### **2. parametri**

UT = mq/mq 0,35

U1+U2= minimo. 15 mq/30 mq di SU+SAC di cui:

- verde attrezzato = 12 mq/30 mq di SU+SAC (U1: 9 mq, U2: 3 mq)

- parcheggi = 3 mq/30 mq di SU+SAC (U1: 2,5 mq, U2: 0,5 mq)

P1 per usi non residenziali = SU+SAC x (standard uso previsto)

Hmax = mt 9,50

D1 = mt 5,00 o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D2 = mt 7,50, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D3 = min. 10,00 mt tra pareti e pareti finestrate, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

Q = 0,45 SF

VL= 0,5

Vp = 30% di SF

Spav= vedere definizione di cui all'art. 4.2

##### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

La superficie minima di intervento è individuata sulla cartografia di P.R.G. dal perimetro del Comparto Diretto (C.D.). I soggetti attuatori cedono gratuitamente al Comune le aree individuate in cartografia di P.R.G. all'interno del perimetro del Comparto Diretto, aventi destinazione pubblica (verde, parcheggi, strade, ecc.).

Nell'ambito della stipula della Convenzione o dell'Atto unilaterale d'obbligo, per la formazione del Comparto Diretto si dovrà definire, tra l'altro, che le aree destinate a verde pubblico dovranno essere attrezzate con manto vegetale di nuova semina, piantumate con alberature di alto fusto autoctone, di altezza non inferiore a m 3 all'impianto, nella misura minima di una unità arborea ogni 100 mq di superficie a verde e con cespugliature nella misura minima di tre unità ogni 100 mq di superficie a verde con eventuali elementi di arredo.

Le sole superfici corrispondenti allo standard di U1+U2 prescritto (verde attrezzato) se non risultano individuate in misura adeguata sulla cartografia di P.R.G., possono essere reperite secondo le modalità attuative consentite dall'art. 18 della L.R. 30/1/1995 n° 6 in aree, esterne al perimetro di intervento, aventi idonea destinazione di zona urbanistica.

A) Per quanto attiene alle aree classificate come Zone C3A di cui alla osservazione controdedotta n.7 le aree sono definite nella zonizzazione di cui alla tav. P3.1.C relativa al capoluogo, e le SC ammesse sono definite in  $SC_{max} = 1.500 \text{ mq.}$  mentre le restanti aree sono riclassificate come Zone B2 a verde privato.

Inoltre si definiscono le aree U1 e U2 di cessione gratuita

destinate a parcheggi =  $mq \ 200$ ,

destinate a verde pubblico attrezzato =  $mq \ 600$

In sede di formazione della Convenzione o di Atto unilaterale d'obbligo debbono essere definiti, tra l'altro, i criteri e le modalità sia per la cessione gratuita delle aree di urbanizzazione secondaria destinate a verde pubblico (per gli ulteriori parametri P1. Hmax, D1, D2, D3, Q, VL, Spav, vedere il precedente punto2.), che per l'attuazione, a carico dei soggetti attuatori delle prescritte aree per parcheggi, del percorso pedonale/ciclabile di collegamento tra l'insediamento ammesso e l'area di parcheggio G4 definita dal P.R.G. in via S.Allende.

B) Per quanto attiene alle aree classificate come Zone Urbanistiche C3B di cui alla osservazione controdedotta n.11 si definiscono:

- superficie degli Ambiti di Edificazione = come definito nell'elaborato cartografico P3.1.C in scala 1:2.000;
- superficie utile complessiva SC massima edificabile =  $mq \ 3.000$ ;
- Hmax = m 8,50;
- aree U1 e U2 di cessione gratuita
  - destinate a verde pubblico = minimo  $mq \ 8.600$ , ovvero come meglio definito nell'elaborato cartografico P3.1.C in scala 1:2.000;
  - destinate a parcheggi pubblici, = minimo  $mq \ 400$ ;
- per gli ulteriori parametri P1. D1, D2, D3, Q, VL, Spav, vedere il precedente punto2.;
- gli allineamenti di arretramento dell'edificazione dalle strade sono stabiliti in m 10,00 per quanto attiene al fronte prospiciente Via Cenacchio, mentre per quanto attiene al fronte prospiciente Via Madonna di Genova gli allineamenti di arretramento da rispettare sono quelli definiti dai fabbricati esistenti, alla data di adozione delle presenti norme, localizzati nelle aree adiacenti poste sul lato ad ovest della Zona C3 in oggetto.

C) Per quanto attiene alle aree classificate come Zone Urbanistiche C3C in Zagonara, di cui alla osservazione controdedotta n.33, si prescrive che:

- superficie degli Ambiti di Edificazione = come definito nell'elaborato cartografico P3.1.C in scala 1:2.000;
  - superficie utile complessiva SC massima edificabile = mq 2.450;
  - Hmax = m 9,50;
  - aree U1 eU2 di cessione gratuita
    - destinate a parcheggi pubblici, = minimo mq 300;
    - destinate a verde pubblico attrezzato.= mq 1.000 da attuarsi internamente o esternamente al comparto CD in relazione al Piano dei Servizi o da monetizzare.
  - per gli ulteriori parametri P1. D1, D2, D3, Q, VL, Spav, vedere il precedente punto2.;
- In sede di stipula della Convenzione o di Atto d'obbligo, oltre all definizione delle modalità di cessione gratuita al Comune delle aree destinate a strade, parcheggi ed a verde pubblico, dovranno essere definite anche le modalità di realizzazione ,a carico dei soggetti attuatori, della quota parte, nella misura del 50%, delle opere di realizzazione del tombinamenti del canale adiacente all'area C3C di nuovo impianto (fronti nord ed est), e le opere di razionalizzazione, di adeguamento al D.M. 5 novembre 2001, e asfaltatura della viabilità di accesso al sito e dell'intersezione con via Zagorara, compreso il tratto di Via Manfrigoli prospiciente l'area di intervento

D) Per quanto attiene alle aree classificate come Zone Urbanistiche C3D di cui alla osservazione controdotta n.87 (capoluogo, via Corletta) si definiscono:

- superficie degli Ambiti di Edificazione = come definito nell'elaborato cartografico P3.1.C in scala 1:2.000;
  - superficie utile complessiva SC massima edificabile = mq 1.000;
  - Hmax = m 8,50;
  - aree U1 eU2 di cessione gratuita
    - destinate a parcheggi pubblici = mq 500, localizzate come definite nell'elaborato cartografico P3.1.C in scala 1:2.000;
    - destinate a verde pubblico attrezzato.= mq 400 da attuarsi esternamente al comparto CD in relazione al Piano dei Servizi o da monetizzare.
- per gli ulteriori parametri P1. D1, D2, D3, Q, VL, Spav, vedere il precedente punto2.  
Accesso carraio: come definite nell'elaborato cartografico P3.1.C in scala 1:2.000;

E) Per quanto attiene alle aree classificate come Zone Urbanistiche C3E localizzate nel centro di Cotignola (via Randi) si definiscono:

- superficie degli Ambiti di Edificazione = come definito nell'elaborato cartografico P3.1.C in scala 1:2.000;
- superficie utile complessiva SC massima edificabile = mq 3.000;
- Hmax = m 9,50;

- aree U1 e U2 di cessione gratuita  
destinate a parcheggi = mq 300,  
destinate a verde pubblico attrezzato = mq 7.400
- per gli ulteriori parametri P1, D1, D2, D3, Q, VL, Spav, vedere il precedente punto 2.

G) Per quanto attiene alle aree classificate come **Zona Urbanistica C3G localizzate nel centro di Cotignola (Area ex tennis - Via Cenacchio)** si definiscono:

- superficie degli Ambiti di Edificazione = come definito nel progetto urbanistico preventivo Comparto Diretto;
- Superficie Utile Complessiva edificabile = mq 2.250;
- Hmax = m 9,50;
- aree U1 e U2 di cessione gratuita: parcheggi = mq 500; verde pubblico attrezzato = mq 1.500
- per gli ulteriori parametri P1, D1, D2, D3, Q, VL, Spav, vedere il precedente punto 2.

Relativamente agli interventi ammessi è prescritto il rispetto della distanza di 10,00 metri dal confine sud, con opportuna barriera vegetale di mitigazione.

In sede di formazione del Comparto Diretto di attuazione, obbligatorio per le zone urbanistiche C3 residenziali di nuovo impianto di cui all'art.15 delle N.T.A., sarà definita sul fronte nord-est dell'insediamento una fascia di profondità di m 5,00 per eventuale accorpamento alla contigua zona residenziale B1 in relazione alle richieste.

Nel suddetto comparto dovrà inoltre essere individuata una pista ciclabile di collegamento tra la Via Rava e l'esistente percorso ciclabile di via Cenacchio nonché l'individuazione delle aree destinate a verde pubblico.

Le nuove costruzioni del comparto dovranno comunque rispettare una distanza dal confine esistente, o in caso di acquisto dei frontisti, dal nuovo confine non inferiore a m. 10,00.

I nuovi parcheggi di uso pubblico prescritti dalla presente norma relativa alla zona C3G (Via Cenacchio) dovranno essere localizzati prevalentemente nelle aree prospicienti Via E. Rava in aggiunta a quelli attuali.

Per quanto riguarda le aree classificate come **Zona urbanistica C3G localizzate nel centro di Barbiano (Via Antica Pieve)** di cui all'elaborato cartografico P3.3 in scala 1:1.000 si definiscono:



- a) superficie degli Ambiti di Edificazione = come definito nell'elaborato cartografico P3.3 in scala 1:1.000;
- b) superficie utile complessiva = SC massima edificabile = mq 1365 pari a quella definita dallo "Studio Planivolumetrico per il centro di Barbiano" approvato con Deliberazione n. 326 del 15 dicembre 1978;
- c) Hmax = m 8,50;
- d) aree U1 e U2 di cessione gratuita: parcheggi = minimo 3,00 mq/30 mq di SC, verde pubblico attrezzato = minimo 12 mq/30 mq di SC;
- e) per gli ulteriori parametri P1, D1, D2, D3, Q, VL, Spav, si veda il precedente punto 2 del presente art.15.
- f) Per quanto attiene alle aree di cessione di cui ai commi precedenti eventualmente eccedenti le superfici definite nell'elaborato cartografico P3.3 in scala 1: 1.000, è facoltà della Giunta Comunale ammettere la loro monetizzazione. Le somme introitate dovranno essere depositate in uno specifico Capitolo di Bilancio che il Comune deve predisporre e che s'intende finalizzato esclusivamente all'acquisizione ed all'attuazione delle aree destinate a servizi pubblici definite dal Piano dei Servizi

#### **4. aree normative**

13

## Art. 16 - **Zona urbanistica C4** **Zona residenziale di nuovo impianto**

### ZONA OMOGENEA C

#### **1. generalità**

Corrisponde alla zona residenziale C di espansione del previgente P.R.G. la cui attuazione è subordinata al Piano P.E.E.P. attualmente vigente.

#### **2. parametri**

Come da S.U.A. approvato

#### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

Come da S.U.A. approvato

#### **4. aree normative**

6

## Art. 17 - **Zona urbanistica D1** **Zona industriale e artigianale insediata**

### ZONA OMOGENEA D

#### **1. generalità**

Corrisponde alla zona produttiva industriale e artigianale insediata o di completamento

#### **2. parametri**

SF min. = 1.500 mq o inferiore se esistente alla data di adozione del presente P.R.G.

UF = 0,60 mq/mq

Hmax = ml 12,00

VL= 0,5

D1 = mt 6,00 o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D2 = come previsto dall'art.4 con un minimo di ml.7,50 dalle strade

D3 = min. 10,00 mt tra pareti e pareti finestrate, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

Q = 0,50 di SF

Vp = min. 10% di SF

Spav = vedere definizione di cui all'art. 4.2

#### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

Altezze maggiori di 12,00 ml relative ad impianti tecnologici possono essere assentite dal Comune sulla base di comprovate esigenze produttive.

La superficie minima di intervento negli interventi trasformativi è quella catastalmente definita dalla unità immobiliare preesistente.

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente P.R.G.

Nelle zone urbanistiche D1 non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi finalizzati alla produzione e/o lavorazione di gomma e simili, di cemento, vernici, ceramiche industriali. e più in generale quelli caratterizzati da elevate interazioni con l'ambiente.

#### **4. aree normative**

8 - 9 - 11- 19

## Art. 18 - Zona urbanistica **D2**

### **Zona industriale e artigianale sottoposta a strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) approvato**

#### ZONA OMOGENEA D

##### **1. generalità**

Corrisponde alle zone in cui è operante uno strumento urbanistico attuativo approvato (S.U.A.) per il quale si prevede la completa esecuzione con la conferma delle relative norme e prescrizioni.

##### **2. parametri**

Come da S.U.A. approvato o come definiti dalla normativa di riferimento del P.R.G. approvato con delibera della Giunta Regionale n.3602 del 15 luglio 1988.

##### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

E' fatto salvo quanto previsto nello strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato.

Le varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non comportano modifiche al perimetro unitario di intervento o dei valori dei parametri dello S.U.A. non comportano variante al P.R.G.

Nelle zone urbanistiche D2 non sono ammessi insediamenti produttivi finalizzati alla produzione di cemento, vernici, ceramiche industriali e più in generale quelli caratterizzati da elevate interazioni con l'ambiente.

##### **4. aree normative**

6 - 10

## Art. 19 - Zona urbanistica **D2.1**

### **Zona produttiva integrata di nuovo impianto**

#### **ZONA OMOGENEA D**

##### **1. generalità**

Corrisponde alle zone produttive che il P.R.G. riserva all'insediamento di nuove attività per le quali è previsto un mix funzionale produttivo-terziario nell'ambito dei programmi di sviluppo dei settori.

##### **2. parametri**

UT = 5.000 mq/Ha

U1+U2=        minimo. 15% di ST di cui:  
                 - verde attrezzato = 10% di ST  
                 - parcheggi pubblici = 5% di ST

Hmax = 10,00 mt

D1 = ml.6,00 o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D2 = come previsto dall'art. 4 con un minimo di ml.7,50 dalle strade

D3 = min. 10,00 mt tra pareti e pareti finestrate, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

VL= 0,5

Q = 0,5 SF

Vp = min. 10% di SF

Spav= vedere definizione di cui all'art. 4.2

##### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

Per le aree di cessione U1 ed U2 destinate a verde pubblico e a parcheggio pubblico è facoltà della Giunta Comunale ammettere la loro monetizzazione. Le somme introitate dovranno essere depositate in uno specifico Capitolo di Bilancio che il Comune deve predisporre e che si intende finalizzato esclusivamente all'acquisizione ed all'attuazione delle aree destinate a servizi pubblici definite dal Piano dei Servizi.

Tuttavia la monetizzazione delle aree di cui al precedente comma potrà avvenire solo dopo opportuna verifica della non concreta reperibilità delle stesse all'interno del comparto o della scarsa significatività delle cessioni normalmente previste, oltre a prendere in considerazione l'eventualità che le aree sistemate a verde possano assolvere finalità di garanzia di un migliore equilibrio idrogeologico, di contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli, di miglioramento delle caratteristiche climatiche locali, di miglioramento del clima acustico del territorio urbano, ed infine a corrispondere a quanto richiesto dall'art. 19 delle norme del Piano stralcio del Bacino del Torrente Senio.

Nelle zone urbanistiche di cui al presente articolo sono ammesse esclusivamente attività produttive P1 di carattere artigianale certificata dagli enti preposti.

La superficie minima di intervento è individuata in cartografia di P.R.G. dal perimetro di intervento unitario. La superficie minima dei lotti di intervento edilizio è di mq 1.500.

Altezze maggiori di 10 ml relative ad impianti tecnologici possono essere assentite dal Comune sulla base di comprovate esigenze.

Negli interventi trasformativi dovrà essere prevista la impermeabilizzazione delle aree di pertinenza nella misura massima del 50% della superficie dell'area non edificata.

Le aree di cessione U1+U2 destinate a verde pubblico, e almeno il 50% delle aree scoperte di pertinenza SP dei singoli lotti, debbono essere attrezzate dai rispettivi soggetti attuatori, con manto vegetale di nuova semina e piantumate con alberature di alto fusto autoctone di altezza non inferiore a m 3 nella misura minima di una unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato.

Inoltre dovranno essere realizzate le necessarie opere di raccolta e contenimento delle acque meteoriche finalizzate al controllo dei flussi delle immissioni delle acque stesse nella rete fognante pubblica o, quando possibile, nella rete Consorziale di Bonifica esistente.

Le opere di cui sopra sono da localizzarsi esclusivamente nelle aree destinate a verde privato di pertinenza degli insediamenti o in relazione a adeguate soluzioni che consentano la loro realizzazione senza che sia compromessa la cessione delle aree destinate a servizi pubblici (standards).

Sono da realizzarsi a cura dei soggetti attuatori e, da parte dei proprietari degli insediamenti produttivi insediati in attuazione del P.R.G., sono da sottoporre ad interventi di manutenzione periodica finalizzati a garantire la funzionalità delle opere di raccolta e contenimento.

Le opere di cui sopra potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura, o alla rete scolante del Consorzio di Bonifica di Romagna, o in laghetti a dispersione attrezzati con le necessarie recinzioni, per la sicurezza degli addetti.

Nelle Zone Urbanistiche D2.1 non sono ammessi insediamenti produttivi finalizzati alla produzione e/o lavorazione gomma e simili, di cemento, vernici, ceramiche industriali, a

lavorazioni dei derivati del petrolio, chimiche e più in generale quelli caratterizzati da elevate interazioni con l'ambiente

**4. aree normative**

Relativamente alla sub-zona D2.1: aree normative 10-19

## Art. 20- **Zona urbanistica D3** **Zona industriale e artigianale di nuovo impianto**

### ZONA OMOGENEA D

#### **1. generalità**

Corrisponde alle zone industriali e artigianali che il P.R.G. riserva all'insediamento di nuove attività produttive.

#### **2. parametri**

UT = 5.000 mq/Ha

U1+U2 =        minimo 15% di ST di cui:

- verde attrezzato = 10% di ST

- parcheggi pubblici = 5% di ST

Hmax = 10,00 mt

D1 = mt 6,00 o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D2 = come previsto dall'art. 4 con un minimo di ml.7,50 dalle strade

D3 = min. 10,00 mt tra pareti e pareti finestrate, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

VL= 0,5

Q = 0,5 SF

Vp = min. 10% di SF

Spav = vedere definizione di cui all'art. 4.2

#### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

La superficie minima di intervento è individuata in cartografia di P.R.G. dal perimetro di intervento unitario. La superficie minima dei lotti di intervento edilizio è di mq 1.500.

Altezze maggiori di 10 ml relative ad impianti tecnologici possono essere assentite dal Comune sulla base di comprovate esigenze produttive.

Per le aree di cessione U1 ed U2 destinate a verde pubblico e a parcheggio pubblico è facoltà della Giunta Comunale ammettere la loro monetizzazione. Le somme introitate dovranno essere depositate in uno specifico Capitolo di Bilancio che il Comune deve predisporre e che si intende finalizzato esclusivamente all'acquisizione ed all'attuazione delle aree destinate a servizi pubblici definite dal Piano dei Servizi.

Tuttavia la monetizzazione delle aree di cui al precedente comma potrà avvenire solo dopo opportuna verifica della non concreta reperibilità delle stesse all'interno del comparto o della scarsa significatività delle cessioni normalmente previste, oltre a prendere in considerazione l'eventualità che le aree sistemate a verde possano assolvere finalità di garanzia di un migliore equilibrio idrogeologico, di contenimento



dell'impermeabilizzazione dei suoli, di miglioramento delle caratteristiche climatiche locali, di miglioramento del clima acustico del territorio urbano, ed infine a corrispondere a quanto richiesto dall'art. 19 delle norme del Piano stralcio del Bacino del Torrente Senio.

Negli interventi trasformativi dovrà essere prevista la impermeabilizzazione delle aree di pertinenza nella misura massima del 50% della superficie dell'area non edificata.

Le aree di cessione U1+U2 destinate a verde pubblico, e almeno il 50% delle aree scoperte di pertinenza dei singoli lotti, debbono essere attrezzate dai rispettivi soggetti attuatori, con manto vegetale di nuova semina e piantumate con alberature di alto fusto autoctone di altezza non inferiore a m 3 nella misura minima di una unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato.

Inoltre dovranno essere realizzate le necessarie opere di raccolta e contenimento delle acque meteoriche finalizzate al controllo dei flussi delle immissioni delle acque stesse nella rete fognante pubblica o, quando possibile, nella rete Consorziale di Bonifica esistente.

Le opere di cui sopra sono da localizzarsi esclusivamente nelle aree destinate a verde privato di pertinenza degli insediamenti o in relazione a adeguate soluzioni che consentano la loro realizzazione senza che sia compromessa la cessione delle aree destinate a servizi pubblici (standards).

Sono da realizzarsi a cura dei soggetti attuatori e, da parte dei proprietari degli insediamenti produttivi insediati in attuazione del P.R.G., sono da sottoporre ad interventi di manutenzione periodica finalizzati a garantire la funzionalità delle opere di raccolta e contenimento.

Le opere di cui sopra potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura, o alla rete scolante del Consorzio di Bonifica di Romagna, o in laghetti a dispersione attrezzati con le necessarie recinzioni, per la sicurezza degli addetti.

Nelle zone urbanistiche D3 non sono ammessi insediamenti produttivi finalizzati alla produzione di cemento, vernici, ceramiche industriali, lavorazioni dei derivati del petrolio, chimiche e più in generale quelli caratterizzati da elevate interazioni con l'ambiente.

Negli interventi di edificazione ammessi di cui al presente articolo dovranno essere realizzate internamente ai comparti di intervento fasce di rispetto per la tutela dei ricettori

sensibili (residenza e servizi pubblici) destinate a verde privato. Le suddette fasce di rispetto dovranno avere una profondità di almeno trenta metri e dovranno essere piantumate con almeno un elemento arboreo ogni 80 mq di superficie a verde privato.

Inoltre, in seguito a specifica riserva della Provincia di Ravenna relativa alla Variante n. 8, adottata con deliberazione consiliare n.29 del 6 aprile 2005, il testo normativo è integrato con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- 1.in sede di predisposizione dei Piani Esecutivi dovrà essere estesa la carta delle isofreatiche della falda ad un adeguato intorno dell'area interessata, e dovrà essere realizzata la carta delle isobate della falda dal piano di campagna; andranno altresì indicati i massimi livelli possibili della falda, a fini geotecnici e di prevenzione sismica;
2. dovrà essere realizzata una cartografia degli eventuali effetti sismici di sito in linea con la nuova normativa sismica e secondo le indicazioni regionali (derivanti anche dalla Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n° 1677 del 24/10/2005);
5. dovrà essere verificata la esistenza di paleomorfologie sepolte (paleovalvei) (come pare possibile per alcuni casi in questione) tali da creare rischi sismici mediante interazione con le strutture di fondazione, e di conseguenza scegliere soluzioni tecniche fondazionali in grado di annullare tali rischi;
6. dal momento in cui sono stati stimati i valori di  $V_{S15}$  invece di  $V_{S30}$  mediante una correlazione con le resistenze ricavate dalla CPT, si richiede una rettifica alle  $V_{S30}$  possibilmente mediante metodi tecnicamente più validi (es. down-hole);
5. andranno rispettate le norme della Pianificazione dell'Autorità di Bacino del Fiume Reno ed in particolare le disposizioni dettate dall'art. 16 delle norme di attuazione del Piano Stralcio del torrente Senio;
6. dovranno essere integrate le indagini geognostiche mediante l'esecuzione di penetrometrie statiche e/o sondaggi spinti alle profondità minime di legge dal piano di campagna in base alla attuale normativa sismica oppure a profondità maggiori qualora richiesto dalle situazioni stratigrafiche o dalle esigenze progettuali; tali indagini dovranno appurare la stratigrafia dei terreni di fondazione ed individuare la categoria o le categorie di substrato di cui alla nuova normativa sismica, valutare le caratteristiche litotecniche (geomeccaniche) dei terreni di fondazione e valutare l'omogeneità verticale ed orizzontale degli stessi terreni;

7. andrà approfondito l'esame del rischio di liquefacibilità tramite la valutazione del potenziale di liquefazione sismico, per tutti i livelli e gli strati potenzialmente interessati; in particolare si prescrive l'esame della lente di materiale granulare individuata anche con altri metodi e su tutto il territorio, anche quello non indagato;
8. l'ubicazione, le dimensioni, la geometria e la profondità delle vasche di laminazione (opere di invarianza idraulica) dovranno essere tali da non interferire sismicamente in alcun modo con le opere di fondazione delle strutture nonché sulle opere in elevazione;
9. come già detto, a causa della presenza di terreni di fondazione a caratteristiche meccaniche scadenti dovranno essere ridotti al minimo i carichi ammissibili in funzione dei risultati della indagini geognostiche ed anche al fine di ridurre al minimo i cedimenti assoluti e differenziali.”

#### **4. aree normative**

12 - 19

Art. 20bis- **Zona urbanistica D3/a**  
**Zona produttiva di nuovo impianto**

**ZONA OMOGENEA D**

**1. generalità**

Corrisponde alle zone che per la loro collocazione, a margine della ferrovia Faenza-Cotignola-Lugo ed in confine con il territorio del comune di Lugo, necessitano di una specializzazione funzionale finalizzata all'integrazione e continuità con le previsioni urbanistiche del P.R.G. del comune di Lugo relative allo scalo merci.

**2. parametri**

UT = 4.000 mq/Ha

U1+U2 = minimo. 20% di ST di cui:  
- verde attrezzato = 10% di ST  
- parcheggi pubblici = 10% di ST

Hmax = 12,00 mt

D1 = mt 5,00

D2 = come previsto dall'art.4 con un minimo di ml.7,50 dalle strade

D3 = min. 10,00 mt tra pareti e pareti finestrate, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

Distanze dalla ferrovia: ml.10 dalla più vicina rotaia;

VL= 0,5

Q = 0,5 SF

Spav= max 50% della superficie scoperta di pertinenza.

**3. prescrizioni e vincoli di zona**

La superficie minima di intervento è individuata in cartografia di P.R.G. dal perimetro di intervento unitario.

Per le aree di cessione U1 ed U2 destinate a verde pubblico e a parcheggio pubblico è facoltà della Giunta Comunale ammettere la loro monetizzazione. Le somme introitate dovranno essere depositate in uno specifico Capitolo di Bilancio che il Comune deve predisporre e che si intende finalizzato esclusivamente all'acquisizione ed all'attuazione delle aree destinate a servizi pubblici definite dal Piano dei Servizi.

Tuttavia la monetizzazione delle aree di cui al precedente comma potrà avvenire solo dopo opportuna verifica della non concreta reperibilità delle stesse all'interno del comparto o della scarsa significatività delle cessioni normalmente previste, oltre a prendere in considerazione l'eventualità che le aree sistemate a verde possano assolvere finalità di garanzia di un migliore equilibrio idrogeologico, di contenimento

dell'impermeabilizzazione dei suoli, di miglioramento delle caratteristiche climatiche locali, di miglioramento del clima acustico del territorio urbano, ed infine a corrispondere a quanto richiesto dall'art. 19 delle norme del Piano stralcio del Bacino del Torrente Senio.

Le aree di cessione U1+U2 destinate a verde pubblico debbono essere attrezzate dai rispettivi soggetti attuatori, con manto vegetale di nuova semina e piantumate con alberature di alto fusto autoctone di altezza non inferiore a m 3 nella misura minima di una unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato.

Inoltre dovranno essere realizzate le necessarie opere di raccolta e contenimento delle acque meteoriche finalizzate al controllo dei flussi delle immissioni delle acque stesse nella rete fognante pubblica o, quando possibile, nella rete Consorziale di Bonifica esistente.

Le opere di cui sopra sono da localizzarsi esclusivamente nelle aree destinate a verde privato di pertinenza degli insediamenti o in relazione a adeguate soluzioni che consentano la loro realizzazione senza che sia compromessa la cessione delle aree destinate a servizi pubblici (standards).

Sono da realizzarsi a cura dei soggetti attuatori e, da parte dei proprietari degli insediamenti produttivi insediati in attuazione del P.R.G., sono da sottoporre ad interventi di manutenzione periodica finalizzati a garantire la funzionalità delle opere di raccolta e contenimento.

Le opere di cui sopra potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura, o alla rete scolante del Consorzio di Bonifica di Romagna, o in laghetti a dispersione attrezzati con le necessarie recinzioni, per la sicurezza degli addetti.

Nelle zone urbanistiche D3/a non sono ammessi insediamenti produttivi finalizzati alla produzione di cemento, vernici, ceramiche industriali lavorazioni dei derivati del petrolio, chimiche e più in generale quelli caratterizzati da elevate interazioni con l'ambiente

#### **4. aree normative**

12/a - 19

## Art. 20 ter- **Zona urbanistica D3/b**

### **Zona produttiva tecnico-distributiva di nuovo impianto**

#### ZONA OMOGENEA D

##### **1. generalità**

Corrisponde alle zone produttive tecnico-distributive che sono destinate a funzioni connesse alle attività del Consorzio Agrario Provinciale, ad attività di movimentazione e stoccaggio merci e ad attività industriali e artigianali compatibili.

##### **2. parametri**

UT = 4.000 mq/Ha

U1+U2 = minimo 15% di ST di cui:

- verde attrezzato = 10% di ST

- parcheggi = 5% di ST

Hmax = 12,00 mt

D1 = mt 6,00 o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D2 = mt 7,50 o inferiori nei casi previsti dall'art. 4; inoltre per l'attuazione degli interventi edilizi ammessi è prescritto il rispetto delle distanze minime dalle strade definite nella Carta dei Vincoli (Tavv. P2.1.2 e P2.1.5 in scala 1:5.000)

D3 = min. 10,00 mt tra pareti e pareti finestrate, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

Distanze dalla ferrovia: ml.10 dalla più vicina rotaia;

Vp = mi. 10% di ST

VL= 0,5

Q = 0,5 SF

Spav= max 50% della superficie scoperta di pertinenza.

##### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

La superficie minima di intervento è individuata in cartografia di P.R.G. dal perimetro di intervento unitario.

Le aree di cessione U1+U2 destinate a verde pubblico debbono essere attrezzate dai rispettivi soggetti attuatori, con manto vegetale di nuova semina e piantumate con alberature di alto fusto autoctone di altezza non inferiore a m 3 nella misura minima di una unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato.

Inoltre dovranno essere realizzate le necessarie opere di raccolta e contenimento delle acque meteoriche finalizzate al controllo dei flussi delle immissioni delle acque stesse nella rete fognante pubblica o, quando possibile, nella rete Consorziale di Bonifica esistente.

Le opere di cui sopra sono da localizzarsi esclusivamente nelle aree destinate a verde privato di pertinenza degli insediamenti o in relazione a adeguate soluzioni che consentano la loro realizzazione senza che sia compromessa la cessione delle aree destinate a servizi pubblici (standards).

Sono da realizzarsi a cura dei soggetti attuatori e, da parte dei proprietari degli insediamenti produttivi insediati in attuazione del P.R.G., sono da sottoporre ad interventi di manutenzione periodica finalizzati a garantire la funzionalità delle opere di raccolta e contenimento.

Le opere di cui sopra potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura, o alla rete scolante del Consorzio di Bonifica di Romagna, o in laghetti a dispersione attrezzati con le necessarie recinzioni, per la sicurezza degli addetti.

Per le aree di cessione U1 ed U2 destinate a verde pubblico e a parcheggio pubblico è facoltà della Giunta Comunale ammettere la loro monetizzazione. Le somme introitate dovranno essere depositate in uno specifico Capitolo di Bilancio che il Comune deve predisporre e che si intende finalizzato esclusivamente all'acquisizione ed all'attuazione delle aree destinate a servizi pubblici definite dal Piano dei Servizi.

#### **4. aree normative**

##### **10.1**

## Art. 21 - Zona urbanistica **D3.1**

### **Zona industriale e artigianale di interesse territoriale di nuovo impianto**

#### ZONA OMOGENEA D

##### **1. generalità**

Corrisponde alle zone industriali e artigianali che il P.R.G. riserva all'insediamento di nuove attività produttive nell'ambito dei programmi di sviluppo territoriale del settore definiti, a scala intercomunale e recepiti nella presente variante generale al P.R.G.

##### **2. parametri**

UT = 5.000 mq/Ha

U1+U2 = minimo. 15% di ST di cui:  
- verde attrezzato = 10% di ST  
- parcheggi pubblici = 5% di ST

Hmax = 10,00 mt

D1 = mt 6,00

D2 = come previsto dall'art.4 con un minimo di ml.7,50 dalle strade

D3 = min. 10,00 mt tra pareti e pareti finestrate

VL= 0,5

Q = 0,5 SF

Vp = min. 20% di SF

Spav= max 50% della superficie scoperta di pertinenza.

##### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

Le zone urbanistiche D3.1 si attuano mediante strumento urbanistico attuativo SUA che costituisce parte integrante dell'Accordo di Programma da definirsi tra i soggetti attuatori.

Per le aree di cessione U1 ed U2 destinate a verde pubblico e a parcheggio pubblico è facoltà della Giunta Comunale ammettere la loro monetizzazione. Le somme introitate dovranno essere depositate in uno specifico Capitolo di Bilancio che il Comune deve predisporre e che si intende finalizzato esclusivamente all'acquisizione ed all'attuazione delle aree destinate a servizi pubblici definite dal Piano dei Servizi.

Tuttavia la monetizzazione delle aree di cui al precedente comma potrà avvenire solo dopo opportuna verifica della non concreta reperibilità delle stesse all'interno del comparto o della scarsa significatività delle cessioni normalmente previste, oltre a prendere in considerazione l'eventualità che le aree sistemate a verde possano assolvere finalità di garanzia di un migliore equilibrio idrogeologico, di contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli, di miglioramento delle caratteristiche climatiche



locali, di miglioramento del clima acustico del territorio urbano, ed infine a corrispondere a quanto richiesto dall'art. 19 delle norme del Piano stralcio del Bacino del Torrente Senio.

La superficie minima di intervento è individuata in cartografia di P.R.G. dal perimetro di intervento unitario. Tuttavia l'attuazione del SUA potrà avvenire mediante la realizzazione per stralci funzionali definiti da specifici sub comparti.

Nell'ambito della formazione dello strumento urbanistico attuativo SUA si dovrà convenzionare, tra l'altro, che le aree di cessione U1+U2 destinate a verde pubblico, ed almeno il 50% delle aree scoperte di pertinenza dei singoli lotti, debbono essere attrezzate dai rispettivi soggetti attuatori, con manto vegetale di nuova semina e piantumate con alberature di alto fusto autoctone di altezza non inferiore a m 3 nella misura minima di una unità arborea ogni 100 mq di superficie a verde.

Inoltre dovranno essere realizzate le necessarie opere di raccolta e contenimento delle acque meteoriche finalizzate al controllo dei flussi delle immissioni delle acque stesse nella rete fognante pubblica o, quando possibile, nella rete Consorziale di Bonifica esistente.

Le opere di cui sopra sono da localizzarsi esclusivamente nelle aree destinate a verde privato di pertinenza degli insediamenti o in relazione a adeguate soluzioni che consentano la loro realizzazione senza che sia compromessa la cessione delle aree destinate a servizi pubblici (standards).

Sono da realizzarsi a cura dei soggetti attuatori e, da parte dei proprietari degli insediamenti produttivi insediati in attuazione del P.R.G., sono da sottoporre ad interventi di manutenzione periodica finalizzati a garantire la funzionalità delle opere di raccolta e contenimento.

Le opere di cui sopra potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura, o alla rete scolante del Consorzio di Bonifica, o in laghetti a dispersione attrezzati con le necessarie recinzioni, per la sicurezza degli addetti.

La ripartizione dei costi di progettazione degli strumenti urbanistici attuativi, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed i costi attinenti alla loro realizzazione sarà definita in sede di formazione dell'Accordo di Programma.

Altezze maggiori di 10 ml relative ad impianti tecnologici possono essere assentite dal Comune sulla base di comprovate esigenze produttive.

Nelle zone urbanistiche D3.1 non sono ammessi insediamenti produttivi finalizzati alla produzione di cemento, vernici, ceramiche industriali lavorazioni dei derivati del petrolio, chimiche e più in generale quelli caratterizzati da elevate interazioni con l'ambiente

.

#### **4. aree normative**

12.1 - 19

## Art. 22 - Zona urbanistica **D4**

### **Zona per attività produttive e tecnico-distributive insediate soggette a particolari limitazioni**

#### ZONA OMOGENEA D

##### **1. generalità**

Identifica zone attualmente occupate da insediamenti produttivi o tecnico distributivi di cui non si intende consolidare nel lungo periodo la destinazione e la cui permanenza è subordinata a particolari prescrizioni.

