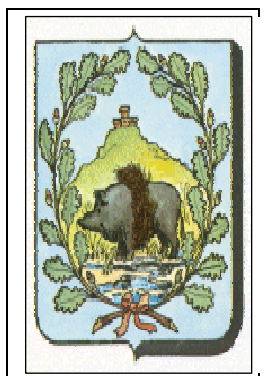


COMUNE DI VERGATO

PROVINCIA DI BOLOGNA

Variante al vigente
PRG 1993



adottato il

controdedotto il

approvato il

il Sindaco
SANDRA FOCCI

il Segretario Comunale
Dott.ssa. F.LEONARDI

progettista:
Dott.Arch. Piergiorgio ROCCHI

collaboratori :
Dott.Ing.B. Nerozzi; U.T.C.:Geom.Ivano Nanni

elaborato:

NTA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO CON LE MODIFICHE APPROVATE CON DELIBERAZIONI DEL
CONSIGLIO COMUNALE N.39 DEL 11/4/2003 E N.48 DEL 28/4/2004,.N.31 DEL 22.05.2008,
N.66 DEL 27.09.2010, n.67 del 27.09.2010

STUDIO TECNICO PROGETTISTI ASSOCIATI

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI.....	5
CAPO I - DEFINIZIONE DEL PRG	5
<i>ART. 1 - VALIDITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE</i>	<i>5</i>
<i>ART. 2 - AMBITO D'APPLICAZIONE DEL PRG.....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 3 - AMBITO DI COMPETENZA DEL PRG.....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 4 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG</i>	<i>5</i>
<i>ART. 5 - LETTURA DELLE NORME E DELLA SIMBOLOGIA GRAFICA.....</i>	<i>6</i>
<i>ART. 6 - VARIANTI AL PRG.....</i>	<i>7</i>
<i>ART. 7 - USI E CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO.....</i>	<i>7</i>
<i>ART.7.bis - STANDARDS URBANISTICI, SUPERFICIE E OPERE DI URBANIZZAZIONE.....</i>	<i>9</i>
CAPO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG	14
<i>ART. 8 - MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG</i>	<i>14</i>
<i>ART. 9 - CONTENUTI E CRITERI PER LA FORMAZIONE DEL PPA</i>	<i>14</i>
<i>ART. 10 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA (PP).....</i>	<i>15</i>
<i>ART. 11 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA</i>	<i>16</i>
<i>ART. 12 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI.....</i>	<i>16</i>
<i>ART. 13 - DELIMITAZIONE DEI CENTRI URBANIZZATI, DELLE FASCE STRADALI E DELLE</i> <i>AREE DI TUTELA.....</i>	<i>17</i>
<i>ART. 14 - POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE</i>	<i>18</i>
<i>ART. 15 - CONTROLLO DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA</i>	<i>18</i>
<i>ART. 15-bis - PIANO DEI SERVIZI</i>	<i>18</i>
TITOLO II- ZONIZZAZIONE DEL PRG.....	19
CAPO I - AMBITI TERRITORIALI D'INTERVENTO.....	19
<i>ART. 16 - SUDDIVISIONE IN SISTEMI URBANISTICI.....</i>	<i>19</i>
<i>ART. 17 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE OMOGENEE.....</i>	<i>20</i>
CAPO II - IL SISTEMA DELLE TUTELE	22
<i>ART. 18 - ZONE DI TUTELA FLUVIALE (TF).....</i>	<i>22</i>
<i>ART. 19 - ZONA DI TUTELA DA DISSESTO IDROGEOLOGICO (H3).....</i>	<i>23</i>
<i>ART. 20 - ZONE DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (H4, TP).....</i>	<i>25</i>
<i>ART. 21 - ZONE DI TUTELA NATURALISTICA (H5).....</i>	<i>26</i>
<i>ART. 22 - ZONE DI TUTELA FORESTALE E BOSCHIVA (H6).....</i>	<i>28</i>
<i>ART. 23 - ZONE DI TUTELA DEL VERDE PRIVATO (H7)</i>	<i>30</i>
<i>ART. 24 - FASCE DI RISPETTO ATTREZZATURE CIMITERIALI (H8)</i>	<i>30</i>
<i>ART. 24 bis - PARTICOLARI FASCE DI RISPETTO (H9).....</i>	<i>31</i>
CAPO III - IL SISTEMA INSEDIATIVO URBANIZZATO.....	32
<i>ART. 25 - CLASSIFICAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO URBANIZZATO.....</i>	<i>32</i>
<i>ART. 26 - ZONE CULTURALI-AMBIENTALI (A)</i>	<i>32</i>
<i>ART. 27 - ZONE RESIDENZIALI (B e C).....</i>	<i>38</i>
<i>ART. 28 - ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE (B1).....</i>	<i>39</i>
<i>ART. 29 - ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA EDIFICAZIONE (B e C)</i>	<i>40</i>
<i>ART. 30 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D).....</i>	<i>57</i>
<i>ART. 31 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO (D1)</i>	<i>59</i>
<i>ART. 32 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI ESPANSIONE (D2).....</i>	<i>60</i>
<i>ART. 33 - ZONE PER INSEDIAMENTI DESTINATI ALLE ATTIVITA' ESTRATTIVE (D3).</i>	<i>64</i>
<i>ART. 33 bis — ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ALBERGHIERI (D4).....</i>	<i>65</i>
<i>ART. 34 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE COMUNALE (F).....</i>	<i>65</i>
<i>ART. 35 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE FRAZIONALE (G).....</i>	<i>69</i>
<i>ART. 36 - ZONE SPECIALI (L).....</i>	<i>71</i>
CAPO IV - IL SISTEMA AGRICOLO PRODUTTIVO.....	73
<i>ART. 37- ZONA AGRICOLA E.....</i>	<i>73</i>
<i>ART. 37-BIS ZONA AGRICOLA SPECIALE ES.....</i>	<i>76</i>

CAPO V - IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'	76
ART. 38 - AREE DESTINATE A SEDI STRADALI	76
ART. 39 - FASCE DI RISPETTO ALLE SEDI FERROVIARIE E STRADALI	77
ART. 40 - ZONE DESTINATE A SEDI CICLABILI E PEDONALI.....	78
TITOLO III - NORME FINALI E TRANSITORIE.....	80
ART. 41 - CONCESSIONI E COSTRUZIONI PREESISTENTI	80
IN CONTRASTO CON IL PRG	80
ART. 42 - IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO	80
ART. 43 - CALAMITA' NATURALI	80
ART. 44 - ZONE SOTTOPOSTE A INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO (DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA).....	80
ART. 45 - FACOLTA' DI DEROGA.....	80
ART. 46 - ZONE INTERESSATE DA CONSOLIDAMENTO E TRASFERIMENTO ABITATI	81

Il testo è aggiornato ai contenuti variante 2003 (APPROVATA CON DEL.C.C.n.48 DEL 28.04.2004),
**Per quest'ultima variante le controdeduzioni alle osservazioni dei privati e le relative proposte di
 modifica, sono state redatte a cura del Geom. Ivano Nanni.**

TESTO AGGIORNATO CON LA VARIANTE APPROVATA DAL C.C.CON DEL.n.31 DEL 22.05.2008, e
 con le Varianti approvate dal C.C. con del. n.66 del 27.09.2010, e n.67 del 27.09.2010

GLOSSARIO DELLE SIGLE ED ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO:

D	= Distanza
DL	= Decreto Legislativo
DM	= Decreto Ministeriale
DPR	= Decreto Presidente della Repubblica
DPCM	= Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri
H	= Altezza del fabbricato
Hf	= Altezza della fronte del fabbricato
L.	= Legge (dello Stato)
L.R.	= Legge Regionale
NCEU	= Nuovo Catasto Edilizio Urbano
NCT	= Nuovo Catasto Terreni
NA	= Norme d'Attuazione del PRG
PAE	= Piano delle Attività Estrattive
PEEP	= Piano di Edilizia Economica e Popolare
PIP	= Piano per gli Insediamenti Produttivi
PP	= Piano Particolareggiato
PPA	= Programma Poliennale d'Attuazione del PRG
PdR	= Piano di Recupero
PRG	= Piano Regolatore Generale
PRG'70	= Piano Regolatore Generale di Vergato (adott. 1970)
PRG'93	= Variante Generale al PRG'70 di Vergato (redatto nel 1993)
P.S.A.	= Piano di Sviluppo Aziendale
PTPR	= Piano Territoriale Paesistico Regionale
Q	= Rapporto massimo di copertura
R.D.	= Regio Decreto
RE	= Regolamento Edilizio Comunale
Sa	= Superficie accessoria
SAU	= Superficie Agraria Utilizzata
Sc	= Superficie complessiva
Sf	= Superficie fondiaria
Sl	= Superficie lorda
Sm	= Superficie minima d'intervento
Snr	= Superficie non residenziale
St	= Superficie territoriale
Su	= Superficie utile
Sup	= Superficie utile produttiva
Uf	= Indice di utilizzazione fondiaria
Ut	= Indice di utilizzazione territoriale
It	= Indice di fabbricabilità territoriale

TITOLO I - NORME GENERALI

CAPO I - DEFINIZIONE DEL PRG

ART.1 - VALIDITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Il presente strumento urbanistico costituisce Variante Generale al vigente Piano Regolatore Generale (adottato in data 20/04/1970) e sarà, di qui in avanti, indicata con la sigla 'PRG 93'.
2. Il PRG 93 ha validità giuridica a tempo indeterminato. Le sue previsioni sono tuttavia commisurate ad un arco temporale di dieci anni.
3. Stati di fatto o provvedimenti in atto ovvero in vigore richiamati dalle presenti norme devono intendersi riferiti alla data di adozione del PRG 93, salvo diverse indicazioni delle presenti norme.
4. La disciplina dettata da strumenti urbanistici attuativi in vigore resta valida a meno di esplicite modificazioni indicate nelle presenti norme. In caso di contrasto, o anche di semplici difformità definitorie, prevalgono comunque le presenti Norme di Attuazione (NA) con i relativi elaborati grafici.
5. Nel periodo di salvaguardia disposizioni e norme in contrasto con il PRG 93 adottato devono essere sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo; tra le disposizioni e le norme del PRG 70' e successive varianti vigenti ed il nuovo PRG 93 adottato valgono le più restrittive.

ART. 2 - AMBITO D'APPLICAZIONE DEL PRG

1. L'attività di trasformazione del territorio comunale è disciplinata dalle norme e relativi elaborati grafici del presente PRG 93 e per quanto di sua competenza dal vigente Regolamento Edilizio, ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica.

ART. 3 - AMBITO DI COMPETENZA DEL PRG

1. Il PRG 93, attraverso i suoi elementi costitutivi, disciplina l'attività urbanistica individuando, per le diverse parti dell'intero territorio comunale, gli interventi edilizi previsti, le destinazioni d'uso e le attività ammissibili.
2. La disciplina che regola l'attività edilizia, le modalità amministrative attraverso le quali vengono attuati gli interventi, oltre che le prescrizioni relative alle caratteristiche dei manufatti edilizi, agli interventi sugli spazi pubblici dell'area urbana e le esigenze igienico - sanitarie collegabili alle caratteristiche edilizie, sono contenute nel Regolamento Edilizio comunale (RE).

ART. 4 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG

1. Ai sensi di quanto previsto dall'art.48 della LR 47/78, sono elementi costitutivi del presente PRG 93 i seguenti elaborati:

elab. R - Relazione illustrativa generale + integrazioni.
elab. NA - Norme di attuazione

elab. RG - Relazione geologica
elab. 1.0 - Inquadramento territoriale e schema viabilità

elaborato 2 - "Vincoli e tutele". Scala 1:5.000 (base CTR):

elab. 2.1. "Tolè Cereglio"
elab. 2.2. "Calvenzano"
elab. 2.3. "Capoluogo"
elab. 2.4. "Roffeno"
elab. 2.5. "Riola"

elaborato 3 - "Zonizzazione". Scala 1:5.000 (base CTR):

elab. 3.1. "Tolè Cereglio"
elab. 3.2. "Calvenzano"
elab. 3.3. "Capoluogo"
elab. 3.4. "Roffeno"
elab. 3.5. "Riola"

elaborato 4 - "Zonizzazione". Scala 1:2.000

elab. 4.1. "Tolè"
elab. 4.2. "Cereglio"
elab. 4.3. "Capoluogo"
elab. 4.4. "Riola"

elaborato 5 - "Modalità d'intervento nelle zone A". Scala 1:2.000

Elaborato 6 - "Piano dei servizi" scale varie.

Sono altresì parte costitutiva del presente PRG 93 le Analisi dello stato di fatto riferite ai seguenti elaborati:

elab. A.1 - Analisi sugli edifici di valore storico e ambientale.
elab. A.2 - Analisi dei caratteri ambientali del territorio comunale.
elab. A.3 - Analisi della viabilità storica - scala 1:25.000
elab. A.4 - Centri Storici - Restituzione del Catasto Gregoriano: edifici, viabilità, tessuto edilizio e impianto urbanistico.
elab. A.5 - Centri Storici - Stato di fatto degli edifici.

ART. 5 - LETTURA DELLE NORME E DELLA SIMBOLOGIA GRAFICA

1. In caso di non corrispondenza tra prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.
2. In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici a scala diversa, prevalgono gli elaborati di progetto in scala maggiore (1:2.000).
3. I limiti delle zone omogenee, indipendentemente dalla individuazione negli elaborati grafici di PRG 93, corrispondono di norma con i limiti delle particelle catastali delle proprietà interessate ovvero con elementi di suddivisione reale rilevabili quali recinzioni, cigli stradali, fossati, edifici, ecc. con i quali i limiti di cui sopra possono essere portati ad essere fatti coincidere. In tali casi l'attuazione del PRG 93 potrà avvenire previa approvazione del tipo di frazionamento individuativo della linea catastale corrispondente con il limite di zona.
4. Per tutti i valori urbanistici ed edilizi prescritti nelle presenti norme, si può accettare una tolleranza, in eccesso o in difetto rispetto al valore limite prescritto non superiore al 2% di detto valore.
5. Sono abrogate le prescrizioni di precedenti regolamenti e norme comunali che risultino in contrasto con quelle delle presenti norme.

ART. 6 - VARIANTI AL PRG

1. Le Varianti al PRG sono redatte e approvate dal Consiglio Comunale in conformità a quanto disposto dalla legge regionale n.47/78 e succ.modif. ed int.

2. Qualora nel PRG non vi siano previsioni specifiche o le stesse non risultino sufficienti in ordine alla costruzione di edifici scolastici, ospedalieri, universitari, carcerari, per le poste e telecomunicazioni o altre opere pubbliche di interesse sovracomunale purchè previste in programmi dello Stato, delle Regioni, delle Provincie, la deliberazione del Consiglio Comunale che approva la scelta delle aree occorrenti per tali costruzioni costituisce Variante al PRG vigente e diventa esecutiva ai sensi dell'art. 59 della legge 10 febbraio 1953 n. 62. Tale deliberazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere e l'urgenza e indifferibilità dei lavori.

3. Le Varianti al PRG non sono soggette alla preventiva autorizzazione, giusto il disposto dell'art. 25, 3° comma, della legge 47/85.

ART. 7 - USI E CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

1. Per uso urbanistico legittimamente in essere si deve intendere quello che risulta dalla licenza o concessione edilizia ovvero dall'autorizzazione rilasciata a sensi di legge e in assenza o indeterminazione di tali atti dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti aventi comunque data certa e anteriore alla data di adozione della presente VG .

2. Il cambio di destinazione d'uso è disciplinato da quanto previsto dalla LR n.46/88 e successive modifiche ed integrazioni,

3. le possibilità di modifica delle destinazioni d'uso sono disciplinate dalle norme di zona: l'allegato elenco degli 'usi' serve all'indicazione degli 'usi previsti' nelle varie zone di PRG.

a) funzione territoriale = Residenza

tipi d'uso:

a1) residenza (e relativi accessori);

a2) residenza collettiva (convivenze, convitti, conventi, seminari, studentati, ospizi)

b) funzione territoriale = Direzionale, commerciale, di servizio e assimilabili.

tipi d'uso:

b1) attività terziarie (con superficie utile maggiore di 200 mq)

b2) attività commerciali [RM1]:

b2.1) Commercio al dettaglio:

superficie di vendita

b2.1.1) sotto i 300 mq di

superficie di vendita

b2.1.2) sopra i 300 mq di

b2.2) Pubblici esercizi (somministrazione alimenti e bevande)

b2.3) Commercio all'ingrosso (anche magazzini)

b3) attività produttive compatibili con il tessuto insediato urbano:

b3.1) Artigianato di servizi alla persona, alla casa;

b3.2) Artigianato di servizio agli automezzi (compresi cicli e motocicli);

b4) attività di servizio:

b4.1) studi professionali, uffici non ricadenti nell'uso b1, compresi gli ambulatori medici inferiori ai 200 mq di SU);

b4.2) attività culturali e ricreative e sportive per capienze di pubblico non superiori alle 150 persone;

- b4.3) attività culturali e ricreative e sportive per capienze di pubblico superiori alle 150 persone;
 - b4.5) attività sanitarie pubbliche e private (Case di cura, Ospedali, ambulatori superiori a mq 200 di SU, case di riposo);
 - b4.6) Attività di parcheggio (parcheggi non pertinenziali, privati gestiti anche a scopo di lucro con relative attività di servizio come custodia, lavaggio etc.);
 - b5) attività ricettive:
 - b5.1) attività ricettive alberghiere
 - b5.2) Ostelli e altre forme di ricettività diverse da b5.1
 - b5.3) Campeggi e villaggi turistici.
 - b6) servizi sociali
 - b6.1) Attività di interesse comune di tipo civile.(sedi municipali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, culturali, sedi di forme associative)
 - b6.2) Attività d'interesse comune di tipo religioso.(luoghi per il culto, attività collaterali senza fini di lucro, integrate con le finalità religiose)
 - b6.3) Servizi scolastici dell'obbligo e preparatori all'obbligo, (edifici scolastici e relativi spazi e attrezzature compresa residenza per custodia).
 - b6.4) Fruizione ricreativa e sportiva delle aree verdi pubbliche (comprese opere di arredo ed edifici ed attrezzature per la pratica dello sport).
- c) funzione territoriale = Funzioni produttive manifatturiere
- tipi d'uso:
- c1) attività manifatturiere industriali ed artigianali (esclusi i successivi c2, c3 e compreso l'artigianato di servizio alle imprese)
 - c2) attività manifatturiere industriali ed artigianali settore agroalimentare e conserviero
 - c3) attività zootecniche industriali (allevamenti diversi da quelli di cui al punto d2)
 - c4) depositi a cielo aperto di materiali vari
- d) funzione territoriale = Attività agricole
- tipi d'uso:
- d1) Residenza di Imprenditori agricoli a titolo principale e pertinenze residenziali.
 - d2) Coltivazione agricola, orticola, floricola (compreso l'eventuale rimessaggio per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, magazzinaggio, deposito di materiali e prodotti agricoli, allevamento di animali per autoconsumo, esercizio di attività faunistico-venatorie).
 - d3) Attività di allevamento aziendale (associato all'attività agricola della stessa), con relativi fabbricati di servizio
 - d4) Coltivazioni in serre fisse; (serre e relative pertinenze edilizie).
 - d5) Attività agrituristiche e di Turismo rurale.
 - d6) Esercizio e noleggio macchine agricole per conto terzi.
 - d7) Lavorazione di prima trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda singola o associata, con relativi impianti e locali di servizio.
- e) funzione territoriale = Usi speciali
- tipi d'uso:
- e1) tecnologici,
 - e1.1) Reti tecnologiche e relativi impianti (trattamento, distribuzione e stoccaggio di fonti energetiche; trasmissione di informazioni, suoni, immagini, dati e simili mediante reti di condutture e via etere; captazione, potabilizzazione e adduzione di acqua e raccolta di reflui mediante reti di condutture);
 - e1.2) Impianti per l'ambiente (trattamento e smaltimento di rifiuti solidi, di acque di scarico e simili);
 - e1.3) Edifici ed attrezzature per il ricovero di animali randagi;
 - e1.4) Impianti ed attrezzature a carattere temporaneo per feste e spettacoli;
 - e2) connessi alla mobilità,
 - e2.1) Mobilità pubblica in sede propria (tramvie, ferrovie, funicolari e simili)
 - e2.2) Mobilità veicolare (strade e relativi spazi di sosta, percorsi ciclo-pedonali, arredo urbano e protezioni stradali - comprese barriere antirumore, etc.)
 - e2.3) Attrezzature per il trasporto (stazioni, fermate, autostazioni, aeroporti)
 - e2.4) Parcheggio pubblico in sede propria.

- e3) attività cimiteriali (inumazione, cremazione, culto dei defunti, civile e religioso);
- e4) Pubblica Amministrazione (attività di Amministrazioni Provinciali, Regionali, Statali, enti pubblici di livello comunale esclusi quelli di cui al punto b6.1);
- e5) Attività connesse alla difesa nazionale, all'ordine pubblico e alla giustizia e le attività giudiziarie (carcerazione, riformatori, casermaggio, Protezione civile, e simili, compresa quando necessaria la residenza collettiva);
- e6) Istruzione superiore;
- e7) usi connessi al mantenimento o al ripristino dell'equilibrio ambientale
 - e7.1) Mantenimento e manutenzione dell'assetto morfologico ed idrogeologico, regimazione idraulica, manutenzione e gestione del soprassuolo vegetale in funzione idrogeologica.
 - e7.2) Tutela della varietà ecologica (riserve naturali, aree di tutela).
 - e7.3) Riequilibrio ecologico (aree destinate ad interventi di mitigazione di impatti ambientali, fasce verdi di protezione acustica)
- e8) Attività pubbliche o private collegate al volo con aeromobili e simili.
- e9) infrastrutturazione tecnica e per la difesa del suolo (con la realizzazione di opere quali: strade poderali, canali, opera di difesa idraulica, impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo);
- e10) attività ricreative a gestione privata.

ART.7.bis - STANDARDS URBANISTICI. SUPERFICIE E OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. 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.
2. 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;(V1)
 - .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.
3. La superficie U1 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.
4. 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 in senso sociale.
5. 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(V2);
 - .parcheggi pubblici (P2).

6. La superficie U2 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.

7. I parcheggi pertinenziali (P3), sono di norma da considerare di uso comune per gli utenti ed i fruitori degli usi che li generano; debbono essere di libero e gratuito accesso e ubicati in modo funzionale all'uso o agli usi cui sono collegati. I parcheggi di cui all'uso b4.6 non sono considerati pertinenziali.

8. I seguenti usi non generano standards pubblici:

b4.6) , c3) , d1) , d2) , d3) , d4) , d6) , e1.1) , e2.1) , e2.2) , e2.4) , e7) , e7.1) , e7.2) , e7.3)

9. Salvo eventuali diverse e/o più restrittive condizioni poste nelle norme di zona ai seguenti usi devono essere collegati i relativi standards minimi, riferiti ai tipi d'intervento di cui ai successivi articoli delle presenti norme: [Rocchi Pi2]

a1) residenza

per interventi di NC, DR e CD : $P2 = 0,15$ mq per mq di SU

$P3 = 0,3$ mq per mq di Su

$V2 = 0,5$ mq per mq di Su

a2) residenza collettiva

per interventi di NC, DR e CD : $P2 = 0,15$ mq per mq di SU

$P3 = 0,3$ mq per mq di Su

$V1 = 0,5$ mq per mq di Su

b1) attività terziarie (con SU > di 300 mq)

per interventi di NC, DR e CD : $P2 = 0,4$ mq per mq di SU

$P3 = 0,3$ mq per mq di Su

$V2 = 0,6$ mq per mq di Su

b2.1) Commercio al dettaglio

per interventi di NC, DR e CD : $P2 = 0,3$ mq per mq di SU

$P3 = 0,3$ mq per mq di Su

$V2 = 0,1$ mq per mq di Su

b2.2) Pubblici esercizi

per interventi di NC, DR e CD : $P2 = 0,3$ mq per mq di SU

$P3 = 0,3$ mq per mq di Su

$V2 = 0,1$ mq per mq di Su

b2.3) Commercio all'ingrosso

per interventi di NC, DR e CD : $P2 = 0,1$ mq per mq di SU

$P3 = 0,3$ mq per mq di Su

$V1 = 0,2$ mq per mq di Su

In generale in tutti gli interventi di NC deve essere rispettato, nella somma tra P2 e V2 quanto previsto dall'art.46 della L.R.47/78

b3.1) Artigianato di servizi alla persona, alla casa;

per interventi di NC, DR e CD : $P1 = 0,2$ mq per mq di SU

$P2 = 0,3$ mq per mq di Su

$V1 = 0,1$ mq per mq di Su

b3.2) Artigianato di servizio agli automezzi

per interventi di NC, DR e CD : $P1 = 0,2$ mq per mq di SU

$P2 = 0,3$ mq per mq di Su

$V1 = 0,1$ mq per mq di Su

b4.1) studi professionali,

per interventi di NC, DR e CD : $P1 = 0,2$ mq per mq di SU

$P2 = 0,3$ mq per mq di Su

b4.2) attività culturali e ricreative e sportive per capienze di pubblico non superiori alle 150 persone

per interventi di NC, DR e CD di attività culturali e ricreative: $P1 = 0,1$ mq per mq di SU

$P2 = 0,3$ mq per mq di Su

per interventi di NC, DR e CD di attività sportive: $P1 =$ mq 4/per utente, stimati alla massima affluenza;

$P2 = 0,3$ mq per mq di Su

b4.3) attività culturali e ricreative e sportive per capienze di pubblico superiori alle 150 persone,

per interventi di NC, DR e CD : $P1 = 0,4$ mq per mq di SU

$P2 = 0,3$ mq per mq di Su

nel caso ricorrano le condizioni previste dalla LR n.35/90, gli standards minimi di parcheggio pubblico vanno raddoppiati (sono in questo caso conteggiabili anche i parcheggi interrati e su più piani).

b4.5) attività sanitarie, sia pubbliche che private.

per interventi di NC, DR e CD : $P1 = 0,2$ mq per mq di SU

$P2 = 0,3$ mq per mq di Su

b5.1) attività ricettive alberghiere

per interventi di NC, DR e CD : $P1 = 0,4$ mq per mq di SU

$P2 = 0,3$ mq per mq di Su

$V1 = 0,6$ mq per mq di Su

b5.2) Ostelli e altre forme di ricettività

per interventi di NC, DR e CD : $P1 = 0,1$ mq per mq di SU

$P2 = 0,3$ mq per mq di Su

$V1 = 10$ % della Sf.