##### **2. parametri**

UF = mq/mq 0,1 di SF o quello esistente se superiore

Hmax = ml 8,00

VL = ml/ml 0,5

##### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

La distanza minima degli edifici dal ciglio delle strade pubbliche sulle quali si aprono gli accessi ai fabbricati è di ml 8, salvo maggiori distanze definite sulla cartografia di P.R.G. Altezze maggiori di 8,00 m relative ad edifici o impianti tecnologici possono essere assentite dal Comune su parere della Commissione Edilizia in relazione esclusivamente a comprovate esigenze.

Valgono inoltre le prescrizioni riferite agli ambiti particolari individuati sulle tavole di P.R.G. contenute nella allegata "Scheda di guida alla attuazione n° 10" di cui al successivo art.137.

In caso di dismissione dell'attività ed ai fini della definizione di eventuali diverse destinazioni d'uso ammissibili in tali zone, è richiesta la variante urbanistica al P.R.G.

##### **4. aree normative**

14

## Art. 23 - **Zona urbanistica D5** **Zona per attività commerciali**

### ZONA OMOGENEA D

#### **1. generalità**

Corrisponde alle zone destinate ad attività commerciali insediate o in attuazione

#### **2. parametri**

UT = 5.000 mq/Ha

Hmax = ml 10,00

VL = ml/ml 0,5

D1 = 5,00 ml

D2 = 5,00 ml

#### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

La superficie minima di intervento è individuata in cartografia di P.R.G. con specifica simbologia. Altezze maggiori di 10 ml relative ad impianti tecnologici possono essere assentite dal Comune sulla base di comprovate esigenze. Negli interventi trasformativi dovrà essere prevista la impermeabilizzazione delle aree di pertinenza nella misura massima del 50% della superficie dell'area non edificata.

Le aree di cessione U1+U2 destinate a verde pubblico debbono essere attrezzate dai soggetti attuatori, con manto vegetale di nuova semina e piantumate con alberature di alto fusto autoctone di altezza, all'impianto, non inferiore a m 3,00 e nella misura minima di una unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato.

Le Zone urbanistiche D5 destinate ad attività commerciali identificate negli elaborati cartografici di P.R.G. con specifica simbologia (RST) sono destinate esclusivamente all'Uso C2-esercizio pubblico, agli usi in atto alla data di adozione delle presenti norme, ed all'uso R.

L'Uso R di cui sopra è ammesso, esclusivamente per l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza, nella misura massima di un alloggio con SC massima di 150 mq. Per le zone D5 destinate ad attività di ristorazione e identificate con apposita simbologia (RST) negli elaborati cartografici di P.R.G. si devono considerare valide le prescrizioni di cui all'Area Normativa 12.2, punti 2.,3.,4.,5.,6.

#### **4. aree normative**

12.2

Art. 24 - **Zona urbanistica D6**  
**Zona per attività estrattive**

**ZONA OMOGENEA D**

**1. generalità**

Corrisponde alle zone destinate ad attività estrattive di cui al P.A.E. comunale vigente approvato con delibera n.61 del 23 novembre 1998

**2. parametri**

si rimanda ai contenuti del P.A.E. comunale vigente 1998

**3. prescrizioni e vincoli di zona**

si rimanda ai contenuti del P.A.E. comunale vigente 1998

**4, aree normative**

///

## Art. 24 bis - **Zona urbanistica D7** **Zona ricettiva e ricreativa privata**

### ZONA OMOGENEA D

#### **1. generalità**

Corrisponde alle zone ricreative insediate nelle quali sono ammesse attività sportive, ricreative, ricettive e per il tempo libero di proprietà e gestione privata

#### **2. parametri**

UT = 3.500 mq/Ha

U1+U2 =      minimo. 20% di ST di cui:  
                 - verde attrezzato = 10% di ST  
                 - parcheggi pubblici = 10% di ST

Hmax = 12,00 mt

D1 = mt 5,00

D2 = come previsto dall'art.4 con un minimo di ml.7,50 dalle strade

D3 = min. 10,00 mt tra pareti e pareti finestrate o inferiori nei casi previsti dall'art.4

VL= 0,5

Q = 0,5 SF

Spav= max 50% della superficie scoperta di pertinenza.

#### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

La superficie minima di intervento è individuata nella cartografia di P.R.G. dal perimetro di intervento unitario

Le aree di cessione destinate a verde pubblico debbono essere attrezzate dai soggetti attuatori con manto vegetale di nuova semina e piantumate con alberature di alto fusto autoctone di altezza non inferiore a m 3,00 all'impianto, nella misura minima di una unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato.

#### **4, aree normative**

14 bis

## Art. 25 - Zone territoriali omogenee **E**

### Prescrizioni generali per gli interventi nelle zone agricole

Le zone agricole sono disciplinate dalle vigenti disposizioni di legge e dal presente articolo ed ai successivi articoli relativi alle Zone E.

Obiettivo di tali norme è quello di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente prima di procedere a nuove edificazioni, vista la distribuzione delle reti infrastrutturali e tecnologiche su tutto il territorio comunale.

Tutti gli interventi (su edifici esistenti o di nuova costruzione) dovranno risultare, tanto in sede progettuale che in sede esecutiva, volti a conservare e/o recuperare e/o realizzare le consolidate caratteristiche (morfologiche, tipologiche, costruttive, materiche e cromatiche) proprie dell'edilizia rurale.

In particolare dovranno, tra l'altro essere:

- a) conservati (e, se del caso, reintegrati) i materiali e le finiture originarie, nonché le alberature esistenti di pregio;
- b) progettata la sistemazione planimetrica della corte, anche attraverso la conservazione degli annessi originari (quali i fienili, i forni ed i pozzi);
- c) i rilievi e i progetti presentati per intervenire nelle zone agricole devono essere completi di tutti i particolari, compresi quelli costruttivi e decorativi necessari ad una corretta lettura dell'intervento proposto, supportati da un'indagine fotografica dettagliata estesa all'intorno;
- d) le preesistenti strutture in legno, come anche i solai a volta in mattoni, possono essere sostituite solo quando non rivestono interesse documentario o architettonico. Qualora si renda indispensabile l'intervento sui solai in legno dovrà essere preferita la realizzazione di nuove strutture orizzontali in legno.

1. Le zone agricole coincidono con le parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'uso -produttivo agricolo o recuperabili a tale uso e con le aree riservate all'esercizio delle attività agricole o connesse alla produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

2. Per le zone agricole il presente P.R.G. classifica i soggetti attuatori in:

- operatori agricoli qualificati;
- operatori non qualificati.

Sono individuati come **operatori agricoli qualificati** i soggetti di cui al 5° comma, art. 40 della L.R. 47/78, i quali dovranno presentare la documentazione attestante la qualifica in sede di presentazione delle domande di intervento.

Sono definiti come **operatori non qualificati** i restanti soggetti, che comunque hanno titolo ad intervenire sul patrimonio edilizio, in base alle leggi vigenti in materia.

3. Le norme di cui al presente articolo e quelle contenute nei successivi articoli che regolamentano ciascuna zona urbanistica E, disciplinano gli interventi volti a favorire lo sviluppo del settore produttivo agricolo, corrispondono alle esigenze economico-sociali dei lavoratori agricoli delle imprese coltivatrici, delle loro forme associative, escludendo nel contempo gli interventi estranei alla produzione agricola, in accordo con quanto stabilito al riguardo dalla L.R. 47/78.
4. Ai fini dell'applicazione degli indici di cui agli articoli successivi, l'unità aziendale per l'intervento in zona agricola è costituita dalla superficie catastale aziendale cioè dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola o associata, anche se non contigui, purchè appartenenti alla medesima azienda e compresi nell'ambito delle zone agricole. Quindi sono compresi anche i terreni ricadenti in zone di rispetto. Per terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola si intendono i terreni in proprietà, in affitto o con altro titolo di godimento. Per quanto riguarda i terreni in affitto o con altro titolo di godimento occorre dimostrare la disponibilità pregressa per un periodo non inferiore a cinque anni e la disponibilità futura per un periodo non inferiore a dieci anni.
5. Gli appezzamenti, anche ineditati, la cui superficie è stata computata ai fini insediativi, restano ineditabili anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo viene sottoscritto dai proprietari interessati attraverso un atto unilaterale d'obbligo corredato di tutte le planimetrie e degli estratti catastali dei terreni asserviti e viene registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti la concessione.
6. La superficie asservita all'insediamento deve risultare dagli elaborati di concessione edilizia ed è riportata su mappe catastali tenute aggiornate a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.
7. Le superfici poderali vincolate alle costruzioni realizzate in base al P.R.G. approvato con delibera G.R. n. 3602 del 15 luglio 1988. rimangono vincolate. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento all'appoderamento in atto alla data di adozione del presente P.R.G. (13 aprile 1999)
8. Il vincolo di ineditabilità di cui ai precedenti commi 5, 6 e 7 decade unicamente con la demolizione dei fabbricati ad esso relativi ed alla trasmissione all'Amministrazione Comunale di copia conforme degli atti ufficiali di cancellazione.
9. Sono ammessi frazionamenti di unità aziendali esistenti che costituiscono, ai fini dell'applicazione della presente normativa per le zone agricole, nuove unità minime



aziendali e quindi sono sottoposti alla normativa per le Zone Urbanistiche E1, salvo diverse definizioni di zonizzazione nella cartografia di P.R.G., a condizione che abbiano una superficie catastale aziendale con estensione minima:

- mq 50.000 che non siano stati già computati ai fini insediativi.

10. La capacità edificatoria riconosciuta dalla presente Variante generale del P.R.G. vigente è da considerarsi al lordo della Sc esistente e può essere applicata fino a saturazione degli indici previsti. In sede di presentazione della domanda ad edificare, il soggetto richiedente dovrà dimostrare, attraverso apposita documentazione, che i terreni che costituiscono la superficie catastale aziendale non hanno saturato la capacità edificatoria. Ai fini della verifica della capacità edificatoria residua, si assume lo stato di fatto dell'appoderamento, cui risalire per la ricerca catastale al fine di verificare frazionamenti e scorpori di fabbricati, di cui agli elaborati Tavv: 3.21 e 3.22, nel rapporto 1:5.000, del P.R.G. approvato con delibera G.R. n° 3602 del 15 luglio 1988.
11. L'Ufficio Tecnico Comunale dovrà impiantare e gestire un archivio finalizzato a registrare gli utilizzi delle capacità edificatorie dei suoli agricoli.
12. E' richiesto l'atto unilaterale d'obbligo per la definizione del vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 40, comma 11 della L.R. 47/78 con trascrizione dei vincoli alla Conservatoria dei Registri Immobiliari per gli interventi edificatori con esclusione degli interventi relativi ad ampliamenti e ristrutturazioni, senza formazione di nuove unità immobiliari, compresi nella misura dell'eventuale ampliamento fino ad un massimo del 20% della Sc destinata a servizi agricoli e nella misura massima di 100 mq di SC: Tale atto deve contenere l'obbligo a mantenere il fabbricato rurale oggetto dell'intervento, nei dieci anni successivi alla ultimazione dei lavori, funzionale all'esercizio delle attività agricole. Pertanto entro tale termine non è consentito il cambio di destinazione d'uso, neppure funzionale, anche per effetto di alienazione del fabbricato.  
Tale impegno non è vincolante per i soggetti ai quali il bene provenga direttamente per successione, rimanendo questi ultimi obbligati al pagamento degli oneri concessori, nel rispetto di quanto previsto all'ultimo comma dell'art.10 della Legge 28 gennaio 1977, n.10, quando non in grado di mantenere la destinazione funzionale all'esercizio delle attività agricole.  
L'asservimento suddetto non è richiesto nel caso di interventi su edifici preesistenti, già dotati di pertinenze asservite.

13. L'insediamento rurale è costituito da un insieme di fabbricati funzionalmente operanti nella medesima area di pertinenza. La presente Variante individua e delimita gli insediamenti presenti in territorio agricolo, e li classifica in:

E2 - insediamenti rurali riconosciuti come insediamenti produttivi connessi alla attività agricola, tuttavia non riconducibili alla conduzione del fondo quali cantine, caseifici, mulini, ecc.;

E4 - insediamenti rurali riconosciuti come centri aziendali, cioè gli insediamenti in cui risiedono gli operatori agricoli conduttori delle aziende ed in cui sono presenti volumi con funzioni residenziali e produttive agricole;

E5 - insediamenti rurali riconosciuti come insediamenti extragricoli con presenza di funzioni residenziali;

E6 - insediamenti che per la loro tipologia sono riconosciuti come insediamenti extragricoli con presenza di funzioni residenziali;

E7 - insediamenti riconosciuti come insediamenti extragricoli con presenza di funzioni produttive artigianali, commerciali, ecc.;

E8 - insediamenti agricoli specialistici dismessi.

14 Gli insediamenti di tipo E4, nel caso in cui si dimostri che sono venuti a mancare i requisiti di ruralità, potranno essere riclassificati come insediamenti extragricoli di tipo E5, senza che questo costituisca variante al P.R.G. In tale caso gli edifici appartenenti agli insediamenti con presenza della funzione abitativa potranno avere destinazione d'uso residenziale, mentre gli edifici esistenti con diversa destinazione d'uso originaria dovranno essere utilizzati esclusivamente per funzioni di servizio alla residenza.

Per le aree classificate R9 dal P.R.G. previgente che per qualsiasi motivo non siano state classificate nella zonizzazione del presente P.R.G. come Zone Urbanistiche B1.1 ed E6 o Zone Urbanistiche B1.1, in presenza di documentazione esaustiva (atti, certificati catastali, ecc.), ed ai fini dell'applicazione delle presenti Norme di Attuazione per eventuali interventi edilizi o variazioni delle destinazioni d'uso, possono essere applicate le norme relative alle Zone Urbanistiche B1.1 ed E6 senza che questo costituisca Variante al presente P.R.G.

15. In caso di modifica di destinazione d'uso non connessa a trasformazioni dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa e che non presentino più requisiti di ruralità, nell'unità poderale agricola, anche se stralciata dal fabbricato, non potranno essere realizzati nuovi edifici abitativi.

I terreni oggetto di scorporo mantengono la capacità edificatoria residua soltanto ai fini produttivi agricoli, cioè per la realizzazione di strutture di servizio e di allevamento aziendale.

16. In ogni caso, ai fini dell'applicazione della presente normativa, per i complessi rurali individuati non è ammesso lo scorporo di singoli fabbricati dall'insediamento.  
Per i fabbricati e per le loro aree di pertinenza ricadenti nelle sottozone urbanistiche E5 ed E6 che riascquistano le condizioni per il riconoscimento della loro ruralità, così come dettate dalla Legge 26 febbraio 1994 n° 133, si applicano le disposizioni relative alle sottozone agricole E4 senza che ciò costituisca variante al P.R.G.
17. La delimitazione degli insediamenti E4, E5, ed E6 operata dalla presente Variante al P.R.G. ha valore indicativo e sarà definita topograficamente in sede di presentazione della domanda di concessione, tuttavia la variazione di superficie fondiaria ammessa non potrà essere superiore al  $\pm 15\%$  della SF definita negli elaborati cartografici di Piano.
18. La dotazione vegetazionale dell'unità aziendale è costituita dalla superficie destinata alla piantumazione di essenze arboree e/o arbustive, non connesse alla produzione agricola, ma a funzioni di rigenerazione ambientale.  
Anche in relazione a quanto stabilito in ordine ai contributi alle spese di imboschimento e manutenzione previsti dal Regolamento C.E.E. n° 2080 del 30/6/92 che istituisce un regime comunitario di aiuti alle misure forestali nel settore agricolo, ogni unità aziendale compresa nelle zone urbanistiche E1, E2, E4, dovrà avere una dotazione vegetazionale pari allo 0,5% dell'estensione dell'unità aziendale. per interventi trasformativi residenziali.  
Tale superficie dovrà essere reperita prioritariamente nelle aree esterne alle aree di pertinenza degli insediamenti edificati o per cui si chiede la concessione ad edificare e preferibilmente dovrà avere sviluppo lineare e, preferibilmente dovrà essere localizzata in prossimità dei confini aziendali, delle capezzagne o dei corsi d'acqua, nel rispetto delle normative vigenti in materia. Nel caso che la localizzazione lineare di cui sopra risultasse di difficile attuazione e/o generasse problemi connessi alle coltivazioni, o sottraesse aree alle coltivazioni, la localizzazione delle piantumazioni richieste potrà avvenire nelle aree di pertinenza degli edifici.  
In ogni caso le essenze da impiantare, di altezza non inferiore a ml 3 all'impianto, andranno scelte tra quelle autoctone o naturalizzate comprese negli elenchi delle specie arboree ed arbustive consigliate di cui al successivo art. 129 - Tutela delle alberature-, privilegiando essenze a crescita lenta.  
La superficie occupata dalle formazioni lineari andrà computata assegnando al filare una sezione di cinque metri e considerando il sesto di impianto in funzione della specie e della varietà e comunque non più di 5 metri per le specie a portamento fastigiato e non più di 12 metri per le specie a portamento sparso.  
Le specie arbustive ammesse in alternativa alla piantumazione arborea di cui sopra, finalizzate alla formazione di siepi dovranno essere messe a dimora in numero

sufficiente a costituire moduli efficaci, in funzione della dimensione e della forma dell'area, nonché della compresenza di impianti arborei.

L'obbligo di impianto arboreo e/o arbustivo sarà ritenuto soddisfatto solo dopo l'avvenuto attecchimento delle nuove piante messe a dimora e comunque non prima di due stagioni vegetative. Pertanto in caso di mancato attecchimento il proprietario sarà tenuto a procedere ad un nuovo impianto secondo i criteri sopra esposti.

La dotazione vegetazionale prevista subordina il rilascio della concessione e del certificato di abitabilità per tutti gli interventi ammessi ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e opere interne.

La localizzazione della dotazione arborea (o arbustiva per la realizzazione di siepi) e le caratteristiche dell'impianto vegetazionale dovranno essere proposti e cartografati nel progetto edilizio relativo all'intervento.

In alternativa la dotazione vegetazionale prescritta potrà essere messa a dimora in aree destinate a servizi pubblici, localizzate dal Piano dei Servizi, su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In tale caso il numero delle alberature, o degli elementi arbustivi, da porre a dimora dovrà essere incrementato del 50%.

- 19 La piantumazione di essenze arboree ed arbustive di cui al precedente comma 18, costituendo un incremento della dotazione vegetazionale aziendale con funzioni di rigenerazione ambientale, deve essere attuata, una tantum ed in relazione ai tipi di intervento edilizio richiesto.

## Art. 26 - **Zona urbanistica E1**

### **Zona agricola per funzioni direttamente connesse con la conduzione del fondo**

#### **ZONA OMOGENEA E**

##### **1. generalità**

Corrisponde alle parti del territorio comunale destinate all'attività produttiva agricola in cui sono ammessi interventi edificatori al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari secondo quanto stabilito dall'art. 40 della L.R. 47/78.

##### **2. parametri**

Vedere le aree normative relative

##### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

Le prescrizioni e vincoli seguenti relativi alle zone urbanistiche E1 si applicano nei casi di nuova formazione di aziende agricole e/o nei casi di azienda agricola esistente sprovvista di fabbricati.

Per le aziende agricole di nuova formazione sono ammessi gli interventi edilizi di cui ai successivi commi a condizione che la superficie catastale aziendale asservibile abbia l'estensione minima di mq 50.000, a condizione che sia dimostrata la consistenza della capacità edificatoria dei suoli agricoli frazionati asserviti.

Qualora l'azienda agricola esistente, alla data del 15 luglio 1988, risulti priva di fabbricati con destinazione abitativa la loro edificazione sarà ammessa solo in presenza di superficie catastale aziendale minima, relativa a qualunque tipo di coltivazione, di 30.000 mq.

Per le zone E1 di cui alla controdeduzione alla osservazione n.6 sono esclusi gli usi A2, A3, A4, A6.

##### **4. aree normative**

15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 34 - 40

## Art. 27 - **Zona urbanistica E2**

**Zona agricola per funzioni non direttamente connesse con la conduzione del fondo**

### ZONA OMOGENEA E

#### **1. generalità**

Corrisponde alle aree in cui sono esistenti e/o consentiti insediamenti di attività connesse con la produzione agricola, ma non direttamente legate ad una specifica azienda agricola.

#### **2. parametri**

Vedere le aree normative relative

#### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

/

#### **4. aree normative**

21 - 22

## Art. 28 - Zona urbanistica **E3.1**

### **Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale**

#### ZONA OMOGENEA E

##### **1. generalità**

Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale comprendono ambiti territoriali caratterizzati da componenti vegetazionali o geologiche e dalla compresenza di diverse valenze (storico-antropica, percettiva, ecc.) che generano, per l'azione congiunta, un interesse paesistico.

##### **2. prescrizioni e vincoli di zona**

Vedere art. 19 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con delibera della Giunta Regionale n. 94 del 1 febbraio 2000.

##### **3. aree normative**

34.1

## Art. 29 - **Zona urbanistica E3.2** **Zona di protezione idrogeologica**

### ZONA OMOGENEA E

#### **1. generalità**

Comprende i terreni e i conoidi alluvionali a media e bassa vulnerabilità, le zone di pianura ad alta e media vulnerabilità. Sono ammessi interventi di nuova edificazione solo per centri aziendali esistenti alla data di adozione del P.R.G. ed in aderenza ai medesimi.

#### **2. parametri**

Vedere le aree normative relative

#### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

Nel caso sia richiesta nuova edificazione la documentazione geologica-geotecnica di corredo alla domanda di concessione dovrà essere estesa ad un conveniente intorno dell'area di intervento, in rapporto alla reciproca influenza tra l'opera prevista e il sito e dovrà essere adeguata, quanto a documentazione tecnica, in rapporto alle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del sito stesso.

La nuova edificazione di fabbricati per allevamento aziendale è ammessa solo se destinata ad un'attività già esistente alla data di adozione della presente Variante Generale.

La nuova edificazione dovrà rispettare una distanza minima dal limite demaniale dei corsi d'acqua di ml 100 per gli allevamenti e di ml 50 per le altre costruzioni.

#### **4. aree normative**

16 - 17 - 18



## Art. 30 - Zona urbanistica **E4**

### **Area di pertinenza di edifici e complessi rurali legati alle attività agricole**

#### ZONA OMOGENEA E

##### **1. generalità**

Sono individuati gli edifici agricoli ed i centri aziendali assoggettati alla disciplina per le zone agricole.

##### **2. parametri**

Vedere le aree normative relative

##### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

/

##### **4. aree normative**

17 - 18 - 23 - 24 - 24.1 - 25 - 26

## Art. 31 - Zona urbanistica **E5**

**Area di pertinenza di edifici e complessi rurali non più destinati alla attività agricola**

### ZONA OMOGENEA E

#### **1. generalità**

Identifica gli edifici e complessi, con relative aree di pertinenza, non più destinati e presumibilmente non più destinabili all'esercizio dell'attività agricola.

#### **2. parametri**

VL= ml/ml 0,50

Vedere inoltre le aree normative relative

#### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

E' richiesto un progetto unitario di intervento esteso a tutta l'area individuata in modo continuo dalla grafia che sulle tavole di P.R.G. identifica la zona, comprendente le aree coperte e scoperte.

#### **4. aree normative**

17 - 18 - 24 - 25 - 27 - 28

## Art. 32 - Zona urbanistica **E6**

**Area di pertinenza di edifici abitativi esistenti non collegati alle attività agricole**

### ZONA OMOGENEA E

#### **1. generalità**

Sono individuati i fabbricati residenziali esistenti nelle zone rurali non collegati alle attività agricole sia originariamente all'impianto, oggetto di frazionamento catastale anteriore al 20 luglio 1976, sia per avvenuta variazione d'uso

#### **2. parametri**

VL= ml/ml 0,50

Vedere inoltre le aree normative relative

#### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

Per quanto attiene ai fabbricati esistenti al 31 marzo 2005, se non sottoposti a vincolo conservativo, sono ammessi interventi di ampliamento mantenendo gli allineamenti esistenti sul fronte stradale, con un minimo di ml 5,00 dal confine stradale.

#### **4. aree normative**

25 - 29

## Art. 33 - **Zona urbanistica E7**

**Area di pertinenza di edifici esistenti adibiti ad attività produttive artigianali, commerciali, di deposito**

### ZONA OMOGENEA E

#### **1. generalità**

Indica gli edifici esistenti nel rurale e le relative pertinenze, totalmente o prevalentemente adibiti ad attività artigianali, commerciali o turistico ricettive ritenute compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti e con la tipologia dei fabbricati in cui sono insediate.

#### **2. parametri**

SU max = incremento del 30% della SU preesistente alla data di adozione del presente  
P.R.G. fino a +80 mq

#### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

/

#### **4. aree normative**

31

32

## Art. 34 - Zona urbanistica **E8**

**Area di pertinenza di edifici agricoli specialistici dismessi non recuperabili per attività produttive agricole**

### ZONA OMOGENEA E

#### **1. generalità**

Identifica gli edifici esistenti nel rurale e le relative pertinenze, che per tipologia ed ubicazione non risultano idonei ad un recupero produttivo agricolo e per i quali si ipotizza la rifunzionalizzazione come strutture per deposito e magazzinaggio, ovvero la parziale sostituzione finalizzata al risanamento ambientale.

#### **2. parametri**

/

#### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

/

#### **4. aree normative**

24 - 32 - 33

## Art. 35 - **Zona urbanistica E9** **Zona destinata a Parco-Campagna**

### ZONA OMOGENEA E

#### **1. generalità**

Corrisponde alle aree a prevalente funzione agricola per la quali, in relazione alla loro morfologia e collocazione rispetto al contesto urbanistico-territoriale determinato, ed in relazione al necessario mantenimento delle attività agronomiche in atto (o di possibile impianto), si considera opportuno proporre l'utilizzazione di percorsi interpoderali esistenti al fine di fornire gli elementi idonei per una fruizione pubblica del territorio agrario.

La definizione i questi elementi, mediante la formazione di un Progetto di Intervento Unitario relativo a proprietà immobiliari contigue (al fine di perseguire una ottimale continuità e fruibilità dei percorsi) approvato con Delibera di Consiglio Comunale e non sottoposto procedure di osservazione, è finalizzata alla connessione tra le zone urbane del centro di Cotignola, le zone destinate ad attrezzature sportive e per il tempo libero F1 esistenti (e per le quali si prevede il potenziamento) con le zone destinate alla realizzazione del futuro Parco Fluviale del Senio.

#### **2. parametri**

/

#### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

L'attuazione degli interventi finalizzati alla realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equitabili privati di uso pubblico, è ammessa in relazione a quanto stabilito dalla Convenzione, che costituisce parte integrante del Progetto di Intervento Unitario da stipularsi tra il Comune ed i privati proprietari delle aree interessate.

La Convenzione di cui al precedente comma dovrà inoltre definire i criteri attinenti alla fruizione pubblica dei percorsi stabilendo, tra l'altro, i periodi dell'annata agraria nei quali ne sarà consentita la percorribilità nel rispetto dei principi di salubrità dei siti.

Per i privati aventi diritto, proprietari dei suoli agrari compresi nelle zone destinate a parco campagna che si convenzionano per la utilizzazione pubblica dei percorsi è ammesso un incremento massimi degli indici edificatori previsti dalla presente normativa per le Zone urbanistiche E4, E5, E6 nella misura del 20% delle SAC preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

Per i privati aventi diritto di cui al comma precedente, che si convenzionano e che non sono interessati a interventi edilizi nelle Zone E4, E5, E6, comprese negli ambiti E9, in sede di formazione del Progetto di Intervento Unitario, possono essere definite, con Atto deliberativo di Consiglio Comunale, azioni e modalità di incentivazione finalizzate alla partecipazione costruttiva alla attuazione del Progetto di Intervento.

Gli interventi sono volti alla formazione, oltre che dei percorsi sopra menzionati, anche di modesti elementi di arredo finalizzati alla sosta pedonale, alla sosta biciclette, alla raccolta rifiuti. Tali elementi sono da realizzarsi a cura del Comune di Cotignola che dovrà inoltre provvedere alla loro manutenzione.

Dovrà essere rivolta una particolare attenzione al patrimonio arboreo provvedendo alla sua conservazione ed al suo potenziamento, quando necessario.

Gli interventi edilizi relativi ai fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. e connessi funzionalmente alle zone E destinate alle attività agronomiche, sono ammessi in relazione agli specifici parametri ed alle specifiche prescrizioni della zona urbanistica in cui sono classificati

#### **4. aree normative**

//

## Art. 36 - Zona urbanistica **F1**

### **Zona per attrezzature sportive e per il tempo libero**

#### ZONA OMOGENEA F

##### **1. generalità**

Corrisponde alle zone destinate ad attrezzature sportive

##### **2. parametri**

UF = mq/mq 0,60

Hmax = ml 8,00

VL= ml/ml 0,50

##### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

/

##### **4. aree normative**

35



## Art. 37 - Zona urbanistica **F2**

### **Zona per attrezzature sanitarie pubbliche o private esistenti**

#### ZONA OMOGENEA F

##### **1. generalità**

Corrisponde alle zone destinate ad attrezzature sanitarie pubbliche o private esistenti.

##### **2. parametri**

UF = mq/mq 0,60 di S.F.

Hmax = ml 13,50 al netto dei parapetti per interventi trasformativi

VL = ml/ml 0,50

##### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

/

##### **4. aree normative**

31- 36

Art. 38 - **Zona urbanistica G1**  
**Zona per verde pubblico e attrezzato**

**ZONA OMOGENEA G**

**1. generalità**

Corrisponde alle aree destinate al servizio dei centri o dell'intero territorio comunale.

**2. parametri**

UF = mq/mq 0,01

Hmax = ml 6,00

VL= ml/ml 0,50

**3. prescrizioni e vincoli di zona**

Vedere le "Schede di guida all'attuazione n° 1 - 2" di cui ai successivi art. 128 e 129

**4. aree normative**

Art. 39 - **Zona urbanistica G2**  
**Zona per servizi scolastici**

**ZONA OMOGENEA G**

**1. generalità**

Corrisponde alle aree destinate al servizio del quartiere, del centro o dell'intero territorio comunale.

**2. parametri**

UF = mq/mq 0,60

Hmax = ml 11,00

VL= ml/ml 0,50

Q = mq/mq 0,40

**3. prescrizioni e vincoli di zona**

Vedere la "Scheda di guida alla attuazione n° 3" di cui al successivo art. 130

**4. aree normative**

37

## Art. 40 - **Zona urbanistica G3** **Zona per servizi di interesse comune**

### ZONA OMOGENEA G

#### **1. generalità**

Corrisponde alle aree destinate al servizio di quartiere, dei centri o dell'intero territorio comunale.

#### **2. parametri**

UF = mq/mq 0,60

Hmax = ml 11,00

VL= ml/ml 0,50

Q = mq/mq 0,40

#### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

Vedere la "Scheda di guida alla attuazione n° 4" di cui al successivo art. 131.

#### **4. aree normative**

38

Art. 41 - **Zona urbanistica G4**  
**Zona per parcheggio pubblico**

**ZONA OMOGENEA G**

**1. generalità**

Corrisponde alle aree destinate al servizio di quartiere, dei centri, o dell'intero territorio comunale.

**2. parametri**

/

**3. prescrizioni e vincoli di zona**

Vedere la "Scheda di guida alla attuazione n° 5" di cui al successivo art.132.

**4. aree normative**

/

## Art. 42 - **Zona urbanistica G5** **Zona per servizi tecnologici**

### ZONA OMOGENEA G

#### **1. generalità**

Individua aree attualmente destinate a impianti tecnologici per la distribuzione del gas, dell'acqua, dell'elettricità, per le comunicazioni telefoniche, per il collettamento e la depurazione delle acque di scarico degli insediamenti, per la raccolta dei rifiuti ingombranti.

#### **2. parametri**

/

#### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

Vedere la "Scheda di guida alla attuazione n° 6" di cui al successivo art. 133.

Le zone urbanistiche individuate negli elaborati cartografici di P.R.G. con specifica simbologia G5.1 sono destinate all'impianto di antenne radio base per la telefonia mobile.

#### **4. aree normative**

39

## Art. 43 - **Zona urbanistica H1** **Zona per la mobilità**

### ZONA OMOGENEA H

#### **1. generalità**

Individua le aree destinate alla conservazione, al miglioramento, alla nuova realizzazione di infrastrutture per la mobilità.

L'indicazione grafica delle infrastrutture di progetto ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi delle opere.

#### **2. parametri**

/

#### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

Vedere la "Scheda di guida alla attuazione n° 7" di cui al successivo art.134.

#### **4. aree normative**

16 - 19

## Art. 44 - Zona urbanistica **H2** **Zona ferroviaria**

### ZONA OMOGENEA H

#### **1. generalità**

Individua le aree destinate alla conservazione, alla razionalizzazione, alla nuova realizzazione di infrastrutture ferroviarie.

#### **2. parametri**

/

#### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

Vedere art. 144 - Distanze minime a protezione del nastro ferroviario

#### **4. aree normative**

16



## Art. 45 - Zona urbanistica **H3**

### **Zone destinate ad invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua**

#### ZONA OMOGENEA H

##### **1. generalità**

Individua le zone interessate da specchi e corsi d'acqua e dall'invaso del C.E.R. - Canale Emiliano Romagnolo.

##### **2. parametri**

/

##### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

Vedere art.18 delle N.T.A. del PTCP approvato con delibera della Giunta Regionale n.94 del 1 febbraio 2000.

## Art. 45 bis - **Zona urbanistica H4**

### **Zona di rispetto a prevalente funzione ecologica**

#### ZONA OMOGENEA H

##### **1. generalità**

Le zone urbanistiche H4 definiscono le aree pubbliche o private destinate prioritariamente a verde con funzione ecologica: per la riduzione della trasmissione degli inquinanti aeriformi, delle polveri, dei fumi, dei rumori.

##### **2. parametri**

/

##### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

Costituiscono fasce di protezione disposte prevalentemente lungo la viabilità principale in corrispondenza degli insediamenti preesistenti e di nuovo impianto: sono inedificabili e l'organizzazione del verde dovrà corrispondere agli scopi indicati.

In tali zone sono ammesse opere di infrastrutturazione del territorio

##### **4. aree normative**

/

## Art. 45 ter - **Zona urbanistica H5**

### **Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua**

#### ZONA OMOGENEA H

##### **1. generalità**

Le zone urbanistiche H5 costituiscono ambiti appartenenti alla regione fluviale, intesa quale porzione del territorio contermina agli alvei, caratterizzata da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistici-ambientali e paesaggistici connessi all'evoluzione attiva del corso d'acqua.

Corrispondono alle "zone di tutela ordinaria" di cui all'art 17 delle N.T.A. del PTCP, comma 2, lettera b).

##### **2. parametri**

/

##### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

Vedere art. 17 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con delibera della Giunta Regionale n. 94 del 1 febbraio 2000.

**TITOLO I**

**CAPO III**

**AREE NORMATIVE**

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

## Art. 46 - **Area normativa 1**

(Zone urbanistiche B1, B1.1, B2)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

C7 - attività produttive laboratoriali di tipo manifatturiero artigianale compatibili

D1 - intermediazione monetaria e finanziaria

D2 - attività professionali e imprenditoriali

R - funzione abitativa

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Nel caso di nuova edificazione e nel caso di mutamento d'uso il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale al 70% per ogni unità edilizia, originariamente oggetto di concessione unitaria; in particolari casi documentati possono tuttavia essere consentiti rapporti inferiori.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

La superficie minima di intervento negli interventi trasformativi è di mq 600, ovvero quella catastalmente definita dalla unità immobiliare preesistente.

Nel caso di mutamento di destinazioni d'uso di parti di edifici appartenenti a più proprietari la richiesta di Concessione Edilizia deve essere sottoscritta da tutti i proprietari, fatti salvi eventuali regolamenti condominiali o patti contrattuali (art. 1102 C.C.).

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi

Interventi adeguativi

Interventi manutentori

Interventi trasformativi

Cambio di destinazione d'uso

Art. 46 bis - **Area normativa 1.1**  
(Zone urbanistiche B3.1)

**1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

C7 - attività produttive laboratoriali di tipo manifatturiero artigianale compatibili

D1 - intermediazione monetaria e finanziaria

D2 - attività professionali e imprenditoriali

R - funzione abitativa

**2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

**3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Nel caso di nuova edificazione e nel caso di mutamento d'uso il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale al 70% per ogni unità edilizia, originariamente oggetto di concessione unitaria; in particolari casi documentati possono tuttavia essere consentiti rapporti inferiori.