b5.3) Campeggi e villaggi turistici.

per interventi di NC, DR e CD : $P1 = 0,1$ mq per mq di SU

$P2 = 0,3$ mq per mq di Su

$V1 = 10$ % della Sf.

b6.1) Attività di interesse comune

per interventi di NC, DR e CD : $P1 = 0,1$ mq per mq di SU

$P2 = 0,3$ mq per mq di Su

b6.2) Attività d'interesse comune di tipo religioso.

per interventi di NC, DR e CD : $P1 = 0,1$ mq per mq di SU

$P2 = 0,3$ mq per mq di Su

b6.3) Servizi scolastici dell'obbligo e preparatori all'obbligo.

per interventi di NC, DR e CD : $P1 = 0,3$ mq per mq di SU

$P2 = 0,3$ mq per mq di Su

b6.4) Fruizione ricreativa e sportiva delle aree verdi pubbliche

per interventi di NC, DR e CD per attrezzature sportive: $P1 = 0,3$ mq per mq di SU

$P2 = 0,3$ mq per mq di Su

c1) attività manifatturiere industriali ed artigianali:

per interventi edilizi diretti in zone D1 :

per interventi di NC, DR e CD : $P1 = 0,1$ mq per mq di SU

$P2 = 0,3$ mq per mq di Su

$V1 = 0,1$ mq per mq di Su

per strumenti urbanistici preventivi in zone D2:

$P1 = 5\%$ della St

P2 = 0,1 mq su mq di SU
V1 = 10% della ST

c2) attività manifatturiere industriali ed artigianali settore agroalimentare e conserviero:
per interventi edilizi diretti di NC, DR e CD : P1 = 0,1 mq per mq di SU

P2 = 0,3 mq per mq di Su
per strumenti urbanistici preventivi:

P1 = 5% della St
P2 = 0,1 mq su mq di SU
V1 = 10% della ST

c4) depositi a cielo aperto
P1 = 5% della St con un minimo di 2 posti auto.

d5) Attività agrituristiche.
P2 = 1 mq ogni mq di SU - da realizzare in modo permeabile.

d7) lavorazione di prima trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici

per interventi di NC, DR e CD : P1 = 0,1 mq per mq di SU destinata ad uffici.
P2 = 0,3 mq per mq di Su

e1.2) Impianti per l'ambiente
per interventi di NC, DR e CD : P1 = 0,1 mq per mq di SU
P2 = 0,3 mq per mq di Su

e1.3) Ricoveri per animali
per interventi di NC, DR e CD : P1 = 0,1 mq per mq di SU
P2 = 0,1 mq per mq di Su

e1.4) Impianti ed attrezzature a carattere temporaneo per feste e spettacoli.
per interventi di NC, DR e CD : P1 = 0,5 mq per mq di SU
P2 = 0,3 mq per mq di Su
Per le attività di carattere temporaneo, con richiamo di pubblico, l'Amministrazione valuterà di volta in volta, in relazione alla tipologia dell'attività ammessa, la quantità di aree da attrezzare temporaneamente a parcheggio pubblico e le modalità della loro temporanea realizzazione e ripristino delle aree interessate.

e2.3) Attività ed attrezzature per il trasporto
Come da progetti d'intervento.

e3) Attività ed attrezzature cimiteriali
P1 = 1 mq ogni 10 di Sf

e4) Pubblica Amministrazione
per interventi di NC, DR e CD : P1 = 0,3 mq per mq di SU
P2 = 0,3 mq per mq di Su

e5) Attività ed attrezzature per la difesa nazionale,
per interventi di NC, DR e CD : P1 = 0,1 mq per mq di SU
P2 = 0,3 mq per mq di Su

e6) Istruzione superiore
per interventi di NC, DR e CD : P1 = 0,3 mq per mq di SU
P2 = 0,3 mq per mq di Su

e8) Attività pubbliche o private collegate al volo con aeromobili e simili.
per interventi di NC, DR e CD : P1 = 1 mq per mq di SU
P2 = 0,3 mq per mq di Su

Per le attività di carattere temporaneo, con richiamo di pubblico, l'Amministrazione valuterà di volta in volta, in relazione alla tipologia dell'attività ammessa, la quantità di aree da attrezzare temporaneamente a parcheggio pubblico e le modalità della loro temporanea realizzazione e ripristino delle aree interessate.

e10) attività ricreative a gestione privata:
P1 = 1 mq ogni mq di SU.

CAPO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG

ART. 8 - MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG

1.L'attuazione del PRG deve avvenire, sulla base di Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA), attraverso interventi urbanistici preventivi o interventi edilizi diretti, secondo le prescrizioni della vigente legislazione e nel rispetto delle prescrizioni per ciascuna zona omogenea contenute negli elaborati di piano.

2. Sono strumenti urbanistici preventivi:
 - a1. i piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP)
 - a2. i piani per gli insediamenti produttivi (PIP).
 - a3. i piani di recupero (PdR) (di iniziativa pubblica o privata).
 - a4. i piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (PP) formati ai sensi della legge 1150/1942 e ai sensi degli artt. 20, 21, 22 e 25 della legge regionale 47/78 modificata.
 - a5. i piani di miglioramento (o di sviluppo) aziendali o interaziendali.
3. Sono interventi edilizi diretti:
 - b1. la concessione onerosa.
 - b2. la concessione convenzionata.
 - b3. la concessione gratuita.
 - b4. l'autorizzazione.
 - b5. l'asseverazione.

4.La concessione è sostituita da autorizzazione comunale nei casi della manutenzione straordinaria, per gli interventi previsti dall'art. 7 della legge 25 marzo 1982, n. 94, nei casi previsti dall'art. 2 della L.R. 46/88, nonché nei casi previsti dal regolamento edilizio; la concessione è sostituita da asseverazione nel caso delle opere interne previste dall'art. 26 della L. 47/85.

ART. 9 - CONTENUTI E CRITERI PER LA FORMAZIONE DEL PPA

1.In base a quanto dettato dall'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 modificato dall'art. 6 della legge 25 marzo 1982, n. 94, dalla legge regionale 12 gennaio 1978, n. 2, dalla legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 modificata, e dalla delibera del Consiglio Regionale n. 1466/3162 del 14 ottobre 1982, il Comune formula i programmi pluriennali di attuazione (PPA) del PRG, che rappresentano lo strumento di programmazione dell'attuazione urbanistica comunale.

2.Tali PPA, in conformità a quanto stabilito dalla sopracitata legge regionale n. 2/1978, dovranno contenere:

- a) il programma per la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale, con l'indicazione delle aree necessarie da acquisire, delle spese relative e delle fonti di finanziamento;
- b) l'indicazione delle aree e degli immobili da espropriare per l'edilizia economica e popolare, di cui ai programmi previsti dall'art. 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni e integrazioni;

- c) l'indicazione degli interventi da effettuare sul patrimonio edilizio esistente;
- d) l'individuazione delle aree residenziali, in aggiunta alla quota di fabbisogno soddisfatta dagli interventi di cui alle lettere b), c) del presente articolo;
- e) l'individuazione delle aree destinate a insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistici, di cui si intende avviare l'attuazione;
- f) gli interventi pubblici necessari per garantire la tutela e l'uso sociale dei beni storici, ambientali e del patrimonio naturale;
- g) il conto economico di massima del costo di realizzazione delle opere di iniziativa pubblica e privata previste dal programma pluriennale stesso.

3. Al di fuori delle previsioni dei programmi pluriennali di attuazione possono realizzarsi solo gli interventi di cui all'art. 9 della legge n. 10/77 e quelli di cui all'art. 6 della legge n. 94/82 nel periodo previsto dalla suddetta legge.

4. Il PPA può essere modificato con l'approvazione di una variante generale allo strumento urbanistico generale oppure in conseguenza di varianti al piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi e al piano comunale per le attività estrattive.

5. Il PPA può essere altresì integrato, non prima di un anno dall'entrata in vigore dello stesso, al fine di rispondere ad eventuali successive domande di interventi da parte del settore pubblico o privato. Varianti e aggiornamenti sono approvati con le stesse procedure previste per l'approvazione del programma.

6. Il termine finale per la presentazione di progetti relativi agli interventi previsti dalle varianti o dagli aggiornamenti coincide con quello del PPA.

ART. 10 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA (PP)

1. Le presenti norme e gli elaborati grafici del PRG definiscono e individuano le parti in cui esso viene attuato attraverso i piani particolareggiati.

2. I criteri e i contenuti urbanistici e programmatici previsti dal PRG per la progettazione dei piani particolareggiati sono vincolanti, salvo diversa esplicita indicazione.

3. Il perimetro delle aree sottoposte a piano particolareggiato è individuato negli elaborati grafici e descritto nelle norme.

4. Il comparto di attuazione rappresenta l'unità minima di intervento urbanistico del piano particolareggiato. Esso comprende, oltre alle aree edificabili, anche le aree di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le eventuali aree di rispetto o altre aree utili all'attuazione dell'intervento.

5. Nel caso di inerzia dei proprietari il Comune può intervenire ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/1978 modificata.

6. Gli elementi costitutivi dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata sono quelli elencati nel Regolamento Edilizio comunale in riferimento al disposto di cui all'art. 49 della L.R. 47/1978 modificata.

ART. 11 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal PRG partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione o ad autorizzazione da parte del Sindaco salvo quanto disposto dall'art. 81 del DPR 24/7/77, n. 616, concernente le opere di competenza dello Stato.

2. Le sole previsioni del PRG e relativo programma pluriennale di attuazione non conferiscono la possibilità di trasformazione del territorio e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese, entro termini prestabiliti e secondo le prescrizioni comunali.

ART. 12 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

1. L'attività di trasformazione del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri urbanistici, che vengono riportati in queste norme tecniche di attuazione in attesa dell'adozione del nuovo Regolamento Edilizio.

1. SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

Per superficie territoriale, alla quale applicare l'indice di utilizzazione territoriale (Ut), si intende la superficie complessiva di un'area, non inferiore alla unità minima d'intervento, a destinazione omogenea di zona (comparto di attuazione), sulla quale il PRG si attua mediante intervento urbanistico preventivo; tale area è comprensiva della superficie fondiaria (Sf) e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di eventuali aree di rispetto o destinate a opere di urbanizzazione generale, siano esse esistenti o di progetto.

Nell'ambito dei piani urbanistici preventivi, per comparto di attuazione si intende l'unità minima di intervento come definito graficamente sulle tavole di PRG 93 o nelle presenti norme.

2. SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

Per superficie fondiaria, alla quale applicare l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), si intende la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale (St) con la detrazione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di altre eventuali superfici di cui al punto 1. precedente.

Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto a cui applicare l'indice di utilizzazione fondiaria Uf.

Nel caso di aree edificate la Sf relativa agli edifici è quella di loro pertinenza, come definita nel regolamento edilizio (Potenzialità edificatoria delle aree) e all'art. 14 delle presenti norme.

3. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie utile complessiva (Sc) degli edifici e la superficie territoriale (St) ed è espresso in mq/mq.

Ai sensi del DM 10.6.77 n.101 (artt.2 e 3) la Superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali:

$Sc = Su + 60\% \text{ della } SU \text{ (Snr)}$

4. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

Rappresenta il rapporto massimo tra la superficie utile complessiva (Sc) degli edifici e la superficie fondiaria (Sf) ed è espresso in mq/mq.

5. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO (Sm)

Superficie minima richiesta dalle norme di zona (Tit. II delle presenti norme) per la superficie fondiaria di ogni intervento edilizio diretto o per la superficie territoriale per ogni piano urbanistico preventivo.

Nel caso di piani particolareggiati d'iniziativa pubblica o privata la Sm, coincidente con il comparto di attuazione, è individuata nelle tavole di PRG. Ai fini dell'applicazione dell'indice di zona e del raggiungimento della Sm, può essere computata anche la superficie disponibile come parte comune, se destinata nello stesso modo del lotto in proprietà esclusiva nella misura corrispondente alla propria quota di proprietà.

6. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It)

Rappresenta il rapporto massimo tra il volume complessivo (V) degli edifici e la superficie territoriale (St), ed è espresso in mc/mq.

ART. 13 - DELIMITAZIONE DEI CENTRI URBANIZZATI, DELLE FASCE STRADALI E DELLE AREE DI TUTELA

1. I centri urbanizzati di cui all'art. 13 (punto 3) della L.R. 47/1978 modificata, sono individuati dal relativo perimetro comprendente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi nelle tavole di PRG 93: elab. 2 - "Zonizzazione del territorio Comunale - Vincoli e tutele" in scala 1:5.000 e nella tavola di PRG n.6.

2. Le distanze dai confini stradali (art. 36 delle presenti NA) sono fissate dagli artt. 16 (fasce di rispetto fuori dai centri abitati), 17 (fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati) e 18 (fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati) di cui al DL 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada), per ciascuna tipologia di strada definita e classificata dall'art. 2 dello stesso DL e come individuata nella tav. 1.0 del PRG. 93. Per le strade Vicinali non di pubblica utilità si applicano le distanze previste dai confini di proprietà.