**4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

Nel caso di mutamento di destinazioni d'uso di parti di edifici appartenenti a più proprietari la richiesta di Concessione Edilizia deve essere sottoscritta da tutti i proprietari, fatti salvi eventuali regolamenti condominiali o patti contrattuali (art. 1102 C.C.).

**5. modo di attuazione richiesto**

Piano particolareggiato di iniziativa privata (art. 25 L.R. 47/78)

**6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi.

## Art. 47 - **Area normativa 2** (Zone urbanistiche B1, B2)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

C4 - commercio all'ingrosso

C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

C6 - distribuzione di carburanti per autoveicoli

D1 - intermediazione monetaria e finanziaria

S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11

T - tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi se preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G. senza incremento di SU.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi

Interventi adeguativi

Interventi manutentori



## Art. 48 - **Area normativa 3** (Zone urbanistiche B1, B2)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

- R - tutti gli usi attinenti la funzione abitativa
- D - tutti gli usi attinenti la funzione direzionale, finanziaria, assicurativa
- S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11
- T - tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi nel caso di mutamento d'uso da funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, da funzioni di servizi, da funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Art. 49- **Area normativa 4**  
(Zona urbanistica B1)

**1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

C2 - esercizio pubblico

D1 - intermediazione monetaria e finanziaria

D2 - attività professionali e imprenditoriali

S4 - organizzazioni associative

S5 - organizzazione del culto religioso

S6 - attività ricreative e culturali

T1 - alberghi

**2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamenti d'uso da qualsiasi uso esistente, limitatamente agli edifici o complessi soggetti a vincolo conservativo.

**3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

**4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

**5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

**6. tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi

Interventi manutentori

## Art. 50 - **Area normativa 5** (Zone urbanistiche B4)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

C3 - artigianato di servizio e di promozione diretta alla vendita

C4 - commercio all'ingrosso

D2 - attività professionali e imprenditoriali

R - tutti gli usi attinenti alla funzione abitativa

S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

Il rapporto tra S.U. residenziale e la SU totale ammessa deve essere superiore o uguale a 0,80.

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

### **5. modo di attuazione richiesto**

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (art. 22 L.R. 47/78)

Piano particolareggiato di iniziativa privata autorizzato con specifica delibera di Giunta Comunale (art. 25 L.R. 47/78)

### **6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

## Art. 50 bis - **Area normativa 5.1** (Zona urbanistica B4.1)

### **1. usi ammessi alle condizioni sotto indicate**

- C1 - vendita al dettaglio
- C2 - esercizio pubblico
- C3 - artigianato di servizio e di promozione diretta alla vendita
- C4 - commercio all'ingrosso
- D2 - attività professionali e imprenditoriali
- R - tutti gli usi attinenti alla funzione abitativa
- S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

### **3. prescrizioni e vincoli di area normativa**

Il rapporto tra S.U. residenziale e la SU totale ammessa è ammesso nella misura massima 0,60.

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art.18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

Per quanto attiene alle SU residenziali con affaccio sulla viabilità esistente (Via Corriera) dovranno essere dotate di misure passive al fine di rispettare i limiti di esposizione al rumore.

Per le zone di progetto che nella Classificazione Acustica approvata confinano con zone che differiscono in modo superiore ad una classe acustica, in sede di approvazione dei relativi strumenti urbanistici attuativi dovranno essere previsti obiettivi progettuali finalizzati a:

- integrazione delle aree oggetto del piano attuativo con i tessuti insediati o e/o di nuovo insediamento contigui;
- definizione delle condizioni di maggior tutela per i diversi usi ammissibili, realizzando, quando possibile, microabitati acusticamente differenziati all'interno dell'area di intervento, localizzando opportunamente le sorgenti e/o le attività rumorose, i ricettori sensibili, prevedendo interventi di interposizione fisica con barriere o rilevati in terreno."

**4. modo di attuazione richiesto**

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (art.22 L.R. 47/78)

Piano particolareggiato di iniziativa privata autorizzato con specifica delibera di Giunta Comunale (art.25 L.R. 47/78)

**5. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

## Art. 51 - **Area normativa 6**

(Zone urbanistiche B5, C1, C4, D2)

### **1. usi ammessi alle condizioni sotto indicate**

Come da strumento urbanistico attuativo approvato

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Come da strumento attuativo approvato

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

Come da strumento urbanistico attuativo approvato

### **5. modo di attuazione richiesto**

Strumento urbanistico attuativo

### **6. tipi di intervento consentiti**

Come da strumento urbanistico attuativo approvato.

## Art. 52 - **Area normativa 7** (Zona urbanistica C2)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

C1 - vendita al dettaglio

D2 - attività professionali e imprenditoriali

R - funzione abitativa

S3 - sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata

S7 - attività sportive

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamenti d'uso da qualsiasi uso esistente.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Il rapporto tra superficie utile residenziale e la SU totale deve essere superiore o uguale a 0,70.

Nel caso di nuova costruzione gli usi di vendita al dettaglio, esercizi pubblici, artigianato di servizio debbono essere accorpati al piano terra degli edifici per unità non inferiori a 200 mq di SU.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

### **5. modo di attuazione richiesto**

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (art. 22 L.R. 47/78)

Piano particolareggiato di iniziativa privata autorizzato con specifica delibera di Giunta Comunale (art. 25 L.R. 47/78)

### **6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

## Art. 53 - **Area normativa 8** (Zona urbanistica D1)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

- C - tutti gli usi attinenti la funzione commerciale
- D - tutti gli usi attinenti la funzione direzionale, finanziaria, assicurativa
- P - tutti gli usi attinenti la funzione produttiva di tipo artigianale e industriale
- R - tutti gli usi attinenti la funzione abitativa
- S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli uso S10

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi se preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi  
Interventi adeguativi  
Interventi manutentori



**Art. 54 - Area normativa 9**  
(Zona urbanistica D1)

**1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

C2 - esercizio pubblico

C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

C4 - commercio all'ingrosso

C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

P1 - industria e artigianato compatibili

**2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

**3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

**4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

**5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

**6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

## Art. 55 - **Area normativa 10** (Zona urbanistica D2, D2.1)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

#### **C2 - esercizio pubblico**

C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

C4 - commercio all'ingrosso

C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

C6 - distribuzione di carburanti per autoveicoli

D - tutti gli usi attinenti alla funzione direzionale

P1 - industriale e artigianale compatibili

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Gli usi C3, C4, C5, C6, D sono ammessi nella misura max del 15% della SU+SAC complessiva.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

### **5. modo di attuazione richiesto**

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (art. 22 L.R. 47/78)

Piano particolareggiato di iniziativa privata (art. 25 L.R. 47/78)

Piano per le aree destinate a insediamenti produttivi (art. 24 L.R. 47/78)

### **6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

## Art. 55 bis - **Area normativa 10.1** (Zona urbanistica D3/b)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

- C1 - vendita al dettaglio
- C2 - esercizio pubblico
- C4 - commercio all'ingrosso
- C5 - magazzini, depositi, stoccaggi, movimentazione merci
- D1 - intermediazione monetaria e finanziaria
- P1 - industriale e artigianale compatibili

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

L'uso C1 è ammesso esclusivamente in subordine all'insediamento delle funzioni connesse alle attività specifiche del Consorzio Agrario Provinciale.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Gli usi C2 sono ammessi nella misura massima del 3% della SC complessiva, con un massimo di 500 mq di SC.

Gli usi D1 sono ammessi nella misura massima del 3% della SC complessiva, con un massimo di 500 mq di SC.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

In relazione alla attuazione degli interventi, oltre alle aree destinate a parcheggio di cui ai relativi Usi, dovranno essere realizzate, a cura dei soggetti attuatori, le dotazioni minime di parcheggi e di aree verdi di cui all'art. 46 della L.R. 47/78.

In accordo con quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici con esclusione dei parcheggi pubblici, potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal Piano dei Servizi.

Per tali aree è facoltà della Giunta Comunale ammettere la loro monetizzazione. Le somme introitate dovranno essere depositate in uno specifico Capitolo di Bilancio che il Comune deve predisporre e che si intende finalizzato esclusivamente all'acquisizione ed all'attuazione delle aree destinate a servizi pubblici definite dal Piano dei Servizi.

### **5. modo di attuazione richiesto**

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (art. 22 L.R. 47/78)

Piano particolareggiato di iniziativa privata (art. 25 L.R. 47/78)

Piano per le aree destinate a insediamenti produttivi (art. 24 L.R. 47/78)

**6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

## Art. 56 - **Area normativa 11** (Zona urbanistica D1)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

C4 - commercio all'ingrosso

C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

C6 - distribuzione di carburanti per autoveicoli

D - tutti gli usi attinenti la funzione direzionale

P1 - industria e artigianato

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

## Art. 57 - **Area normativa 12** (Zona urbanistica D3)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

C4 - commercio all'ingrosso

C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

D - tutti gli usi attinenti la funzione direzionale

P1 - industria e artigianato compatibili

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Gli usi P1 sono prescritti nella misura minima dell'85% della SU+SAC:

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

Il comparto diretto è ammesso solo per le zone racchiuse da perimetro di intervento unitario individuate sulla cartografia di P.R.G. una superficie territoriale inferiore a mq 15.000.

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

### **5. modo di attuazione richiesto**

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (art. 22 L.R. 47/78)

Piano particolareggiato di iniziativa privata (art. 25 L.R. 47/78)

Piano per le aree destinate ad insediamenti produttivi (art. 24 L.R. 47/78)

Comparto diretto

### **6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

Art. 57bis - **Area normativa 12/a**  
(Zona urbanistica D3/a)

**1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

I - infrastrutturazione del territorio

**2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

**3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

**4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

L'attuazione del P.P. di cui al successivo punto 5. è ammessa in concomitanza con l'attuazione del contiguo strumento urbanistico esecutivo previsto dal P.R.G. del comune di Lugo. In subordine è ammessa la sua attuazione differita esclusivamente in relazione alla già avvenuta approvazione o attuazione del contiguo strumento urbanistico esecutivo di cui sopra.

Riguardo a quanto sopra detto, e poiché per le zone urbanistiche D3/a non sono ammessi accessi diretti alla viabilità preesistente compresa nel territorio comunale di Cotignola, nel progetto di P.P. dovranno essere definite le opportune connessioni infrastrutturali con quanto stabilito dal contiguo strumento urbanistico esecutivo previsto dal P.R.G. del comune di Lugo, in qualunque fase esso si trovi e cioè preadozione, adozione, approvazione, attuazione.

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

**5. modo di attuazione richiesto**

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (art. 22 L.R. 47/78)

Piano particolareggiato di iniziativa privata (art. 25 L.R. 47/78)

**6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

## Art. 58 - **Area normativa 12.1** (Zona urbanistica D3.1)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

- C2 – esercizio pubblico
- C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita
- C4 - commercio all'ingrosso
- C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
- D - tutti gli usi attinenti la funzione direzionale
- I - infrastrutturazione del territorio
- P1 - industria e artigianato compatibili
- S4 - organizzazioni associative
- S6 - attività ricreative e culturali
- S9 - servizi tecnici e tecnologici
- T1 – usi attinenti alla funzione ricettiva

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Gli usi P1 sono prescritti nella misura minima dell'85% della SU+SAC complessiva

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

In relazione alla attuazione degli interventi, oltre alle aree destinate a parcheggio di cui ai relativi Usi, dovranno essere realizzate le dotazioni minime di parcheggio ed aree verdi di cui all'art. 46 della L.R.47/1978.

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

### **5. modo di attuazione richiesto**

- Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (art. 22 L.R. 47/78)
- Piano particolareggiato di iniziativa privata (art. 25 L.R. 47/78)
- Piano per le aree destinate ad insediamenti produttivi (art. 24 L.R. 47/78)

### **6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi



## Art. 59 - **Area normativa 12.2** (Zona urbanistica D5)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

R - residenza

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

L'uso R è ammesso esclusivamente nelle Zone D5 identificate con specifica simbologia (RST ) negli elaborati cartografici di P.R.G.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

In relazione alla attuazione degli interventi, oltre alle aree destinate a parcheggio di cui ai relativi Usi, dovranno essere realizzate le dotazioni minime di parcheggio ed aree verdi di cui all'art. 46 della L.R.47/1978.

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

## Art. 60 - **Area normativa 12.3** (Zona urbanistica D2.1B)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

C2 – esercizio pubblico

C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

C4 - commercio all'ingrosso

C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

D - tutti gli usi attinenti la funzione direzionale

S9 - servizi tecnici e tecnologici

T1 – usi attinenti alla funzione ricettiva

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

In relazione alla attuazione degli interventi, oltre alle aree destinate a parcheggio di cui ai relativi Usi, dovranno essere realizzate le dotazioni minime di parcheggio ed aree verdi di cui all'art. 46 della L.R.47/1978.

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

### **5. modo di attuazione richiesto**

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (art. 22 L.R. 47/78)

Piano particolareggiato di iniziativa privata (art. 25 L.R. 47/78)

Piano per le aree destinate ad insediamenti produttivi (art. 24 L.R. 47/78)

### **6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

Art. 60 bis - **Area normativa 12.4**  
(Zona urbanistica D4.13)

**1. usi ammessi alle condizioni sotto indicate**

C2 - esercizio pubblico

C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

C4 - commercio all'ingrosso

C7 - attività produttive laboratoriali di tipo manifatturiero artigianale compatibili

P1 - industria e artigiani compatibili

T - tutte le funzioni ricettive, turistiche e ludiche

**2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

**3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Gli usi P1 sono prescritti nella misura minima del 40% e massima del 75% della SU+SAC:

**4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art.18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

**5. modo di attuazione richiesto**

Comparto diretto (CD)

**6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

## Art. 61 - **Area normativa 13**

(Zona urbanistica C3)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

D2 - attività professionali e imprenditoriali

R - residenza

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale al 70%.

Nel caso di nuova edificazione gli usi di vendita al dettaglio, esercizi pubblici, artigianato di servizio debbono essere accorpati al piano terra degli edifici per unità non inferiori a 200 mq.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

Comparto Diretto (C.D.)

### **6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

## Art. 62 - **Area normativa 14** (Zona urbanistica D4)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

U - usi in atto

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

Il progetto di intervento deve essere esteso a tutta l'area continua avente medesima destinazione di zona, per la quale deve essere rilasciata una unica concessione.

Gli interventi trasformativi sono subordinati alla stipula di una convenzione che definisca in un unico contesto:

- le aree interessate e le relative destinazioni;
- le opere di miglioramento ambientale ed infrastrutturale da realizzare;
- i tempi di realizzazione degli interventi e quelli massimi di permanenza dell'attività;
- la risistemazione morfologica e funzionale dei luoghi al cessare dell'attività;
- le relative garanzie finanziarie.

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

## Art. 62 bis - **Area normativa 14bis** (Zona urbanistica D7)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

C2 - esercizio pubblico

S6 - attività ricreative e culturali

S7 - attività sportive

T1 - usi attinenti alla funzione ricettiva

T2 - attività ludiche a carattere privato

U - usi in atto

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

In relazione alla attuazione degli interventi, oltre alle aree destinate a parcheggio di cui ai relativi usi, dovranno essere realizzate le dotazioni minime di parcheggio di cui all'art.46 della L.R. 47/78 e s.m.i.

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

### **5. modo di attuazione richiesto**

Piano particolareggiato di iniziativa privata (art.25 della L.R. 47/78)

### **6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

## Art. 63 - **Area normativa 15** (Zona urbanistica E1)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

A1 - abitazione agricola

A2 - servizi agricoli

A3 - allevamento aziendale

A8 - attività floristiche e vivaistiche

### **2. condizioni limitative**

Nel caso di **azienda agricola esistente sprovvista di fabbricati** o di azienda agricola di nuova formazione.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

A1 - abitazione agricola

SU = 200 mq + 10 mq ogni Ha di superficie catastale aziendale fino ad un massimo di 300 mq da realizzarsi in un unico edificio e con SAC minima = 20% di SU

N° alloggi = un alloggio di servizio per il nucleo familiare di ogni operatore agricolo qualificato, attivo in azienda a tempo indeterminato, fino ad un max di tre alloggi;

Hmax = ml 6,50

D1 = ml 5,00

D2 = ml 5,00 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

D3 = ml 10,00 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

A2 - servizi agricoli

SU = 500 mq + 30 mq ogni Ha di superficie catastale aziendale fino ad un massimo di 1.500 mq in cui sono compresi 200 mq massimi destinati ad allevamento non suinicolo, e mq 50 max destinati ad attività artigianali di servizio non inquinanti;

Hmax = ml 6,50

D1 = ml 10,00

D2 = ml 10,00 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

D3 = ml 10,00 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

A8 - attività floristiche e vivaistiche

Sc = massima, 0,40 mq/mq destinata a serre fisse

Hmax = ml 5,00 (al colmo)

D1 = ml 5,00

D2 = ml 7,50 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

D3 = ml 10,00 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

**4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

**5. modo di attuazione richiesto**

Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale (P.S.A.) esclusivamente nel caso di superamento degli indici

**6. tipi di intervento consentiti**

Nuova edificazione



## Art. 64 - **Area normativa 16**

(Zone urbanistiche E1, E3.2, H1, H2)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

I - opere di infrastrutturazione del territorio

U - usi in atto

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

Per quanto attiene alle zone urbanistiche H2 sono ammessi , oltre agli usi di cui al precedente punto 1, gli usi S destinati a funzioni di servizio.

In particolare per gli usi S sono ammessi interventi adeguativi e trasformativi con incremento della SC preesistente alla data di adozione della Variante Parziale n.3 non superiore a 150 mq.

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

## Art. 65 - **Area normativa 17**

(Zone urbanistiche E1, E3.2, E4, E5)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

A1 - abitazione agricola

A2 - servizi agricoli

A3 - allevamento aziendale

A8 - attività floristiche e vivaistiche

### **2. condizioni limitative**

Nel caso di **azienda agricola esistente provvista di fabbricati** che attui interventi conservativi, manutentori, adeguativi o di ampliamento per gli usi A1, A2, A3, A8 e nuova costruzione esclusivamente per gli usi A2 di cui al successivo punto 3.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

A1 - abitazione agricola

SU = 200 mq + 10 mq ogni Ha di superficie catastale aziendale fino ad un massimo di 300 mq, fatto salvo il mantenimento di quella esistente, se superiore

N° alloggi = un alloggio di servizio per il nucleo familiare di ogni operatore agricolo qualificato, attivo in azienda a tempo indeterminato, fino ad un max di tre alloggi

Hmax = ml 6,50

D1 = ml 5,00

D2 = ml 5,00 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

D3 = ml 10,00 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

A2 - servizi agricoli

SU = 500 mq + 30 mq ogni Ha di superficie catastale aziendale fino ad un massimo di 1.500 mq in cui sono compresi 200 mq massimi destinati all'allevamento non suinicolo, fatto salvo il mantenimento di quella esistente, se superiore, e mq 50 max destinati ad attività artigianali di servizio non inquinanti.

Hmax = ml 5,00

D1 = ml 10,00

D2 = ml 10,00 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

D3 = ml 10,00 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

A3 - allevamento aziendale

SU = è ammesso un incremento massimo del 20% della SU preesistente alla data di adozione della presente Variante generale al P.R.G.

Hmax = ml 5,00

D1 = ml 10,00

D2 = ml 10,00 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

D3 = ml 10,00 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

**A8 - attività floristiche e vivaistiche**

Sc = massima, 0,40 mq/mq destinata a serre fisse

Hmax = ml.5,00 (al colmo)

D1 = ml 5,00

D2 = m 7,50 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

D3 = ml 10,00 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

**4. *prescrizioni e vincoli di area normativa***

Non è consentita la trasformazione di fabbricati di abitazione a servizi agricoli senza opere di ristrutturazione edilizia finalizzate alla praticabilità del nuovo uso.

**5. *modo di attuazione richiesto***

Attuazione edilizia diretta.

**6. *tipi di intervento consentiti***

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

Ampliamento

## Art. 66 - **Area normativa 18**

(Zone urbanistiche E1, E3.2, E4, E5)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

A1 - abitazione agricola

A2 - servizi agricoli

A3 - allevamento aziendale

A8 - attività floristiche e vivaistiche

### **2. condizioni limitative**

Nel caso di **azienda agricola esistente provvista di fabbricati** che attui interventi di demolizione e ricostruzione.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

A1 - abitazione agricola

SU = 200 mq + 10 mq ogni Ha di superficie catastale aziendale fino ad un massimo di 300 mq, da realizzarsi in un unico edificio, fatto salvo il mantenimento di quella esistente, se superiore

N° alloggi = un alloggio di servizio per il nucleo familiare di ogni operatore agricolo qualificato, attivo in azienda a tempo indeterminato, fino ad un max di tre alloggi

Hmax = ml 6,50

D1 = ml 5,00

D2 = ml 5,00 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

D3 = ml 10,00 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

A2 - servizi agricoli

SU = 500 mq + 30 mq ogni Ha di superficie catastale aziendale fino ad un massimo di 1.500 mq in cui sono compresi 200 mq massimi destinati all'allevamento non suinicolo, fatto salvo il mantenimento di quella esistente, se superiore, e mq 50 max destinati ad attività artigianali di servizio non inquinanti

Hmax = ml 5,00

D1 = ml 10,00

D2 = ml 10,00 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

D3 = ml 10,00 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

A3 - allevamento aziendale esclusivamente per bovini ed equini

SU = è ammesso un incremento massimo del 20% della SU preesistente alla data di adozione della presente Variante generale al P.R.G.

Hmax = ml 5,00

D1 = ml 10,00

D2 = ml 10,00 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada  
D3 = ml 10,00 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

**A8 - attività floristiche e vivaistiche**

Sc = massima, 0,40 mq/mq destinata a serre fisse

Hmax = ml.5,00 (al colmo)

D1 = ml 5,00

D2 = ml 7,50 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

D3 = ml 10,00 fatte salve maggiori limitazioni previste dal Nuovo Codice della Strada

**4. *prescrizioni e vincoli di area normativa***

Non è consentita la trasformazione di fabbricati di abitazione a servizi agricoli senza opere di ristrutturazione edilizia finalizzate alla praticabilità del nuovo uso.

**5. *modo di attuazione richiesto***

Attuazione edilizia diretta.

**6. *tipi di intervento consentiti***

Demolizione e ricostruzione

Nuova edificazione

## Art. 67 - **Area normativa 19**

(Zone urbanistiche D1, D2.1, D3, D3/a, E1, H1)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

C6 - distribuzione di carburanti per autoveicoli

### **2. condizioni limitative**

Uso ammesso solo se previsto o consentito dalla pianificazione di settore e/o conformemente alla legislazione vigente.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Il Territorio comunale, in rapporto ai tipi di impianti stradali di distribuzione di carburanti da autorizzare come definiti dalle norme regionali, viene suddiviso nelle seguenti quattro zone omogenee:

#### **ZONA 1 – Centri storici (Zone Territoriali Omogenee A):**

in queste zone urbanistiche non possono essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti.

#### **ZONA 2 – Tessuti insediati prevalentemente residenziali ad alta , media e bassa densità (Zone Territoriali Omogenee B):**

in queste Zone Urbanistiche non possono essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti;

#### **ZONA 3 – Tessuti produttivi (Zone Territoriali Omogenee D):**

In queste Zone Urbanistiche, se sono localizzate esternamente al perimetro di centro abitato, possono essere installati nuovi impianti di distribuzione carburanti di tipo "stazione di servizio" e "stazione di rifornimento" così come definiti dalla L.R. con servizi commerciali connessi alla persona e ai veicoli;

#### **ZONA 4 –Zone di rispetto stradale, Zone di rispetto a prevalente funzione ecologica, zone agricole (ZONE Territoriali Omogenee E ed H):**

in queste Zone Urbanistiche possono essere installati nuovi impianti di distribuzione carburanti di tipo "stazione di servizio" e "stazione di rifornimento" così come definiti dalla L.R. con servizi commerciali connessi alla persona e ai veicoli.

### **Fasce di rispetto della viabilità (D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92)**

E' consentita l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburante nelle fasce di rispetto della viabilità in quanto pertinenze di servizio (art.24 comma 4 del D.L. 295/92 e D.P.R. 495/92) nel rispetto della specifica normativa regionale vigente.

### Tipologie

I nuovi impianti di distribuzione carburanti devono avere le caratteristiche minime della "stazione di servizio " e "stazione di rifornimento " così come definite dalla normativa regionale in materia ed essere ubicati su aree conformi alle previsioni delle seguenti norme tecniche.

### Indici urbanistico –edilizi

(da applicarsi per la realizzazione di nuovi impianti e per la ristrutturazione di quelli esistenti)

Le superfici minime per l'installazione di nuovi impianti pubblici di distribuzione carburanti ad uso autotrazione sono le seguenti:

	Zona 3	Zona4
Stazione di servizio	Minimo 1800 mq.	Minimo 3000 mq.
Stazione di rifornimento	Minimo 1500 mq.	Minimo 2000 mq.

Altezza massima del fabbricati ml. 5.00

Uf = 0.05 mq/mq

Nel calcolo della superficie di impianto sono da computarsi anche le rampe di accelerazione e decelerazione.

Nelle Zone urbanistiche D, esterne ai centri abitati , è consentita la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti con relativi servizi accessori, semprechè vengano compresi nei relativi strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata o che la loro realizzazione avvenga contestualmente o successivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, fermo restando la previsione di aree per servizi pubblici nelle quantità previste dalle norme e nel rispetto degli indici urbanistico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici attuativi in cui sono localizzati e nel rispetto delle distanze fra impianti di cui alla normativa regionale

Nelle fasce di rispetto stradale e nelle zone agricole (zone E ed H ), esterne alle aree di cui ai commi precedenti, è consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburanti con relativi servizi accessori, successivamente alla realizzazione delle strutture stradali in progetto.

Il perimetro dei sopradetti impianti può essere ampliato all'interno delle retrostanti Zone agricole per un massimo di ml. 60 di profondità misurati dal confine stradale. Le aree agricole comprese all'interno del perimetro del nuovo impianto di distribuzione carburanti, verranno computate ai fini del calcolo delle superfici utili realizzabili secondo gli indici urbanistico-edilizi di cui sopra e nel rispetto delle distanze minime fra gli impianti di cui alla normativa regionale .

Il fronte minimo (intendendo per il fronte la misura risultante dalla somma dei due accessi e dell'aiuola interposta) non potrà essere inferiore a ml. 60.00 per i nuovi impianti così ripartiti: accessi ml. 15.00 cadauno e aiuola ml. 30.00.

Negli impianti esistenti alla data di approvazione delle presenti norme la trasformazione da "chiosco" a " stazione di rifornimento" o "stazione di servizio" e da " stazione di rifornimento" o "stazione di servizio" potrà essere effettuata solo ed esclusivamente a condizione che la superficie minima corrisponda a quella richiesta per i nuovi impianti e nel rispetto degli indici urbanistico edilizi e delle prescrizioni di cui sopra.

### **Distanze fra impianti**

Le distanze minime fra impianti stradali pubblici di distribuzione carburanti ad uso autotrazione sono quelle fissate dalla Legge Regionale vigente in materia al momento della presentazione della domanda completa come indicato dall'art. 1 del D.L. n. 32/98 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le distanze vanno misurate con riferimento al percorso stradale minimo fra due impianti e comunque secondo le modalità fissate dalla L. Regionale .

### **Luoghi in cui è vietata l'installazione di nuovi impianti**

L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti è consentita nel rispetto di quanto stabilito dal vigente Codice della Strada e del D. L. n. 28/5/92 e succ. modificazioni ed integrazioni

### **Accessi**

Gli accessi dei nuovi impianti dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Codice della Strada e del D.L. n. 28/5/92 e successive modificazioni ed integrazioni e dal relativo Regolamento Provinciale e Comunale .

### **Manufatti ammessi nelle aree di rispetto della viabilità**

Nelle fasce di rispetto della viabilità possono essere installati esclusivamente gli impianti e le pertinenze necessari all'erogazione dei carburante (colonnine, serbatoi, pensiline ecc.) ed i relativi manufatti . Sono consentiti anche la realizzazione del ricovero per il gestore con annessi i servizi nonché gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli che comunque non potranno essere collocati ad una distanza inferiore a ml. 10.00 dalla carreggiata stradale.

Tutte le altre strutture (bar, ristorante, officina, motel ecc.) dovranno essere edificate al di fuori delle fasce di rispetto .

### **Scarichi**



Tutti gli scarichi compresi quelli degli impianti di lavaggio degli autoveicoli devono essere autorizzati dall'autorità competente previa acquisizione del parere dell'ARPA e realizzati secondo le norme vigenti .

### **Serbatoi**

Nei nuovi impianti potranno essere installati solo serbatoi interrati a doppia parete, muniti anche di sistema di rilevazione perdite. Negli impianti esistenti quanto necessari o sia prevista la sostituzione dei serbatoi, dovranno essere posti in opera solo ed esclusivamente quelli di tipo a doppia parete muniti di sistema di monitoraggio perdite. L'installazione e l'esercizio dei serbatoi deve essere comunque conforme al D.M. n. 246/99 "Regolamento recante norme concernenti i requisiti tecnici per la costruzione, l'installazione e l'esercizio dei serbatoi interrati".

### **Parcheggi**

Vedere le relative prescrizioni di cui al successivo Uso C6

### **Abbattimento di piantagioni**

E' disciplinato in relazione a quanto stabilito nella "Scheda di guida all'attuazione n.2 Tutela delle alberature". In ogni caso non è consentito l'abbattimento di alberature e/o piantagioni tutelate ai sensi della Legge n. 1497 del 29.06.1939 e dalle Leggi Regionali in materia.

### **Insegne**

Devono essere realizzate in conformità al Codice della Strada ed al D. L. n. 28/5/92 e successive modificazioni ed integrazioni e secondo quanto previsto dall'art. 4 – punto C18 delle norme del P.R.G.

### **Segnaletica**

Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal Codice della Strada e del D. L. n. 28/5/92 e successive modificazioni ed integrazioni. La sopra menzionata segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso , l'uscita e impedire eventuali manovre di svolta a sinistra.

### **Attività ammesse**

Nelle aree degli impianti di distribuzione carburanti le attività ammesse sono quelle determinate dal M.I.C.A. e la vendita di genere vari è quella definita anch'essa dal M.I.C.A.

### **Obblighi in caso di smaltimento e rimozione**

Nel caso di smantellamento e rimozione di un impianto di distribuzione carburanti sia pubblico che privato, deve essere richiesta apposita autorizzazione edilizia allo smantellamento.

L'autorizzazione allo smantellamento e la rimozione devono prevedere :

- 1) la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto ;
- 2) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni del P.R.G.;
- 3) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, con smaltimento delle stesse presso i centri autorizzati;
- 4) l'eventuale bonifica del suolo nel caso in cui siano verificati episodi anche pregressi di inquinamento , da accordarsi con l'ARPA

Le comunicazioni di inizio e fine lavori di smantellamento dovranno essere fatte oltreché dall'Ufficio autorizzazioni edilizie, all'Ufficio. impianti carburanti ed all'ARPA onde consentire i dovuti controlli di competenze.

#### **Prescrizioni per gli impianti di distribuzione ad uso privato**

L'installazione di impianti di distribuzione ad uso privato è soggetta alla stessa normativa di quelli pubblici come disposto dall'art.3 punto 10 del D.L. n. 32/98

#### **Altre disposizioni in materia**

Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente normativa , valgono le norme statali e regionali vigenti in materia.

#### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

Per gli impianti esistenti sono consentiti interventi di sistemazione del suolo e di edificazione in precario delle opere strettamente necessarie alla conduzione dell'attività; nuovi impianti non possono essere consentiti in luoghi antistanti o comunque percettivamente connessi con edifici o complessi di valore monumentale ovvero con edifici o complessi di valore storico, tipologico e ambientale o edifici tutelati ai sensi della L. n.1089/1939

#### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

#### **6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

Art. 68 - **Area normativa 20**  
(Zona urbanistica E1)

**1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

A4 - attività di allevamento, conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata o aziendale

**2. condizioni limitative**

/

**3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

**4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

**5. modo di attuazione richiesto**

Piano di Sviluppo e Localizzazione

**6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

## Art. 69 - **Area normativa 21**

(Zona urbanistica E2)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

A4 - attività di allevamento, conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata

A6 - ricovero e gestione animali non a scopo di produzione zootecnica

### **2. condizioni limitative**

Nel caso di insediamento di nuove aziende

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

Piano di Sviluppo o Localizzazione

### **6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

## Art. 70 - **Area normativa 22** (Zona urbanistica E2)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

A4 - attività di allevamento, conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata

N1 - attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende agricole

### **2. condizioni limitative**

Nel caso di aziende esistenti.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

## Art. 71 - **Area normativa 23** (Zona urbanistica E4)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

R - residenza

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi se preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., senza incremento di SC.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

E' consentito il recupero a fini residenziali delle SC SU+SAC preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale, fatta salva la definizione di SAC nella misura minima del 20% della SU con un minimo di superficie di 20 mq.

La concessione è da ritenersi onerosa per le parti di intervento di dimensioni eventualmente superiori alla SU di 200 mq +10 mq ogni Ha di SAU

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

## Art. 72 - **Area normativa 24**

(Zone urbanistiche E4, E5, E8)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

N2 - attività di lavorazione agricola per conto terzi

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

E' consentito un incremento della SU abitativa nella misura max del 50% della SU abitativa esistente alla data di adozione del presente P.R.G. L'incremento di SU consentito dovrà essere ricavato all'interno dei corpi edilizi aventi continuità fisica con il corpo principale a destinazione abitativa; in tipologie a corpi separati la quota di SU in incremento potrà essere ricavata mediante trasformazione dei rustici.

Gli edifici e i corpi edilizi presenti nell'area che non possono essere convertiti agli usi sopra ammessi, se risultanti in buono stato di conservazione, potranno essere mantenuti ed adibiti a servizi accessori.

Bassi servizi e precari dovranno essere demoliti e l'area cortiliva dovrà essere risistemata.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

## Art. 73 - **Area normativa 24.1** (Zone urbanistiche E4)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

A7 - attività agrituristiche

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi se esistenti, sia se di nuovo insediamento

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

SU = 200 mq + 10 mq ogni Ha di SAU fino ad un massimo di 300 mq, da realizzarsi in un unico edificio, fatto salvo il mantenimento di quella esistente, se superiore.

L'incremento di SU consentito dovrà essere ricavato all'interno dei corpi edilizi aventi continuità fisica con il corpo principale a destinazione abitativa; in tipologie a corpi separati la quota di SU in incremento potrà essere ricavata mediante trasformazione dei rustici.

Gli edifici e i corpi edilizi presenti nell'area che non possono essere convertiti agli usi sopra ammessi, se risultanti in buono stato di conservazione, potranno essere mantenuti ed adibiti a servizi accessori. Bassi servizi e precari dovranno essere demoliti e l'area cortiliva dovrà essere risistemata.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

Interventi trasformativi (con esclusione della nuova costruzione C3)



## Art. 74 - **Area normativa 25**

(Zone urbanistiche E4, E5, E6)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

A5 - ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola

A6 - ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Negli interventi trasformativi le caratteristiche degli elementi di fondazione, di struttura verticale e orizzontale, di tamponamento come pure le caratteristiche dei materiali utilizzati e quelle di illuminazione e aerazione devono essere strettamente pertinenti la destinazione d'uso prevista.

Sono esclusi volumi precari e prefabbricati.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

L'intervento deve essere prioritariamente rivolto al recupero di eventuali fabbricati esistenti; in subordine, solo qualora non vi siano spazi sufficienti o idonei all'interno dei fabbricati esistenti, sono ammessi l'ampliamento o la nuova edificazione per una quota non superiore al 50% della superficie coperta consentita in rapporto all'uso ammesso, una volta detratta da questa quella già esistente o ricavata all'interno dei fabbricati esistenti.

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

## Art. 75 - **Area normativa 26** (Zona urbanistica E4)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

A5 - ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola

A6 - ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica

R - tutti gli usi attinenti la funzione abitativa

S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10

### **2. condizioni limitative**

Nel caso di morte o invalidità permanente del titolare della azienda agricola o nel caso di forzato abbandono dell'attività agricola imposto da espropriazione per pubblica utilità di una parte rilevante dei terreni dell'azienda o da altra causa di forza maggiore.

Ovvero nel caso di edifici costruiti da non meno di 10 anni dalla data di richiesta di concessione di mutamento d'uso, qualora gli stessi non siano più funzionali all'attività agricola, avendo già dismesso l'attività agricola da almeno 3 anni colui che, alla data di adozione del presente P.R.G., ha titolo a richiedere la concessione ovvero colui che ad esso è subentrato nella conduzione agricola dei fondi; quanto sopra è certificato dalla perdita del titolo di imprenditore agricolo e dalla avvenuta cancellazione dell'azienda agricola dalla iscrizione a fini fiscali.