3. Le aree sottoposte a speciali norme, di cui all'art. 13 (punto 4) della L.R. 47/78 modificata, ai fini della difesa del suolo e della tutela dell'ambiente nonché del recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, sono egualmente individuate e perimetrate nelle tavole di PRG 93.

ART. 14 - POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE

1. La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici, riportati all'art. 12 precedente, ed edilizi prescritti dal Regolamento Edilizio.

2. Gli indici di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (Uf) rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area o lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (quote di verde attrezzato, parcheggi, servizi, ecc.) ed edilizi (altezze, distanze, ecc.) prescritti.

ART. 15 - CONTROLLO DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA

1. Nessuna nuova costruzione, sia essa derivante da nuova edificazione, ampliamento, sopraelevazione, modificazione, anche delle destinazioni d'uso, ristrutturazione di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Sindaco, all'uopo richiesta dall'interessato nei modi previsti dal Regolamento edilizio; in assenza di tale autorizzazione è fatto divieto al Comune ed alle aziende di erogazione di servizi pubblici, quali acqua, gas, illuminazione, rete fognante, di effettuare le relative forniture.

2. I casi di utilizzazione abusiva di costruzioni, di opere costruite in difformità o in assenza di concessione e di annullamento di provvedimenti amministrativi rilasciati dal Comune sono regolati da quanto previsto nella L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni e nella legge regionale 8 novembre 1988 n. 46 e dalla vigente legislazione statale in materia.

ART. 15-bis - PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi, previsto dall'art. 13 della LR n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni è lo strumento con cui l'Amministrazione Comunale progetta il sistema delle aree per servizi, come previsti dall'art. 46 della LR 47/78 e ne programma i tempi e le modalità di attuazione, in rapporto allo sviluppo programmato del proprio territorio, in particolare integrando l'effettiva attuazione delle aree per servizi all'attuazione delle aree di nuova previsione insediativa.

2. Ai fini di un'organica applicazione delle previsioni del Piano dei Servizi, le aree vincolate a servizi pubblici da attuare sono scelte dal Piano suddetto, sulla base di criteri di territorialità delle aree per servizi medesime che rispettino il concetto di 'insediamento', come previsto dalla LR 47/78.

3. Nelle zone omogenee B, con esclusione delle zone B2.a), qualora, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non sia tecnicamente possibile o non sia tecnicamente funzionale cedere le aree e le opere per gli standards urbanistici con l'eccezione delle aree per parcheggi pubblici, si procederà alla monetizzazione delle stesse. A questo scopo, mediante deliberazione del Consiglio Comunale, si provvederà a fissare l'entità del corrispettivo unitario, per tipologia di standard, comprensivo di tutte le voci necessarie alla realizzazione; nonché ad individuare specificamente il servizio o i servizi, la cui ubicazione deve essere localizzata nella stessa frazione nella quale si opera la monetizzazione, alla cui realizzazione finalizzare i proventi di cui sopra. L'Amministrazione Comunale potrà procedere anche per stralci funzionali alla realizzazione delle opere di cui sopra facendosi successivamente rimborsare, secondo quanto dovuto, intervento per intervento, dai soggetti attuatori; ovvero procedere alla realizzazione per stralci funzionali, successivamente all'incasso delle risorse necessarie.

4. Ai fini di quanto previsto nei precedenti commi 2. e 3. la tavola di PRG n. 6, denominata 'Piano dei Servizi e delimitazione del territorio urbanizzato', individua gli "ambiti omogenei di

corresponsione degli standards urbanistici", per l'attuazione dei servizi. Tali ambiti corrispondono al perimetro di cui all'art.13 della LR n.47/78 e alle zone di espansione C.

TITOLO II- ZONIZZAZIONE DEL PRG

CAPO I - AMBITI TERRITORIALI D'INTERVENTO

ART. 16 - SUDDIVISIONE IN SISTEMI URBANISTICI

1. Il territorio comunale, in base alle caratteristiche specifiche ed ai diversi ruoli attribuiti, è funzionalmente suddiviso in quattro sistemi urbanistici, a loro volta suddivisi in zone e sottozone omogenee:

- a) il SISTEMA DELLE TUTELE (di cui agli artt.33 e 36 della L.R. 47/1978 modificata), costituito dagli ambiti territoriali, riferiti in particolare alla morfologia fluviale e di pianura, nei quali sono in atto, sono da tutelare o da ripristinare meccanismi di evoluzione dell'assetto morfologico-vegetazionale e florofaunistici. Inoltre comprende le aree di rispetto degli insediamenti storici isolati quali complessi edilizi di interesse storico, artistico, culturale ed ambientale i cui ambiti di pertinenza sono, tuttavia, sottoposti alle norme delle zone omogenee A.

Tale sistema è costituito pertanto dalle seguenti:

- zone di tutela fluviale (TF1, TF2)
- zone di tutela da dissesto idrogeologico (H3)
- zona di tutela paesaggistico-ambientale (H4, TP);
- zona di tutela naturalistica (H5);
- zone di tutela forestale e boschiva (H6);
- zona di tutela dei parchi privati di pregio (H7);
- zone di rispetto cimiteriale (H8)

Le zone H1, H2, H3, H4, H5 e H6 ai fini della loro congruenza con l'art.35 e seguenti della LR 47/78 sono assimilate alle zone omogenee E, le zone H7 sono assimilate alle zone omogenee B e le zone H8 sono assimilate alle zone F.

- b) il SISTEMA INSEDIATIVO URBANIZZATO (di cui agli artt. 36 ÷ 39 della L.R. 47/1978 modificata), costituito dalle aree edificate e da edificare, coperte e scoperte, ubicate per la quasi totalità all'interno dei perimetri di centro urbanizzato di cui all'art. 13 delle presenti NdA, le quali, nel loro insieme, formano l'ambiente dove si esplicano le diverse funzioni (residenziali, produttive, di carattere collettivo, ecc.) delle comunità insediate.

Tale sistema comprende pertanto complessivamente le seguenti zone omogenee:

- zone culturali-ambientali (A)
- zone residenziali edificate (B₁);
- zone residenziali di nuova edificazione:

- . di completamento (B₂);
- . di espansione (C1);
- . area programma (C2);
- zone produttive industriali/artigianali edificate
 - . di completamento (D1)
- zone produttive industriali/artigianali di nuova edificazione:
 - . di espansione (D2);
- zone produttive estrattive (D3)
- zone per attrezzature pubbliche edificate o di nuova edificazione (F, G)
- zone speciali.(L)
 - zona speciale (L1)
 - zona speciale (L2)
 - zona speciale L4

Le zone L1, L2, ai fini della loro congruenza con l'art.35 e seguenti della LR 47/78 sono assimilate alle zone omogenee come specificato nelle singole norme di zona.

c) il SISTEMA AGRICOLO PRODUTTIVO (di cui all'art. 40 della L.R. 47/1978 modificata) costituito dalle parti di territorio agricolo di bassa montagna nelle quali l'assetto colturale, vegetazionale e della produzione animale è condotto, definito e modificato in modo continuativo dall'azione antropica. Tale sistema è costituito dalla:

- zona agricola produttiva (E).

d) il SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA', costituito dalle aree destinate alle sedi ed alle fasce di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie (di cui all'art. 45 della L.R. 47/1978 modificata), ciclabili e pedonali esistenti e previste nel territorio comunale e, in particolare:

- zone destinate a sedi ferroviarie;
- aree destinate a sedi stradali
- fasce di rispetto delle sedi ferroviarie e stradali
- zone per la viabilità ciclabile e pedonale.

ART. 17 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE OMOGENEE

1. Agli effetti dell'applicazione delle norme relative alle zone territoriali omogenee, di cui all'art. 13 della L.R. 47/1978 modificata, nella definizione delle diverse sottozone di PRG di cui al presente Titolo II viene indicata la appartenenza di ciascuna di esse alle zone omogenee di cui alla citata legge regionale.

2. La disciplina delle singole zone e sottozone in cui è diviso il territorio comunale risulta dal combinato disposto delle norme relative a:

- destinazione d'uso
- modalità d'intervento
- modalità di attuazione degli interventi
- parametri ed oneri
- dotazione minima di parcheggi privati e pubblici;
- dotazione minima di verde

- alberature ed arredi

a) DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI

1. In tutti gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione, di cambiamento di destinazione d'uso, di restauro e risanamento conservativo, dovranno essere previsti parcheggi privati e pubblici in misura non inferiore a quelle previste dall'art.7-bis, delle presenti norme tecniche di attuazione.

2. I parcheggi privati, interrati o fuori terra, devono essere ricavati all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio; i parcheggi pubblici, esterni al lotto di pertinenza, saranno conteggiati, al fine della quantificazione degli standards, sulla base della superficie complessiva (stalli per le auto + spazi di manovra + spazi spartitraffico), garantendo, comunque, 1 posto-auto ogni 25 mq. di superficie di standard destinata a parcheggio.

b) DOTAZIONE MINIMA DI VERDE

1. In tutti gli interventi relativi a zone residenziali di nuova edificazione (zone omogenee: B2, C1, C2) e a zone per attrezzature scolastiche, culturali, sociali, dovrà essere prevista la sistemazione a verde di almeno il 50% dell'area scoperta.

2. In tutti gli interventi relativi a zone produttive di nuova edificazione (zone omogenee D2) dovrà essere prevista la sistemazione a verde di almeno il 20% dell'area scoperta.

3. Per nuovi insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali devono essere previsti 60 mq di aree a verde pubblico attrezzato e alberato ogni 100 mq di SI (Superficie lorda).

4. Per i nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso deve essere prevista un'area destinata a verde pubblico e attività collettive pari al 10% della Sup (superficie utile produttiva) ammessa.

5. Nelle aree riservate a parcheggio dovranno essere ubicate alberature, in modo opportuno, affinché contribuiscano alla qualificazione complessiva dei percorsi viabilistici e pedonali.

CAPO II - IL SISTEMA DELLE TUTELE

ART. 18 - ZONE DI TUTELA FLUVIALE (TF)

a) Zone di cui agli artt.17 e 18 PTPR (zone TF1)

1. La zona comprende gli alvei dei principali corsi d'acqua e le relative zone di tutela.
2. La zona è destinata alla regimazione idraulica del corpo idrico, al contenimento delle opere di attraversamento, nonché al mantenimento dell'ambiente necessario alla persistenza della flora e della fauna spontanea.
3. In tali zone si applica oltre a quanto previsto dagli artt. 17 e 18 delle Norme del PTPR, quanto previsto dal R.D. n.523/1904 che ha approvato il T.U. delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie ed i successivi regolamenti.
4. In particolare nelle zone di tutela fluviale non sono ammessi:
 - depositi di rifiuti solidi (terreni, macerie, rifiuti, ecc.);
 - attività pubblicitaria sia segnaletica che cartellonistica se non indirizzata a particolari usi scientifici, naturalistici, o didattici;
 - introduzione di specie di animali per soli fini di cacciagione;
 - asportazione o danneggiamento di piante e fiori; se non relativi ad opere di manutenzione del corso d'acqua;
 - asportazione o manomissione di rocce se non previo rilascio di autorizzazione;
 - cattura o uccisione di animali, raccolta o distruzione del loro ambiente, appropriazione degli animali rinvenuti morti o di parti di essi, fatte salve le disposizioni in materia di pesca nelle acque interne;
 - introduzione di armi, esplosivi, trappole, veleni, narcotici o di ogni altro mezzo distruttivo, attrattivo, repulsivo o di cattura degli animali;
 - costruzioni di opere edilizie di qualsiasi genere e di recinzioni;
 - svolgimento di attività industriali, commerciali;
 - effettuazione di scarichi di liquidi non in conformità con la legge n. 319 del 10/5/1976 e con la L.R. 7/1983,
 - insediamento di depositi, anche temporanei, di qualsiasi materiale nonché aree a parcheggio, salvo quelle previste dal successivo comma 7 del presente articolo.
5. Le zone di tutela fluviale TF1 possono essere interessate dalle seguenti infrastrutture ed attrezzature solo in conseguenza di una loro eventuale previsione in strumenti di pianificazione o programmazione nazionali, regionali o provinciali :
 - linee di comunicazione viaria;
 - impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
 - invasi ad usi plurimi;
 - impianti a rete e puntuali per approvvigionamento idrico;
 - sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia;
 - impianti per la depurazione della rete fognaria solo a seguito di procedura di verifica di compatibilità ambientale.
6. Le prescrizioni di cui al precedente comma non si applicano per le infrastrutture, gli impianti a rete e puntuali che abbiano rilevanza meramente locale, tali opere vanno comunque realizzate previa eventuale autorizzazione idraulica dell'Amministrazione competente.
7. La pianificazione comunale può localizzare nelle zone di tutela fluviale:
 - parchi territoriali (zone F4 di cui alle presenti norme), percorsi e spazi di sosta le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, con la esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazioni dei suoli, con l'eventuale esclusione delle piste pedo-ciclabili, e un uso intensivo delle aree, quali le attrezzature sportive regolamentari.
8. Nelle zone di tutela fluviale sono inoltre ammessi:
 - gli usi, : e7.1), e7.2), e7.3).
 - interventi di MO e MS sugli edifici esistenti, nonché gli interventi edilizi relativi agli edifici di pregio storico-architettonico-ambientale, come indicati nelle apposite tavole di PRG, previa autorizzazione idraulica dell'Amministrazione competente.

- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo che non faccia uso di sostanze chimiche inquinanti e l'attività di allevamento esclusivamente in forma non intensiva, nonché la realizzazione di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 4 ml, non asfaltate.

- i rimboschimenti a scopi produttivi e gli impianti per l'arboricoltura da legno, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesistici dei luoghi e approvati dalle competenti autorità;

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo e di difesa idraulica, eseguiti in modo tale da non alterare negativamente l'assetto dell'ambiente fluviale, come quanto indicato nell'art.3.4.1 delle presenti NTA.

9.Le aree di cui al presente articolo sono individuate nelle tavole di PRG, con la sigla TF1.

b) Zone di cui all'artt.33 LR 47/78 (zone TF2).

1.Le zone di cui al presente punto sono quelle previste dall'art.33 della LR 7 Dicembre 1978 n.47 e successive modifiche ed integrazioni. In particolare le zone comprendono le golene recenti ed antiche dei corsi d'acqua, gli invasi dei bacini naturali ed artificiali, nonché le aree ad esse adiacenti per una profondità di 50 ml dal limite demaniale dei fiumi, delle golene e dei torrenti.

2.in tali zone valgono le norme di cui al comma 4. del precedente punto a) del presente articolo, sono inoltre vietate nuove costruzioni con le eccezioni previste dall'art.33 citato, della LR 7 Dicembre 1978 n.47 e successive modifiche ed integrazioni.

3.Le aree di cui al presente articolo sono individuate nelle tavole di PRG, con la sigla TF2.

ART. 19 - ZONA DI TUTELA DA DISSESTO IDROGEOLOGICO (H3)

OGGETTO DELLA ZONA

Sono gli ambiti costituiti da tutte le aree che già ora esplicano una azione di tutela idrogeologica e tutte le aree che, per le loro caratteristiche morfologiche, geologiche e colturali (terreni con pendenza superiore al 35%, terreni di elevata instabilità, frane e calanchi) necessitano di interventi mirati alla tutela idrogeologica.

Oltre alle presenti zone concorrono alla salvaguardia da dissesto idrogeologico anche le zone di tutela paesaggistico - ambientale, naturalistica e forestale-boschiva di cui ai successivi art. 20, 21 e 22.

USI AMMESSI

Con riferimento a quanto contenuto nell'art.7 delle presenti norme gli usi ammessi sono: e7.1), e7.2), e7.3), e9) e gli usi esistenti alla data di adozione delle presenti norme se non in contrasto con le norme di zona.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

Il ruolo primario della zona è la tutela ed il recupero dell'assetto morfologico ed idrogeologico del territorio.

Gli interventi da eseguirsi dovranno essere congrui alle condizioni ecologico-climatiche e di ausilio alla stabilità del suolo ed alla sistemazione idrogeologica dei versanti.

Nelle zone instabili non è possibile instaurare degli ordinamenti colturali con sarchiate o ripetuti lavori che richiedono scassi profondi, laute concimazioni ed irrigazioni. Ne consegue che per le diverse situazioni dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi, tecnico-agricoli, agronomici e colturali:

- divieto di arature: a ritocchino, cioè secondo le linee di massima pendenza ad eccezione dei terreni in argilla non scagliosa ove le lavorazioni dovranno essere valutate caso per caso; anche l'aratura obliqua al massimo pendio dovrà essere valutata, mentre è possibile quella eseguita trasversalmente nei limiti caratteristici di ciascun terreno;
- divieto di scassi e arature profonde nei terreni a profilo tronco o in aree particolarmente instabili;
- divieto di messa a coltura mediante aratura dei terreni aventi una pendenza superiore al 35%;
- obbligo di impianto di prati polifiti, prati-pascolo o pascoli permanenti su terreni a morfologia accidentata o comunque aventi una pendenza superiore al 30%;
- divieti di messa a coltura dei terreni in frana, franosi, proclivi al franamento o appena sistemati od in corso di sistemazione;
- divieto assoluto di coltivazione delle fasce spondali lungo i torrenti, fossi, canali, ecc.;
- divieto assoluto di coltivazione e di messa a coltura dei terreni di crinale soggetti ad erosione idrica;
- obbligo delle manutenzioni permanenti da parte della proprietà di tutte le opere di canalizzazione, di scolo, di guardia, di fosse drenanti, di raccolta e di sgrondo, di tombini di attraversamento;
- obbligo della realizzazione e manutenzione permanente da parte della proprietà di tutte le opere per la raccolta delle acque di sgrondo, bianche e luride provenienti dai fabbricati rurali ad uso abitazione, ad uso ricovero animali, abitati o abbandonati;
- obbligo della raccolta di tutti i liquami delle concimaie e pozzi neri;
- obbligo di mantenimento in piena efficienza degli impianti di irrigazione e degli acquedotti al fine di garantirne la buona funzionalità e la sicurezza della non dispersione;
- regolamentazione degli interventi sugli invasi in modo particolare dei laghetti per non provocare smottamenti o frane;
- obbligo della manutenzione permanente di tutte le strade, e dove tutte le acque di scorrimento superficiale dovranno essere raccolte nelle apposite cunette e scaricarsi attraverso funzionali tombini stradali;
- obbligo di provvedere al conguagliamento del terreno allo scopo di evitare il dilavamento e lo scorrimento, qualora si proceda alla raccolta di materiali litoidi superficiali;
- divieto di dissodamento dei terreni nudi e saldi;
- nei terreni dove la morfologia od altro non consentono la coltura, questa potrà attuarsi solamente previa sistemazione del suolo a cavalcapoggio, girappoggio, terrazzamento, a spina od altri ordinamenti analoghi;
- divieto assoluto delle ripuliture delle erbe infestanti mediante attizzamento di fuochi;
- le fosse e i solchi ove non sia possibile impellicciarli con zolle erbose o solciarli dovranno essere muniti di piccole gabbionate rustiche trasversali al fine di impedire l'erosione del fondo e la corrosione delle sponde.

Sono inoltre ammessi tutti gli interventi di cui alle prescrizioni riportate dall'art.26 del P.T.P.R..

In tali zone è vietato costruire qualsiasi opera sia di tipo edile che stradale.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- autorizzazione edilizia nei casi previsti dal regolamento edilizio.
- concessione edilizia nei casi previsti dal regolamento edilizio;
- autorizzazione edilizia ai sensi del R.D. 3267/1923.

ART. 20 - ZONE DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (H4, TP)

1.Gli ambiti e le zone di particolare interesse paesaggistico ed ambientale sono i contesti territoriali nei quali si applicano le direttive e le prescrizioni di cui all'art.19 delle Norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Gli interventi ammessi sono quelli rivolti a consentire la pubblica fruizione delle zone tutelate attraverso la realizzazione di:

- parchi;
- percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi non motorizzati;
- zone alberate di nuovo impianto; con le modalità previste dal Regolamento Comunale del Verde;
- attrezzature mobili od amovibili e precarie, funzionali ad attività ricreative e per il tempo libero;

2.E' ammessa la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a ml 4,00 e non asfaltate, esclusivamente per documentato uso produttivo - agricolo.

Usi ammessi : d1) , d2) , d4), d5), d6) , d7) nel rispetto delle norme di zona; e7.1), e7.2).

3.Le aree di cui al presente articolo sono individuate nelle tavole di PRG, con la sigla TP

4.Zone H4.

OGGETTO DELLA ZONA

Tutte le zone di valore paesaggistico ed ambientale non ricomprese nel perimetro delle zone TP di cui ai commi precedenti.

USI AMMESSI

Le zone di cui al presente articolo possono essere interessate dalle seguenti infrastrutture ed attrezzature, solamente in conseguenza della loro eventuale previsione mediante strumenti di pianificazione o di programmazione nazionale, regionale, provinciale e comunale sempre alle condizioni ed ai limiti derivanti dal rispetto delle norme riferite ai suddetti livelli e delle presenti norme attuative:

- linee di comunicazione viaria;
- impianti di radiotelecomunicazione;

- impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento e la depurazione dei reflui e rifiuti solidi;
- impianti per il trasporto dell'energia.

In queste zone sono ammessi interventi di sistemazione del verde, di tutela e recupero della vegetazione, di miglioramento dell'accessibilità carrabile e pedonale su percorsi esistenti previa autorizzazione del Sindaco e sentito il parere della Commissione Edilizia.

Nelle zone di cui al presente articolo, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi, sono ammessi esclusivamente:

- a' gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti edilizi esistenti;
- b' gli interventi sui manufatti edilizi isolati o le aggregazioni di edifici come previsto dalle perimetrazioni grafiche di cui alle tavole di PRG 93;
- c' l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali, e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative dei soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali, ovvero di dipendenti di aziende agricole, e dei loro nuclei familiari;
- d' la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- e' la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

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

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- autorizzazione comunale per la manutenzione straordinaria e per eventuali movimenti di riporto, scavo e ripianamento del terreno; nonché i casi previsti dal regolamento edilizio.
- redazione e approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'area a Parco e conseguente concessione comunale per la realizzazione di manufatti di servizio;
- concessione comunale per i casi previsti dal regolamento edilizio.

ART. 21 - ZONE DI TUTELA NATURALISTICA (H5)

OGGETTO DELLA ZONA

Sono le zone delimitate come tali negli elaborati grafici di PRG 93 nelle quali le prescrizioni di tutela sono finalizzate alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostruzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso la loro controllata fruizione collettiva.

In particolare la salvaguardia di detta zona ha come scopo prioritario la tutela dei bacini imbriferi dei giacimenti di acque minerali delle sorgenti Pradoneva (Acqua Cerelia) e Cogni nonché dei relativi pozzi e aree di ricerca.

USI AMMESSI.

Con riferimento a quanto contenuto nell'art.7 delle presenti norme gli usi ammessi sono:

a1) limitatamente agli edifici esistenti già utilizzati in tale modo alla data di entrata in vigore della LR n.46/1988;

d1);

e7.1), e7.2), e7.3), e9.

Usi esistenti se non in contrasto con le norme della presente variante..

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In questa zona di tutela non è ammesso l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici, mineralogici e i corpi idrici superficiali e sotterranei nè l'introduzione, in qualsiasi forma, di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone.

Nelle zone di cui al presente articolo sono altresì ammessi:

- a- gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;
- b- le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza ed alla fruizione collettiva delle predette componenti, quali percorsi e spazi di sosta, individuando quelli eventualmente utilizzabili da mezzi di trasporto motorizzati, rifugi e posti di ristoro, nonché i limiti e le condizioni di tale fruizione; l'installazione delle predette attrezzature, sia fisse che amovibili o mobili, è prevista solamente ove sia compatibile con le finalità di conservazione, sia strettamente necessaria all'esplicazione delle funzioni di vigilanza ovvero alla tutela dei fruitori, e gli edifici e le strutture eventualmente esistenti, di cui non si debba prevedere la demolizione a scopi ripristinatori, e da destinarsi prioritariamente a tali utilizzazioni, siano assolutamente insufficienti;
- c- le opere strettamente necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili;
- d- le aree appositamente attrezzate in cui sono consentiti il bivacco e l'accensione di fuochi all'aperto;
- e- gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti che non debbano essere demoliti a scopi ripristinatori, in conformità, in quanto applicabile, all'articolo 36 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;
- f- l'eventuale esercizio dell'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo colturale, delle attività zootecniche di tipo non intensivo ;
- g- la gestione dei boschi e delle foreste (di cui all'art. 22 seguente);
- h- le forme, le condizioni ed i limiti della raccolta e dell'asportazione della specie floristiche spontanee secondo quanto previsto dalla L.R. 24.01.1977, n.2;
- i- le forme, le condizioni ed i limiti dell'esercizio dell'attività venatoria, secondo quanto previsto dalla L.R. 15.02.1994, n.8.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- autorizzazione comunale per la manutenzione straordinaria;
- concessione comunale per le opere infrastrutturali e gli interventi ammessi di cui al precedente punto e).

ART. 22 - ZONE DI TUTELA FORESTALE E BOSCHIVA (H6)

OGGETTO DELLA ZONA

Sono zone di tutela forestale e boschiva tutte le aree, individuate nelle tavole di PRG 93 anche all'interno delle perimetrazioni delle zone di tutela H3, H4, H5; ospitanti formazioni arboree od arbustive la cui conservazione e consolidamento risponde ad esigenze protettive, naturalistiche e produttive.

Sono pertanto da escludere da queste zone di tutela i vivai commerciali, le colture agrarie a produzione da frutto e tutte le formazioni arboree a carattere agrario.

La classificazione tipologica delle superfici boscate comprende:

- a- impianti arborei specializzati a produzione forestale prevalentemente non legnosa (castagneti, noceti, noccioleti);
- b- impianti arborei specializzati a produzione legnosa (pioppi, piantagioni di resinose o latifoglie a rapido accrescimento);
- c- formazioni rupestri, riparie e calanchive (arbusteti);
- d- rimboschimenti;
- e- fustaie (latifoglie, resinose);
- f- ceduo (semplice, matricinato, composto).

Nelle zone boschive sono consentite tutte le opere che tendano ad incrementare la superficie boscata, a migliorare i boschi esistenti, di promuovere la razionale gestione tecnica del patrimonio silvo-pastorale, pubblico e privato, per favorire l'aumento e il miglioramento della produzione legnosa, l'occupazione dei lavoratori agricolo-forestali.