Ovvero nel caso di prosecuzione dell'attività agricola da parte del proprietario venga attestato che i fabbricati oggetto di richiesta di concessione di mutamento d'uso siano stati dismessi da ogni utilizzazione agricola da almeno 3 anni e che gli stessi eccedono le necessità di volumi edilizi abitativi dell'azienda e che non possono essere recuperati a fini produttivi agricoli, trovandosi a distanza tale dal centro aziendale da non giustificare la convenienza al recupero funzionale.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

E' consentito il recupero a fini residenziali della SU+SAC del fabbricato principale preesistente alla data di adozione della presente Variante Generale, fatta salva la definizione di SAC nella misura minima del 20% della SU e con un minimo di superficie di 20 mq.

Bassi servizi e precari, previo parere della Commissione Edilizia, dovranno essere demoliti e l'area cortiliva dovrà essere risistemata.

#### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

Il mutamento d'uso rende obbligatorio l'accatastamento al NCEU e, se dovuta, la corresponsione degli oneri di urbanizzazione ex lege n° 10/1977 e comporta l'obbligo di apposizione del vincolo di inedificabilità su tutti i terreni di proprietà della medesima ditta cui sono intestati i fabbricati in oggetto costituenti l'unità aziendale alla data di dismissione dell'attività; prima del ritiro della concessione edilizia per il mutamento d'uso dovrà essere presentato il certificato di avvenuta registrazione del vincolo alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente.

L'apposizione del vincolo è condizione necessaria anche qualora al momento della richiesta di mutamento d'uso sia già intervenuto scorporo dei fabbricati dai terreni agricoli.

Si applicano in ogni caso sui terreni pertinenti all'azienda agricola le limitazioni alla edificazione conseguenti all'avvenuto sfruttamento degli indici di P.R.G. per la realizzazione degli edifici esistenti.

#### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

#### **6. tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

## Art. 76 - **Area normativa 27** (Zona urbanistica E5)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

R - tutti gli usi attinenti la funzione abitativa

S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

E' consentito il recupero a fini residenziali delle SU+SAC preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale, fatta salva la definizione di SAC nella misura minima del 20% della SU e con un minimo di superficie di 20 mq.

Bassi servizi e precari, previo parere della Commissione Edilizia, dovranno essere demoliti e l'area cortiliva dovrà essere risistemata.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

Il mutamento d'uso rende obbligatorio l'accatastamento al NCEU e, se dovuta, la corresponsione degli oneri di urbanizzazione ex lege n° 10/1977 e comporta l'obbligo di apposizione del vincolo di inedificabilità su tutti i terreni di proprietà della medesima ditta cui sono intestati i fabbricati in oggetto costituenti l'unità aziendale alla data di dismissione dell'attività.

Prima del ritiro della concessione edilizia per il mutamento d'uso dovrà essere presentato il certificato di avvenuta registrazione del vincolo alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente.

L'apposizione del vincolo è condizione necessaria anche qualora al momento della richiesta di mutamento d'uso sia già intervenuto scorporo dei fabbricati dai terreni agricoli.

Si applicano in ogni caso sui terreni pertinenti all'azienda agricola le limitazioni alla edificazione conseguenti all'avvenuto sfruttamento degli indici di P.R.G. per la realizzazione degli edifici esistenti.

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

## **6. tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

Interventi di demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, se non sottoposto a vincolo conservativo, in relazione a SU e SAC esistenti, al volume, alla dimensione dell'area di sedime, con eventuale adeguamento delle altezze utili interne e da realizzarsi all'interno dell'area cortiliva di pertinenza preesistente nel rispetto delle tipologie edilizie presenti nel territorio agricolo. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio dovrà esprimersi riguardo all'ammissibilità di detti interventi ed alla compatibilità del nuovo fabbricato con il contesto ambientale.

## Art. 77 - **Area normativa 28** (Zone urbanistiche E5)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

R - residenza

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi se preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G. o anche dismessi

### **2. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Hmax = ml 6,50 o quella preesistente

D1 = ml 5 o quella preesistente per interventi conservativi, manutentori e adeguativi o inferiore nei casi previsti dall'art.4

D2 = ml 5 o quella preesistente per interventi conservativi, manutentori e adeguativi o inferiore nei casi previsti dall'art.4

Spav= vedere definizione di cui all'art.4.2

E' consentito il recupero a fini residenziali della SU+SAC del fabbricato principale preesistente alla data di adozione della presente Variante Generale, fatta salva la definizione di SAC nella misura minima del 20% della SU e con un minimo di superficie di 20 mq.

In relazione agli interventi di cui sopra è ammessa la realizzazione di massimo quattro alloggi ed é prescritta la dotazione di autorimesse nella misura di 15 mq/alloggio. Gli interventi ammessi sono inoltre subordinati a quanto stabilito dall'art. A-26 della L.R. 20/2000, in particolare per quanto attiene agli interventi di adeguamento della viabilità, agli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale ed alle eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo.

Gli edifici ed i corpi edilizi presenti nell'area che non possono essere convertiti ad uso residenziale, se risultanti in buono stato di conservazione, potranno essere mantenuti ed adibiti a servizi accessori. Bassi servizi e precari, previo parere della Commissione Edilizia, dovranno essere demoliti e l'area cortiliva dovrà essere risistemata.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

Non sono ammessi ampliamenti per edifici soggetti a vincolo conservativo secondo le norme specifiche di P.R.G.

**5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

**6. tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

Interventi di demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, se non sottoposto a vincolo conservativo, in relazione a SU e SAC esistenti, al volume, alla dimensione dell'area di sedime, con eventuale adeguamento delle altezze utili interne e da realizzarsi all'interno dell'area cortiliva di pertinenza preesistente nel rispetto delle tipologie edilizie presenti nel territorio agricolo. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio dovrà esprimersi riguardo all'ammissibilità di detti interventi ed alla compatibilità del nuovo fabbricato con il contesto ambientale.

## Art. 78 - **Area normativa 29** (Zone urbanistiche B2, E6)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

C - tutti gli usi attinenti la funzione commerciale (con esclusione dell'uso C6)

R - tutti gli usi attinenti la funzione abitativa

S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10

T - tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica

### **2. condizioni limitative**

Usi di cui al precedente punto 1. ammessi se preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

SC max = incremento massimo nella misura del 30% della SC (relativa ad usi ammessi nella presente area normativa) preesistente alla data di adozione del presente P.R.G. Per quanto attiene ad interventi compresi nelle Zone B2 destinate a verde privato e di pertinenza dell'edificio, la SC max ammessa è quella definita all'art.10, comma "2. Parametri" (cioè SC max = incremento massimo del 30% della SC preesistente fino ad un massimo di 90 mq di SC di incremento).

Hmax = ml 8.

L'intervento può portare anche alla formazione di nuove unità immobiliari e alla trasformazione di fabbricati rustici.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

Per i soli usi R attinenti alla funzione abitativa e ammessi per le sole zone urbanistiche E6, si applicano i parametri:

SU max = 160 mq, SAC max = 160 mq fino ad un massimo complessivo di SU+SAC di 320 mq.

Per gli edifici o complessi edilizi sottoposti a vincolo conservativo sono ammessi esclusivamente interventi conservativi e manutentori.

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi

Interventi manutentori



Interventi adeguativi

Ampliamento

Demolizione e ricostruzione

## Art. 79 - **Area normativa 30** (Zone urbanistiche B2)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

R - residenza

### **2. condizioni limitative**

In assenza o insufficienza di volumi idonei al recupero con soli interventi conservativi.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Su max = incremento massimo nella misura del 30% della Su esistente (relativa ad usi ammessi nella presente area normativa) alla data di adozione del presente P.R.G. con un massimo di mq 70.

L'incremento di Su consentito dovrà essere prioritariamente ricavato all'interno delle volumetrie esistenti e solo in carenza di spazi idonei la rimanente quota potrà essere realizzato in ampliamento.

Hmax = ml 8.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

L'intervento non può portare alla formazione di nuove unità immobiliari.

Non sono ammessi ampliamenti per edifici soggetti a vincolo conservativo secondo le norme specifiche di P.R.G.

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

Ampliamento

Art. 80 - **Area normativa 31**  
(Zona urbanistica E7, F2)

**1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

U - usi in atto

**2. condizioni limitative**

/

**3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

**4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

In caso di cessazione dell'attività, il Sindaco su parere della Commissione Edilizia può autorizzare usi analoghi, purchè appartenenti allo stesso raggruppamento di funzione e purchè esenti da esiti nocivi o molesti e fatte salve altre prescrizioni ed eventuali vincoli.

**5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

**6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

## Art. 81 - **Area normativa 32** (Zona urbanistica E7, E8)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

R - residenza

### **2. condizioni limitative**

Nel caso di strutture inidonee a recuperi produttivi.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

SU max = superficie relativa ad attività dismesse con un massimo di 150 mq.

Hmax = ml 8,00

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

Contestualmente all'intervento di totale demolizione e parziale ricostruzione deve essere realizzato il risanamento delle aree di pertinenza da destinarsi a superficie permeabile organizzata a verde.

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

Demolizione e ricostruzione

Interventi trasformativi

## Art. 82 - **Area normativa 33** (Zona urbanistica E8)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

C4 - commercio all'ingrosso

C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

P1 - industria e artigianato compatibili

### **2. condizioni limitative**

Nel caso di strutture edilizie idonee a recuperi produttivi e limitatamente allo stoccaggio delle merci ed al ricovero di macchine ed attrezzature.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

SU max = SU preesistente alla data di adozione del presente P.R.G.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

Gli spazi fisici e le strutture possono essere destinati con riferimento agli usi ammessi solo per stoccaggio delle merci e deposito di macchine ed attrezzature.

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

Interventi manutentori

Art. 83 - **Area normativa 34**  
(Zone urbanistiche E1)

**1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

I - opere di infrastrutturazione del territorio

U - usi in atto

**2. condizioni limitative**

/

**3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

**4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

**5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

**6. tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

## Art. 83 bis - **Area normativa 34.1** **(Zone urbanistiche E3.1)**

### ***1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate***

In relazione alle disposizioni di cui all'art.19 delle N.T.A. del PTCP approvato con delibera della Giunta Regionale n.94 del 1 febbraio 2000.

### ***2. condizioni limitative***

In relazione alle disposizioni di cui all'art.19 delle N.T.A. del PTCP approvato con delibera della Giunta Regionale n.94 del 1 febbraio 2000.

### ***3. prescrizioni e vincoli di area normativa***

In relazione alle disposizioni di cui all'art.19 delle N.T.A. del PTCP approvato con delibera della Giunta Regionale n.94 del 1 febbraio 2000.

### ***4. tipi di intervento consentiti***

In relazione alle disposizioni di cui all'art.19 delle N.T.A. del PTCP approvato con delibera della Giunta Regionale n.94 del 1 febbraio 2000.

Art. 84 - **Area normativa 35**  
(Zona urbanistica F1)

**1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

S7 - attività sportive

**2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia sedi nuovo impianto, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

**3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

**4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

**5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

**6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi



## Art. 85 - **Area normativa 36** (Zona urbanistica F2)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

S3 - sanità ed altri servizi sociali di gestione pubblica o privata

C8 attività di servizio alle attrezzature sanitarie private

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

### **5. modo di attuazione richiesto**

Comparto Diretto CD

### **6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

Art. 86 - **Area normativa 37**  
(Zona urbanistica G2)

**1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

S2 - istruzione

**2. condizioni limitative**

/

**3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

**4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

**5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

**6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

## Art. 87 - **Area normativa 38** (Zona urbanistica G3)

### ***1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate***

- S1 - pubblica amministrazione
- S3 - sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata
- S4 - organizzazioni associative
- S5 - organizzazione del culto religioso
- S6 - attività ricreative e culturali
- S8 - difesa e protezione civile
- S10- attrezzature cimiteriali

### ***2. condizioni limitative***

/

### ***3. tipologie insediative e rapporti dimensionali***

/

### ***4. prescrizioni e vincoli di area normativa***

/

### ***5. modo di attuazione richiesto***

Attuazione edilizia diretta.

### ***6. tipi di intervento consentiti***

Tutti gli interventi

Art. 88 - **Area normativa 39**  
(Zona urbanistica G5)

**1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

S9 - servizi tecnici e tecnologici

**2. condizioni limitative**

/

**3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

**4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

**5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

**6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

Art. 89 - **Area normativa 40**  
(Zona urbanistica E1)

**1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

A6 - ricovero e gestione animali non a scopo di produzione zootecnica

**2. condizioni limitative**

Uso ammesso se preesistente alla data di adozione del presente P.R.G. o di nuovo insediamento.

**3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

**4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

**5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

**6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

## **TITOLO I**

### **CAPO IV**

#### **USI**

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

## **Art. 90 - Articolazione degli usi**

Gli usi disciplinati dal presente P.R.G. sono raggruppati per FUNZIONI, nel seguente modo:

**A - Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo**, svolta al livello aziendale o interaziendale che comprende:

- A1 - abitazione agricola
- A2 - servizi agricoli
- A3 - allevamento aziendale
- A4 - attività di allevamento, conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata
- A5 - ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola
- A6 - ricovero e gestione animali non a scopo di produzione zootecnica
- A7 - attività agrituristiche
- A8 - attività florovivaistiche

**C - Funzione commerciale** che comprende:

- C1 - vendita al dettaglio
- C2 - esercizio pubblico
- C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita
- C4 - commercio all'ingrosso
- C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
- C6 - distribuzione di carburante per autoveicoli
- C7 - attività produttive laboratoriali di tipo artigianale compatibili
- C8 - attività di servizio alle attrezzature sanitarie private

**D - Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa** che comprende:

- D1 - intermediazione monetaria e finanziaria
- D2 - attività professionali e imprenditoriali

**I - Opere di infrastrutturazione del territorio**

**N - Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo** che comprende:

- N1 - attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti della o per l'agricoltura non direttamente connesse ad aziende agricole
- N2 - attività di lavorazione agricola per conto terzi

**P - Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale** che comprende:



P1 - industria e artigianato compatibili

**R - Funzione abitativa** che comprende:

R - residenza

**S - Funzione di servizio** che comprende:

S1 - pubblica amministrazione

S2 - istruzione

S3 - sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata

S4 - organizzazioni associative

S5 - organizzazione del culto religioso

S6 - attività ricreative e culturali

S7 - attività sportive

S8 - difesa e protezione civile

S9 - servizi tecnici e tecnologici

S10 - attrezzature cimiteriali

**T - Funzione ricettiva, turistica, ludica** che comprende:

T1 - alberghi

T2 - attività ludiche a carattere privato

**U - Usi in atto**

Nella realizzazione degli interventi previsti dalle presenti norme devono comunque essere rispettati gli standard urbanistici prescritti:

- dall'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m. nonché da altre leggi e normative di settore vigenti;
- dall'art. 41 sexies della legge 1150/42 come modificato dall'art. 2, 2° comma della legge 122/89 da applicarsi, ai sensi dell'art. 37, 3° comma, della L.R. 47/78 e s.m., anche agli interventi e ristrutturazioni da realizzarsi nelle zone omogenee B.

Sono fatte salve prescrizioni di standard aggiuntive disposte dalle presenti norme rispetto a quanto definito dalle normative citate.

**Art. 91- Uso A1**

**Abitazione agricola**

(aree normative 15, 17, 18)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione agricola

**2. specificazione delle attività ammesse**

Abitazione dell'operatore agricolo come definito ai punti a) e b) del 5° comma dell'art. 40 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n° 47: comprende le attività necessarie per la permanenza abitativa dei nuclei familiari, comprese le attività anche a carattere lavorativo svolte nell'ambito dell'abitazione.

**3. spazi fisici e strutture**

Comprende oltre all'alloggio anche i locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderie e stenditoio, cantina, per i quali deve essere prevista una superficie SAC minima in rapporto alla SC interessata all'intervento nella misura di seguito prescritta e nei casi specificati per ogni Area Normativa.

**4. standards**

/

**5. prescrizioni**

SAC minima = 0,25 mq/mq di SU

**Art. 92 - Uso A2**

**Servizi agricoli**

(aree normative 15, 17, 18)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

**2. specificazione delle attività ammesse**

/

**3. spazi fisici e strutture**

Fabbricati ed impianti al diretto servizio dell'azienda quali: fienili, depositi di attrezzi, macchine e materiali connessi con l'attività di conduzione agricola.

**4. standards**

/

**5. prescrizioni**

Distanza minima dai confini = ml 10 per i volumi fuori terra; ml 5 per i locali interrati

VL = 0,5

**Art. 93 - Uso A3**

**Allevamento aziendale**

(aree normative 15, 17, 18)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

**2. specificazione delle attività ammesse**

Allevamento zootecnico con esclusione dei suini

**3. spazi fisici e strutture**

Comprende gli spazi destinati alla stabulazione, la corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio.

**4. standards**

/

**5. prescrizioni**

Hmax = ml 5,00

VL = 0,5

Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato dei centri = ml 50

Distanza dalle zone omogenee A, B, C, D, G, esterne al perimetro del territorio urbanizzato e dalle zone urbanistiche E6, E7 = ml 20

## Art. 94 - **Uso A4**

**Attività di allevamento svolte in forma associata; attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata o aziendale**

(aree normative 20, 21, 22)

### **1. funzione di appartenenza**

Funzione direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

### **2. specificazione delle attività ammesse**

/

### **3. spazi fisici e strutture**

Comprendono gli spazi destinati all'allevamento bovini ed avicunicoli (spazi per la stabulazione, la corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio), agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito connessi, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del personale di custodia.

### **4. standards**

/

### **5. prescrizioni**

$U_f = 0,30$

$H_{max} = ml\ 8,00$

$V_L = 0,5$

Distanza minima dai confini = ml 30

$S_m = mq\ 50.000$  per interventi di nuova edificazione

Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato dei centri = ml 1.000

Distanza dalle zone omogenee A, B, C, D, G esterne al perimetro del territorio urbanizzato e dalle zone urbanistiche E6, E7 = ml 60

L'abitazione del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammesso nella misura non superiore a mq 150 di SC.

Dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo.

Gli immobili destinati al presente Uso A4 non possono essere alienati prima di quindici anni dalla data di abitabilità.

**Art. 95 - Uso A5**

**Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola**  
(aree normative 25, 26)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

**2. specificazione delle attività ammesse**

Comprende gli spazi funzionali ad una economia di autoconsumo o comunque ad una attività agricola marginale non condotta da operatori agricoli a titolo principale.

**3. spazi fisici e strutture**

I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e di modesta dimensione, in rapporto alle effettive esigenze e potenzialità operative dell'utilizzatore.

**4. standards**

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,3 mq/mq di SC

**5. prescrizioni**

Sm = 10.000 mq

H = ml 4,00 o quella esistente se superiore

Superficie coperta destinabile al ricovero di attrezzi = massimo 30 mq

Dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo

**Art. 96 - Uso A6**

**Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica**

(aree normative 21, 25, 26, 40)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

**2. specificazione delle attività ammesse**

Attività che pur avendo carattere di ruralità non è connessa alle pratiche produttive agricole e non è esercitata da addetti all'agricoltura; comprende il ricovero, l'allevamento, la cura, l'addestramento di animali da compagnia, da sella, da gara, da esposizione, da attività venatoria, ecc.

**3. spazi fisici e strutture**

/

**4. standards**

/

**5. prescrizioni**

Sm = 10.000 mq

Superficie coperta destinabile al ricovero di equini e agli spazi di servizi annessi = 50 mq

Superficie coperta destinabile a ricovero di animali domestici, da cortile o per attività sportive ed altre = massimo mq 30

Distanza minima del ricovero animali e dei recinti da abitazioni preesistenti di terzi = ml 30

Ogni 1.000 mq di SF deve essere definita ed attrezzata una superficie a verde di almeno 10,00 mq, con una alberatura di H all'impianto non inferiore a m 3,00.



**Art. 97 - Uso A7**

**Attività agrituristiche**

(area normativa 24.1)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione agricola.

**2. specificazione delle attività ammesse**

Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla Legge Regionale 28 giugno 1994, n° 26. Si tratta di attività stagionale di ricezione, ospitalità e ristorazione, esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 135 del C.C., singoli o associati e da loro familiari di cui all'art. 230 bis del C.C., attraverso l'utilizzazione delle proprie aziende agricole, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo e allevamento del bestiame, che devono comunque essere prevalenti.

**3. spazi fisici e strutture**

Le strutture agrituristiche sono quelle indicate dalla suddetta legge.

**4. standards**

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni in tutti gli interventi = 1 mq/mq di SC.

**5. prescrizioni**

Sono da osservarsi le prescrizioni derivanti dal rilascio della autorizzazione comunale di cui alla suddetta legge.

**Art. 98 - Uso A8**  
**Attività floristiche e vivaistiche**  
(aree normative 15, 17, 18)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione agricola.

**2. specificazione delle attività ammesse**

Attività di coltivazione floristica e vivaistica.

**3. spazi fisici e strutture**

Comprende gli spazi destinati alla produzione, deposito, uffici e locali per la vendita dei prodotti dell'azienda ortofloristica o vivaistica.

**4. standards**

/

**5. prescrizioni**

Smin = 50.000 mq nel caso di azienda agricola di nuova formazione e 30.000 mq nel caso di azienda agricola preesistente alla data di approvazione della Variante Generale al P.R.G. (14 luglio 2000)

Nel caso di formazione di nuova azienda è ammessa l'abitazione del titolare con SU = 200 mq + 10 mq ogni Ha di SAU, fino ad un massimo di 300 mq, fatto salvo il mantenimento di quella esistente, se superiore.

La facoltà di cui sopra deve essere condizionata ad atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario o chiunque gli succeda nei diritti acquisiti, si impegna allo svolgimento delle attività floristiche e vivaistiche per un periodo non inferiore a dieci anni dalla data di abitabilità. Nel caso di cessazione delle attività di cui al presente Uso A8 prima dei citati dieci anni, non sarà ammessa alcuna modifica di destinazione d'uso, nè alcun intervento edilizio relativo ai fabbricati edificati prima che non siano trascorsi dieci anni dalla data di abitabilità.

Art. 99 - **Uso C1**

**Vendita al dettaglio**

(aree normative 1, 5, 7, 8, 12.2, 13, 29)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione commerciale.

**2. specificazione delle attività ammesse**

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

**3. spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizi commerciali di vicinato;
- medio-piccole strutture di vendita;
- locali di esposizione;
- magazzino e servizi.

**4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso relativi a medie strutture commerciali: 0,4 mq/mq di SC

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso relativi **agli esercizi di vicinato** ( superf. vendita non superiore a 150 mq): 0,15 mq/mq di SC.

Parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso relativi alle **medie strutture di vendita di prodotti alimentari:**

- Per gli esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita: un posto-auto (25 mq.) ogni 30 mq. di superficie di vendita o frazione
- Per gli esercizi da 400 mq. a 800 mq. di superficie di vendita: un posto-auto (25mq.) ogni 18 mq. di superficie di vendita o frazione.

Parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso relativi alle **medie strutture di vendita di prodotti non alimentari:**

- Per gli esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita: un posto-auto (25 mq.) ogni 40 mq. di superficie di vendita o frazione
- Per gli esercizi da 400 mq. a 800 mq. di superficie di vendita: un posto-auto (25mq.) ogni 25 mq. di superficie di vendita o frazione

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso relativi a medie e grandi strutture commerciali: 0,6 mq/mq di SC, detratta la quota eventualmente già reperita come U2, se richiesta dalle Norme di Zona Urbanistica

### **5. prescrizioni**

Secondo quanto disposto dal D.L. n.114/98 (art.4) e dalla Delibera Consiglio Regionale n.1253 del 23 settembre 1999, per gli esercizi commerciali di vicinato è ammessa una superficie destinata alla vendita non superiore a 150 mq, mentre per le medio- piccole strutture commerciali la superficie di vendita può essere compresa tra 150 e 800 mq.

Le medio-piccole strutture di vendita di cui al precedente comma possono essere realizzate esclusivamente nelle Zone Urbanistiche B4 e D5, nel rispetto delle rispettive norme di Zona urbanistica. Le strutture di vendita relative al settore alimentare possono essere realizzate esclusivamente nella Zona Urbanistica B4 di ristrutturazione di cui al Piano Integrato approvato con delibera di C.C. n. 76 del 25 novembre 1999 e nella Zona Urbanistica D5 destinata ad attività commerciali del capoluogo.

In caso di accorpamento di esercizi di vendita preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G. si applica quanto previsto dall'art. 13 della L.R. 5 luglio 1999 n.14.

In caso di operazioni di accorpamento individuate nelle aree comprese nel perimetro del Territorio Urbanizzato (T.U.), le aree da destinare a parcheggio pubblico che non potessero essere prioritariamente localizzate (e cedute all'Amministrazione Comunale) nell'area oggetto dell'intervento, potranno essere reperite nelle aree a parcheggio preesistenti, purchè comprese entro la distanza massima di metri lineari 100 dall'area oggetto d'intervento.

In tale eventualità si dovranno attivare le procedure per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico richieste e che non vengono realizzate.

Nel caso di operazioni di accorpamento con trasferimento delle strutture di vendita in zone esterne al perimetro del Territorio Urbanizzati TU si applicano i parametri di cui al precedente punto 4.

Relativamente ad interventi di nuova localizzazione, in qualsiasi Zona Urbanistica in cui il presente Uso C1 è ammesso, di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita, non conseguenti ad accorpamenti di cui ai commi precedenti, si applicano i parametri di cui al precedente punto 4.

Sono da rispettarsi le prescrizioni ulteriori definite dalla Deliberazione del Consiglio Regionale 23 settembre 1999 n.1253 e dalla legislazione vigente in materia.

## Art. 100 - **Uso C2**

### **Esercizio pubblico**

(aree normative 1, 4, 5, 8, 9, 12 bis, 13, 29)

#### **1. funzione di appartenenza**

Funzione commerciale.

#### **2. specificazione delle attività ammesse**

Somministrazione e vendita di alimenti e bevande secondo le specifiche del Piano commerciale: ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, esercizi similari.

#### **3. spazi fisici e strutture**

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- somministrazione o vendita degli alimenti;
- preparazione e confezionamento degli alimenti;
- amministrazione e servizi.

#### **4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SC

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di SC, detratta la

quota eventualmente già reperita come U2, se richiesta dalle Norme di Zona Urbanistica

#### **5. prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13, comma 6, della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, inoltre l'approvazione del Regolamento Edilizio determina l'annullamento del comma precedente senza che questo costituisca variante alla presente normativa di P.R.G.

**Art. 101 - Uso C3**

**Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita**

(aree normative 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 29)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione commerciale.

**2. specificazione delle attività ammesse**

Fornitura di servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica

Fornitura di servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo

Noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l'ufficio

Riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l'ufficio, di autoveicoli per superfici utili non superiori a 100 mq, motoveicoli e biciclette (con eccezione delle autocarrozzerie)

Produzione e diretta commercializzazione di generi alimentari, di prodotti e utensili per la casa

Produzioni artistiche e di oggettistica minore

Attività simili

**3. spazi fisici e strutture**

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizio dell'attività di produzione e/o riparazione e vendita;
- deposito delle macchine ed attrezzature;
- amministrazione e servizi.

**4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

0,4 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:

0,15 mq/mq di SC

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

0,6 mq/mq di SC, detratta la quota eventualmente già reperita come U2, se richiesta dalle Norme di Zona Urbanistica

**5. prescrizioni**

/

Art. 102 - **Uso C4**

**Commercio all'ingrosso**

(aree normative 2, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 29, 33)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione commerciale.

**2. specificazione delle attività ammesse**

Commercio all'ingrosso di prodotti alimentari e non alimentari

Commercio di autoveicoli ed assistenza

Mostra e vendita di arredamenti, casalinghi, elettrodomestici, utensili, ecc., solo in quanto complementari all'attività produttiva insediata e prevalente

**3. spazi fisici e strutture**

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- stoccaggio delle merci;
- deposito delle macchine ed attrezzature;
- amministrazione e servizi;
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

**4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

0,075 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

0,3 mq/mq di SC, fatti salvi standards superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:

0,15 mq/mq di SC

**5. prescrizioni**

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SC non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore nè al 50% della SC complessiva nè a mq 150 di SC.



**Art. 103 - Uso C5**

**Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni**

(aree normative 2, 8, 9, 10, 11, 12, 29, 33)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione commerciale.

**2. specificazione delle attività ammesse**

Attività attinenti il trasporto di merci, il magazzinaggio e la custodia.

**3. spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività di corrieri e spedizionieri;
- stoccaggio delle merci;
- rimessa dei mezzi di trasporto e delle attrezzature;
- amministrazione e servizi;
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

**4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

0,075 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:

0,15 mq/mq di SC

**5. prescrizioni**

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SC non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una SC non superiore nè al 50% della SC complessiva nè a mq 150 di SC.

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, inoltre l'approvazione del Regolamento Edilizio determina l'annullamento del comma precedente senza che questo costituisca variante alla presente normativa di P.R.G.

**Art. 104 - Uso C6**

**Distribuzione di carburanti per autoveicoli**

(aree normative 2, 8, 10, 11, 19)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione commerciale.

**2. specificazione delle attività ammesse**

Attività di riparazione e manutenzione di veicoli; autolavaggi, attività di soccorso stradale. Rivendite al dettaglio di carburanti per autotrazione ed eventuali attività integrate con la vendita di carburanti quali servizi di assistenza ai veicoli, servizi di lavaggio, ecc.

**3. spazi fisici e strutture**

Distributori, stazioni di servizio, officine di riparazione.

**4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

0,075 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:

0,3 mq/mq di SC

**5. prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13, comma 6 della L.R. 26 aprile 1994 n° 33. Nel caso l'intervento proposto riguardi un distributore di carburante senza altre attività, tale esame preventivo non è prescritto.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, inoltre l'approvazione del Regolamento Edilizio determina l'annullamento del comma precedente senza che questo costituisca variante alla presente normativa di P.R.G.

**Art. 106 - Uso C7**

**Attività produttive laboratoriali di tipo manifatturiero artigianale compatibili**

(aree normative 1, 8, 29)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione commerciale

**2. specificazione delle attività ammesse**

Funzioni produttive a scala di laboratorio, con SC inferiore o uguale a 300 mq, collocate in contesti urbani a carattere prevalentemente residenziale o misto e che possiedono tutti i requisiti di compatibilità con tali contesti.

**3. spazi fisici e strutture**

Laboratori e aree di pertinenza degli stessi adibiti alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite alle funzioni terziarie interne all'impresa, qualora integrata con le costruzioni e aree di cui sopra.

**4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,75 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,3 mq/mq di SC

**5. prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti; inoltre l'approvazione del Regolamento Edilizio determina l'annullamento del comma precedente senza che questo costituisca variante alla presente normativa di P.R.G.

**Art. 107 - Uso C8**

**Attività di servizio alle strutture sanitarie private**

(area normativa 36)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione commerciale

**2. specificazione delle attività ammesse**

Servizi a supporto delle strutture sanitarie comprendenti:

- deposito e commercio all'ingrosso di farmaci;
- servizi di manutenzione impianti ed attrezzature;
- preparazione pasti e ristorazione al servizio delle attività sanitarie;
- servizi lavanderia;
- servizi di pulizia e sanificazione;
- uffici;
- sale convegni;
- archivi
- abitazione per il personale di sorveglianza.

**3. spazi fisici e strutture**

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a :

- lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi

**4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

0,05 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:

0,15 mq/mq di SC

Per le attività direzionali previste (uffici, sale convegni, archivi) sono prescritti:

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

0,4 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

0,3 mq/mq di SC, fatti salvi standards superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:

0,30 mq/mq di SC

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

0,6 mq/mq di SC.

#### **5. prescrizioni**

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, inoltre l'approvazione del Regolamento Edilizio determina l'annullamento del comma precedente senza che questo costituisca variante alla presente normativa di P.R.G.

L'abitazione del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammesso nella misura massima di un alloggio con SC non superiore a mq 150.

## Art. 108 - **Uso D1**

### **Intermediazione monetaria e finanziaria**

(aree normative 1, 2, 3, 4, 8, 10, 11, 12)

#### **1. funzione di appartenenza**

Funzione direzionale.

#### **2. specificazione delle attività ammesse**

Attività di produzione di beni immateriali ad elevata generazione/attrazione di movimenti di persone per unità di superficie (ovvero che determinano una significativa attrazione di utenti esterni, oltre ai lavoratori impiegati) ad esempio:

- attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria;
- sedi di organizzazioni economiche, associazioni di categoria e professionali;
- sedi regionali e nazionali di partiti, associazioni politiche e altre organizzazioni associative;
- istruzione universitaria;
- attività fieristiche e congressuali;
- organismi e organizzazioni extraterritoriali.

#### **3. spazi fisici e strutture**

Sedi di istituti di credito, cambio, assicurazione, sedi di società finanziarie, sedi di istituti di previdenza, padiglioni fieristici, palazzi o sale per congressi, sedi di organismi internazionali; comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

#### **4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

0,4 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:

0,3 mq/mq di SC

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

0,6 mq/mq di SC, detratta la quota eventualmente già reperita come U2, se richiesta dalle Norme di Zona Urbanistica

#### **5. prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, inoltre l'approvazione del Regolamento Edilizio determina l'annullamento del comma precedente senza che questo costituisca variante alla presente normativa di P.R.G.



**Art. 109 - Uso D2**

**Attività professionali e imprenditoriali**

(aree normative 1, 3, 4, 5, 7, 13)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione direzionale.

**2. specificazione delle attività ammesse**

Attività di produzione di beni immateriali o di servizi alle imprese a contenuta generazione/attrazione di movimenti di persone per unità di superficie (ovvero la cui attrazione è sostanzialmente limitata alle persone che vi lavorano, o ad un'utenza prevalentemente pedonale):

- attività di ricerca scientifica;
- attività di servizio alle persone;
- studi professionali;
- servizi medici, paramedici e veterinari;
- attività delle poste e delle telecomunicazioni;
- attività di consulenza, intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale;
- attività di consulenza, produzione e distribuzione nei settori tecnico, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, dello spettacolo e attività simili.

**3. spazi fisici e strutture**

Uffici e studi privati, laboratori scientifici privati, laboratori per arti e mestieri, negozi e botteghe, uffici postali centrali e periferici, immobili per uffici, mostre, esposizioni, laboratori delle imprese e in generale per tutte le attività terziarie interne alle imprese produttive ma non localizzate presso il processo produttivo stesso; comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi

**4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

0,4 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:

0,3 mq/mq di SC.

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

0,6 mq/mq di SC, detratta la quota eventualmente già reperita come U2, se richiesta dalle Norme di Zona Urbanistica

### **5. prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4. 5. 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, inoltre l'approvazione del Regolamento Edilizio determina l'annullamento del comma precedente senza che questo costituisca variante alla presente normativa di P.R.G.

**Art. 110 - Uso I**

**Opere di infrastrutturazione del territorio**

(aree normative 16, 34)

**1. funzione di appartenenza**

/

**2. specificazione delle attività ammesse**

Sono opere di infrastrutturazione del territorio:

- le strade, comprese le strade agricole e forestali, i sentieri e percorsi di vario tipo;
- le ferrovie, compresi gli scali ferroviari e le aree di servizio alla mobilità ferroviaria
- le opere di governo idraulico, le opere di sistemazione idrogeologica, le opere per l'irrigazione, gli invasi per la raccolta d'acqua;
- gli impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;
- le reti tecnologiche di trasporto dell'energia elettrica, di distribuzione di gas metano;
- gli impianti atti alla trasmissione di segnali radio e televisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- le opere di imboscamento.

**3. spazi fisici e strutture**

/

**4. standards**

/

**5. prescrizioni**

/

**Art. 111 - Uso N1**

**Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende**  
(aree normative 21, 22)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

**2. specificazione delle attività ammesse**

Comprende l'industria lattiero-casearia, l'industria vinicola.

**3. spazi fisici e strutture**

Comprende gli spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, ai locali di deposito attrezzi e macchine agricole, all'abitazione del titolare o del personale di custodia.

**4. standards**

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:

0,15 mq/mq di SC

**5. prescrizioni**

$U_f = 0,45$

$H_{max} = m\ 10,00$

$V_L = 0,5$

Distanza minima dai confini = ml 10

$S_m = mq\ 5.000$  per interventi di nuova edificazione

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammesso nella misura non superiore a mq 150 di SC:

Dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo

**Art. 112 - Uso N2**

**Attività di lavorazione agricola per conto terzi**

(area normativa 24)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

**2. specificazione delle attività ammesse**

/

**3. spazi fisici e strutture**

Comprende i locali per il ricovero delle macchine agricole dell'azienda e per gli interventi di riparazione sulle medesime; comprende inoltre l'abitazione del titolare o del personale di custodia.