Nelle zone boschive è vietato costruire nuovi manufatti edilizi .

PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

1. Nelle zone boschive si devono rispettare i seguenti indirizzi:

- divieto di sradicamento ed incendio dei ceppi degli alberi che sostengono le rive di torrenti, rii, canali e scoli;
- divieto di dissodare e utilizzare a turni brevi i terreni boscati, cespugliati e saldi, laterali ai torrenti, ai rii, ai canali ed agli scoli a distanza minore di metri 100 dalla linea a cui giungono le acque ordinarie;
- obbligo da parte del proprietario o del possessore di un bosco totalmente o parzialmente distrutto da incendio o da invasione di insetti o di funghi, di provvedere a curarne il rimboschimento o la successione delle piante o ceppaie offese dal fuoco per favorirne il ripopolamento;
- obbligo da parte del proprietario o del possessore di un bosco tagliato, a provvedere al rimboschimento della superficie qualora quattro anni dopo il taglio non si sia ottenuta la completa rinnovazione della tagliata ed anche prima qualora si ritenga non possibile il rinnovo naturale;
- obbligo di eseguire tagli a strisce alternate od a scacchiera per i cespuglieti ed arbusteti presenti su terreni instabili od in forte pendenza;
- obbligo ad eseguire le necessarie ripuliture nei boschi cedui e d'alto fusto per garantirne ottimali condizioni vegetative;
- divieto assoluto di tagli rasi su ampie superfici per i boschi d'alto fusto;
- obbligo di provvedere al rilascio di un congruo numero di matricine delle diverse classi cronologiche al fine di ottenere il piu' possibile cedui composti e disetanei attraverso il taglio dei cedui semplici. Il ceduo non potrà essere assoggettato a taglio raso, ma dovrà essere utilizzato a sterzo avviato all'alto fusto;

- è vietato il rotolamento e lo strascico dei prodotti utilizzati con taglio attraverso le parti di bosco tagliate di recente od in rinnovazione;
- chi intenda procedere all'eliminazione definitiva dei cespugli e degli arbusti è obbligato a provvedere nella stagione successiva al taglio, all'inerbimento od al suo rimboschimento;
- dovrà essere vietato lo sradicamento delle ceppaie, delle piante d'alto fusto e dei cedui; solo le ceppaie secche potranno essere sradicate a condizione che gli scavi vengano subito colmati ragguagliandone la superficie e che il terreno nel luogo dello scavo sia subito opportunamente rassodato e rimboschito con piante della stessa specie o di altro tipo purchè caratteristico dei luoghi e dell'ambiente edafico;
- nei boschi che, per la loro particolare ubicazione, difendono terreni, fabbricati ed opere pubbliche dalla caduta di valanghe o dal rotolamento di sassi, anche lo sradicamento delle piante morte e delle ceppaie non potrà eseguirsi se non con adeguati accorgimenti tecnici;
- i proprietari o i possessori di boschi dovranno compiere obbligatoriamente i lavori di rinnovamento nei termini stabiliti dalla buona tecnica silvana;
- dovrà essere vietata la conversione dei boschi d'alto fusto in cedui composti, semplici da capitozza o da sgamollo e parimenti sarà vietata la conversione dei cedui composti in altre forme di ceduo. Solo per i castagneti potrà essere considerata la conversione in cedui di quelli da frutto;
- per tutte le formazioni boscate, ai fini idrogeologici, dovranno essere rispettati i tempi e i modi di eseguire i tagli;
- nei boschi situati sulle cime o sui crinali per una larghezza di 50 metri dal margine superiore, il taglio dovrà essere effettuato soltanto a "scelta", che dovrà cadere sulle piante giunte a fisica maturazione, morte o deperite;
- per i boschi laterali alle strade non solo dovrà essere vietato lo sradicamento anche delle ceppaie morte, ma dovrà essere tenuta una fascia di rispetto non inferiore ai 20 metri ove le utilizzazioni dovranno avvenire in modo controllato e comunque praticando il taglio saltuario;
- dovrà essere vietata la raccolta dello strame e del terriccio in tutti i boschi e della cortice erbosa nei terreni saldi e cespugliati;
- la raccolta dei prodotti secondari del bosco dovrà avvenire secondo la normativa contenuta nella legge regionale;
- i proprietari o i possessori dei terreni rimboschiti o dei boschi ricostruiti debbono compiere le operazioni di governo in conformità del piano di coltura o di conservazione, approvato caso per caso dall'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste;
- il proprietario o il possessore dei boschi dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria, tenendo sgombro dai tronchi e dalle piante morte, cariate o in decomposizione, il suo bosco e dovrà provvedere altresì ad un'accurata sorveglianza ai fini della prevenzione degli incendi boschivi.

Nelle zone boschive non si dovranno aprire nuove strade se non quelle forestali necessarie ad una corretta utilizzazione e gestione delle risorse produttive del bosco.

Sono inoltre ammessi gli interventi di cui alle prescrizioni e direttive riportate dall'art. 10 delle norme del P.T.P.R., specificando che sui manufatti edilizi esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art.33 - comma 3° - della L.R. 47/78.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- autorizzazione comunale per la manutenzione straordinaria, e per gli altri casi previsti dal regolamento edilizio;
- concessione edilizia per i casi previsti dal Regolamento Edilizio

ART. 23 - ZONE DI TUTELA DEL VERDE PRIVATO (H7)

OGGETTO DELLA ZONA

1. Sono così definite le aree verdi private caratterizzate da una flora arboreo-arbustiva di particolare pregio, segnatamente per la presenza di essenze tipiche dell'Appennino bolognese.
2. Tali aree sono assimilate alle zone omogenee B.

USI AMMESSI.

- a1) limitatamente agli edifici esistenti già destinati a tale uso.
Usi esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale.

Gli edifici esistenti all'interno delle aree di tutela potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, a interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per tali zone valgono le seguenti prescrizioni:

- le essenze saranno compatibili con l'ambiente locale e le sue caratteristiche climatico-pedologiche;
- l'abbattimento delle alberature esistenti è ammesso solo in presenza di riconosciuta necessità, previa autorizzazione del Sindaco;
- nei progetti di sistemazione o verde privato di pregio, le piante legnose (alberi ed arbusti) vanno accuratamente evidenziate su apposita cartografia corredata da documentazione fotografica;
- è vietata la piantumazione di specie vegetali di tipo esotico, estranee all'habitat appenninico o ad habitat assimilabili a quello.

Sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 20, nonché di pertinenza ai sensi dell'art. 7 della legge n. 94/82.

ART. 24 - FASCE DI RISPETTO ATTREZZATURE CIMITERIALI (H8)

1. Nell'ambito delle fasce di rispetto delle attrezzature cimiteriali, definite con apposita perimetrazione negli elaborati grafici di PRG, non sono consentite nuove costruzioni.

2. Le fasce di rispetto, così come individuate negli elaborati grafici del PRG, sono quelle derivanti dall'ottenimento della deroga prevista dalla legge n. 983/1957.

3. La superficie delle suddette zone è tuttavia computabile agli effetti della determinazione degli indici edilizi ed urbanistici di zona omogenea.

4. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di tutela potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, a interventi di:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione.

5. tali zone sono assimilate alle zone F10, di cui all'art.34 delle presenti norme, con esclusione degli indici edificatori.

ART. 24 bis - PARTICOLARI FASCE DI RISPETTO (H9)

A) - ambito di rispetto degli elettrodotti

1. Questo 'ambito' è quello in cui - a difesa della salute pubblica con riguardo ai rischi da esposizione a campi elettrici e magnetici - si applica quanto previsto dall'art.5 del DPCM 23.04.1992 e succ.modif.ed integr. e dalla LR n.10/1993 (art.11) per elettrodotti con tensione superiore a 132 KV

2. Per elettrodotti di tensione inferiore a 132 KV valgono le norme contenute nel DI 16.10.1991.

3. La fascia di protezione è di 18 ml per parte, misurata dalla proiezione dei conduttori per gli elettrodotti con tensione da 132 KV a 220 KV , di 28 ml misurati come sopra per quelli con tensione di 380 KV e di 10 ml per quelli con portata inferiore. Il PRG riporta graficamente i limiti di detti ambiti; di tali limiti si dovrà tenere conto in caso di edificazione di qualsiasi tipo di costruzione che preveda la permanenza continuativa di persone od animali.

B) - ambito di rispetto dei depuratori.

1.

i sensi di quanto previsto dalla L. 10 05.1976, n.319 e dalla delibera regionale 4 Febbraio 1977, è vietata ogni tipo di edificazione in una fascia di 100 ml dal confine dell'area di pertinenza dell'impianto di depurazione.

A

C) - ambito di rispetto dei metanodotti.

1. Ai sensi di quanto previsto dal D.M.24 Novembre 1984, nelle aree circostanti i tracciati dei metanodotti, per un'estensione di ml 12 a partire dal tracciato stesso è fatto obbligo , per ogni intervento previsto al loro interno, richiedere all'ente preposto il nulla-osta di competenza.

CAPO III - IL SISTEMA INSEDIATIVO URBANIZZATO

ART. 25 - CLASSIFICAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO URBANIZZATO.

1. Questo sistema comprende:

- le aree nelle quali insistono insediamenti storici di valenza culturale e ambientale;
- le aree, all'interno del perimetro dei centri urbanizzati (di cui all'art. 11 delle presenti NA) nelle quali gli insediamenti, esistenti o previsti, assumono carattere di aggregazione urbana e dove si verifica la compresenza di attività residenziali, produttive o di servizio, in prevalenza di livello locale;
- le aree che costituiscono i nuclei residenziali esistenti e perimetrati, non pertinenti alla conduzione agricola e con caratteristiche di insediamento urbano, ubicati nel territorio non urbanizzato.

Assumendo come riferimento le funzioni prevalentemente esercitate, si distinguono nel sistema insediativo urbanizzato le seguenti zone omogenee:

- zone culturali-ambientali (A);
- zone a prevalente destinazione residenziale (B e C);
- zone per insediamenti produttivi (D)
- zone per attrezzature pubbliche d'interesse comunale e frazionale (F e G).
- zone speciali (L)

ART. 26 - ZONE CULTURALI-AMBIENTALI (A)

OGGETTO DELLA ZONA

Il P.R.G. definisce zona territoriale omogenea "A" le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parti integranti degli agglomerati stessi. Fanno parte della zona A anche porzioni di tessuto urbano che, pure in presenza di forti manomissioni per quanto riguarda l'aspetto esterno, conservano l'impianto urbanistico storico.

In ragione della loro consistenza e della collocazione nell'ambito territoriale si distinguono le seguenti:

- zone A.1: centri storici;
- zone A.2: edifici e complessi esterni ai centri storici;
- zone A.3: edifici e complessi sparsi in zona E o zone di tutela;

che risultano individuati negli elaborati di PRG 93 (scala 1:2.000 e 1.5000) con apposita simbologia e con relative perimetrazioni.

zone A.1 (centri storici):

Vergato
Riola vecchia
Suzzano di Cereglio
Cereglio
Tolè

Sottozone A.1.1

In attesa della prossima adozione della nuova strumentazione urbanistica comunale (PSC, POC e RUE), si individuano, all'interno del territorio urbanizzato, alcuni *Ambiti urbani consolidati*, così come previsti e definiti dall'art.A-10 della LR 20/00, in quanto parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tali da non richiedere interventi di riqualificazione totale.

In tali ambiti, gli interventi edilizi vengono attuati solamente se preventivamente sottoposti a Piano di Recupero di cui alla legge 5/8/1978 n.457, quale PUA di iniziativa privata da approvarsi con il procedimento di cui all'art.35 della LR 20/00, nel rispetto della disciplina specifica assegnata ad ogni ambito seguente.

Ambito PR1 – Vergato Via Cavour (St = mq. 934)

Le norme di attuazione del Piano di Recupero devono tenere conto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi fondamentali.

Il PUA deve contenere un progetto unitario relativo all'intero immobile da realizzarsi in unica soluzione mediante i seguenti interventi ammessi:

- ristrutturazione edilizia dei volumi esistenti, anche attraverso la demolizione e la ricostruzione di un organismo in parte o in tutto diverso da quello esistente;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamento non superiore al 20% del volume lordo fuori terra esistente;
- sopraelevazione fino al raggiungimento delle altezze utili interne dei piani esistenti;
- opere di urbanizzazione ed impiantistiche;
- parcheggi nel sottosuolo da attuarsi con la legge 122/89.

Allo scopo di mantenere un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili, le destinazioni d'uso ammesse sono la:

- a) funzione abitativa, ivi comprese le relative pertinenze;
- b) funzione commerciale, ivi compresi gli esercizi pubblici;
- c) funzione direzionale, ivi compresi gli studi professionali;
- d) funzione artigianale di servizio, ivi comprese quelle di tipo manifatturiero con Su inferiore a mq.200;
- e) funzioni di servizio privato o pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative e sanitarie.

Al piano terra sono ammesse esclusivamente le funzioni di cui alle lettere b), c) , d) ed e).