**4. standards**

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:

0,15 mq/mq di SC

**5. prescrizioni**

$U_f = 0,3$

$H_{max} = ml\ 8,00$

$V_I = 0,5$

Distanza minima dai confini = ml 10

$S_m = mq\ 10.000$  per interventi di nuova edificazione

Nel caso venga svolta anche attività di trasporto liquami e di fertirrigazione:

Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato = ml 50

Distanza dalle zone omogenee A, B, C, D, G esterne al perimetro del territorio urbanizzato e dalle zone urbanistiche E6, E7 = ml 20

Dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo

## Art. 113 - **Uso P1**

### **Industria e artigianato compatibili**

(aree normative 8, 9, 10, 11, 12, 33)

#### **1. funzione di appartenenza**

Funzione produttiva

#### **2. specificazione delle attività ammesse**

Processi produttivi collocati in contesti urbani a carattere prevalentemente residenziale o misto e che possiedono tutti i requisiti di compatibilità con tali contesti..

#### **3. spazi fisici e strutture**

Costruzioni e aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché adibite a funzioni terziarie interne all'impresa, qualora integrata con le costruzioni e aree di cui sopra.

Comprendono inoltre gli spazi destinati alla esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda e alla abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

#### **4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

0,05 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi

0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:

0,15 mq/mq di SC

#### **5. prescrizioni**

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa, in corpo unico con gli elementi edilizi destinati alla produzione, per unità produttive con SC non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio con SC non superiore a 150 mq. Per aziende con superficie a destinazione produttiva non superiore a 600 mq è consentita la realizzazione di due alloggi con SC complessiva non superiore a 220 mq.

L'attività di esposizione e vendita deve essere, anche dimensionalmente, subordinata a quella produzione o trasformazione; la superficie per esposizione e vendita potrà raggiungere un massimo di 0,25 mq/mq di superficie destinata alle altre attività.

Negli interventi di nuova costruzione deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato pari ad almeno il 20% della Sf disposto secondo il Regolamento del Verde.

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, inoltre l'approvazione del Regolamento Edilizio determina l'annullamento del comma precedente senza che questo costituisca variante alla presente normativa di P.R.G.

## Art. 114 - **Uso R**

### **Residenza**

(aree normative 1, 3, 5, 7, 8, 13, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 32)

#### **1. funzione di appartenenza**

Funzione abitativa.

#### **2. specificazione delle attività ammesse**

Comprende le attività necessitanti alla permanenza abitativa dei nuclei familiari, svolte nell'ambito dell'abitazione nei limiti delle norme del Regolamento di Igiene.

#### **3. spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- alloggi;
- locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per centrale termica, locali diversi di uso condominiale.

#### **4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

0,15 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia **che determinino la formazione di uno o più nuovi alloggi**

0,15 mq/mq di SC

In ogni caso i parcheggi di pertinenza delle costruzioni di cui sopra debbono essere previsti in misura di almeno un'autorimessa, con superficie non inferiore a mq 15,00, per ogni alloggio di nuovo impianto

#### **5. prescrizioni**

Relativamente alle Aree normative 1, 3, 8, 26, 27, 28, 29, 30, 32 è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico.

Le somme introitate dovranno essere depositate in uno specifico Capitolo di Bilancio che il Comune deve predisporre e che si intende finalizzato esclusivamente all'acquisizione ed all'attuazione delle aree destinate a servizi pubblici definite dal Piano dei Servizi



**Art. 115 - Uso S1**

**Pubblica amministrazione**

(aree normative 2, 3, 5, 8, 26, 27, 29, 38)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione di servizio.

**2. specificazione delle attività ammesse**

/

**3. spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

**4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

1 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:

0,15 mq/mq di SC

**5. prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4. 5. 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, inoltre l'approvazione del Regolamento Edilizio determina l'annullamento del comma precedente senza che questo costituisca variante alla presente normativa di P.R.G.

## Art. 116 - **Uso S2**

### **Istruzione**

(aree normative 2, 3, 5, 8, 26, 27, 29, 37)

#### **1. funzione di appartenenza**

Funzione di servizio.

#### **2. specificazione delle attività ammesse**

/

#### **3. spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- istruzione primaria;
- attività sportive educative;
- amministrazione, direzione e servizi.

#### **4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

1 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:

0,15 mq/mq di SC

#### **5. prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, inoltre l'approvazione del Regolamento Edilizio determina l'annullamento del comma precedente senza che questo costituisca variante alla presente normativa di P.R.G.

**Art. 117 - Uso S3**

**Sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata**

(aree normative 2, 3, 5, 7, 8, 26, 27, 29, 36, 38)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione direzionale - servizi.

**2. specificazione delle attività ammesse**

Servizi sanitari, ospedalieri e assimilabili, comprendenti il ricovero; ricoveri assistiti per lungodegenti; servizi di assistenza sociale, orfanatrofi, convitti, centri di rieducazione, centri per l'infanzia, centri sociali, centri anziani, comunità assistenziali, case di riposo e simili.

**3. spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- servizi ospedalieri, ambulatoriali, laboratori di analisi, servizi di ambulanza, assistenza sociale e infermieristica, per la donazione del sangue ed altre istituzioni;
- amministrazione, direzione e servizi.

**4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

1 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:

0,3 mq/mq di SC

**5. prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, inoltre l'approvazione del Regolamento Edilizio determina l'annullamento del comma precedente senza che questo costituisca variante alla presente normativa di P.R.G.

**Art. 118    Uso S4**

**Organizzazioni associative**

(aree normative 2, 3, 4, 5, 8, 26, 27, 29, 38)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione di servizio.

**2. specificazione delle attività ammesse**

Attività di organizzazioni economiche, di titolari d'impresa, professionali, sindacali, politiche, culturali, ricreative, religiose.

**3. spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

**4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

1 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:

0,15 mq/mq di SC

**5. prescrizioni**

/

**Art. 119 - Uso S5**

**Organizzazione del culto religioso**

(aree normative 2, 3, 4, 5, 8, 26, 27, 29, 38)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione di servizio.

**2. specificazione delle attività ammesse**

/

**3. spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- il culto quali chiese, oratori;
- attività educative, ricreative e per l'espressione della comunità religiosa quali attrezzature per il gioco, lo studio, il tempo libero;
- abitazione e conduzione delle attività del personale religioso, quali canoniche, conventi;
- amministrazione, direzione e servizi.

**4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

1 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:

0,15 mq/mq di SC

**5. prescrizioni**

/

**Art. 120 - Uso S6**

**Attività ricreative e culturali**

(aree normative 2, 3, 4, 5, 8, 26, 27, 29, 38)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione di servizio.

**2. specificazione delle attività ammesse**

/

**3. spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività culturali: biblioteche, archivi, musei, mostre, centro di studio, conferenze e congressi;
- intrattenimento e spettacolo: proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere;
- amministrazione, direzione e servizi.

**4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

1 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:

0,15 mq/mq di SC

**5. prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33. L'attività deve comunque produrre emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.P. 1/3/1991, tabella 2.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, inoltre l'approvazione del Regolamento Edilizio determina l'annullamento del comma precedente senza che questo costituisca variante alla presente normativa di P.R.G.

**Art. 121 - Uso S7**

**Attività sportive**

(aree normative 2, 3, 5, 7, 8, 26, 27, 29, 35)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione di servizio.

**2. specificazione delle attività ammesse**

Attività sportive.

**3. spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività sportive non di valenza sovracomunale;
- amministrazione, direzione e servizi (sedi di associazioni sportive, impianti per lo sport di base privi di tribuna per il pubblico, parchi gioco, stadi, piscine, campi da gioco e altri impianti dotati di strutture per il pubblico, laghetti per la pesca sportiva).

**4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 3 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,3 mq/mq di SC

**5. prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, inoltre l'approvazione del Regolamento Edilizio determina l'annullamento del comma precedente senza che questo costituisca variante alla presente normativa di P.R.G.

**Art. 122 - Uso S8**

**Difesa e protezione civile**

(aree normative 2, 3, 5, 8, 26, 27, 29, 38)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione di servizio.

**2. specificazione delle attività ammesse**

Giustizia e attività giudiziarie, sicurezza nazionale e ordine pubblico (Carabinieri, Polizia, Guardie di Finanza, Agenti di custodia), Protezione Civile e Vigili del Fuoco.

**3. spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- caserme ed impianti;
- amministrazione e servizi.

**4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

1 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:

0,15 mq/mq di SC

**5. prescrizioni**

/



**Art. 123 - Uso S9**

**Servizi tecnici e tecnologici**

(aree normative 2, 3, 5, 8, 26, 27, 29, 39)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione di servizio.

**2. specificazione delle attività ammesse**

/

**3. spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e distribuzione di energia elettrica, gas, acqua; smaltimento dei rifiuti solidi, delle acque di scarico e simili; manutenzione della viabilità e delle aree pubbliche; controllo e manutenzione del territorio; gestione dei servizi pubblici di trasporto.

**4. standards**

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:

0,15 mq/mq di SC

**5. prescrizioni**

/

Art. 124 - **Uso S10**

**Attrezzature cimiteriali**

(area normativa 38)

**1. funzione di appartenenza**

Funzione di servizio.

**2. specificazione delle attività ammesse**

Servizi cimiteriali, tumulazione, inumazione, cremazione e culto dei defunti, nonché servizi civili e religiosi connessi.

**3. spazi fisici e strutture**

Comprendono gli spazi destinati alla sepoltura, al culto, alla vendita di oggetti sacri e fiori, agli impianti ed attrezzature connesse.

**4. standards**

Parcheggi = 1 mq/10 mq di Sf

Verde = 1 mq/10 mq di Sf

**5. prescrizioni**

/

**Art. 125 - Uso T1**

**Alberghi**

(aree normative 2, 3, 4, 29, 12 ter)

**1. funzione di appartenenza**

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

**2. specificazione delle attività ammesse**

/

**3. spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizi alberghieri con o senza ristorante, motels;
- relativi amministrazione, direzione e servizi;
- alloggio del titolare e/o del personale di custodia.

**4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SC

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di SC, detratta la quota eventualmente già reperita come U2, se richiesta dalle Norme di Zona Urbanistica

**5. prescrizioni**

L'abitazione del titolare e/o del personale addetto è ammesso nella misura massima di un alloggio con SC non superiore a mq 150.

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, inoltre l'approvazione del Regolamento Edilizio determina l'annullamento del comma precedente senza che questo costituisca variante alla presente normativa di P.R.G.

## Art. 126 - **Uso T2**

### **Attività ludiche a carattere privato**

(aree normative 2, 3, 29)

#### **1. funzione di appartenenza**

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

#### **2. specificazione delle attività ammesse**

/

#### **3. spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività ricreative e di spettacolo, quali cinema, sale giochi e ritrovo, discoteche, locali da ballo e nights;
- impianti sportivi privati;
- parchi divertimento;
- relativi amministrazione, direzione e servizi;
- alloggio del titolare e/o del personale di custodia.

#### **4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 3 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SC

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di SC, detratta la

quota eventualmente già reperita come U2, se richiesta dalle Norme di Zona Urbanistica

#### **5. prescrizioni**

L'attività deve comunque produrre emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1/3/1991, tabella 2.

L'abitazione del titolare e/o del personale addetto è ammesso nella misura massima di un solo alloggio con SC non superiore a mq 150.

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame

preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, inoltre l'approvazione del Regolamento Edilizio determina l'annullamento del comma precedente senza che questo costituisca variante alla presente normativa di P.R.G.

Art. 127 - **Uso U**  
**Usi in atto**  
(aree normative 14, 31, 34)

**1. funzione di appartenenza**

/

**2. specificazione delle attività ammesse**

Sono quelli certificati o attestati alla data di adozione del presente P.R.G.

**3. spazi fisici e strutture**

/

**4. standards**

/

**5. prescrizioni**

/

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

**TITOLO I**

**CAPO V**

**SCHEDE GUIDA ALLA ATTUAZIONE**



**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

**Art. 128 - Scheda guida alla attuazione n° 1**  
**Zona per verde pubblico e attrezzato / G1**

**1. classificazione**

Sulla cartografia di P.R.G. è individuata per ogni zona G1 destinata a verde pubblico la tipologia del servizio esistente e/o previsto secondo la seguente casistica:

a) aree a verde pubblico a prevalente funzione ludica.

Il Comune provvederà, in sede di attuazione del P.R.G., ad articolare ulteriormente la zona nei seguenti tipi:

b) aree a verde pubblico con prevalente funzione d'arredo e di supporto alla mobilità pedonale e ciclabile (non conteggiate come standard);

**2. problematiche emergenti e principali obiettivi**

La dotazione di verde pubblico del capoluogo deve essere potenziata principalmente attraverso:

a) la realizzazione di una rete principale di percorsi pedonali ciclabili arredati a verde e di connessione tra aree residenziali e servizi;

b) la individuazione di alcune nuove aree prossime alle zone residenziali esistenti e di nuova previsione tali da costituirsi come proposta effettiva per l'organizzazione di attività ludiche.

**3. indirizzi attuativi**

Alla classificazione delle zone a verde pubblico operata dal P.R.G. sono associati i seguenti indirizzi attuativi:

a) aree a verde pubblico a prevalente funzione ludica

Il verde pubblico dovrà essere organizzato prevalentemente in funzione dell'utenza infantile e della popolazione anziana in rapporto anche alla prevedibile domanda del centro all'interno del quale si colloca.

Le aree di più modesta dimensione saranno prioritariamente da destinarsi ad una funzione di riposo, con punti di sosta attrezzati e copertura arborea costituita da soggetti radi ma di massa consistente e/o con impianti floreali.

Particolare attenzione è richiesta nell'uso, moderato, delle pavimentazioni (pedonali, aree di incontro e di sosta, ecc.) e nella collocazione di eventuali attrezzature.

Le aree di maggior estensione potranno essere attrezzate preferibilmente per il gioco ragazzi di età superiore e saranno provviste di attrezzature per il deposito di biciclette, di contenitori portarifiuti e saranno protette dalla viabilità anche con recinzioni, alberature, siepi;

b) aree a verde con prevalente funzione d'arredo

Individuano le aree interne o fiancheggianti o comunque connesse al sistema della mobilità veicolare e pedonale;

All'interno di queste aree potranno essere ricavati percorsi ciclabili e pedonali.

## Art. 129 - **Scheda guida alla attuazione n° 2** **Tutela delle alberature**

Fino alla approvazione di uno specifico strumento di regolazione degli interventi sul verde pubblico e privato si applicano le seguenti disposizioni di tutela delle alberature naturali sotto l'aspetto ecologico, ambientale, estetico, presenti nel territorio comunale.

### **1. ambito di applicazione**

Sono oggetto di tutela:

- a) gli alberi con un diametro del tronco di almeno cm 60, misurato ad una altezza di cm 100 dal suolo;
- b) gli alberi con più tronchi, se almeno uno di essi presenta una circonferenza minima di cm 30;
- c) esemplari arborei della specie Tasso (*taxus baccata*), Quercia (tutte le specie) quando la circonferenza del tronco è pari o superiore a cm 30 ed arbustivi della specie biancospino (*crategus mongyna*, *crategus oxycantha*) quando il diametro della chioma è uguale o superiore a cm 200 di diametro se individuo isolato, oppure quando in associazione di individui forma una siepe con lunghezza pari o superiore a cm 300;
- d) gli alberi che, pur non avendo raggiunto le dimensioni di cui alle lettere precedenti, costituiscono piante poste in sostituzione di alberi abbattuti.

### **2. Interventi vietati sugli alberi oggetto di tutela**

E' vietato eliminare, distruggere, danneggiare, tagliare, modificare in modo essenziale la struttura della chioma, o minacciare in alcun modo l'esistenza di alberi oggetto di tutela.

Sono altresì vietati gli interventi di potatura delle branche e rami con diametro superiore a cm 15.

Dovranno essere evitati danneggiamenti all'apparato radicale determinati ad esempio dall'effettuazione nell'intorno del tronco di:

- scavi o ammassi di materiali;
- deposito o versamento di sali, olii, acidi o basi;
- fuoriuscita di gas ed altre sostanze dannose da condutture sotterranee;
- asporto di terriccio.

Sono inoltre da evitarsi entro una congrua distanza dal tronco (normalmente almeno 2 m) le pavimentazioni della superficie del terreno con manto impermeabile (es. asfalto, cemento, ecc.). Nel caso di nuova edificazione è richiesta una opportuna distanza di rispetto, di norma corrispondente all'altezza dell'alberatura.

### **3. interventi prescritti sugli alberi oggetto di tutela**

Ogni proprietario, o qualsiasi altro avente diritto di godimento su terreni, ha l'obbligo di mantenere e curare gli alberi protetti situati sui terreni stessi; fanno parte di tali

incombenze soprattutto l'eliminazione di danni e provvedimenti di protezione contro gli effetti nocivi.

Come provvedimenti di protezione valgono in particolare:

- recinzioni e rivestimenti per la protezione del tronco contro i danni meccanici durante l'esecuzione di lavori edili;
- copertura della zona della radice, con materiale permeabile all'acqua, per la protezione contro la compattazione del terreno dovuta al passaggio di automezzi o a depositi di materiali;
- innaffiatura delle piante nella zona di abbassamento del livello freatico o delle acque sotterranee;
- impiego di terreno adatto in caso di non evitabili ricoperture del terreno nella zona della radice degli alberi, per assicurare il ricambio di ossigeno e l'equilibrio idrico;
- impiego di soprassuolo ricco di sostanze nutritive per il riempimento di scavi nella zona delle radici di alberi, al fine di assicurare il nutrimento.

Il Comune può disporre che il proprietario o altri aventi diritto di godimento, adottino determinati provvedimenti di cura o di protezione necessari alla manutenzione degli alberi.

#### **4. autorizzazioni alla deroga**

Ai divieti esposti in precedenza possono essere ammesse eccezioni qualora:

- a) il proprietario, in base a prescrizioni di diritto pubblico, sia obbligato a rimuovere o a modificare la struttura delle chiome e non possa esimersi da questo obbligo;
- b) un'utilizzazione, ammessa secondo le norme urbanistiche, non possa altrimenti essere realizzata o possa esserlo solo con limitazioni essenziali;
- c) dall'albero provengano pericoli per persone o cose e tali pericoli non possano essere rimossi in altro modo e con una spesa ammissibile;
- d) l'albero si presenti in gravi condizioni fitosanitarie e la sua conservazione, anche previa considerazione del pubblico interesse, non sia possibile con una spesa tollerabile;
- e) la rimozione dell'albero sia urgentemente necessaria per prevalenti interessi pubblici, in altro modo non realizzabili.

Qualora ricorrano tali casi, ovvero altre gravi condizioni che rendano inevitabile l'abbattimento o la sostanziale modifica di alberi oggetto di tutela, l'interessato dovrà presentare al Comune apposita richiesta di autorizzazione, alla quale deve essere allegata una sufficiente illustrazione di tutti gli alberi ubicati nell'area nonché un'illustrazione della localizzazione, delle specie, dell'altezza e della circonferenza del tronco degli alberi da togliere o da modificare. In singoli casi possono essere richieste altre documentazioni (per esempio, planimetrie e perizie).

### **5. impianti in sostituzione**

L'autorizzazione all'abbattimento di una pianta oggetto di tutela è subordinata all'impegno da parte del richiedente e a proprie spese, per la sostituzione e il successivo mantenimento di alberi il cui numero, specie, dimensione e localizzazione sono indicate dal Comune.

L'obbligo di impianto in sostituzione è ritenuto soddisfatto solo dopo l'avvenuto attecchimento della nuova pianta e, comunque, non prima di due stagioni vegetative.

In caso di mancato attecchimento, il proprietario è tenuto ad un nuovo impianto secondo i criteri di cui al precedente punto.

### **6. impianti di compensazione**

Qualora gli impianti in sostituzione siano impossibili o inattuabili per elevata densità arborea o per carenza di spazio idoneo, il Comune designa il luogo di proprietà pubblica e con destinazione urbanistica di verde pubblico nel quale dovrà essere effettuato l'impianto a titolo di compensazione, per il quale l'interessato verserà una somma commisurata alla piantagione di un nuovo esemplare e al suo mantenimento sino alla maturità.

### **7. sanzioni**

Il Comune, con apposita delibera, stabilisce le ipotesi sanzionatorie cui si darà luogo per inottemperanza alle presenti norme.

### **8. progetto del verde negli interventi edilizi**

Ad ogni richiesta di concessione edilizia dovrà essere allegata la documentazione tecnica relativa allo stato di fatto ed al progetto di sistemazione del verde alberato e non, all'interno dell'area di pertinenza dell'intervento edilizio richiesto.

In particolare dovranno essere prodotti:

- a) idonea planimetria con individuazione degli alberi esistenti e per ciascuno l'indicazione delle specie, della circonferenza del tronco e della chioma e per gli alberi oggetto di tutela la documentazione fotografica;
- b) localizzazione sulla medesima planimetria dei siti ove si prevede l'impianto di nuove alberature, con indicazione della specie;
- c) individuazione schematica delle sistemazioni arbustive, delle pavimentazioni e degli altri elementi di arredo esistenti e previsti.

I moduli verdi di nuovo impianto dovranno essere costituiti prevalentemente da specie indigene; potranno essere previsti anche soggetti esotici che dovranno risultare come esemplari isolati e non formare macchie o gruppi compatti, rispondendo a funzioni estetiche e non corrispondendo ad effettiva "capacità biologica". In linea generale le essenze arboree dovranno essere scelte per almeno l'80% tra quelle elencate in allegato.

I moduli verdi di nuovo impianto potranno essere localizzati nelle aree di pertinenza degli insediamenti interessati, o in difetto, in aree proposte dall'Ufficio Tecnico comunale e localizzate in relazione a quanto definito dalla Tav. P3-Zonizzazione ambientale (Siti ed elementi ordinatori della riqualificazione biovegetazionale e fisionomica paesaggistica).

### **9. elenco delle specie arboree consigliate**

#### LATIFOGIE

Acer	Campestre
Acer	Monspessulanum
Acer	Negundo
Acer	Opalus
Acer	Platanoides
Acer	Pseudoplatanus
Acer	Robrum
Acer	Saccharinum
Aesculus	Hippocastanum
Aesculus	Parviflora
Alnus	Cordata
Alnus	Glutinosa
Alnus	Incana
Betulla	Pendula
Betulla	Pubescens
Castanea	Sativa
Carpinus	Betulus
Carpinus	Ostrya
Celtis	Australis
Cercis	Syliquastrum
Cornus	Sanguinea

Cornus	Mas
Corylus	Avellana
Crataegus	Oxycantha
Crataegus	Monoggina
Fagus	Sylvatica
Fraxinus	Excelsior
Fraxinus	Ornus
Fraxinus	Oxyphilla (Angustifolia)
Jugulans	Nigra
Jugulans	Regia
Ilex	Aquifolium
Laburnum	Anagyroides
Ligustrum	Ovalifolium
Ligustrum	Vulgare
Magnolia	Grandiflora
Malus	Silvestris
Morus	Alba
Morus	Nigra
Ostrya	Carpinifolia
Platanus	Acerifolia
Populus	Alba
Populus	Nigra Pyramidalis
Populus	Nigra
Populus	Tremula
Prunus	Cerasifera



**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

Prunus	Pissardi Nigra
Prunus	Domestica
Prunus	Avium
Pyrus	Communis
Quercus	Cerris
Quercus	Pubescens
Quercus	Robur
Quercus	Petrae
Robinia	Pseudoacacia
Salix	Alba
Salix	Caprea
Salix	Fragilis
Salix	Purpurea
Salix	Viminalis
Sorbus	Aria Communis
Sorbus	Aucuparia
Sorbus	Tornimalis (domestica)
Tilia	Cordata
Tilia	Platyphyllos
Ulmus	Glabra
Ulmus	Carpinifolia

**CONIFERE**

Abies	Alba
Juniperus	Communis
Picea	Excelsa
Pinus	Nigra Austriaca

Pinus Sylvestris

Taxus Baccata

#### ELENCO DEGLI ARBUSTI E SIEPI CONSIGLIATI

Buxus sempervirens, Cornus Mas, Cornus Sanguinea, Cotinus Coggygria, Crataegus Monogyna, Crataegus Oxiacantha, Euonymus Europaeus, Hippophae Rhamnoides, Ilex Aquifolium, Ligustrum Vulgare, Lonicera Caprifolium, Lonicera Xilosteum, Puracantha coccinea, Rhamnus Catharticus, Rhamnus Frangula, Rosa Canina, Sambucus Nigra, Sarothamnus Scoparius, Spartium Junceum, Viburnum Lantana, Viburnum Opulus

**Art. 130 - Scheda guida alla attuazione n° 3**  
**Zona per servizi scolastici / G2**

**1. classificazione**

Sulla cartografia di P.R.G. è individuata per ogni zona G2 destinata a servizi scolastici la tipologia del servizio esistente e/o previsto secondo la seguente casistica:

S1 - servizi prescolastici (asilo nido, scuola materna);

S2 - scuola elementare;

S3 - scuola media inferiore.

**2. problematiche emergenti e principali obiettivi**

/

**3. indirizzi attuativi**

/

**Art. 131 - Scheda guida alla attuazione n° 4**  
**Zona per servizi di interesse comune / G3**

**1. classificazione**

Sulla cartografia di P.R.G. è individuata per ogni zona G3 destinata a servizi di interesse comune la tipologia del servizio esistente e/o previsto secondo la seguente casistica:

- I1 - pubblica amministrazione;
- I2 - sanità e altri servizi sociali;
- I3 - organizzazioni associative;
- I4 - organizzazione del culto religioso;
- I5 - attività ricreative e culturali;
- I6 - difesa e protezione civile;
- I7 - attrezzature cimiteriali;
- I8 - piazze e spazi aperti di esclusivo uso pedonale (sono privi di simbologia specifica sulla cartografia di P.R.G.).

**2. problematiche emergenti e principali obiettivi**

/

**3. indirizzi attuativi**

/

**Art. 132 - Scheda guida alla attuazione n° 5**  
**Zona per parcheggio pubblico / G4**

**1. classificazione**

I parcheggi pubblici sono dal P.R.G. classificati secondo la specifica destinazione funzionale, cui sono associati i seguenti indirizzi esecutivi:

**P1 - Aree di sosta per autoveicoli, direttamente connesse e accessibili da singoli insediamenti**

I posti macchina sono in genere disposti su una fila direttamente accessibili dalla viabilità di distribuzione urbana o su una o più file con interposta corsia di distribuzione.

Nelle aree di parcheggio di nuova realizzazione e in quelle soggette a ristrutturazione sono da evitarsi o da correggere, se esistenti, le situazioni di conflitto con la circolazione sulla viabilità e le condizioni di carenza di sicurezza dei pedoni.

Ove siano prevedibili frequenti operazioni di carico e scarico di merci dagli automezzi le singole piazzole dovranno essere facilmente accedibili dai marciapiedi convenientemente dimensionati per poter agevolare tali manovre.

L'arredo a verde dovrà essere commisurato alla dimensione e ubicazione dell'area di parcheggio, potendosi prevedere sia alberature (almeno 1 elemento arboreo di H non inferiore a 4 m ogni 3 stalli di sosta) sia sistemazioni con fioriere o a prato di eventuali aiuole o spartitraffico, garantendo comunque il massimo di accedibilità alle singole piazzole di parcheggio.

**P2 - Aree di sosta mista per mezzi leggeri e pesanti**

Tali aree sono individuabili all'interno di alcune zone produttive o a servizio di strutture poste lungo la viabilità principale (aree di sosta di mezzi pubblici, aree di sosta presso ristoranti, ecc.).

Separazione delle aree di sosta per le diverse tipologie di mezzi ospitati e adeguate aree per la manovra dei mezzi sono i principali elementi da riguardare nella organizzazione di tali aree.

**2. problematiche emergenti e principali obiettivi**

/

**3. indirizzi attuativi**

/

**Art. 133 - Scheda guida alla attuazione n° 6**  
**Zona per servizi tecnologici / G5**

**1. classificazione**

Sulla cartografia di P.R.G. è individuata per ogni zona G4 G5 destinata a servizi tecnologici la tipologia del servizio esistente e/o previsto secondo la seguente casistica:

- T1 - impianti tecnologici per la captazione e distribuzione dell'acqua;
- T2 - impianti tecnologici per la distribuzione di energia elettrica;
- T3 - impianti tecnologici per le comunicazioni telefoniche;
- T4 - impianti tecnologici per il collettamento e la depurazione delle acque di scarico degli insediamenti;
- T5 - impianti tecnologici per la raccolta dei rifiuti ingombranti;
- T6 - impianti tecnologici per la discarica di rifiuti solidi urbani.

**2. problematiche emergenti e principali obiettivi**

/

**3. indirizzi attuativi**

/

**Art. 134 - Scheda guida alla attuazione n° 7**  
**Zona per la mobilità / H1**

**1. classificazione**

Le zone per la mobilità sono destinate agli usi C6 e si articolano in:

- a) ferrovia e attrezzature annesse;
- b) strade, aree destinate a strade e intersezioni stradali e relative fasce di pertinenza;
- c) assistenza veicoli e distribuzione carburanti esistenti;
- d) zona per la sosta autotreni.

Nelle tavole di P.R.G. le strade sono individuate e classificate nel seguente modo:

- viabilità extraurbana:
  - autostrade (tipo A);
  - strade primarie regionali (tipo B);
  - strade di rilievo intercomunale (tipo C);
  - strade di rilievo comunale (tipo F1);
  - strade locali (tipo F2);
- viabilità in ambito urbano:
  - strade di quartiere (tipo E);
  - strade locali (tipo F).

La classificazione sopraesposta è riassunta nelle seguenti tabelle:

**VIABILITÀ EXTRAURBANA (esterna ai centri abitati)**

<i>Definizione PRG</i>	<i>classificazione funzionale (Art. 2 - Nuovo Codice della Strada)</i>	<i>caratteristiche tecniche della sezione di progetto (CNR, Norme tecniche, n. 78/80)</i>	<i>fasce di rispetto stradale (NCS, articoli nn. 26-28)</i>

<p><b>- di tipo A:</b> autostrade</p>	<p><b>Autostrada (tipo A):</b> strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine.  Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di accelerazione e decelerazione.</p>	<p><b>CNR II</b> (velocità 100-130 km/h, due carreggiate di 12 ml, totale sezione 30 ml, incroci a livelli sfalsati, accessi regolati);</p>	<p>60 ml</p>
---	---	---	--------------



(continua Viabilità extraurbana)

<i>Definizione PRG</i>	<i>classificazione funzionale (Art. 2 - Nuovo Codice della Strada)</i>	<i>caratteristiche tecniche della sezione di progetto (CNR, Norme tecniche, n. 78/80)</i>	<i>fasce di rispetto stradale (NCS, articoli nn. 26-28)</i>
<b>- di tipo B:</b> strade primarie regionali (di interesse regionale o interregionale, ossatura principale della viabilità regionale, raccordata alla rete di interesse nazionale)	<b>strada extraurbana princi-pale (tipo B):</b> strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile ciascuna con almeno due corsie per senso di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie a motore; per eventuali categorie di altri utenti devono essere previsti opportuni spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di accelerazione e decelerazio-ne.	<b>CNR III</b> (velocità 80-100 km/h, carreggiata 15,1ml, totale sezione 18,6 ml, incroci a livelli sfalsati);	40 ml
<b>- di tipo C:</b> strade di rilievo intercomunale (di inte- resse subregionale; che svolgono funzione di raccordo tra le reti di interesse regionale o in- terregionale e la viabilità locale; di collegamento tra centri abitati principali)	<b>strada extraurbana secon-daria (tipo C):</b> strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.	<b>CNR IV</b> (velocità 80-100 km/h, carreggiata 7,5 ml, totale sezione 10,5 ml, incroci a raso)	30 ml

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

<b>- di tipo F1:</b> strade di rilievo comunale (locali esterne ai centri abitati, di distribuzione dei centri minori e delle aree agricole)	<b>strada locale (tipo F):</b> strada extraurbana opportunamente sistemata non facente parte di altri tipi di strade.	<b>CNR V</b> (velocità 60-80 km/h, carreggiata 7 ml, totale sezione 9,5 ml)	20 ml
<b>- di tipo F2:</b> strade locali (tutte le altre strade locali esterne ai centri abitati, sia pubbliche che private)	<b>strada locale (tipo F):</b> strada extraurbana opportunamente sistemata non facente parte di altri tipi di strade.	<b>CNR VI</b> (velocità 40-60 km/h, carreggiata 6 ml, totale sezione 8 ml.)	20 ml (10 ml. per le strade vicinali)

**VIABILITA' URBANA (interna ai centri abitati)**

<i>Definizione PRG</i>	<i>classificazione funzionale (Art. 2 - Nuovo Codice della Strada)</i>	<i>caratteristiche tecniche della sezione di progetto (CNR, Norme tecniche, n. 78/80)</i>	<i>fasce di rispetto stradale (NCS, articoli nn. 26-28)</i>
<b>- di tipo D:</b> strade di scorrimento (svolgono la funzione di scambio tra traffico urbano ed extraurbano)	<b>strada urbana di scorri-mento (tipo D):</b> strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed eventuale corsia per il mezzo pubblico, banchine pavimentate e marciapiedi, con eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni e uscite concentrate.	(carreggiata 14,5 ml, totale sezione 23 ml)	20 ml
<b>- di tipo E:</b> strade di quartiere (di collegamento interno ai centri abitati)	<b>strada urbana di quartiere (tipo E):</b> strada ad unica carreggiata, con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterne alla carreggiata.	(carreggiata 7 ml, totale sezione 15,5 ml)	
<b>- di tipo F:</b> strade locali (di distribu- zione interna alle zone urbane e di accesso alle unità edilizie)	<b>strada locale (tipo F):</b> strada urbana opportuna-mente sistemata non facente parte di altri tipi di strade.	(carreggiata 5,5 ml, totale sezione 9,5 ml)	

**2. distanze di rispetto**

Alla viabilità di P.R.G. si applicano le distanze di rispetto misurate a partire dal ciglio stradale secondo la classificazione riportata sulla tav. P2 di P.R.G., determinate dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495.

Al riguardo si veda inoltre "Vincolo di distanza minima a protezione del nastro stradale" di cui al Titolo 2, capo II, art. 138

### **3. accessi**

Gli accessi alla viabilità di P.R.G., esistente e di progetto, devono rispettare le prescrizioni di cui agli artt. 44, 45, 46 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495.

#### **4. studi di impatto ambientale**

I progetti di viabilità extraurbana di tipo B devono essere completi della previsione delle misure di mitigazione che risultano necessarie in seguito allo studio di impatto ambientale; tra tali misure devono comunque essere previsti:

- attraversamenti pedonali protetti;
- attraversamenti a protezione delle specie ambientali;
- aree marginali alle sedi stradali destinate all'equipaggiamento vegetazionale per la mitigazione degli impatti;
- percorsi e attraversamenti ciclabili.

#### **5. prescrizioni per la zona H**

Le zone di tipo H destinate alla sosta e al parcheggio autotreni e ai relativi servizi, si attuano mediante concessione subordinata alla approvazione di P.P. di iniziativa pubblica o privata. Nuove costruzioni sono ammesse con indici da definirsi sulla base di un progetto unitario esteso all'area di intervento; tale progetto potrà eventualmente prevedere la realizzazione di un alloggio per personale di sorveglianza nella dimensione max di 130 mq di SC.

## Art. 135 - **Scheda guida alla attuazione n° 8** **Percorsi ciclabili**

### **1. classificazione**

Gli elaborati cartografici relativi alla "Classificazione della viabilità" individuano i principali percorsi ciclabili esistenti e di progetto.

I percorsi ciclabili non sono indicati come zona urbanistica, ma possono essere localizzati o in corrispondenza di zone H esistenti o di progetto, o in altre zone urbanistiche (G, F o E1).

Possono anche essere inclusi all'interno di aree di espansione in corso di attuazione, oppure di aree di nuova previsione; in quest'ultimo caso la realizzazione degli stessi è da considerarsi a carico dei comparti medesimi, come indicato dalle schede urbanistiche relative ad ognuno.

Nel caso i percorsi individuati ricadano in zona B è previsto l'obbligo di costituire una servitù di passaggio nel momento in cui verrà realizzato l'intervento sul lotto interessato. La progettazione esecutiva stabilirà le caratteristiche dimensionali e le specifiche tecniche dei percorsi e dovrà curarsi dei rapporti funzionali e visivi tra percorso e suo intorno immediato.

### **2. problematiche emergenti e principali obiettivi**

/

### **3. indirizzi attuativi**

/

## Art. 136 - **Scheda guida alla attuazione n° 9** **Prescrizioni per l'edificazione**

### **1. edifici accessori in zone edificate**

La realizzazione di edifici accessori quali garages, cantine, centrali termiche, è consentita all'interno dei lotti già edificati alla data di adozione delle presenti norme, purchè tali costruzioni vengano realizzate, sia dal punto di vista architettonico che da quello dei parametri ed indici urbanistici, in coerenza con l'edificio o gli edifici esistenti nel lotto.

A tal fine, in sede di richiesta di concessione, il progetto dovrà essere esteso anche alle parti già esistenti, così come il calcolo degli indici urbanistici.

E' consentita la costruzione sul confine di proprietà o, comunque, a distanza inferiore a quella di norma nel caso in cui tali edifici accessori siano completamente interrati.

Qualora inoltre lo imponga la quota di allaccio alla pubblica fognatura, è consentita una emergenza fino ad un massimo di ml 1,20 dalla quota del marciapiede stradale e dai terreni circostanti con essi confinanti.

E' ammessa la costruzione in aderenza con altezze superiori a quella del precedente comma e comunque fino ad un massimo di ml 2,40 qualora esista l'accordo tra i proprietari confinanti, che deve essere trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

### **2. allineamenti planoaltimetrici**

Nel caso in cui, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, se ne ravveda la necessità per l'ottenimento di un più corretto disegno urbanistico della zona, potranno essere prescritte maggiori o minori altezze del costruendo edificio e maggiori o minori distanze da spazi pubblici, in allineamento a edifici preesistenti immediatamente adiacenti.

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

### **3. edificazione in aree contigue**

Fatta eccezione per le zone agricole il calcolo degli indici di cui alle presenti norme, per la definizione delle superfici e dei volumi realizzabili, può essere riferito soltanto ad aree fisicamente contigue e con unica classificazione nelle tavole di piano.

**4. accessi carrai**

Il percorso di accesso veicolare ai lotti dovrà essere realizzato conformità a quanto previsto dal Regolamento Comunale per la disciplina di concessioni, autorizzazioni e nulla osta inerenti le strade comunali.

**5. problematiche emergenti e principali obiettivi**

/



**Art. 137 - Scheda guida alla attuazione n° 10**

Zone D4.1, D4.2, D4.3, D4.4, D4.5, D4.6, D4.7, D4.8, D4.9, D4.10, D4.11, D4.12, D4.13, D4.14, D4.15 per attività produttive e tecnico distributive insediate soggette a particolari prescrizioni

**1. classificazione**

Si tratta di aree occupate da insediamenti a carattere produttivo o tecnico distributivo nelle quali si dovrà tendere alla eliminazione o alla mitigazione degli impatti negativi e/o alla programmazione nel lungo periodo di interventi di trasformazione o dismissione delle attività, e per le quali sono definite specifiche prescrizioni di cui al successivo comma 2.

**2. Zona urbanistica D4.1**

Le aree classificate con apposita simbologia D4.1 sono destinate ad attività di deposito e commercializzazione GPL, deposito macchine ed attrezzature, amministrazione e servizi.

I parametri edilizi e le prescrizioni e vincoli di zona sono quelli previsti per le zone urbanistiche D4, se non in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo.

Gli interventi relativi alla presente zona D4.1 sono subordinati alla stipula di una Convenzione che definisca in un unico contesto:

- le aree interessate e le relative destinazioni,
- le opere di miglioramento ambientale ed infrastrutturale da realizzare,
- i tempi di realizzazione degli interventi,
- l' impegno, a carico dei soggetti attuatori, alla razionalizzazione della viabilità di accesso al sito, in accordo con le specifiche tecniche definite dagli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale, ed alla realizzazione di:
  - parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq/mq di SC
  - parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC
  - parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SC.

In relazione agli interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzate superfici di verde privato alberato pari ad almeno il 20% della Sf ed inoltre dovranno essere realizzate sul perimetro dell'area efficaci barriere vegetali a mitigazione dell'impatto visivo.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare la monetizzazione delle aree destinate a parcheggi pubblici qualora si ritenesse che questi non rappresentino entità significative ai fini della fruizione pubblica.

In caso di dismissione delle attività presenti nelle aree D4.1, le eventuali modifiche delle destinazioni d'uso, dei parametri e delle prescrizioni sono definite esclusivamente in relazione a specifica variante al presente P.R.G.

### **3. Zona urbanistica D4.2**

Le aree classificate con apposita simbologia D4.2 sono destinate alle funzioni produttive preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., collocate in un contesto extraurbano e per le quali si definiscono i parametri SF, Hmax, D1, D2, D3, Q, Vp, Spav e le prescrizioni in analogia con quelli di cui ai commi 2. e 3. del precedente art.17 relativo alla Zone urbanistiche D1.

Gli interventi relativi alla zona D4.2 sono subordinati alla stipula di una Convenzione che definisca in un unico contesto:

- le aree interessate e le relative destinazioni,
- l'ammissibilità di un incremento, una tantum, nella misura massima del 20% delle SU preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G. (alternativo alla eventuale utilizzazione del parametro UF = 0,60 mq/mq di cui al comma 2. dell'art 17),
- le opere di miglioramento ambientale, in particolare quelle relative alla disciplina degli scarichi, e di miglioramento infrastrutturale da realizzare,
- i tempi di realizzazione degli interventi,
- l'impegno, a carico dei soggetti attuatori, alla realizzazione, non onerosa per l'Amministrazione Comunale, delle opere di copertura del canale laterale a via San Giuseppe, in accordo con le specifiche tecniche definite dagli uffici comunali competenti e per una lunghezza compresa tra il vertice sud dalla Zona D4.2 e l'intersezione tra Via San Giuseppe e via Gaggio, ed alla realizzazione di:
  - parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq/mq di SC;
  - parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC;
  - parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SC.

In relazione agli interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzate sul perimetro dell'area efficaci barriere vegetali a mitigazione dell'impatto visivo.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare la monetizzazione delle aree destinate a parcheggi pubblici qualora si ritenesse che questi non rappresentino entità significative ai fini della fruizione pubblica.

In caso di dismissione delle attività presenti nelle aree D4.2, le eventuali modifiche delle destinazioni d'uso, dei parametri e delle prescrizioni sono definite esclusivamente in relazione a specifica variante al presente P.R.G.

#### **4. Zona urbanistica D4.3**

Le aree classificate con apposita simbologia D4.3 sono destinate alle funzioni produttive preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., collocate in un contesto urbano e per le quali si definiscono i parametri SF, UF, Hmax, D1, D3, Q, Vp, Spav e le prescrizioni in analogia con quelli di cui ai commi 2. e 3. del precedente art.17 relativo alla Zona urbanistiche D1.

La distanza da rispettarsi per l'edificazione, ovvero la distanza D3 dal confine di zona G1 (localizzata a ovest dell'area) è definita dall'allineamento degli edifici preesistenti

Gli interventi relativi alla zona D4.3 sono subordinati alla stipula di una Convenzione che definisca in un unico contesto:

- le aree interessate e le relative destinazioni,
- le opere di miglioramento ambientale,
- i tempi di realizzazione degli interventi,
- l'impegno, a carico dei soggetti attuatori, alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree poste ad ovest dell'insediamento esistente per una larghezza di m 10,00 ed una lunghezza di m 88,00 circa da destinarsi ad attrezzature pubbliche G1 ed alla realizzazione di:
  - parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq/mq di SC;
  - parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC;
  - parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SC.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzate sulle parti del perimetro dell'area non prospicienti Via Madonna di Genova efficaci barriere vegetali a mitigazione dell'impatto visivo.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare la monetizzazione delle aree destinate a parcheggi pubblici se si ritiene che questi non rappresentino entità significative ai fini della fruizione pubblica.

In caso di dismissione delle attività presenti nelle aree D4.3, le eventuali modifiche delle destinazioni d'uso, dei parametri e delle prescrizioni sono definite esclusivamente in relazione a specifica variante al presente P.R.G.

#### **5. Zona urbanistica D4.4**

Le aree classificate con apposita simbologia D4.4 sono destinate alle funzioni produttive preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., collocate nel contesto urbano di Barbiano, e per le quali si definiscono i parametri SF, UF, Hmax, D1, D3, Q, Vp, Spav e le prescrizioni in analogia con quanto definito al precedente art.17 relativo alla Zona urbanistiche D1.

Gli interventi relativi alla zona D4.4 sono subordinati alla stipula di una Convenzione che definisca in un unico contesto:

- le aree interessate e le relative destinazioni,
- le opere di miglioramento ambientale, in particolare relative alla disciplina degli scarichi, e delle emissioni in atmosfera
- i tempi di realizzazione degli interventi,
- l' impegno, a carico dei soggetti attuatori, alla realizzazione di:
  - parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq/mq di SC;
  - parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SC;
  - parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SC.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzate sul perimetro dell'area efficaci barriere vegetali a mitigazione dell'impatto visivo.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare la monetizzazione delle aree destinate a parcheggi pubblici qualora si ritenesse che questi non rappresentino entità significative ai fini della fruizione pubblica.

In caso di dismissione delle attività presenti nelle aree D4.4, le eventuali modifiche delle destinazioni d'uso, dei parametri e delle prescrizioni sono definite esclusivamente in relazione a specifica variante al presente P.R.G.

#### **6. Zona urbanistica D4.5**

Le aree classificate con apposita simbologia D4.5 sono destinate alle funzioni tecnico distributive (deposito e distribuzione GPL), sono localizzate nel contesto urbano di

Cotignola e per le quali si dovrà tendere alla eliminazione o quantomeno alla mitigazione degli impatti negativi , ovvero alla programmazione nel medio periodo di interventi di trasformazione o dismissione dell'attività presente alla data di adozione del presente P.R.G.

Gli usi ammessi sono quelli in atto alla data di adozione del presente P.R.G. ed inoltre sono ammessi interventi edilizi esclusivamente manutentori.

In caso di dismissione delle attività presenti nelle aree D4.5, le eventuali modifiche delle destinazioni d'uso, dei parametri e delle prescrizioni sono definite esclusivamente in relazione a specifica variante al presente P.R.G.

### **7. Zona urbanistica D4.6**

Le aree classificate con apposita simbologia D4.6 sono destinate ad attività produttive di nuovo impianto destinate alla attuazione dei processi di sviluppo dell'azienda preesistente contigua, da definire in sede di Convenzione, e che il P.R.G. ha classificato come Zona industriale e artigianali D1.

Relativamente alla Zona Urbanistica D4.6 si applicano i parametri, le prescrizioni ed i vincoli di zona, le aree definite per le Zone Urbanistiche D3, di cui all'art. 20 delle presenti Norme di Attuazione.

In sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo prescritto dovrà essere definita la localizzazione, l'attuazione, a cura dei soggetti attuatori, e la loro cessione al Comune delle aree destinate a parcheggio pubblico nella misura minima del 5% della ST.

Per le aree destinate a verde pubblico, prescritte in misura minima del 10% della ST, e per le aree destinate a parcheggio pubblico di cui al precedente comma, è facoltà della Giunta Comunale ammettere la loro monetizzazione. Le somme introitate dovranno essere depositate in uno specifico Capitolo di Bilancio che il Comune deve predisporre e che si intende finalizzato esclusivamente all'acquisizione ed all'attuazione delle aree destinate a servizi pubblici definite dal Piano dei Servizi.

Inoltre è prescritto che l'accesso carraio all'area deve essere previsto e realizzato esclusivamente su Via Grilli, in corrispondenza del confine est dell'area, e che gli interventi ammessi sono subordinati alla realizzazione di un'adeguata fascia di rispetto, ubicata nelle aree prospicienti le contigue zone E6 e G3, da attrezzare a verde pubblico o privato alberato e cespugliato.

### **8. Zona urbanistica D4.7**

Le aree classificate con apposita simbologia D4.7 sono interessate da attività produttive dismesse per le quali si prevedono interventi di ristrutturazione e riqualificazione.

Relativamente alla Zona Urbanistica D4.7 si applicano i parametri e le prescrizioni di cui all'art. 20-Zone Urbanistiche D3, commi 2 e 3.

Gli usi ammessi sono:

- C1 vendita al dettaglio (non alimentare)
- C2 esercizio pubblico
- C3 artigianato di servizio
- C4 commercio all'ingrosso (non alimentare)
- C7 attività produttive laboratoriali di tipo artigianale compatibili
- D2 attività professionali e imprenditoriali
- T1 attività ricettive
- T2 attività ludiche a carattere privato

#### **9. Zona urbanistica D4.8**

La zona definita con apposita simbologia D4.8 è classificata nel P.R.G. vigente come zona D2 industriale e artigianale sottoposta a S.U.A. approvato e con la Variante Parziale n.3 è riclassificata come zone D4.8.

Relativamente alla zona urbanistica D4.8 si applicano i parametri e le prescrizioni di cui all'art.20-Zone Urbanistiche D3, commi 2 e 3 e di cui all'art. 57-Area Normativa 12, commi 1, 2, 3.

La superficie minima di intervento è individuata da perimetro del Comparto Diretto (C.D.) e l'attuazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione di Comparto Diretto di cui all'art 4 delle presenti Norme.

In sede di formazione degli elementi che costituiscono il Comparto Diretto si dovrà definire inoltre la realizzazione, a carico dei soggetti attuatori e la cessione gratuita al Comune:

- a) della viabilità che costituisce il proseguimento della Via Torricelli;
- b) dei parcheggi pubblici, da quantificare in relazione agli usi programmati, e, in parte, ubicati su Via Cavatorta in prosecuzione di quelli esistenti.

#### **10. Zona urbanistica D4.9**

La zona definita con apposita simbologia D4.9 è classificata nel P.R.G. approvato e vigente come zona D2 industriale e artigianale sottoposta a S.U.A. approvato che tuttavia

non è stato convenzionato, né attuato. Con la Variante Parziale n. 3 approvata la zona è riclassificata come zona D4.9

Relativamente alla zona urbanistica D4.9 si applicano i parametri e le prescrizioni di cui all'art. 20 – Zone urbanistiche D3, commi 2 e 3 e di cui all'art. 57 – Area Normativa 12, commi 1, 2, 3.

La superficie minima di intervento è individuata da perimetro del Comparto Diretto (C.D.) relativo alle singole zone e l'attuazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione del relativo Comparto Diretto di cui all'art. 4 delle presenti Norme.

In sede di formazione degli elementi che costituiscono il Comparto Diretto si dovrà definire mediante convenzione, o atto d'obbligo, il completamento, a carico dei soggetti attuatori, e la loro cessione gratuita al Comune, delle opere di urbanizzazione primaria comprendenti anche l'adeguamento della viabilità esistente secondo le specifiche tecniche definite dagli Uffici competenti.

#### **11. Zona urbanistica D4.10**

Le aree classificate con apposita simbologia D4.10 sono interessate da attività produttive agroalimentari per le quali si prevedono interventi di ristrutturazione e riqualificazione e potenziamento

Riguardo alla Zona Urbanistica D4.10 si applicano le prescrizioni di cui all'art. 20-Zone Urbanistiche D3, punto **3. prescrizioni e vincoli di zona** e punto **4 aree normative** limitatamente all'Area Normativa 12 e relativamente al solo tipo di intervento: Comparto Diretto con stipula di convenzione.

In sede di attuazione degli interventi non sono ammesse aperture di nuovi accessi carrai, ma esclusivamente opere di razionalizzazione degli accessi esistenti.

Gli usi ammessi in quanto esclusivamente connessi alle attività agroalimentari di trasformazione di prodotti vitivinicoli, della loro conservazione, stoccaggio e vendita sono: sono:

N1 – Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti vitivinicoli

In relazione all'Uso N1 ammesso si applica quanto segue:

Gli spazi fisici e le strutture comprendono gli spazi destinati agli impianti di trasformazione, di deposito e stoccaggio, agli uffici, ai locali di vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del titolare o del personale di custodia.

E' prescritto il rispetto delle dotazioni:

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
0,05 mq/mq di SC;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di SC;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di SC.

Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri:

- $U_f = 0,45$  mq/mq
- $H_{max} = m\ 10,00$
- $V_L = 0,50$
- Distanza minima dai confini = m 10,00.

L'abitazione del titolare o del personale di custodia addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa nella misura non superiore a mq 150 di SC.

Inoltre, in relazione alla specificità delle attività produttive ammesse, dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo in relazione a quanto disposto al successivo art. 159.

L'attuazione degli interventi ammessi dovrà assicurare le corrette forme di raccolta e smaltimento delle acque reflue con il loro invio a depurazione, mentre per le acque "bianche" dovranno essere individuati recapiti in corsi d'acqua superficiali.

## **12. Zona urbanistica D4.11**

Le aree classificate con apposita simbologia D4.11 sono interessate da attività produttive di nuovo impianto con le quali si prevedono esclusivamente interventi volti alla riqualificazione ed al potenziamento delle attività insediata nella contigua zona produttiva D1.

Riguardo alla Zona Urbanistica D4.11 si applicano le prescrizioni di cui all'art. 20-Zone Urbanistiche D3, punto 3. *prescrizioni e vincoli di zona* e punto 4 *aree normative* limitatamente all'Area Normativa 12 e relativamente al solo tipo di intervento: Comparto Diretto con stipula di convenzione.

In sede di attuazione degli interventi dovranno essere realizzati gli accessi carrai al sito da prevedersi esclusivamente su Via Pentiti; inoltre i soggetti attuatori dovranno



concorrere alla realizzazione, a proprie cure e spese o con monetizzazione, alla realizzazione delle infrastrutture mancanti o insufficienti.

Gli usi ammessi in quanto esclusivamente connessi alle attività agroalimentari di trasformazione di prodotti vitivinicoli, della loro conservazione, stoccaggio e vendita sono:sono:

N1 – Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti vitivinicoli

In relazione all'Uso N1 ammesso si applica quanto segue:

Gli spazi fisici e le strutture comprendono gli spazi destinati agli impianti di trasformazione, di deposito e stoccaggio, agli uffici, ai locali di vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del titolare o del personale di custodia.

E' prescritto il rispetto delle dotazioni:

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:  
0,05 mq/mq di SC;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:  
0,30 mq/mq di SC;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia:  
0,15 mq/mq di SC.

Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri:

- $U_f = 0,45$  mq/mq
- $H_{max} = m\ 10,00$
- $VL = 0,50$
- Distanza minima dai confini = m 10,00.
- Distanza minima da via X Aprile = m 30,00

L'abitazione del titolare o del personale di custodia addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa nella misura non superiore a mq 150 di SC.

Inoltre, in relazione alla specificità delle attività produttive ammesse, dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo in relazione a quanto disposto al successivo art. 159.

L'attuazione degli interventi ammessi dovrà assicurare le corrette forme di raccolta e smaltimento delle acque reflue con il loro invio a depurazione, mentre per le acque "bianche" dovranno essere individuati recapiti in corsi d'acqua superficiali.

### **13. Zona urbanistica D4.12**

Le aree classificate con apposita simbologia D4.12 sono destinate ad attività produttive di nuovo impianto connesse ai processi di potenziamento e sviluppo dell'azienda contigua preesistente, le cui aree sono classificate nel P.R.G. vigente come Zona urbanistica D1 a destinazione industriale e artigianale insediata.

Relativamente alla Zona Urbanistica D4.12 si applicano le prescrizioni di cui all'art. 20- Zone Urbanistiche D3, comma 3. *prescrizioni e vincoli di zona* delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente.

Il Piano si attua previa approvazione di Comparto Diretto C.D. ed in sede di stipulazione della convenzione, che costituisce parte integrante del C.D., dovrà essere definita la realizzazione, a cura dei soggetti attuatori, e la loro cessione al Comune delle aree destinate a parcheggio pubblico nella misura minima di cui al successivo 8° comma.

Per le aree destinate a verde pubblico attrezzato è facoltà della Giunta Comunale ammettere la loro monetizzazione in relazione a quanto stabilito all'art. 20, punto 3. *prescrizioni e vincoli di zona* delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente.

Per quanto attiene alle aree destinate a parcheggio pubblico la loro monetizzazione è ammessa in relazione alle aree ricettore destinate a parcheggio pubblico (Via Vigne) definite, con la variante urbanistica n. 6, nelle tavole di "Zonizzazione del territorio" P3.1 in scala 1:2.000 e P2.5 in scala 1:5.000, nella tavola P2.1.5 "Carta dei Vincoli", nella tavola P3.A.5 "Piano dei Servizi".

In sede di attuazione degli interventi non sono ammesse aperture di nuovi accessi carrai, ma esclusivamente opere di razionalizzazione degli accessi esistenti attualmente in uso all'azienda e posti lungo la viabilità comunale.

Gli usi ammessi sono quelli in atto alla data di adozione della Variante n. 6 nella adiacente Zona urbanistica D1 industriale e artigianale insediata e connessi alle attività di produzione, deposito e stoccaggio di elementi derivati dalla trasformazione di prodotti agricoli.

Gli spazi fisici e le strutture comprendono gli spazi destinati agli impianti di lavorazione, deposito e stoccaggio, agli uffici, all'abitazione del titolare o del personale di custodia.

E' prescritto il rispetto delle dotazioni:

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso:

0,05 mq/mq di SC;

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

0,3 mq/mq di SC;

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SC;

Aree destinate a verde pubblico attrezzato: minimo 10% di ST

Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri:

UT = 5.000 mq/ha di ST

Hmax = m 10,00

VL = 0,5

Distanza minima dai confini = ml 10,00

Distanza minima dalle strade = come definito negli elaborati cartografici di P.R.G.

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa nella misura non superiore a mq 150 di SC ed è da ritenersi compresa nella SC massima ammissibile in relazione all'indice UT.

Inoltre, in relazione alla specificità delle attività produttive ammesse, dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo in relazione a quanto disposto al successivo art. 159.

#### **14. Zona urbanistica D4.13**

Le aree classificate con apposita simbologia D4.13 sono destinate ad attività produttive con specifiche prescrizioni per le quali si prevedono interventi di ristrutturazione degli elementi edilizi preesistenti, interventi relativi alla loro demolizione e ricostruzione ed interventi di nuova costruzione in relazione a quanto stabilito dal precedente art.60 bis - Area Normativa 12.4.

Il P.R.G. si attua in applicazione dei parametri e prescrizioni di zona di cui ai precedenti art.20 ed in relazione a quanto stabilito dall'art. 60 bis - Area Normativa 12.4. delle presenti Norme di Attuazione.

Le zone VP destinate a verde privato con valenza ecologica attrezzate a verde secondo i parametri prescritti al punto c)2 dell'art 14 delle vigenti N.T.A. comprese nel perimetro di Comparto Diretto (CD) sono indicative e nell'attuazione del Comparto potranno essere rilocalizzate internamente al Comparto stesso.

L'accesso carraio alla zona D4.13 deve essere localizzato nella nuova strada esistente, con innesto su Via Grilli.

### **15. Zona urbanistica D4.14**

Le aree classificate nelle cartografie di zonizzazione del P.R.G. con apposita simbologia D4.14 sono destinate ad attività per le quali è previsto un mix funzionale con specifiche prescrizioni degli usi D1, C1 ( non alimentare), C2, C3, C4, C5 e per le quali si ammettono gli interventi conservativi, manutentori, adeguativi e trasformativi di cui al precedente art.5.

Il Piano si attua mediante Comparto Diretto (CD) nel rispetto dei parametri:

UT = 2.000 mq/Ha

U1+U2 =        minimo 15% di ST di cui:

- verde attrezzato = 10% di ST

- parcheggi pubblici = 5% di ST

Hmax = 10,00 mt

D1 = mt 6,00 o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

D2 = come previsto dall'art. 4 con un minimo di ml.7,50 dalle strade

D3 = min. 10,00 mt tra pareti e pareti finestrate, o inferiori nei casi previsti dall'art. 4

VL= 0,5

Q = 0,5 SF

Vp = min. 10% di SF

Spav = vedere definizione di cui all'art. 4.2

Sono prescritte aree per parcheggi pubblici nella misura minima di venti posti auto effettivi e comunque rapportati agli usi previsti da Progetto del Comparto Diretto (CD).

Per le aree di cessione U1 ed U2 destinate a verde pubblico è facoltà della Giunta Comunale ammettere la loro monetizzazione. Le somme introitate dovranno essere depositate in uno specifico Capitolo di Bilancio che il Comune deve predisporre e che si intende finalizzato esclusivamente all'acquisizione ed all'attuazione delle aree destinate a servizi pubblici definite dal Piano dei Servizi.

Tuttavia la monetizzazione delle aree di cui al precedente comma potrà avvenire solo dopo opportuna verifica della non concreta reperibilità delle stesse all'interno del comparto o della scarsa significatività delle cessioni normalmente previste, oltre a prendere in considerazione l'eventualità che le aree sistemate a verde possano assolvere finalità di garanzia di un migliore equilibrio idrogeologico, di contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli, di miglioramento delle caratteristiche climatiche locali, di miglioramento del clima acustico del territorio urbano, ed infine a corrispondere a quanto richiesto dall'art. 19 delle norme del Piano stralcio del Bacino del Torrente Senio.

Negli interventi trasformativi dovrà essere prevista la impermeabilizzazione delle aree di pertinenza nella misura massima del 50% della superficie dell'area non edificata.

Le aree di cessione U1+U2 destinate a verde pubblico, e almeno il 50% delle aree scoperte di pertinenza dei singoli lotti, debbono essere attrezzate dai rispettivi soggetti attuatori, con manto vegetale di nuova semina e piantumate con alberature di alto fusto autoctone di altezza non inferiore a m 3 nella misura minima di una unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato.

Inoltre dovranno essere realizzate le necessarie opere di raccolta e contenimento delle acque meteoriche finalizzate al controllo dei flussi delle immissioni delle acque stesse nella rete fognante pubblica o, quando possibile, nella rete Consorziale di Bonifica esistente.

Le opere di cui sopra sono da localizzarsi esclusivamente nelle aree destinate a verde privato di pertinenza degli insediamenti o in relazione a adeguate soluzioni che consentano la loro realizzazione senza che sia compromessa la cessione delle aree destinate a servizi pubblici (standards).

Sono da realizzarsi a cura dei soggetti attuatori, sono da sottoporre ad interventi di manutenzione periodica finalizzati a garantire la funzionalità delle opere di raccolta e contenimento.

Le opere di cui sopra potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura, o alla rete scolante del Consorzio di Bonifica di Romagna.

Nelle zone urbanistiche D4.14 non sono ammessi insediamenti produttivi finalizzati alla produzione di cemento, vernici, ceramiche industriali, lavorazioni dei derivati del petrolio, chimiche e più in generale quelli caratterizzati da elevate interazioni con l'ambiente.

Negli interventi di edificazione ammessi di cui al presente testo normativo dovranno essere realizzate internamente ai comparti di intervento fasce di rispetto per la tutela dei ricettori sensibili (residenza e servizi pubblici) destinate a verde privato. Le suddette fasce di rispetto dovranno avere una profondità di almeno venti metri e dovranno essere piantumate con almeno un elemento arboreo ogni 80 mq di superficie a verde privato.

#### **16. Zona urbanistica D4.15**

Le aree classificate nelle cartografie di zonizzazione del P.R.G. con apposita simbologia D4.15 sono destinate ad attività per le quali è previsto un mix funzionale con specifiche

prescrizioni degli usi D1, C1 ( non alimentare), C2, C3, C4, C5 e per le quali si ammettono gli interventi conservativi, manutentori, adeguativi e trasformativi di cui al precedente art.5

Il Piano si attua mediante intervento diretto nel rispetto di quanto stabilito al punto “**2. parametri**” ed al punto “**3. prescrizioni e vincoli di zona**” di cui al precedente art.17 “**Zona urbanistica D1**” delle presenti Norme di Attuazione.

## **TITOLO II**

# **NORME RELATIVE AL SISTEMA DEI VINCOLI TERRITORIALI**

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8



**Art. 138 - Articolazione delle norme attinenti al sistema dei vincoli**

Nel presente testo sono contenute le norme relative ai vincoli che agiscono sul territorio in forza di leggi, di piani approvati, di determinazioni del P.R.G., incidendo sulle possibilità, sulle forme, sulle procedure, non sui contenuti delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le quali ubbidiscono viceversa a logiche di pianificazione espresse normativamente dal corpo delle "norme urbanistiche".

L'articolazione delle norme relative al sistema dei vincoli è la seguente:

**CAPO I - VINCOLI OPERANTI IN FORZA DI LEGGI NAZIONALI O REGIONALI** (sono rappresentati sulla Tav. 2.1 di P.R.G. *Carta dei vincoli* in scala 1:5.000)

- Vincolo idraulico
- Vincolo cimiteriale
- Tutela delle cose di interesse artistico e storico
- Protezione delle bellezze naturali
- Distanze minime a protezione del nastro stradale
- Rispetto a elettrodotti
- Rispetto ai pozzi idropotabili
- Rispetto a metanodotti
- Rispetto a canali di bonifica e loro pertinenze

**CAPO II - VINCOLI DISPOSTI DAL P.R.G.** (sono rappresentati sulle tavv. P1.1÷P1.11 di P.R.G. in scala 1:5.000)

- Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore monumentale
- Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico tipologico e ambientale
- Vincolo conservativo relativo ad elementi di interesse storico-testimoniale
- Vincolo sulle pertinenze di edifici o complessi edilizi di valore monumentale o di valore storico tipologico ambientale
- Vincolo posto per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale
- Vincolo posto per il mantenimento delle condizioni di percektività su elementi o scenari di valore ambientale
- Vincolo posto per la mitigazione di impatto visivo negativo
- Rispetto all'abitato.

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

## **TITOLO II**

### **CAPO I**

## **VINCOLI OPERANTI IN FORZA DI LEGGI NAZIONALI O REGIONALI**

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

## Art. 139 - **Vincolo idraulico**

### **1. legge istitutiva**

TESTO UNICO SULLE OPERE IDRAULICHE, REGIO DECRETO 25 LUGLIO 1904, n° 523

### **2. oggetto del vincolo**

Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese e fascia di ml 10 di distanza.

### **3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

Ope legis.

### **4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

Elenchi delle acque pubbliche.

### **5. contenuti ed effetti del vincolo**

Divieto dei lavori attinenti le "fabbriche" (costruzioni) e gli scavi ad una distanza minore di ml 10 dagli "argini e loro accessori".

Divieto di piantagioni di alberi e siepi e di smovimento del terreno ad una distanza minore di ml 4 dagli "argini e loro accessori".

## Art. 140 - **Vincolo cimiteriale**

### **1. legge istitutiva**

REGIO DECRETO 27 LUGLIO 1934, n° 1265

### **2. oggetto del vincolo**

Aree comprese entro un raggio di 50 ml dal perimetro di cimitero (art. 338), salvo quando diversamente disposto da provvedimenti previsti dalla suddetta legge.

### **3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

Ope legis: Gazzetta Ufficiale n° 186 del 9.8.1934

Facoltà del Prefetto di emettere Decreto (attualmente sostituito da provvedimento del Sindaco) di riduzione del vincolo, su motivata richiesta del Consiglio Comunale deliberata a maggioranza assoluta, fino ad un minimo di ml 100 per centri abitati con popolazione superiore a 20.000 abitanti e fino ad un minimo di ml 50 per gli altri comuni (<sup>1</sup>).

### **4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

/

### **5. contenuti ed effetti del vincolo**

Divieto di costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti.

---

<sup>1</sup> ) Disposizione introdotta con Legge 17.10.1957 n° 983 art. 1.

Altri riferimenti:

- L.R. 4.5.1982 n° 19 art. 43 e art. 5;

- Circ. Reg. 16.10.1984 prot. 61.2.6/12575.

## Art. 141 - **Tutela delle cose di interesse artistico e storico**

### **1. legge istitutiva**

LEGGE 1/6/1939 n° 1089

### **2. oggetto del vincolo**

- a) le cose che interessano la paleontologia;
- b) le cose che interessano la preistoria e le primitive civiltà;
- c) le ville, i parchi e giardini che abbiano interesse artistico o storico (art. 1);
- d) le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, siano state riconosciute di interesse particolare (art. 2) Legge 1/6/1939 n° 1089

### **3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

Notifica, in forma amministrativa, ai proprietari da parte del Ministero della Pubblica Istruzione (artt. 2-3) Legge 1/6/1939 n° 1089

### **4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

Inserimento negli elenchi ministeriali.

Trascrizione della notifica nei registri della Conservatoria delle ipoteche (art. 2-3) Legge 1/6/1939 n° 1089

### **5. contenuti ed effetti del vincolo**

Divieto di demolire, rimuovere, modificare o restaurare le opere senza l'autorizzazione del Ministro della Pubblica Istruzione; divieto di adibirle ad usi non compatibili con il loro carattere storico ed artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione e integrità (art. 11) Legge 1/6/1939 n° 1089.

Facoltà del Ministro della Pubblica Istruzione di provvedere direttamente alle opere necessarie per assicurare la conservazione ed impedire il deterioramento, con l'obbligo dei privati a rimborsare allo Stato la spesa sostenuta (artt. 14-15-17) Legge 1/6/1939 n° 1089.

Obbligo di sottoporre i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire alla Soprintendenza al fine di ottenere la preventiva autorizzazione (art. 18) Legge 1/6/1939 n° 1089.

Facoltà del Ministro della Pubblica Istruzione di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose vincolate,

ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro (art. 21) Legge 1/6/1939 n° 1089.

Inalienabilità delle cose vincolate appartenenti allo Stato o ad altro ente o istituto pubblico salvo autorizzazione del Ministro della Pubblica Istruzione (artt. 23-24) Legge 1/6/1939 n° 1089.

Obbligo del privato o detentore della cosa vincolata a denunciare ogni atto di trasmissione parziale o totale della proprietà o della detenzione al Ministro della Pubblica Istruzione, con diritto di prelazione di quest'ultimo nel caso di alienazione a titolo oneroso (artt. 30-31) Legge 1/6/1939 n° 1089.

Facoltà di espropriare per ragioni di pubblica utilità da parte del Ministro della Pubblica Istruzione a favore delle Province, dei Comuni o di altro ente o istituto legalmente riconosciuto (art. 54) Legge 1/6/1939 n° 1089.



## Art. 142 - **Protezione delle bellezze naturali**

### **1. legge istitutiva**

LEGGE 29 GIUGNO 1939, n° 1497, PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI

### **2. oggetto del vincolo**

Località sottoposte a vincolo paesistico per effetto dell'art. 1 del D.M. 21 settembre 1984, convertito in Legge con modificazioni dalla L. 8 agosto 1985, n° 431. Tali località sono perimetrate nella tav. P2 del presente P.R.G.

### **3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

Ope legis.

### **4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

/

### **5. contenuti ed effetti del vincolo**

Divieto di distruggere e di introdurre modificazioni che rechino pregiudizio all'esteriore aspetto del bene protetto (art. 7 della Legge 29 giugno 1939 n° 1497)

Obbligo di sottoporre i progetti delle opere di qualunque genere che si intendano eseguire sui beni ricompresi nelle zone vincolate alla preventiva autorizzazione dell'Ente preposto (art. 7), e di non cominciare i lavori senza aver avuto la preventiva autorizzazione.

Secondo quanto disposto dalla circolare regionale del 10 ottobre 1985 l'autorizzazione è di competenza Comunale per la delega disposta dalla legge regionale 1 agosto 1978, n. 26; il Comune, sentito il parere della Commissione Edilizia, deve rilasciare o negare l'autorizzazione entro 60 giorni e trasmettere copia dell'autorizzazione e relativa documentazione alla Regione e al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali (che ha facoltà di annullare l'autorizzazione nei successivi 60 giorni, con provvedimento motivato).

Il privato può ricorrere direttamente al Ministero nel caso di mancata risposta da parte del Comune entro i 60 giorni previsti. Non vale comunque il silenzio-assenso. Gli interventi per cui non è richiesta autorizzazione, secondo la Regione Emilia-Romagna, oltre a quelli di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, sono quelli indicati dalla Legge Regionale n. 47/1978 come Restauro Scientifico e Restauro e risanamento conservativo, "con le eventuali limitazioni derivanti dall'obbligo di non alterare lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici".

Divieto di porre in opera in prossimità dei luoghi e delle cose protette di cartelli o altri mezzi di pubblicità, se non previa autorizzazione (art. 14 Legge 29 GIUGNO 1939, n° 1497).