Ai piani primo, secondo e terzo è ammessa prevalentemente la funzione di cui alla lettera a). Essa potrà essere integrata con le funzioni di cui alle lettere c) ed e). Infine le funzioni b) e d) sono ammesse solamente se collegate con le attività svolte al piano terra. Il titolo abilitativo richiesto rimane assoggettato, salvo gli ulteriori aggiornamenti, al pagamento del contributo di costruzione nelle seguenti misure:

per gli interventi di recupero edilizio, quando dovuto

Onere di urbanizzazione: funzione a)	R.E. senza aumento di C.U.	8 €/mq. di Su
	R.E. con aumento di C.U.	16 €/mq. di Su
funzioni b) c) d) e)	R.E. senza aumento di C.U.	16 €/mq. di Su

		R.E. con aumento di C.U.	38 €/mq. di Su
Costo di costruzione :	funzione a)	R.E. senza aumento di C.U.	8 €/mq. di Sc
		R.E. con aumento di C.U.	16 €/mq. di Sc
	funzioni b) c) d) e)	R.E. senza aumento di C.U.	6 €/mq. di Sc
		R.E. con aumento di C.U.	12 €/mq. di Sc

per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione, quando dovuto

Onere di urbanizzazione:	funzione a)	N.C. (incrementi di Su)	40 €/mq. di Su
	funzioni b) c) d) e)	N.C. (incrementi di Su)	40 €/mq. di Su
Costo di costruzione :	funzione a)	N.C. (incrementi di Sc)	30 €/mq. di Sc
	funzioni b) c) d) e)	N.C. (incrementi di Sc)	25 €/mq. di Su

Agli interventi ammessi nelle zone A.1.1 si applicano, in sostituzione della dotazione degli standard urbanistici previsti dall'art. 7.bis delle presenti norme, la monetizzazione delle aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura di mq. 5 per abitante, qualora le medesime non siano materialmente realizzabili.

Le norme di attuazione del Piano di Recupero, oltre a recepire le norme sopraelencate, devono tenere conto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

Modalità di intervento : Preventivo attraverso approvazione di piano di recupero di iniziativa privata. Successivamente diretto attraverso progetto unitario di ristrutturazione urbanistica. Non sono consentiti interventi parziali.

Capacità insediativa massima : Su (superficie utile) = mq. 1800
 Snr o Sa (superficie non residenziale o accessoria) < 10% di Su Spp (superficie parcheggi privati) > 1 mq. ogni 10 mc.

Capacità insediativa minima : Su (superficie utile/accessoria esistente stimata) = mq. 1500.

Altezze massime: 4 piani fuori terra
 1 piano interrato per servizi e parcheggi privati

Distanze minime: Per le ricostruzioni e sopraelevazioni valgono quelle esistenti. Per gli ampliamenti in quanto nuove costruzioni valgono:
 - metri 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - metri 1,5 dai confini liberi di proprietà;
 - all'interno degli allineamenti esistenti lungo le strade pubbliche.

Per il piano interrato è ammessa l'edificabilità fino a confine.

Le suddette distanze minime sono stabilite in forza del dispositivo di cui all'ultimo comma dell'art.9 del D.L. 1444/68, in quanto trattasi di gruppo di edifici che formano oggetto di piano particolareggiato convenzionato con previsioni planovolumetriche.

Infrastrutture per l'urbanizzazione

Nessuna in quanto sufficientemente urbanizzata, salvo l'eventuale potenziamento di quelle esistenti, che, se reso necessario, dovrà essere eseguito direttamente dai privati recuperanti. Così pure il ripristino di tutte le infrastrutture esistenti eventualmente danneggiate o manomesse.

Attrezzature e spazi collettivi

Nessuna per mancanza di spazi. Il maggiore carico urbanistico dato da 60 abitanti effettivi/potenziali (mq.1800 : 30) viene compensato attraverso la monetizzazione da destinare alla realizzazione del più vicino parcheggio pubblico di Via Lolli, che viene quantificata come segue: $n.60 \times \text{mq}.5 = \text{mq}. 300 \times \text{€} 50/\text{mq}. = \text{euro } 15.000$

Accessi:

L'accesso carraio ai parcheggi interni dovrà avvenire da Via Bacchetti, in luogo del manufatto prefabbricato esistente, con cancello carraio rientrante di almeno m.4,50 dal ciglio stradale per collegare le autorimesse poste al primo livello interrato.

Sistemazioni esterne:

Le aree libere rimanenti dall'occupazione dell'edificio e dalle pavimentazioni degli accessi e dei parcheggi, dovranno restare rigorosamente permeabili e sistemate a verde privato (alberi, giardini e prato) compreso gli annessi arredi da giardino. Le recinzioni dovranno essere integrate con piante rampicanti sempreverdi o con siepi vive.

Tipologie architettoniche:

Gli aspetti formali e costruttivi degli edifici potranno essere ispirati alle diverse tipologie proposte dall'architettura moderna, tenendo conto dell'inserimento nel contesto urbano del centro storico e subordinatamente ad una elevata qualità architettonica, valutata dalla preposta Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Potranno essere ammessi, qualora la progettazione lo ritenga pertinente, porticati o gallerie di uso pubblico.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.35 della LR 20/00, in ordine al Piano di Recupero, assumendo, in forza dell'art.31 LR 20/00, valore di PUA di iniziativa privata, il Comune stabilisce il seguente procedimento di approvazione:

Il PUA (Piano di Recupero), essendo l'attuazione del medesimo prevista in unica soluzione e senza alcuna cessione di aree per dotazioni territoriali, deve essere presentato al SUE comunale sotto forma di domanda di permesso di costruire, ai sensi dell'art.13 della LR 31/02. In aggiunta alla documentazione di rito, deve essere allegato uno schema di convenzione disciplinante i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti nel PUA.

1. La domanda di permesso di costruire, contenente il piano e tutti gli interventi urbanistico-edilizi correlati, viene contestualmente depositata presso il SUE per la durata di 30 giorni consecutivi.

2. Di tale deposito ne viene data notizia al pubblico mediante avviso da pubblicare all'albo pretorio comunale, nonché da diffondere attraverso il sito internet del Comune. L'avviso indicherà la facoltà di presentare osservazioni da parte di chiunque.
3. Entro il termine dei 30 giorni successivi alla scadenza del deposito, i soggetti attuatori devono produrre al SUE tutti gli eventuali pareri, nulla-osta ed autorizzazioni di competenza degli altri Enti, qualora prescritti per legge.
4. Dopo la scadenza ulteriore del suddetto termine, il Consiglio Comunale, in sede di prima seduta successiva, procede all'approvazione del piano, controdeducendo le eventuali osservazioni ed apportando le modifiche ritenute necessarie da parte della pubblica amministrazione.
5. Dalla data di esecuzione della delibera di approvazione, decorrono i termini di avvio del procedimento inerente il rilascio del permesso di costruire, nel rispetto delle procedure e dei termini prescritti dall'art.13 della LR 31/02.

zone A.2 (esterni ai centri storici):

- A: Torre (di Tolè)
- B: Torre (di Prunarolo)
- C: Sanguineda
- D: Calvenzano
- E: Amore di Sopra
- F: I Lamàri
- G: Cà Masina
- H: Pieve di Roffeno
- I: Montecavalloro
- L: Monzone
- M: Costonzo

zone A.3 (sparsi in zona E o zone di tutela):

2. Molino della Torre
3. Cimidoro
4. Ca' Bianca
5. I Prati
6. Ca' de' Berti
7. Ca' Radicchio di Sopra
8. Querzè di sotto
9. Ca' Saccia
10. Ca' Giuliano
11. Casalino
12. Le Piane
13. Parmegno
14. Pradola
15. -Borsedola di Mezzo
16. La Chiusa
17. Boscaccio
18. Oreglia
19. Ca' dei Bombi
20. La Serra

USI AMMESSI

Con riferimento all'art.7 delle presenti norme, gli usi ammessi sono:

a.1), a.2), b2.1), b2.2), b3.1), b4.1), b4.2), b5.1), b6.1);

usi esistenti se compatibili.

MODALITA' D'INTERVENTO

Le "unità minime di intervento" coincidono con le singole "unità edilizie" di cui all'art. 36 della Legge Regionale 47/78 quando non siano altrimenti individuate nelle tavole con apposita simbologia.

La particella edilizia catastale costituisce "unità edilizia" ai sensi dell'articolo 36 della Legge Regionale 47/78 ed alla stessa si applica una unica categoria di intervento.

Le unità minime di intervento all'interno della perimetrazione di PRG comprendono, in ragione della loro complessità tipologica da verificare in sede progettuale, una o più unità edilizie.

Per le unità minime di intervento è prescritta la presentazione di un progetto unitario.

Con l'approvazione del progetto unitario è consentita l'approvazione di un programma di intervento articolato in fasi ciascuna soggetta a specifica concessione.

Le apposite tavole di PRG individuano per gli edifici compresi nella zona A1, le modalità d'intervento. Per gli edifici senza specifica indicazione, ricompresi nel perimetro delle zone A1 sono ammesse le seguenti modalità:

- manutenzione ordinaria (art. 42 L.R. 47/78 modificata);
- manutenzione straordinaria (art. 43 L.R. 47/78 modificata);
- ristrutturazione edilizia.
- Nell'ambito di un piano di Recupero: Demolizione con ricostruzione.

Nel caso della Demolizione con ricostruzione è previsto $U_f=U_{fe}$ sulla stessa area di sedime.

Le zone A1 e A2 sono Zone di Recupero nelle quali si può intervenire mediante Piano di Recupero il cui perimetro viene definito con delibera del Consiglio Comunale eventualmente sulla base di Programmi di Recupero Urbano di cui all'art.11 L.493/93

Ogni intervento di categoria A1) Restauro scientifico, A2) Restauro e risanamento conservativo di tipo a) e b), compreso il Ripristino tipologico, dovrà essere basato su rilievi (di norma alla scala 1:50) e analisi specifiche che costituiscano il supporto necessario per la comprensione dell'organismo edilizio e siano riferimento per gli interventi proposti che andranno realizzati sulla base dei seguenti criteri:

- riordino delle facciate
- eliminazione degli sbalzi impropri (balconi, pensiline ed altri aggetti)
- eliminazione delle insegne luminose da sostituirsi con insegne a luce riflessa
- utilizzo di materiali compatibili
- eliminazione di infissi in alluminio anodizzato ed avvolgibili
- conservazione e restauro degli elementi architettonici e di arredo isolati (quali ad esempio fontane, edicole, pozzi...)
- ricostruzione dei percorsi pedonali pubblici e privati utilizzando materiali originali quali ciottoli e pietre
- ricostruzione delle recinzioni con tecnologie analoghe a quelle originarie

MODALITA' D'ATTUAZIONE

- comunicazione al Sindaco per gli interventi di manutenzione ordinaria quando dovuta;
- autorizzazione comunale per gli interventi di manutenzione straordinaria;
- autorizzazione/concessione edilizia per gli interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo e gli altri interventi ammessi..

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Facciate: per gli interventi sulle facciate si dovrà prevedere il ripristino dei materiali originari; a seconda dei casi: intonaco, mattoni faccia a vista, materiali litoidi originali.

- Aperture: nei casi in cui sia concessa la realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne esse dovranno essere progettate in modo tale da non alterare il rapporto dei pieni e dei vuoti delle facciate e dovranno essere assimilate alle preesistenti sia come rapporti dimensionali che nell'uso dei materiali

- Infissi: nel caso in cui l'intervento preveda la sostituzione degli infissi esistenti, dovranno essere utilizzati infissi in legno dei tipi preesistenti con una colorazione che si armonizzi alle caratteristiche degli elementi architettonici in cui si inseriscono. Le nuove chiusure esterne delle finestre debbono essere realizzate esclusivamente con scuri in legno pieno a telo intero o a due teli. Portoni e portoncini debbono essere realizzati in legno pieno senza rivestimento.

E' fatto divieto di utilizzare per porte, portoncini, finestre ed ogni altro tipo di chiusura esterna, infissi di lega leggera o anodizzata.

Per gli esercizi commerciali sono ammesse serrande avvolgibili in ferro verniciato; negli altri casi non è ammessa l'installazione di serrande avvolgibili di qualunque tipo; ove esistano, e se ne renda necessaria la sostituzione, andranno rimpiazzate con persiane o scuri in legno pieno.

- Coperture: i manti di copertura debbono essere realizzati secondo gli elementi e le pendenze delle coperture preesistenti e, comunque, rispettando le caratteristiche costruttive tipiche della zona. Eccetto che per gli edifici soggetti a restauro scientifico, le coperture possono essere realizzate con lastre di pietra naturale o con coppi in cotto

Non è ammesso l'uso di tegole alla marsigliese nè di altri elementi non di cotto o pietra naturale, nè delle coperture a terrazzo, anche se limitate a porzioni di coperto.

- Solai: è consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti in sostituzione delle preesistenti strutture in legno qualora non vi siano elementi di interesse storico, architettonico o pittorico che comunque saranno oggetto di analisi preventiva da parte degli Uffici Tecnici Comunali ai fini del parere della Commissione Edilizia.

Nei casi ove sia prescritto il restauro scientifico le suddette tecnologie potranno eccezionalmente essere utilizzate, con esclusione delle strutture in legno della copertura, solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento e sempre previo parere favorevole degli Uffici Tecnici e della Commissione Edilizia.

. Sostituzione di elementi architettonici: la sostituzione degli elementi architettonici irrecuperabili (lesene, capitelli, pilastri, colonne, mensole, balconi, cornici, architravi, piattabande, archi, fittoni, ecc.) sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale e della preesistenza, essendo vietata ogni contraffazione.