**Art. 143 - Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori dal perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 13 della L.R. 7/12/1978 n° 47 e s.m.i.**

**1. legge istitutiva**

D.M. 1/4/1968 n° 1404 - L.R. 7/12/1978 n° 47 - D.L. 30/4/1992 n° 285

D.P.R. 16/12/1992 n° 495 - D.L. 10/9/1993 n° 360

**2. oggetto del vincolo**

Distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, negli ampliamenti frangenti le strade, pari a:

- fuori dai centri abitati (\*), delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada ed anche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal P.R.G.:
  - . 60 m per le strade di tipo A
  - . 40 m per le strade di tipo B
  - . 30 m per le strade di tipo C
  - . 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali"
  - . 10 m per le "strade vicinali" di tipo F
- fuori dai centri abitati (\*) delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, all'interno delle curve con raggio inferiore o uguale a m 250; la distanza della corda congiungente i punti di tangenza, se superiore a quella definita in rettilineo;
- fuori dai centri abitati (\*) delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, ma all'interno delle zone previste dal P.R.G. come edificabili o trasformabili attraverso attuazione diretta, ovvero con strumento urbanistico attuativo già esecutivo:
  - . 30 m per le strade di tipo A
  - . 20 m per le strade di tipo B
  - . 10 m per le strade di tipo C
- all'interno dei centri abitati (\*) delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada:
  - . 30 m per le strade di tipo A
  - . 20 m per le strade di tipo D
- il P.R.G. fissa per le strade di tipo E ed F all'interno dei centri abitati (\*) le seguenti distanze:
  - . 10 m per le strade di tipo E
  - . 5 m per le strade di tipo F
- in corrispondenza di intersezioni stradali a raso: la distanza del segmento congiungente i punti individuabili sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto in ragione della distanza dal punto di intersezione degli allineamenti stessi pari a due volte la distanza stabilita per ciascun tipo di strada;

- le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati (\*), da rispettare nella costruzione e/o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
  - . 5 m per le strade di tipo A, B
  - . 3 m per le strade di tipo C, F
- le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati (\*), da rispettare nella costruzione e/o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
  - . 3 m per le strade di tipo A
  - . 2 m per le strade di tipo B.

### **3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

/

### **4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

Classificazione operata in base al D.L. 285/1992.

### **5. contenuti ed effetti del vincolo**

Gli ampliamenti degli edifici esistenti, se consentiti dalle norme di zona urbanistica, sono da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale.

Le zone di rispetto sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde alle distanze fissate dal regolamento di attuazione del Codice della Strada, conservazione dello stato di natura.

Inoltre nelle zone di rispetto sono ammesse cabine MT/bt e sostegni di linee elettriche in conformità a quanto previsto dal DM LL.PP. 21 MARZO 1988 n. 449:

Edifici preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G, che siano compresi nelle fasce di rispetto stradale, che non siano più connessi con l'attività agricola e che non siano classificati negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. come beni storici, tipologici, ambientali o testimoniali, possono essere sottoposti ad interventi di demolizione e ricostruzione in zona agricola esterna alla fascia di rispetto, con SC preesistente, o in alternativa con SU max = 160 mq, e SAC max = 100 mq, nel rispetto delle tipologie edilizie presenti nel territorio agricolo. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio dovrà esprimersi riguardo all'ammissibilità di detti interventi ed alla compatibilità del nuovo fabbricato con il contesto ambientale.

---

(\*) Nel presente P.R.G. sono definiti centri abitati, cui vanno applicate le distanze dal confine stradale da rispettare negli interventi anche edilizi di cui ai punti 2. e 5. del presente articolo:

il centro urbano di Cotignola compresa l'estensione alle aree insediate B1 di via Cavatorta; i centri di Barbiano, Budrio, San Severo, Cassanigo, Zagonara, Borghetto come cartografati negli elaborati P2.1.1.C÷P2.1.11.C in scala 1:5.000 – Carta dei Vincoli

## Art. 144 - **Distanze minime a protezione del nastro ferroviario**

### **1. legge istitutiva**

L.R. 7/12/1978 n° 47 e s.m.i.

D.P.R. 11/7/1980 n° 753

### **2. oggetto del vincolo**

Distanze dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, negli ampliamenti di edifici o manufatti di qualunque specie:

- distanza minima 30 m;
- distanza minima 50 m in caso di fornaci, fucine e fonderie.

Specifiche disposizioni sono dettate per la messa a dimora di siepi o piante, per la costruzione di muri di cinta o recinzioni, per l'escavazione.

### **3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

Ope legis.

### **4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

/

### **5. contenuti ed effetti del vincolo**

E' vietato costruire o ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie (art. 49); sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi conservativi, manutentori, mentre gli interventi di ampliamento, se ammessi dalle norme della zona urbanistica corrispondente, sono ammessi purchè l'ampliamento avvenga senza diminuire la distanza dalla ferrovia.

Per ferrovie il cui progetto sia approvato successivamente al 15 novembre 1980, il vincolo si applica, a partire dalla data di pubblicazione sul Foglio degli annunci legali della Prefettura competente dell'avviso dell'avvenuta approvazione, a tutti gli edifici e manufatti i cui progetti non siano stati approvati in via definitiva dai competenti organi entro la data suddetta; i comuni non possono comunque rilasciare concessioni di costruzione entro la fascia di rispetto dal momento della comunicazione agli stessi dei progetti di massima relativi alla costruzione di nuove linee ferroviarie (art. 50).

Distanze inferiori possono essere autorizzate in relazione a quanto stabilito dall'art.60 del D.P.R. 753/1980.

Inoltre nelle zone di rispetto sono ammesse cabine MT/bt e sostegni di linee elettriche in conformità a quanto previsto dal DM LL.PP. 21 MARZO 1988 n. 449.

## Art. 145 - **Corridoio di salvaguardia infrastrutturale**

### **1. fonte istitutiva**

P.R.G.

### **2. oggetto del vincolo**

Aree comprese entro i limiti indicati nelle tavole di zonizzazione a lato del tracciato di progetto della Variante alla S.S. n° 253 "San Vitale" e per adeguamento della via Cavatorta nel tratto compreso fra Via Madonna di Genova e la zona urbanistica D3.

### **3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

/

### **4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

/

### **5. contenuti ed effetti del vincolo**

All'interno della fascia delimitata con specifica simbologia nelle tavole di zonizzazione è vietata la nuova costruzione, la ricostruzione e l'ampliamento di qualsiasi fabbricato, fatto salvo quanto stabilito per le specifiche zone urbanistiche relative ad edifici o complessi esistenti.



## Art. 146 - **Salvaguardia dall'inquinamento elettromagnetico**

### **1. legge istitutiva**

DM.LL.PP. 21 marzo 1988 n.449

D.P.C.M. 23. 04. 1992

LEGGE Regione Emilia Romagna n.30 del 31 ottobre 2000

DIRETTIVA Regione Emilia Romagna n.197 del 20 febbraio 2001.

### **2. oggetto del vincolo**

Per gli impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva, per gli impianti per la telefonia mobile e per gli impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica sono recepite integralmente le prescrizioni di cui alla L.R. n.30 del 31 ottobre 2000 e dalla Direttiva RER n.197 del 20 febbraio 2001.

In particolare per quanto attiene agli impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica, individuati con specifica simbologia lineare negli elaborati cartografici di P.R.G., le fasce laterali di rispetto, da misurarsi a partire dalla proiezione dell'asse centrale della linea e complessivamente pari alla somma delle fasce riferite a ciascun lato della linea stessa, sono quelle definite dalla Direttiva RER n.197 del 20 febbraio 2001, art.13.4, lettere a) e b), tabelle 1 e 2 ed art.15, tabelle 3 e 4.

### **3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

Ope legis.

### **5. contenuti ed effetti del vincolo**

Ope legis

## Art. 147 - **Rispetto ai pozzi idropotabili**

### **1. legge istitutiva**

D.P.R. 25/5/1988 n° 236

### **2. oggetto del vincolo**

Zone delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque con estensione di raggio non inferiore a ml 200 rispetto al punto di captazione di acque destinate al consumo umano.

### **3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

Individuazione da parte della Regione delle aree di salvaguardia e disciplina delle attività e destinazioni ammissibili.

### **4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

/

### **5. contenuti ed effetti del vincolo**

E' definita una zona di tutela assoluta per un'estensione di raggio non inferiore a ml 10 dal punto di captazione, da adibire esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio, da recintare e provvedere di canalizzazione per le acque meteoriche.

E' definita una zona di rispetto che può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento di rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame.

## Art. 148 - **Rispetto a metanodotti**

### **1. legge istitutiva**

D.M. 24 novembre 1984

### **2. oggetto del vincolo**

Aree circostanti i tracciati dei metanodotti, per una estensione di 12 ml a partire dal tracciato stesso, come indicato nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.

### **3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

Ope legis.

### **4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

/

### **5. contenuti ed effetti del vincolo**

E' fatto obbligo, per ogni intervento previsto sia in prossimità delle fasce che all'interno di esse, richiedere all'ente preposto il nulla-osta di competenza.

**Art. 148 bis – Requisiti minimi di sicurezza per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante**

Il P.R.G. definisce con specifica simbologia lineare i perimetri delle zone di rispetto delle aree in cui sono ubicati stabilimenti a rischio di incidente rilevante, soggetti agli adempimenti di cui agli art. 6 e 7 del D.Lgs n.334 del 17 agosto 1999.

Per quanto attiene alle attività presenti nella Zona urbanistica D2 (Solfotecnica Italiana S.p.A.) le possibilità di edificazione all'interno del perimetro definito nella cartografia di Zonizzazione del Territorio di P.R.G., tavv. P2.2 e P2.5 in scala 1:5.000, sono quelle definite per le categorie B, C, D, E, F di cui alle Categorie Territoriali del D.M. 9 maggio 2001.

Per quanto attiene alle attività presenti nella zona urbanistica D4.1 (Stoccaggi Riuniti Cotignola S.r.l.) le possibilità di edificazione all'interno del perimetro definito nella cartografia di Zonizzazione del Territorio di P.R.G., tav. P2.5 in scala 1:5.000, sono quelle definite per le categorie E, F di cui alle Categorie Territoriali del D.M. 9 maggio 2001.

## **Art. 149 - Rispetto a canali di bonifica e loro pertinenze**

### **1. legge istitutiva**

R.D.L. 8 maggio 1904, n° 368, Testo Unico sulle bonificazioni

### **2. oggetto del vincolo**

Corsi d'acqua naturali o artificiali soggetti alla giurisdizione del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, nonché argini, strade e altre pertinenze consorziali.

### **3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

Il vincolo è regolato tramite il Regolamento per le concessioni precarie e le licenze approvato dal Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale con deliberazione del proprio Consiglio d'Amministrazione n.11 del 24 giugno 1996 e successive modificazioni e integrazioni.

### **4. provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

/

### **5. contenuti ed effetti del vincolo**

Obbligo di richiedere al Consorzio regolare concessione o licenza per qualsiasi opera sui beni tutelati.

Obbligo di rispetto di una fascia accessibile di 5 ml lungo i cigli dei canali, riservata alla manutenzione degli stessi.

Divieto assoluto di taglio di argini o alterazione delle sezioni dei canali, aratura e coltivazione negli alvei, nelle scarpate e sommità arginali e nelle zone di rispetto fino a 3 ml dal ciglio dello scolo o dal piede degli argini dei canali.

Divieto assoluto di costruzione di fabbriche e di scavi di qualsiasi natura a distanza minore di 10 ml dal ciglio o dal piede esterno dell'argine.

La fascia minima di 10 metri è sempre prevista anche se non individuata graficamente negli elaborati cartografici della presente Variante Generale; entro tale fascia non è ammesso alcun tipo di intervento (anche solo manutentorio) se non previo parere favorevole dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

Gli scarichi dei nuovi insediamenti civili, artigianali e industriali, di estensione superiore a due ettari, le cui acque abbiano come recapito diretto o indiretto la rete scolante consorziale, non vengono autorizzati se non siano state previste apposite strutture idrauliche per il contenimento temporaneo dei superi di portata rispetto la capacità ricettiva dei canali consorziali.

La prescrizione suddetta sarà fatta valere anche nei casi in cui la richiesta dovesse riguardare, in prima istanza, superfici di estensione inferiore, ma comunque rientranti

in un intervento di urbanizzazione complessivo di estensione più vasta rispetto alla soglia sopracitata.

Le opere di scarico delle suddette strutture idrauliche dovranno essere dimensionate in modo da limitare la portata di immissione finale nella rete consorziale ad un valore non superiore a quindici litri al secondo per ettaro.

In ogni caso rimangono valide le ulteriori prescrizioni eventualmente definite per le specifiche Zone Urbanistiche nelle presenti norme

Edifici preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G, che siano compresi nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo e che tuttavia non siano compresi nelle Zone di tutela della struttura centuriata e che non siano definiti beni ambientali o testimoniali, possono essere sottoposti ad interventi di demolizione e ricostruzione in zona agricola esterna alla fascia di rispetto, con SC preesistente, o in alternativa con SU max = 160 mq, e SAC max = 100 mq.

Per quanto riguarda il C.E.R. le fasce laterali di rispetto sono definite della profondità di ml.10,00.

In relazione agli effetti indotti che il C.E.R. ha sul territorio in termini di impatto visivo relativamente alle zone agricole sottoposte a tutela della struttura centuriata e più in generale sul territorio agrario comunale, si stabilisce che, nell'ambito comunale ed a cura dell'Ente proprietario dell'infrastruttura, debbano essere realizzate e mantenute siepi vegetali cespugliate localizzate lateralmente al tracciato del C.E.R., finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo negativo rilevato, e che concorrono al riequilibrio ecologico ed alla rigenerazione ambientale del territorio.

Tali barriere dovranno essere costituite da elementi vegetali arbustivi di cui al Titolo I, Capo V - Scheda guida all'attuazione n.2, comma 9°, e dovranno essere localizzate nelle immediate vicinanze delle zone d'acqua del C.E.R., mantenendo, in ogni caso, una fascia accessibile di 5 ml lungo i cigli del Canale riservata alla loro manutenzione.

## **TITOLO II**

### **CAPO II**

## **VINCOLI DISPOSTI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI**

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8



## **Art. 150 - Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione**

### **1. fonte istitutiva**

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (art. 21.B)

### **2. oggetto del vincolo**

Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione

Elementi essenziali che individuano l'impianto storico della centuriazione e cioè: le strade, le strade poderali e interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, i tabernacoli agli incroci degli assi, le case coloniche e le piantate orientate secondo gli assi della centuriazione riconducibili alla divisione agraria romana.

Negli elaborati cartografici del P.R.G. sono definiti con specifica simbologia areale.

### **3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con delibera della Giunta Regionale n. 94 del 1 febbraio 2000

### **4. contenuti ed effetti del vincolo**

Vedere art. 21.B delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P., comma 2, lettera c. e commi seguenti.

## **Art. 151- Zone di tutela degli elementi dell'impianto storico della centuriazione**

### **1. fonte istitutiva**

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (art. 21.B)

### **2. oggetto del vincolo**

Zone di tutela degli elementi dell'impianto storico della centuriazione

Elementi caratterizzanti che individuano l'impianto storico della centuriazione e cioè: le strade, le strade poderali e interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, i tabernacoli agli incroci degli assi della centuriazione riconducibili alla divisione agraria romana e individuati negli elaborati di P.R.G.

Negli elaborati cartografici del P.R.G. sono definiti con specifica simbologia lineare.

### **3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con delibera della Giunta Regionale n. 94 del 1 febbraio 2000

### **4. contenuti ed effetti del vincolo**

Vedere art. 21.B delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P., comma 2, lettera d. e commi seguenti.

## **Art. 152- Tutela dei dossi di ambito fluviale recente**

### **1. fonte istitutiva**

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (art. 20)

### **2. oggetto del vincolo**

Tutela dei dossi di ambito fluviale recente

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

Negli elaborati cartografici del P.R.G. sono definiti con specifica simbologia lineare.

### **3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con delibera della Giunta Regionale n. 94 del 1 febbraio 2000

### **4. contenuti ed effetti del vincolo**

Vedere art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P., comma 2, lettera b) e commi seguenti.

## **Art. 153- Tutela dei paleodossi fluviali di modesta rilevanza**

### **1. fonte istitutiva**

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (art. 20)

### **2. oggetto del vincolo**

Tutela dei paleodossi fluviali di modesta rilevanza

Morfostrutture che, pur se di modesta rilevanza, per rilevanza, costituiscono elementi di connotazione degli insediamenti storici e/o concorrono a definire la struttura planiziale sia come ambiti recenti di pertinenza fluviale sia come elementi influenti il comportamento delle acque di esondazione.

Negli elaborati cartografici del P.R.G. sono definiti con specifica simbologia lineare.

### **3. termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con delibera della Giunta Regionale n. 94 del 1 febbraio 2000

### **4. contenuti ed effetti del vincolo**

Vedere art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P., comma 2, lettera c) e commi seguenti.

**TITOLO II**

**CAPO III**

**VINCOLI DISPOSTI DAL P.R.G.**

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

## **Art. 154 - Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore monumentale**

### **1. fonte normativa**

PIANO REGOLATORE GENERALE

### **2. oggetto del vincolo**

Edifici che presentano caratteri storici, architettonici, artistici di rilievo individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.

### **3. contenuti ed effetti del vincolo**

Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e di restauro scientifico. A1 di cui all'art.36 della L.R. 47/78 e s.m.i. (Cfr. precedente Art.4: R1) e sono ammesse destinazioni d'uso anche non connesse con l'esercizio di attività agricole, (usi R, C2, D, S) purchè compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale in relazione a quanto stabilito dall'art 40, comma 13° lettera b) della L.R. 47/78 e s.m. i.

In relazione agli interventi di cui sopra è ammessa la realizzazione di massimo quattro alloggi ed é prescritta la dotazione di autorimesse nella misura di 15 mq/alloggio, da realizzarsi mediante interventi di ristrutturazione degli edifici preesistenti. Qualora gli interventi volti alla dotazione di autorimesse risultino incompatibili con gli interventi ammessi relativamente al fabbricato sottoposto a vincolo conservativo è ammessa la deroga all'obbligo della dotazione di autorimesse, fatta salva l'individuazione di posti auto nell'area pertinenziale, le rispetto della Legge 122/89

Gli interventi ammessi sono inoltre subordinati a quanto stabilito dall'art. A-26 della L.R. 20/2000, in particolare per quanto riguarda le opere di urbanizzazione mancanti e per quanto attiene agli interventi di adeguamento della viabilità, agli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale ed alle eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo.

Sono ammesse, inoltre, modifiche dell'assetto proprietario degli immobili oggetto di vincolo conservativo e delle aree connesse. Tali modifiche potranno determinare la separazione degli edifici di cui sopra e delle relative aree di stretta pertinenza, dalle aree costituenti la superficie catastale aziendale originaria.

Le aree aziendali residue, qualora risultassero prive di fabbricati, saranno riclassificate come zone urbanistiche E1 senza vincolo di asservimento ai fabbricati stralciati.

Quanto definito al comma precedente, tuttavia, potrà avvenire solo successivamente all'avvenuta completa attuazione degli interventi conservativi concessionati relativi ai fabbricati o complessi edilizi originari oggetto del vincolo conservativo di cui al presente articolo.

Mentre se, alla data del frazionamento le aree aziendali risultassero ancora dotate di fabbricati con funzioni connesse alla conduzione del fondo, saranno riclassificate come Zone Urbanistiche E4.

Relativamente agli usi C2, oltre a quanto precedentemente definito, qualora siano localizzati in zone agricole, così come definite dal vigente P.R.G., dovranno essere realizzati parcheggi di pertinenza delle costruzioni in misura non inferiore a mq 1.500, se aventi accesso da strade con carreggiata maggiore di ml 3,50 e di mq 750 negli altri casi, in accordo con quanto stabilito dal Regolamento Comunale "Criteri di programmazione delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" approvato con deliberazione consiliare n. 1 del 19 gennaio 2006; pertanto i parametri definiti al punto 4. standards dell'art. 100 - Uso C2 – Esercizio pubblico - attinenti alla dotazione di parcheggi di pertinenza delle costruzioni relativi all'uso C2 non si applicano per gli interventi ammessi dal presente articolo.



## **Art. 155 - Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico tipologico e ambientale**

### **1. fonte normativa**

PIANO REGOLATORE GENERALE

### **2. oggetto del vincolo**

Edifici che presentano caratteri storici, tipologici e ambientali di rilievo individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.

### **3. contenuti ed effetti del vincolo**

#### **3.1 edifici con funzione abitativa originaria**

Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo A2.A e A2.B di cui all'art.36 della L.R. 47/78 e s.m.i. In sede di presentazione del Progetto di Insieme e della relativa documentazione analitica aggiornata, la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio esprime parere sul tipo di intervento di risanamento conservativo (tipo A2.A o A2.B) cui assoggettare l'immobile oggetto di intervento.

La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio può anche esprimersi sulla possibilità di ammettere interventi di ristrutturazione edilizia per parti edilizie comprese in edifici assoggettati al presente vincolo, e tuttavia funzionalmente autonome e risultanti, in modo documentato, essere prive di valore storico, tipologico e ambientale.

In relazione agli interventi di cui sopra è ammessa la realizzazione di massimo quattro alloggi ed è prescritta la dotazione di autorimesse nella misura di 15 mq/alloggio, da realizzarsi mediante interventi di ristrutturazione degli edifici preesistenti. Qualora gli interventi volti alla dotazione di autorimesse risultino incompatibili con gli interventi ammessi relativamente al fabbricato sottoposto a vincolo conservativo è ammessa la deroga all'obbligo della dotazione di autorimesse, fatta salva l'individuazione di posti auto nell'area pertinenziale, le rispetto della Legge 122/89

Gli interventi ammessi sono inoltre subordinati a quanto stabilito dall'art. A-26 della L.R. 20/2000, in particolare per quanto riguarda le opere di urbanizzazione mancanti e per quanto attiene agli interventi di adeguamento della viabilità, agli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale ed alle eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo.

Gli interventi di cui al presente articolo sono finalizzati al recupero dei complessi edilizi sottoposti a vincolo conservativo in cui sia presente, anche parzialmente, la funzione abitativa originaria.

A tal fine sono ammesse destinazioni d'uso anche non connesse con l'esercizio di attività agricole (usi R, C2, D, S) purchè compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale, fatto salvo il reperimento delle superfici destinate a servizi alla residenza nella misura minima di 20 mq, sempre che non siano presenti fabbricati già destinati a servizi.

La facoltà di cui al precedente comma 4° è ammessa anche per interventi conservativi relativi ad edifici di valore storico tipologico e ambientale, individuati negli elaborati cartografici di Piano, che siano già stati, alla data di adozione delle presente Variante Generale, catastalmente declassati a servizi.

Solo in presenza di documentata e asseverata impossibilità di procedere ad interventi di recupero dei manufatti edilizi sottoposti a vincolo conservativo è eccezionalmente ammessa la loro demolizione senza ricostruzione, previo parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

In casi particolari ove sussistano condizioni che non consentano l'utilizzo ai fini residenziali del fabbricato oggetto di vincolo conservativo per problematiche strettamente connesse alla tutela della salute dei residenti determinate dalla presenza di elettrodotti, sentita la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, possono essere ammessi interventi di demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico quanto a sagoma, volumi e superficie coperta, a quello preesistente.

Sono fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'installazione di impianti tecnologici, il mantenimento della tipologia rurale e l'eliminazione dei corpi incongrui alla tipologia stessa quali superfetazioni, balconi, terrazzi, precari, ecc.

Nel caso di Aziende agricole o complessi edilizi in cui sia presente il solo edificio di valore storico tipologico e ambientale per il quale la presente Variante definisce il vincolo conservativo, la eventuale potenzialità edificatoria residua connessa alla superficie catastale aziendale può essere attuata con interventi edilizi di nuova costruzione (con destinazione a servizi) localizzati in aree esterne all'area cortilizia originaria.

Relativamente agli usi C2, oltre a quanto precedentemente definito, qualora siano localizzati in zone agricole, così come definite dal vigente P.R.G., dovranno essere

realizzati parcheggi di pertinenza delle costruzioni in misura non inferiore a mq 1.500, se aventi accesso da strade con carreggiata maggiore di ml 3,50 e di mq 750 negli altri casi, in accordo con quanto stabilito dal Regolamento Comunale "Criteri di programmazione delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" approvato con deliberazione consiliare n. 1 del 19 gennaio 2006; pertanto i parametri definiti al punto 4. standards dell'art. 100 - Uso C2 – Esercizio pubblico - attinenti alla dotazione di parcheggi di pertinenza delle costruzioni relativi all'uso C2 non si applicano per gli interventi ammessi dal presente articolo.

### ***3.2 edifici con funzione originaria di servizio rurale***

Per gli edifici esistenti e presenti al Catasto già del 1939, o che presentino caratteristiche di interesse tipologico-ambientale, con funzione originaria diversa da quella abitativa (fienili, barchesse, forni, ecc.) e che per qualsiasi motivo non siano sottoposti a vincolo conservativo, sono ammessi, previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, interventi di recupero, anche finalizzati alla formazione di Superfici Utili sviluppabili su piano terra e primo piano, volte alla realizzazione di non più di due unità immobiliari, senza modifica della sagoma e dell'altezza esistente, destinate ad usi residenziali R e/o con usi C2, D, non connesse alle attività agricole.

Per quanto attiene agli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Speciale al P.R.G. vigente n.4 (15 luglio 2003) non più destinati alle funzioni di servizio agricolo (fienili, barchesse, ecc) compresi nelle zone urbanistiche E4, E5 ed E6 che presentino i seguenti elementi caratterizzanti:

- le colonne in muratura a vista
- il tetto a due falde
- il manto di copertura in cotto

sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia volti alla realizzazione di non più di due unità immobiliari destinate ad usi residenziali R e/o ad usi C2 e D non connessi alle attività agricole e sviluppabili su piano terra e primo piano senza modifica della sagoma e dell'altezza esistente.

Gli interventi sopra menzionati sono ammessi esclusivamente qualora risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche degli elementi edilizi in oggetto, mentre gli usi ammessi devono essere compatibili con il contesto ambientale, con la dotazione dei servizi infrastrutturali, delle reti tecnologiche, con il sistema di raccolta dei rifiuti solidi.

Il frazionamento dei terreni ed il mutamento d'uso relativo ai fabbricati rende obbligatorio l'accatastamento al NCEU e, se dovuto, il pagamento dei contributi di costruzione di cui

alla L.R. 31/2002. Comporta inoltre l'obbligo di apposizione del vincolo di inedificabilità residua (per interventi di nuova costruzione e/o ampliamento delle SC preesistenti) su tutti i terreni della proprietà originaria cui sono intestati i fabbricati in oggetto, costituenti l'unità aziendale precedente alla data di dismissione dell'attività e/o del frazionamento.

Prima del rilascio del Permesso di costruire dovrà essere presentato il certificato di avvenuta registrazione del vincolo alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente. In relazione a quanto stabilito al precedente comma è consentito lo scorporo dalla proprietà fondiaria originaria degli edifici non più funzionali alle attività agricole ed il loro recupero integrale a fini residenziali delle volumetrie preesistenti alla data di adozione della presente Variante Speciale n. 4 (15 luglio 2003), con esclusione di modifiche volumetriche, planimetriche, delle linee di gronda.

Bassi servizi e precari dovranno essere demoliti e l'area cortiliva dovrà essere risistemata.

Negli interventi si dovrà garantire la lettura delle originarie caratteristiche tipologiche dei fabbricati che risultano nelle mappe catastali (1939) oppure, se costruiti in data successiva ed aventi analoga tipologia, è prescritto l'uso di materiali, tinteggi e coperture tipiche del contesto del paesaggio agrario in cui i fabbricati sono inseriti e sono vietati i corpi aggettanti (balconi, pensiline, ecc.), i porticati, i serramenti avvolgibili.

Particolare attenzione dovrà essere posta per quanto attiene alle coperture che dovranno essere in cotto, ai serramenti esterni che potranno essere in legno o in metallo verniciato con i colori della tradizione locale, ai tamponamenti esterni che non potranno essere prefabbricati, alle partiture dei fronti edificati che dovranno essere mantenute.

Ulteriore attenzione dovrà essere posta in relazione alla sistemazione delle aree scoperte di pertinenza che dovranno essere sistemate a prato con alberature e cespugliature, alla illuminazione esterna che dovrà contenere significativamente l'inquinamento luminoso.

Singoli elementi di interesse documentario o in ogni caso facenti parte del valore ambientale d'insieme, quali quelli successivamente elencati, dovranno essere evidenziati nelle analisi dello schema progettuale e per essi si dovranno prevedere operazioni di conservazione e valorizzazione:

- portali o volte di accesso a complessi a corte, pilastri in pietra di accesso agli insediamenti;
- componenti edilizie tipiche dell'insediamento rurale quali porticati isolati o annessi a rustici, forni, pozzi;

- piccoli manufatti con precipua funzione di memoria storica della devozione religiosa quali maestà, edicole, cappelle;
- singoli elementi, anche se inseriti in contesti privi di significato storico-ambientale, quali relitti di elementi architettonici, particolari in rilievo, iscrizioni, fregi, conci datati, nicchie votive.

Il modo di attuazione è previsto per intervento diretto; sono ammessi esclusivamente i tipi di intervento conservativi A2.1, A2.2, A2.3, A3 e manutentori di cui al precedente art.5, lettere A e B.”

Relativamente agli usi C2, oltre a quanto precedentemente definito, qualora siano localizzati in zone agricole, così come definite dal vigente P.R.G., dovranno essere realizzati parcheggi di pertinenza delle costruzioni in misura non inferiore a mq 1.500, se aventi accesso da strade con carreggiata maggiore di ml 3,50 e di mq 750 negli altri casi, in accordo con quanto stabilito dal Regolamento Comunale “Criteri di programmazione delle attività di somministrazione di alimenti e bevande” approvato con deliberazione consiliare n. 1 del 19 gennaio 2006; pertanto i parametri definiti al punto 4. standards dell’art. 100 - Uso C2 – Esercizio pubblico - attinenti alla dotazione di parcheggi di pertinenza delle costruzioni relativi all’uso C2 non si applicano per gli interventi ammessi dal presente articolo.

## **Art. 156 - Vincolo conservativo relativo ad elementi di interesse storico-testimoniale**

### **1. fonte normativa**

PIANO REGOLATORE GENERALE

### **2. oggetto del vincolo**

Elementi di interesse storico-testimoniale individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.

### **3. contenuti ed effetti del vincolo**

Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo A2 di cui all'art. 36 della L.R. 47/78 e s.m.i.

In sede di presentazione del Progetto di Insieme e della relativa documentazione analitica aggiornata, la C.C.E. esprime parere sul tipo di intervento di risanamento conservativo (tipo A2.A o A2.B) cui assoggettare l'immobile oggetto di intervento.

La C.C.E. può anche esprimersi sulla possibilità di ammettere interventi di ristrutturazione edilizia per parti edilizie comprese in edifici o complessi assoggettati al presente vincolo, e tuttavia funzionalmente autonome e risultanti, in modo documentato, essere prive di valore storico, tipologico e ambientale.

## Art. 157 - **Vincolo sulle pertinenze di edifici o complessi edilizi di valore monumentale o di valore storico tipologico ambientale**

### **1. fonte normativa**

PIANO REGOLATORE GENERALE

### **2. oggetto del vincolo**

Aree comprese entro i perimetri individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.

### **3. contenuti ed effetti del vincolo**

Ogni intervento edilizio, ad eccezione degli interventi manutentori, è subordinato alla presentazione di uno schema progettuale esteso a tutta l'area vincolata, presentato dall'insieme dei proprietari interessati o dal solo richiedente l'intervento.

Tale schema progettuale è costituito da elaborati di analisi e di progetto, con carattere di massima normalmente in scala 1:100 (piante, prospetti, documenti fotografici) e dovrà rappresentare idoneamente gli interventi, documentabili, già effettuati sull'area e quelli ritenuti necessari alla risoluzione dei problemi di assetto e recupero dall'intero complesso perimetrato con particolare riferimento alla salvaguardia dei valori ambientali esistenti, alla dotazione di servizi accessori e autorimesse, alla organizzazione funzionale degli spazi interni, al risanamento delle aree libere.

Lo schema suddetto dovrà anche essere corredato dalla seguente documentazione:

- uso reale del suolo aggiornato in scala 1:1.000 per un conveniente intorno, in rapporto all'estensione dell'area di intervento;
- vegetazione censita nell'intorno di cui all'uso reale del suolo, con evidenziazione della disposizione delle alberature e delle siepi presenti, ove abbiano una struttura non casuale, rappresentata in tavola in scala 1:1.000;
  - visuali percepite dagli elementi di rilievo e valutazione delle relazioni con gli scenari aperti nel loro intorno.
- 

In particolare, per quanto riguarda gli interventi edilizi, dovranno essere valutati:

- i rapporti con il contesto fisico in cui si inserisce l'intervento giungendo a proporre parametri accettabili di esecuzione dello stesso con riferimento a: localizzazione, altezza massima, lunghezza massima del corpo edilizio, entità di sbancamenti e riporti, ubicazione degli accessi stradali;
- i rapporti con l'ambiente costruito circostante (allineamenti orizzontali e verticali, orientamenti, masse);
  - le sistemazioni dell'area di pertinenza (recinzioni, alberature, ecc.).

Lo schema progettuale allegato alla richiesta di intervento edilizio viene valutato dalla Commissione Edilizia integrata e costituisce, se ritenuto congruo, riferimento di massima per la valutazione delle domande di intervento edilizio relative all'area medesima, che vengano successivamente presentate e che del medesimo schema progettuale intendano avvalersi.

Il progetto di intervento potrà essere accolto solo nel caso in cui le modificazioni indotte non interferiscano con le essenze vegetali di pregio, con gli elementi di valore storico e ambientale e con gli scenari paesaggistici.

Per gli edifici esistenti non assoggettati a vincolo conservativo dal P.R.G. valgono le seguenti indicazioni:

- a) sulle parti edilizie che sulla base delle analisi dello schema progettuale saranno riconosciute di valore ambientale e tali da consentirne il recupero funzionale si opererà con i criteri del risanamento conservativo; è ammessa la ristrutturazione per le parti in pessime condizioni statiche;
- b) sulle parti edilizie che abbiano subito pesanti alterazioni planovolumetriche o di prospetto rispetto alla tipologia originaria e che siano insufficienti all'assolvimento delle funzioni ad esse proprie e sugli annessi rurali ove per comprovate necessità agricole si rende necessario il riadeguamento del fabbricato possono essere consentiti ampliamenti volumetrici conseguenti alla applicazione della norma della zona urbanistica in cui i fabbricati medesimi ricadono; tali ampliamenti potranno interessare solo ambiti non direttamente connessi alla percezione dell'edificio o complesso assoggettato al vincolo conservativo e dovranno rispettare la composizione planovolumetrica complessiva;
- c) per gli edifici minori quali bassi servizi, superfetazioni, strutture precarie che presentino aspetti di degrado e/o risultino incongrui rispetto al valore ambientale d'insieme dovranno essere previsti, nello schema progettuale, interventi di demolizione senza ricostruzione o con eventuale ricostruzione, nel caso siano legittimati da precedenti concessioni, in forma possibilmente accorpata e con materiali consoni secondo logiche di riordino e risanamento delle pertinenze ambientali dell'edificio o complesso vincolato;
- d) singoli elementi di interesse documentario o comunque facenti parte del valore ambientale d'insieme, quali quelli successivamente elencati, dovranno essere evidenziati nelle analisi dello schema progettuale e per essi si dovranno prevedere operazioni di conservazione e valorizzazione:
  - . portali o volte di accesso a complessi a corte, pilastri in pietra di accesso a ville;



- . componenti edilizie tipiche dell'insediamento rurale quali porticati isolati o annessi a rustici, forni, pozzi;
- . piccoli manufatti con precipua funzione di memoria storica della devozione religiosa quali maestà, edicole, cappelle;
- . singoli elementi, anche se inseriti in contesti privi di significato storico ambientale, quali relitti di elementi architettonici, particolari in rilievo, iscrizioni, fregi, conci datati, nicchie votive.

Le aree non edificate restano inedificabili, a meno degli interventi di ampliamento di cui alla lettera b) precedente e a meno degli interventi di ricostruzione di cui alla lettera c) precedente.

## **Art. 158 - Vincolo posto per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale**

### **1. fonte normativa**

PIANO REGOLATORE GENERALE

### **2. oggetto del vincolo**

Porzioni di territorio individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. corrispondenti a:

- ambiti rurali di particolare interesse paesaggistico;
- ambiti rurali non insediati o con basso grado di infrastrutturazione e trasformazione antropica.

### **3. contenuti ed effetti del vincolo**

Nelle zone agricole (zone E) gli interventi di nuova edificazione consentiti dalle norme di zone, ad eccezione di quelli riguardanti opere di infrastrutturazione del territorio e di urbanizzazione e ad eccezione di quelli consentiti all'interno delle zone urbanistiche "Aree di pertinenza di edifici e complessi rurali legati alle attività agricole/E4" in base alle specifiche norme di zona, possono essere ammessi solo se le strutture edilizie esistenti risultano insufficienti o inadeguate.

L'edificazione nelle zone vincolate per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale è soggetta alle prescrizioni di seguito riportate:

- nella scelta dell'area di sedime si dovrà cercare di salvaguardare l'impianto originario, particolarmente in presenza di edifici o complessi di valore storico tipologico ambientale, quanto a sistema degli accessi al complesso rurale, dei fronti principali, della distribuzione delle funzioni (abitative, produttive, servizi);
- si dovranno mantenere rapporti volumetrici equilibrati, particolarmente nelle visuali dalla viabilità principale o da altri punti notevoli di percezione visiva;
- dovranno essere impiegate tecniche e materiali costruttivi idonei a minimizzare l'alterazione di immagine prodotta dai nuovi interventi edilizi, evitando in particolare nelle strutture specialistiche (stalle, fienili, depositi) l'uso di pannelli prefabbricati per gli elementi non portanti (preferendo viceversa tamponamenti e manti di copertura in laterizio), altezze troppo elevate in rapporto alla morfologia dei luoghi e all'altezza dei fabbricati circostanti, uso di colori non consoni alla tradizione rurale locale;
- dovrà essere previsto l'impianto di cortine o macchie arboree di mascheramento nei casi in cui, pur adottando i criteri cautelativi sopraesposti, sia previsto un impatto visivo negativo a seguito della realizzazione dell'intervento.

Al fine della corretta valutazione del progetto, a questo dovranno essere allegati oltre agli elaborati tecnici previsti dal Regolamento edilizio, anche un sufficiente numero di riprese fotografiche dell'area di intervento da diversi punti di vista (da individuarsi su estratto di C.T.R. ingrandita nel rapporto 1:2.000), sulle quali sia riportata secondo le regole della prospettiva la sagoma del fabbricato in progetto.

Nelle zone non agricole sono consentiti, nel rispetto delle prescrizioni sopraesposte, gli interventi previsti dalle norme di zona del P.R.G., con le ulteriori prescrizioni da esse dettate.

**Art. 159 - Vincolo posto per la mitigazione di impatto visivo negativo generato da elementi isolati e/o da strutture edilizie**

**1. fonte normativa**

PIANO REGOLATORE GENERALE

**2. oggetto del vincolo**

Porzioni di territorio individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. corrispondenti a fasce di protezione del paesaggio urbano ed agrario.

**3. contenuti ed effetti del vincolo**

L'attuazione delle opere di mitigazione è a carico della proprietà degli elementi che generano impatto visivo negativo e la localizzazione grafica del vincolo nelle tavole di P.R.G. è da intendersi come indicazione del fronte generatore di impatto visivo e non tanto come localizzazione specifica dell'opera di mitigazione.

Pertanto in accordo con le indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale, privati richiedenti concessione edilizia, dovranno realizzare efficaci barriere visive con elementi arborei di altezza all'impianto non inferiore a m 4 e, se necessario, anche in doppio filare sfalsato da individuare tra le specie arboree consigliate, di cui alla Scheda di Guida alla attuazione n° 2, e/o siepi arbustive a rapido accrescimento di altezza, all'impianto, non inferiore a m 1,50.

L'obbligo di impianto è ritenuto soddisfatto dopo l'avvenuto attecchimento degli elementi posti a dimora e, comunque, non prima di due stagioni vegetative.

In caso di mancato attecchimento, il proprietario è tenuto ad un nuovo impianto secondo i criteri di cui al punto precedente.

## Art. 160 - **Rispetto all'abitato RA**

### **1. fonte normativa**

PIANO REGOLATORE GENERALE

### **2. oggetto del vincolo**

Aree individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con specifica simbologia RA a tutela della caratterizzazione e delle potenzialità di sviluppo urbano dei centri.

### **3. contenuti ed effetti del vincolo**

Non sono consentiti interventi di tipo adeguativo e trasformativo all'interno delle aree sopra indicate ad eccezione di quelle riguardanti opere di infrastrutturazione del territorio approvate dal comune.

Tuttavia gli edifici e/o complessi esistenti compresi nei perimetri del vincolo di rispetto all'abitato sono sottoposti alle norme specifiche per le zone urbanistiche in cui sono classificati, quindi per gli insediamenti esistenti classificati E2, E4, E5, E6, E7, gli interventi ammessi, in relazione alle modalità prescritte per le specifiche Zone Urbanistiche di cui sopra, dovranno essere prioritariamente programmati nell'ambito del complesso edilizio esistente individuato nella cartografia di P.R.G.

In via subordinata in presenza di dimostrata impossibilità di realizzazione degli interventi programmati nell'ambito del complesso edilizio, possono essere ammessi interventi anche esternamente al perimetro dell'area di pertinenza individuata, comunque contenuti entro una distanza di 30 ml dai fabbricati esistenti.

Le zone di rispetto all'abitato RA sono a tutti gli effetti Zone Territoriali Omogenee E, pertanto in tali zone è ammesso l'uso C6 di cui all'Area Normativa 19

## Art. 161 - **Tutela dei corpi idrici**

### **Aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs.42/2004**

#### **1. fonte normativa**

/

#### **2. oggetto del vincolo**

Aree individuate con specifica simbologia negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. (Tavv. P2A.1 ÷ P2A.11 nel rapporto 1:5.000) a tutela del corpo idrico superficiale e sotterraneo dei torrenti Senio e Lamone, nonché di tutti gli altri corsi d'acqua e invasi di bacini artificiali indicati.

#### **3. contenuti ed effetti del vincolo**

Non è ammessa la nuova costruzione né la demolizione con ricostruzione a fini residenziali (sono da considerare usi appartenenti alla categoria o assimilabili: A1, A7, C1, C2, C3, C4, D, R, S e T); per interventi sugli edifici esistenti, dovranno essere previsti opportuni sistemi di depurazione preventivamente concordati con i competenti uffici AUSL e ARPA secondo le norme vigenti in materia.

Per quanto riguarda le attività produttive (sono da considerare usi appartenenti alla categoria o assimilabili: C5, C6, C7, P) con scarico nella rete fognante e depurazione pubblica, sono ammissibili i completamenti di aree produttive parzialmente attivate, il completamento di aree interstiziali, interventi di riuso e ristrutturazione dell'esistente.

Nel caso di completamento di insediamenti esistenti il 60% della superficie scoperta deve rimanere permeabile e non utilizzabile per parcheggi, stoccaggio anche temporaneo di merci di qualunque tipo, e devono essere studiati interventi di compensazione rispetto alle modificazioni eventualmente indotte dal nuovo insediamento sul regime delle falde.

Sugli insediamenti sono praticabili tutte le azioni di recupero e riqualificazione, fermo restando il mantenimento delle superfici residue permeabili e, ove possibile, il loro ampliamento.

Le acque bianche (pluviali e seconde acque dei piazzali non adibiti a parcheggio o stoccaggio merci e prodotti di lavorazione) non possono essere immesse direttamente in fognatura, ma debbono essere trattate in relazione a quanto stabilito nelle relative Zone Urbanistiche.

Non sono comunque ammesse nuove attività quali: autofficine con o senza lavaggio auto, carrozzerie, autotrasporti, distributori di carburanti, servizi di lavaggio autocisterne e

autocarri e in genere attività che comportano travaso di oli e carburanti o liquidi pericolosi all'aperto o sul suolo non protetto da superfici impermeabili.

Su tutto il territorio comunale deve essere osservata l'applicazione rigida della Legge Regionale 50/95 in merito a spandimenti di liquami zootecnici e fanghi di depurazione D.Lgs.99/92, fermi restando gli indirizzi eventualmente più restrittivi proposti negli articoli precedenti. La concimazione chimica e lo spandimento di liquame e letame è ammissibile nelle dosi e nelle quantità definite da parte degli Enti competenti.

Essa è comunque vietata per una distanza pari a metri lineari 20 dai cigli delle scarpate nelle aree di pertinenza degli alvei fluvio-torrentizi e, in tutto il territorio comunale, per una distanza di metri 10 dai cigli delle scarpate che segnano l'alveo di tutti i corsi d'acqua; l'impiego dei fitofarmaci e diserbanti non è ammesso nelle aree di pertinenza degli alvei fluvio-torrentizi e lungo le scarpate che segnano l'alveo di tutti i corsi d'acqua.

Sono comunque ammessi interventi di ampliamento relativamente agli usi A e R, in relazione a quanto prescritto per le relative Zone Urbanistiche.

Inoltre, sempre in relazione a quanto stabilito per le relative zone urbanistiche, è ammessa la nuova edificazione per le Zone B1, B1.1 ed E6 e per usi connessi alla funzione agricola (usi A) nel caso si tratti di interventi inerenti corti rurali esistenti ricomprese nelle zone di tutela dei corpi idrici, sulla base di motivazioni strettamente legate alle esigenze delle aziende agricole.

Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle norme e regolamenti vigenti al momento dell'intervento.

Gli interventi ricadenti nelle aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al presente articolo sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica e più precisamente alle procedure stabilite dagli artt.146 e 159 del D.Lgs. 42/2004.

## Art. 162 - **Tutela delle zone di alta vulnerabilità intrinseca**

### **1. fonte normativa**

/

### **2. oggetto del vincolo**

Aree individuate con specifica simbologia negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. (Tavv. P2A.1 ÷ P2A.11 nel rapporto 1:5.000) a tutela della vulnerabilità intrinseca del suolo e del sottosuolo.

### **3. contenuti ed effetti del vincolo**

Per gli interventi di nuova costruzione residenziale (sono da considerare usi appartenenti alla categoria o assimilabili gli usi: A1, A7, C1, C2, C3, C4, D, R, S e T) previsti dal Piano di Sviluppo Aziendale, oppure per gli altri interventi ammessi dalla normativa di zona sui fabbricati civili e rurali esistenti, dovranno essere previsti opportuni sistemi di depurazione preventivamente concordati con i competenti uffici AUSL e ARPA secondo le norme vigenti in materia.

Per quanto riguarda le attività produttive (sono da considerare usi appartenenti alla categoria o assimilabili gli usi: C5, C6, C7, P) con scarico nella rete fognante e depurazione pubblica, sono ammissibili i completamenti di aree produttive parzialmente attivate, il completamento di aree interstiziali, interventi di riuso e ristrutturazione dell'esistente.

Nel caso di completamento di insediamenti esistenti il 60% della superficie scoperta deve rimanere permeabile e non utilizzabile per parcheggi, stoccaggio anche temporaneo di merci di qualunque tipo, e devono essere studiati interventi di compensazione rispetto alle modificazioni eventualmente indotte dal nuovo insediamento del regime delle falde. Sugli insediamenti sono praticabili tutte le azioni di recupero e riqualificazione, fermo restando il mantenimento delle superfici residue permeabili e, ove possibile, il loro ampliamento.

Per quelle attività con scarico di qualità tale da richiedere trattamenti biologici e/o chimico-fisici prima di essere immessi in fognatura, va previsto il monitoraggio in continuo dello scarico stesso.

Le acque bianche (pluviali e seconde acque dei piazzali non adibiti a parcheggio o stoccaggio merci e prodotti di lavorazione) non possono essere immesse direttamente in fognatura, ma debbono essere trattate in relazione a quanto stabilito nelle relative Zone Urbanistiche.



Sono ammessi nuovi insediamenti produttivi che non presentino attività di deposito con stoccaggio di materiali pericolosi e/o produzione di rifiuti tossici nocivi o nocivi in fase liquida o solubile.

Quelli esistenti devono essere dotati di difese fisiche di superficie (vasche di raccolta e contenimento di eventuali sversamenti accidentali, difese da esondazioni) e profonde (vasche impermeabili, pozzi e trincee di disinquinamento ecc.).

Sono ammesse nuove attività quali: autofficine con o senza lavaggio auto, carrozzerie, autotrasporti, servizi di lavaggio autocisterne e autocarri e in genere attività che comportano travaso di oli e carburanti o liquidi pericolosi all'aperto o sul suolo non protetto da superfici impermeabili, a condizione che sia assicurata: la raccolta delle acque dei piazzali e la loro depurazione in impianti di disoleazione, almeno per le acque di prima pioggia e dell'impianto di lavaggio auto; lo stoccaggio dei residui di lavorazione e il controllo sul loro regolare smaltimento.

Sono comunque ammessi interventi di ampliamento per gli usi A ed R, in connessione a quanto prescritto per relative Zone Urbanistiche.

Inoltre, sempre in relazione a quanto stabilito per le relative Zone Urbanistiche, è ammessa la nuova edificazione per le Zone B1, B1.1 ed E6 e per gli usi connessi alla funzione agricola (usi A) nel caso si tratti di interventi inerenti le corti rurali esistenti ricomprese nelle Zone di alta vulnerabilità intrinseca, sulla base di motivazioni strettamente legate alle esigenze delle aziende agricole.

Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle norme e regolamenti vigenti al momento dell'intervento.

## Art. 163 - **Tutela della viabilità storica**

### **1. fonte normativa**

PIANO REGOLATORE GENERALE

### **2. oggetto del vincolo**

Assi stradali storici del territorio comunale, individuati come stabilito dal P.T.P.R., di cui alla allegata planimetria ed elencati di seguito:

- 1-via Cavatorta
- 2-via San Francesco
- 3-via Crispi
- 4-via Madonna di Genova
- 5-via Gaggio
- 6-via Ponte pietra
- 7-via San Giovanni
- 8-via Corriera
- 9-via Grilli
- 10-via Castello
- 11-via Caduti Libertà
- 12-via Rio
- 13-via Molinello
- 14-via San Severo
- 15-via Pilastro
- 16-via Barbiana
- 17-via Madrane
- 18-via Agrippina
- 19-via Ponte
- 20-via Salara
- 21-via Breda
- 22-strada sinistra Naviglio
- 23-via Gabina
- 24-strada destra Naviglio
- 25-via Madrara

### **3. contenuti ed effetti del vincolo**

Il sistema della viabilità storica è assoggettato alle disposizioni di zona previste dal P.R.G., tuttavia debbono essere evitate alterazioni delle caratteristiche essenziali degli elementi della organizzazione territoriale, nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 23 comma 2b delle Norme del P.T.P.R.

Inoltre, gli interventi di nuove edificazioni debbono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e costituire di norma unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

**FIGURA**

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

### **TITOLO III**

## **NORME AMBIENTALI**

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8



## Art. 164 - **Articolazione delle norme ambientali**

Le "norme ambientali" sono indicazioni normative che costituiscono il quadro di riferimento della Amministrazione Comunale in materia ambientale e paesistica, da recepire all'interno delle strutture regolamentari esistenti (Regolamento edilizio, Regolamento d'igiene), e da tradurre in atti di regolamentazione o pianificazione specifici.

L'articolazione del testo è la seguente:

### **POLITICHE ED INDIRIZZI NORMATIVI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE:**

#### **- STRUMENTI REGOLAMENTARI E GESTIONALI:**

- 1) Regolamento Edilizio
- 2) Regolamento di polizia rurale
- 3) Regolamento comunale del verde
- 4) Piano di sviluppo aziendale
- 5) Piano di sviluppo e localizzazione
- 6) Dichiarazione di compatibilità
- 7) Convenzioni, Atti d'obbligo, Contratti di protezione ambientale
- 8) Opere di compensazione ambientale

#### **- NORME DI GESTIONE AMBIENTALI:**

- 1) Interventi relativi al sistema di mobilità nel territorio rurale
- 2) Interventi nei corsi d'acqua
- 3) Attività agricola e zootecnica
- 4) Insediamenti produttivi
- 5) Sistemi di fognatura e depurazione delle acque

### **POLITICHE ED INDIRIZZI NORMATIVI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO STORICO:**

#### **- UNITA' DI PAESAGGIO**

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

## **TITOLO III**

### **CAPO I**

## **POLITICHE ED INDIRIZZI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE**

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

## **Art. 165 - Strumenti regolamentari e gestionali**

Il Comune di Cotignola si doterà degli strumenti regolamentari e gestionali rispondenti alla esigenza di disciplinare e controllare gli interventi modificativi dell'assetto ambientale e di promuovere o imporre gli interventi di riassetto e valorizzazione.

In particolare è prevista nel campo normativo la revisione del Regolamento di polizia rurale, del Regolamento edilizio, del Regolamento di igiene.

Inoltre quali strumenti gestionali sono previsti: il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale, il Piano di Sviluppo e Localizzazione, la formazione di convenzioni, atti d'obbligo, contratti di protezione ambientale.

### ***Regolamento Edilizio***

La revisione del Regolamento Edilizio, oltre a provvedere all'adeguamento al vigente quadro legislativo e a rispettare le indicazioni della legge regionale 26 aprile 1990 n. 33, comporterà il recepimento di norme regolamentari inserite nel P.R.G. e la definizione delle Norme di gestione ambientale di cui al successivo art. 181.

### ***Regolamento di polizia rurale***

Il regolamento di polizia rurale è l'atto con cui l'Amministrazione Comunale detta norme esecutive per le attività svolte nel territorio rurale, determina la localizzazione e la graduazione dei divieti, e disciplina le trasformazioni consentite dalle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. Ad esso è demandata la disciplina di quei comportamenti, non già definiti dal P.R.G., di tipo puntuale o diffusi sul territorio che implicano il rischio di deterioramento dell'ambiente nel suo complesso e, pertanto, il suolo, le acque e la dotazione biologica. Il regolamento consentirà l'effettivo svolgimento del relativo servizio di polizia rurale ai sensi dell'art. 221 del C.C.

I contenuti del Regolamento di polizia rurale, che dovranno essere attentamente valutati alla luce della recente produzione legislativa sia statale che regionale in materia ambientale e, conseguentemente, delle competenze che derivano all'Amministrazione Comunale potranno riferirsi a:

- Norme relative ai comuni pericoli;
- Pubblica igiene;
- Tutela dei beni pubblici e della viabilità;
- Tutela della proprietà privata;
- Tutela estetico ambientale del territorio;
- Norme relative all'allevamento;

- Norme relative alla tutela della vegetazione.

### ***Regolamento comunale del verde***

Con il Regolamento comunale del verde (RV) l'Amministrazione intende salvaguardare e tutelare tutte le aree verdi (di proprietà pubblica o privata) esistenti sul territorio comunale, stabilita l'importanza che la vegetazione riveste quale componente fondamentale del paesaggio e per il ruolo che essa svolge nell'ambito degli ecosistemi e dell'ambiente in generale (depurazione di acque e aria, formazione e miglioramento del suolo, influenza sul microclima, rifugio per organismi animali, incremento della diversità biologica ed ecologica).

Il RV tutela le alberature esistenti, disciplina l'autorizzazione all'abbattimento, le modalità di potatura; stabilisce norme da rispettarsi per gli interventi edilizi e la realizzazione di nuove opere infrastrutturali; stabilisce le specie da utilizzare per interventi di nuovo impianto, a seconda della tipologia degli interventi; stabilisce le norme per la tutela degli alberi di pregio (singoli e a gruppi o filari, oppure in parchi e giardini storici); stabilisce norme di tutela specifiche per la protezione dell'ambiente rurale; regola l'utilizzazione degli spazi verdi di uso pubblico; stabilisce le sanzioni e l'organizzazione per la gestione della tutela.

### ***Piano di sviluppo aziendale***

Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale, strumento di programmazione della gestione aziendale e territoriale previsto dall'art. 40 della L.R. 7/12/1978 n° 47 e s.m.i. è uno strumento di iniziativa privata, di non ordinaria e consuetudinale predisposizione, che tende a facilitare all'Amministrazione il compito di governo del territorio, in ordine alle materie di sua competenza, e a favorire l'attuazione delle scelte del P.R.G.

Il P.R.G. definisce le zone e gli interventi per i quali il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale è obbligatorio; il Regolamento edilizio ne stabilisce le caratteristiche tecnico-amministrative.

### ***Piano di sviluppo e localizzazione***

Il Piano di sviluppo e localizzazione è uno strumento di iniziativa privata di programmazione degli interventi, di trasformazione edilizia e territoriale che tende a fornire all'Amministrazione Comunale il quadro delle opportunità e delle alternative per la valutazione delle scelte attinenti agli interventi edilizi e infrastrutturali nelle zone agricole.

Il P.R.G. definisce gli interventi per i quali il Piano di Sviluppo e Localizzazione è richiesto; il Regolamento Edilizio ne definisce le caratteristiche tecnico-amministrative.

Il Piano di Sviluppo e Localizzazione è approvato dal Consiglio Comunale.

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

### ***Dichiarazione di compatibilità ambientale***

La dichiarazione di compatibilità ambientale è un atto tecnico che costituisce parte integrante della documentazione tecnico-amministrativa richiesta nelle procedure di autorizzazione o di concessione edilizia per particolari interventi modificativi dell'assetto territoriale ambientale.

Sono soggetti a dichiarazione di compatibilità ambientale (se non già subordinati dalla legislazione vigente in materia a valutazione di impatto ambientale), nell'ambito dei procedimenti autorizzativi o concessori espressamente previsti dalle norme, in tutto il territorio comunale, a tutela dei valori ambientali e paesaggistici presenti, i seguenti interventi:

- l'insediamento di nuove attività nel settore industriale o artigianale;
- le trasformazioni o modificazioni del tipo di attività produttiva o ristrutturazione del ciclo produttivo in edifici industriali e artigianali esistenti;
- il nuovo insediamento di attività di conservazione, trasformazione, distribuzione dei prodotti della o per l'agricoltura non direttamente connesse ad aziende agricole;
- il nuovo insediamento di allevamenti zootecnici intensivi o la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici già destinati a tale attività;
- le discariche e gli impianti di rottamazione;
- gli interventi di bonifica idraulico-agraria.

La dichiarazione di compatibilità ambientale dovrà contenere almeno i seguenti elementi:

- descrizione delle caratteristiche tecniche dell'intervento, nonché dei cicli produttivi se riferita ad attività produttive;
- descrizione delle caratteristiche biofisiche e storico-testimoniali dell'ambiente circostante interessato dall'intervento;
- identificazione delle interferenze prodotte e delle misure adottate per assicurare il rispetto delle norme vigenti, nonché per ridurre, annullare o compensare gli effetti negativi conseguenti l'intervento.

Il contenuto della dichiarazione di compatibilità ambientale potrà essere ulteriormente precisato dall'Amministrazione Comunale in relazione alle necessità di tutela ambientale dello specifico sito interessato. Alla redazione della dichiarazione di compatibilità ambientale dovranno concorrere professionisti specialisti nelle varie discipline interessate dall'intervento.

### ***Convenzioni, Atti d'obbligo, Contratti di protezione ambientale***

Le autorizzazioni rilasciate dall'Amministrazione per interventi disciplinati dalle norme ambientali di cui al successivo Titolo II o che comunque abbiano rilevanza di carattere ambientale, potranno essere subordinate alla stipula di specifiche convenzioni, di



contratti di protezione ambientale, o di atti unilaterali d'obbligo. Tali atti vengono intesi come strumenti attraverso cui l'Amministrazione Comunale si garantisce della partecipazione attiva degli operatori pubblici, privati, singoli o associati, nella gestione territoriale e in particolare riguardo:

- l'erogazione di lavoro e di servizi da parte delle aziende agricole, dei singoli addetti e dei cittadini in genere;
- l'efficacia a lungo termine di taluni interventi che l'Amministrazione realizzerà a favore del settore agrario e dell'ambiente;
- l'indennizzo o la compensazione a favore dell'azienda agricola, del l'addetto al settore primario, o di quant'altri, per eventuali oneri ad essi derivanti dalla realizzazione di particolari interventi;
- l'erogazione di servizi specialistici da parte di Enti, Istituzioni, Università, Associazioni o quant'altri si rendesse opportuno coinvolgere, per garantire o facilitare il raggiungimento delle finalità complessive del piano e in particolare il miglioramento delle qualità ambientali;
- l'uso di aree agricole utilizzate o no, che l'Amministrazione potrà gestire in forma diretta o concedere a privati cittadini, nel rispetto di programmi di utilizzo concordati e definiti.

Le convenzioni e i contratti di protezione ambientale sono inoltre gli strumenti attraverso cui l'Amministrazione si garantisce circa la corretta realizzazione delle opere autorizzate. A tale riguardo ogni volta che ne ricorreranno le condizioni l'Amministrazione privilegerà la stipula di convenzioni e di contratti di protezione ambientale rispetto alla sottoscrizione di atti unilaterali d'obbligo.

### ***Opere di compensazione ambientale***

Gli interventi di compensazione corrispondono alle opere di miglioramento del soprassuolo vegetale necessarie a ripristinare l'indice di complessità biologica del territorio.

Per la definizione dell'ammontare delle opere di compensazione ambientale verrà definito dall'Amministrazione Comunale uno specifico regolamento applicativo i cui criteri saranno basati sulla definizione di standard ambientali compatibili con le esigenze economiche e di sviluppo delle aziende agricole.

In attesa di tale strumento le opere di compensazione vengono monetizzate ed attribuite ad un apposito capitolo di bilancio (Fondi per la realizzazione di opere di compensazione e di risarcimento ambientale).

## Art. 166 - **Norme di gestione ambientale**

Le presenti indicazioni sono riferite alla gestione del territorio comunale; esse si rivolgono a tutti gli operatori pubblici o privati che sotto il controllo pubblico intervengono sul territorio interessando le sue diverse componenti o le sue risorse ambientali, intese anche come assetti formali e paesaggistici da esse determinate.

Le indicazioni gestionali assumono anche, come campo di riferimento, specifici ambiti territoriali di cui ai paragrafi successivi.

### ***Interventi relativi al sistema di mobilità nel territorio rurale***

Il reticolo del sistema della viabilità pubblica di ogni ordine che segna il territorio comunale riveste particolare importanza come strumento per l'accessibilità e la fruizione dei diversi beni ambientali diffusi e delle emergenze puntuali presenti nel territorio.

In particolare, ruolo significativo può assumere il sistema di mobilità che si accompagna al reticolo idraulico superficiale e che si connette agli ambienti fluviali, specie quando è integrato da soprassuoli arborei ed arbustivi che ulteriormente lo caratterizzano e qualificano.

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre specifici progetti di valorizzazione tesi a qualificarne la funzionalità e orientarla verso specifiche esigenze per l'accessibilità pedonale, ciclabile, equestre.

In particolare gli interventi tenderanno alla:

- regolamentazione di recinzioni;
- creazione di aree di sosta;
- realizzazione di segnaletica di indicazione dei percorsi e di informazione e orientamento;
- mantenimento della morfologia stradale e dell'equipaggiamento vegetazionale;
- mantenimento delle attuali condizioni di percettività;
- controllo sulla segnaletica stradale e pubblicitaria.

### ***Interventi nei corsi d'acqua***

All'interno dei corsi d'acqua è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati e scarico di materiali.

Sono ammessi gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere previste nei piani e programmi approvati e alle opere assentite da procedure di valutazione di impatto ambientale eventualmente richieste in base alle Norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale o del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

***Attività agricola e zootecnica***

La concimazione chimica è consentita nelle aree agricole ricomprese nella zona ad alta vulnerabilità intrinseca individuata nella "Zonizzazione ambientale" nelle dosi e nelle quantità definite da parte degli Enti competenti (Servizi Analisi dei terreni e Consulenza alla Concimazione della Regione Emilia-Romagna). Nelle more dell'intervento del citato Servizio Regionale, di cui possa essere documentata la preventiva richiesta scritta, è consentito procedere in deroga alla presente norma, dandone comunicazione scritta alla Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale si farà parte diligente al fine di ottenere l'intervento del citato Servizio Regionale in tempi utili per il successivo anno.

L'impiego dei fitofarmaci e diserbanti non è ammesso, oltre che nei casi previsti dal Decreto Legge. n. 388/1989, anche nelle aree di pertinenza degli alvei fluvio-torrentizi e lungo le scarpate che segnano l'alveo di tutti i corsi d'acqua.

***Insedimenti produttivi***

Per le attività esistenti nelle aree ad elevata vulnerabilità intrinseca o di tutela dei corpi idrici di cui alle tavole di "Zonizzazione Ambientale", è ammessa la permanenza in loco a condizione che:

- sia realizzato, per le attività le cui caratteristiche quali-quantitative di scarico richiedano il trattamento biologico o chimico-fisico prima dell'allacciamento, il monitoraggio automatico dello scarico;
- gli insediamenti che, avendo scarichi legati al ciclo produttivo, scaricano direttamente, nei limiti previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale, in acque di superficie e per i quali sussistano difficoltà tecniche di allacciamento, si dotino di impianti di monitoraggio automatico.

Gli interventi di nuova costruzione (edificazione), ampliamento e ristrutturazione sono subordinati alle opere necessarie alla separazione delle acque bianche che non devono essere immesse in fognatura, ma disperse nel sottosuolo, ove la permeabilità lo consenta.

Le attività produttive già insediate devono garantire l'assoluta impossibilità di scarichi accidentali di sostanza inquinanti nelle acque di superficie e dotare i propri scarichi di impianti di monitoraggio in continuo; se dotate di stoccaggio di materiali liquidi o solidi, inclusi negli elenchi di cui al Decreto Ministeriale 2 marzo 1987, devono inoltre provvedere al totale isolamento del deposito con idonee difese fisiche.

A tali fini l'Amministrazione Comunale potrà disporre norme tecniche attuative per incentivare e completare la classificazione degli scarichi, da eseguire secondo le disposizioni della Legge 319/76, facendo in particolare riferimento alle disposizioni contenute nelle seguenti delibere:

- Delibera del Ministero dei Lavori Pubblici 8 maggio 1980 "Definizione prevista dall'ultimo comma dell'art. 17 della Legge 24 dicembre 1979, n° 650, delle imprese agricole da considerarsi insediamenti civili";

- Delibera della Regione Emilia-Romagna 2 febbraio 1993 n° 14 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli insediamenti civili che non recapitano in pubbliche fognature".

La classificazione è basilare per una corretta applicazione della disciplina degli scarichi e riveste particolare importanza anche relativamente a caseifici e salumifici: tali attività producono scarichi che possono essere classificati civili soltanto nel caso in cui almeno i due terzi della materia prima lavorata provengano dall'attività di coltivazione del fondo; è probabile quindi che alcuni degli scarichi ora censiti come civili di cat. C siano invece da classificare come produttivi.

Per la classificazione degli scarichi il Comune dispone dello strumento dell'autorizzazione allo scarico; l'iter autorizzativo, a carico delle aziende, consente di conoscere i cicli produttivi, la quantità e qualità dell'acqua scaricata, le modifiche via via apportate alla produzione.

Al fine di emettere i provvedimenti di autorizzazione allo scarico, il Comune attua:

- la raccolta e verifica delle domande di autorizzazione allo scarico, nonché il loro aggiornamento periodico;
- la predisposizione di archivi informatizzati;
- il controllo dei dati, tramite verifiche incrociate con le domande di inizio attività, con le pratiche inerenti le concessioni edilizie, con le denunce di prelievo autonomo da pozzo, con i tabulati relativi ai consumi d'acqua dell'acquedotto, ecc.

La corretta classificazione degli scarichi consente, oltre evidentemente al controllo dell'osservanza dei limiti di legge, l'applicazione delle tariffe di fognatura e di depurazione, che seguono indirizzi sostanzialmente diversi per gli scarichi industriali e per gli scarichi civili. L'applicazione il più possibile puntuale del regime tariffario, già estremamente utile per il bilancio comunale a copertura dei costi di investimento e di manutenzione della rete fognaria, assume maggior importanza con l'entrata in vigore della Legge 5 gennaio 1994 n° 36 "Disposizioni in materia di risorse idriche" che introduce nuovi concetti, inerenti il corrispettivo del servizio idrico fornito agli utenti, con l'esplicita finalità di contribuire ad un miglioramento del servizio e quindi dell'ambiente.

### ***Sistemi di fognature e depurazione delle acque***

In riferimento alla citata normativa inerente "Disposizioni in materia di risorse idriche" l'Amministrazione potrà provvedere ad un aggiornamento dei dati relativi ai vari tratti di fognatura esistenti sul territorio comunale, specie in relazione all'apporto inquinante dovuto alle attività produttive allacciate.

Ciò anche utilizzando le informazioni sugli scarichi industriali estratte dalle domande di autorizzazione allo scarico, ove disponibili. L'aggiornamento completo dei dati sarà possibile solo con l'esecuzione di un censimento puntuale degli scarichi e con la relativa classificazione, per il rilascio delle rispettive autorizzazioni.

In ogni caso, si renderà opportuno perseguire i seguenti obiettivi:

- a) adeguamento dei recapiti finali dei tratti fognati non ancora allacciati ad idonei sistemi di trattamento degli scarichi;
- b) allacciamento di tutti gli insediamenti produttivi e civili ubicati in area servita da fognatura, che attualmente trovano recapito per gli scarichi in acque superficiali e nel suolo e ricompresi all'interno dell'ambito di alta vulnerabilità intrinseca e in quello di protezione dei corpi idrici,
- c) estensione ed adeguamento della rete fognaria alle aree attualmente non servite ed eventuale adeguamento degli impianti di trattamento e depurazione.

## **TITOLO III**

### **CAPO II**

## **POLITICHE ED INDIRIZZI NORMATIVI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO STORICO**

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

## Art. 167 - **Unità di paesaggio**

Secondo quanto stabilito dall'art. 6 del P.T.P.R., il presente P.R.G. specifica, alla scala comunale, la suddivisione del territorio in unità di paesaggio.

Le Unità di paesaggio di rango regionale n° 2 "Costa Sud" e n° 7 "Pianura Romagnola" vengono articolate nei seguenti contesti ambientali e unità di paesaggio:

- a) contesto della pianura litoranea
  - unità di paesaggio n° 1;
- b) contesto della pianura bolognese
  - unità di paesaggio n° 2

In relazione a quanto disposto dall'art. 5 del P.T.P.R. le Unità di paesaggio costituiscono il quadro di riferimento per la formazione degli strumenti urbanistici e gli strumenti di pianificazione infraregionale sono tenuti ad individuare le Unità di rango provinciale definendone gli elementi fisici, biologici ed antropici, le invarianti e le condizioni per il mantenimento della loro integrità.

Gli strumenti di pianificazione comunale sono tenuti ad individuare le Unità di paesaggio di rango comunale e definire le condizioni della loro tutela.

Con la presente variante si ritiene tuttavia di non procedere alla definizione delle Unità di paesaggio di rango comunale, che appaiono relativamente significative.

Piuttosto si sono definite le condizioni per la tutela del paesaggio stesso, con le prescrizioni relative agli elementi fisici, biologici e antropici, ai beni culturali, storici e testimoniali, che la presente Variante stabilisce.



**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

## **TITOLO IV**

### **NORME TRANSITORIE**

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

## Art. 168- **Misure di salvaguardia**

A decorrere dalla data di adozione del presente P.R.G. e fino alla data di emanazione del relativo atto di approvazione sono sospese le determinazioni relative a domande di concessione di costruzione ed a qualsiasi intervento di trasformazione del territorio comunale che siano in contrasto con le disposizioni del presente P.R.G.

In particolare si ritengono opportune le seguenti precisazioni:

- 1) le concessioni di costruzione già rilasciate (per le quali non sia stata data comunicazione di inizio lavori) che siano in contrasto con le disposizioni adottate dal nuovo P.R.G. relative a destinazioni o interventi di interesse pubblico, possono essere sottoposte a revoca ai sensi dell'art.7 della L.R. 8/3/1976 n.10;
- 2) le concessioni di costruzione già rilasciate, che non siano in contrasto con le disposizioni del presente P.R.G. non sono da sottoporre a revoca;
- 3) le domande di concessione di costruzione che non siano in contrasto con le disposizioni del presente P.R.G. e con quelle definite dal P.R.G. previgente, possono essere istruite e valutate dalla Commissione Edilizia Comunale.

In ogni caso l'applicazione delle misure di cui sopra non esime dall'applicazione di misure di salvaguardia più restrittive previste da leggi statali vigenti, nonché dall'art. 7 della L.R. 8 marzo 1976, n.10.

### 4.3 NTA APPROVATE-14 LUGLIO 2000

- ) Disposizione introdotta con Legge 17.10.1957 n° 983 art. 1.

Altri riferimenti:

- L.R. 4.5.1982 n° 19 art. 43 e art. 5;
- Circ. Reg. 16.10.1984 prot. 61.2.6/12575.

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

**COMUNE DI COTIGNOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI ATTUAZIONE**

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8

P.R.G. COTIGNOLA - NORME DI ATTUAZIONE – APRILE 2006

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALLE APPROVAZIONI DELLE VARIANTI n.1, n.2, n.3, n.4, n.5, n.6, n.7, n.8.