. Elementi fissi aggettanti: Non è ammessa in nessun caso la realizzazione di elementi fissi aggettanti quali pensiline, balconi ecc.

ART. 27 - ZONE RESIDENZIALI (B e C)

OGGETTO DELLE ZONE

1. Sono definite zone residenziali le parti del territorio, totalmente o parzialmente edificate o da edificare, in cui sono presenti o previste le funzioni abitative vere e proprie in misura prevalente alle quali si integrano, in misura minore, le funzioni produttive e di servizio complementari alla residenza.

2. In funzione delle caratteristiche specifiche e degli interventi previsti sono stati individuati i seguenti tipi di sottozona a prevalente destinazione residenziale:

3. Tutti i progetti che comportino nuova edificazione e/o alterazione dello stato dei suoli, dovranno essere corredati da relazione geologica-tecnica avente i seguenti requisiti:

- determinazione dei parametri geologici locali del sedime di fondazione per la quantificazione del carico ammissibile sul terreno;
- determinazione dei cedimenti in particolare di quelli differenziali;
- verifiche della stabilità dei pendii prima e dopo l'eventuale realizzazione delle opere, in condizioni di falda acquifera variabili.

4. Tutti gli interventi non dovranno alterare eccessivamente il profilo dei versanti per non pregiudicarne la stabilità; si dovranno evitare riporti eccessivi di materiali e tagli di pendio di altezza elevata; si dovranno proteggere con adeguate opere di drenaggio e di sostegno le scarpate, ottenute per effetto di eventuali opere di sbancamento e di riporto; si dovranno

raccogliere e allontanare le acque superficiali; eseguire opere di drenaggio in presenza di acque sotterranee.

5. nelle zone B esterne al perimetro del territorio urbanizzato, salvo diverse indicazioni normative, è consentito solo l'ampliamento della superficie complessiva esistente.

ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE:

- sottozona B1: residenziali normali;

ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA EDIFICAZIONE

- sottozona B2: residenziali di completamento;

- sottozona C1: residenziali di espansione;

- sottozona C2: aree programma di Vergato.

Gli interventi previsti ai seguenti artt. 28 e 29 devono rispettare le seguenti prescrizioni generali:

- gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento non devono superare i limiti di altezza e le distanze minime e previste dal regolamento edilizio e dalle presenti norme per ogni sottozona ed avere tutti i requisiti richiesti dallo stesso; devono inoltre prevedere una quantità di parcheggi privati non inferiore a quanto previsto dalla L. 122/89 (1 mq di parcheggio ogni 10 mc. di nuova costruzione);

- le indicazioni grafiche all'interno dei perimetri di alcuni Piani Particolareggiati, relative a percorsi veicolari e pedonali, ai parcheggi di uso pubblici o alle aree verdi, presenti nelle tavole di piano, sono vincolanti salvo specifica verifica progettuale.

ART. 28 - ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE (B1)

OGGETTO DELLA ZONA

Sono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale. Esse si suddividono in:

sottozona B1: Zone di insediamento piu' recente costituite dalla maggior parte del tessuto edificato residenziale realizzato attraverso piani di lottizzazione, interventi edilizi diretti, piani particolareggiati d'iniziativa pubblica o privata;

USI AMMESSI

Nelle sottozone residenziali edificate B1 le destinazioni d'uso ammesse, con riferimento a quanto previsto dall'art. 14 delle presenti NA, sono le seguenti:

Tutti gli usi esistenti , compatibilmente con le prescrizioni del Piano Comunale per il Commercio, a condizione che quelli non residenziali non presentino inconvenienti tali da contrastare con il carattere dell'edificio o degli edifici circostanti o da impedire il normale svolgimento delle funzioni abitative (ad esempio: fonti di rumore, esalazioni nocive o maleodoranti...) come previsto per le zone A.

MODALITA' D'INTERVENTO

- 1) manutenzione ordinaria (art. 42 L.R. 47/78 modificata) per tutti gli edifici;
- 2) manutenzione straordinaria (art. 43 L.R. 47/78 modificata) per tutti gli edifici;
- 3) restauro scientifico.
- 4) restauro e risanamento conservativo;

- 5) ristrutturazione edilizia con eventuale aumento di Su per gli edifici esistenti alla data di adozione del piano secondo le indicazioni qui oltre riportate;
- 6) nuova costruzione;
- 7) cambio di destinazione d'uso.
- 8) opere di pertinenza.
- 9) demolizione con ricostruzione

Nelle sottozone B1 tutti gli interventi sono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

<u>Sm</u>	=	<u>area di pertinenza catastale esistente</u>
<u>Uf</u>	=	<u>0,60 mq/mq</u>
<u>Hmax</u>	=	<u>media esistente degli edifici circostanti e comunque non superiore a 10 misurati sul fronte a valle</u>

Nel caso di demolizione con ricostruzione è consentito realizzare:

Uf=Ufe, fatti salvi i diritti di terzi confinanti e, se non ostanto altre condizioni, mantenendo di massima le altezze preesistenti. Altezze diverse sono possibili nell'ambito di un Piano di Recupero.

Nel caso di Demolizione e ricostruzione devono essere integralmente reperiti gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

Nelle sottozone B1 è possibile realizzare un ampliamento "una tantum", da realizzare in aderenza al fabbricato esistente, per il quale è richiesto uno studio di inserimento ambientale, da estendere alla strada, alla piazza o comunque alla zona in cui è localizzato l'edificio (per un raggio di 50 m almeno), che dimostri la sua compatibilità ambientale.

L'incremento una tantum è previsto per il miglioramento dell'abitabilità delle singole unità immobiliari o per la creazione di servizi nella misura di:

- 20% per unità immobiliari fino ad 80 mq di Su;
- 15% per unità immobiliari tra 81 mq e 150 mq di Su;
- 10% per unità immobiliari superiori a 150 mq di Su , con un massimo di mq 100.

L'ampliamento sarà da realizzare preferibilmente in aderenza e non per sopraelevazione. Tale ampliamento non si applica nei casi di Demolizione con ricostruzione.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli edifici appositamente individuati e campiti in nero, in zona B1, sono sottoposti agli interventi specificamente individuati nelle tavole di PRG.

Le aree scoperte, di pertinenza degli edifici residenziali, devono essere sistemate, per almeno la metà della superficie, a prato con alberi di alto fusto, secondo le modalità di cui all' art. 17 delle presenti norme.

ART. 29 - ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA EDIFICAZIONE (B e C)

OGGETTO DELLA ZONA

1. Sono le parti del territorio comunale nelle quali sono previsti interventi di nuova edificazione, a carattere prevalentemente residenziale, sia come completamento che come espansione urbana.

In base alle loro caratteristiche specifiche sono state individuate le seguenti:

- | | |
|---------------|---|
| sottozone B2: | <ol style="list-style-type: none"> a) ex <u>aree di espansione realizzate o in corso di attuazione nelle quali sono operanti le norme dei Piani Particolareggiati convenzionati</u> b) <u>aree di insediamento più recente, interessate da interventi residenziali o di servizio alla residenza, caratterizzate dalla fragilità dell'intorno territoriale</u> |
|---------------|---|

in cui sono inserite e da particolari condizioni insediative, e per le quali è necessario intervenire con modalità differenti dalle sottozone B1.

c) particolari aree di nuovo impianto inserite nel contesto urbanizzato che per la loro ubicazione necessitano di particolari prescrizioni in ordine alle destinazioni d'uso da prevedere come possibilità d'intervento. Tali aree sono individuate con apposita numerazione.

sottozone C1: parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti residenziali di espansione;
sottozone C2: Aree programma di Vergato caratterizzate dalla compresenza di funzioni residenziali, artigianali e commerciali;

USI AMMESSI

Gli usi ammessi, , con riferimento a quanto previsto dall'art.14 delle presenti NA, sono:

Per le zone B2 di cui al punto a): usi esistenti e/o convenzionati.

Per le zone B2 di cui al punto b): a1), b4.1),

Per le zone B2 di cui al punto c): a1), b1), b4.1) b6.1),

Per le zone C1: a1); b4.1), b2.2), b2.1.1,

Per le zone C2: Usi previsti dallo strumento urbanistico preventivo

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Nelle sottozone B2, che si attuano attraverso l'intervento edilizio diretto, valgono le seguenti prescrizioni:

aree di cui alla lettere a), punto 1

Sm = area individuata negli elaborati grafici PRG/93,

Uf = come da strumento urbanistico preventivo approvato.

Q = come da strumento urbanistico preventivo approvato.

Hm = come da strumento urbanistico preventivo approvato.

aree di cui alla lettere b) e c), comma 1

Uf = 0,40 mq./mq .

Q = 60%

Hm = 10 ml. nelle zone di cui al punto b), 14 ml nelle zone di cui al punto c) comma 1.

- Nell'area individuata graficamente nella tavola di PRG n.3.1, con il numero '2', l'altezza dell'edificio non può superare i 2 piani fuori terra. Dovranno essere concordati con l'U.T.Comunale materiali e colori.

SOTTOZONE B3

In attesa della prossima adozione della nuova strumentazione urbanistica comunale (PSC, POC e RUE), si individuano, all'interno del territorio urbanizzato, alcuni *Ambiti urbani consolidati*, così come previsti e definiti dall'art.A-10 della LR 20/00.

Allo scopo di favorire la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, nelle sottozone B3, che possono anche essere ricomprese nei perimetri dei centri storici, vengono consentiti unicamente i seguenti interventi di recupero e nuova costruzione:

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria;

c) restauro e risanamento conservativo;

d) ripristino tipologico;

e) ristrutturazione edilizia;

f) ristrutturazione urbanistica;

g) recupero e risanamento delle aree libere;

h) demolizione;

i) nuova costruzione limitatamente a:

i1) sopraelevazione dei volumi esistenti fino al raggiungimento delle altezze degli edifici circostanti (art.8 DM 1444/68), in deroga alle distanze da strade, confini e fabbricati, salvo il rispetto delle sole norme di codice civile;

- i2) opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 i3) opere pertinenziali solo se destinate ai parcheggi di cui all'art.9 della L. 122/89.

Allo scopo di mantenere un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili, le destinazioni d'uso ammesse sono la:

- a) funzione abitativa, ivi comprese le relative pertinenze;
- b) funzione commerciale, ivi compresi gli esercizi pubblici;
- c) funzione direzionale, ivi compresi gli studi professionali;
- d) funzione artigianale di servizio, ivi comprese quelle di tipo manifatturiero con Su inferiore a mq. 200;
- e) funzioni di servizio privato o pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative e sanitarie.

Le suddette norme si attuano mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria).

Il titolo abilitativo richiesto rimane assoggettato, salvo gli ulteriori aggiornamenti, al pagamento del contributo di costruzione nelle seguenti misure:

per gli interventi di cui alle lettere c), d), e), f), quando dovuto

Onere di urbanizzazione:	funzione a) R.E. senza aumento di C.U. 8 €/mq. di Su R.E. con aumento di C.U. 16 €/mq. di Su
	funzioni b) c) d) e) R.E. senza aumento di C.U. 16 €/mq. di Su R.E. con aumento di C.U. 38 €/mq. di Su
Costo di costruzione :	funzione a) R.E. senza aumento di C.U. 8 €/mq. di Sc R.E. con aumento di C.U. 16 €/mq. di Sc
	funzioni b) c) d) e) R.E. senza aumento di C.U. 6 €/mq. di Sc R.E. con aumento di C.U. 12 €/mq. di Sc

per gli interventi di cui alla lettera i1 , quando dovuto

Onere di urbanizzazione:	funzione a) N.C. (sopraelevazione) 40 €/mq. di Su funzioni b) c) d) e) N.C. (sopraelevazione) 40 €/mq. di Su
Costo di costruzione:	funzione a) N.C. (sopraelevazione) 30 €/mq. di Sc funzioni b) c) d) e) N.C. (sopraelevazione) 25 €/mq. di Su

Sottozone B4

In attesa della prossima adozione della nuova strumentazione urbanistica comunale (PSC, POC e RUE), si individuano, prioritariamente nelle aree limitrofe ai centri edificati, alcuni *Ambiti per nuovi insediamenti*, così come previsti e definiti dall'art. A-12 della LR 20/00.

Allo scopo di favorire la trasformazione intensiva di dette parti del territorio, sia in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano, sia in termini di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano, nelle sottozone B4 vengono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo; ripristino tipologico;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- recupero e risanamento delle aree libere; demolizione;
- nuova costruzione;
- significativi movimenti di terra.

Allo scopo di mantenere un'equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili, le destinazioni d'uso ammesse sono la:

- a) funzione abitativa, ivi comprese le relative pertinenze;

- b) funzione commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici;
- c) funzione direzionale, ivi compresi gli studi professionali;
- d) funzione artigianale di servizio, ivi comprese queue di tipo manifatturiero con Su inferiore a mq.200;
- e) funzioni di servizio privato o pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative e sanitarie.

Le suddette norme si attuano mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria).

Il titolo abilitativo richiesto rimane assoggettato, salvo gli ulteriori aggiornamenti, al pagamento del contributo di costruzione nelle seguenti misure:

per gli interventi di cui alle lettere c), d), e), f), quando dovuto

Onere di urbanizzazione:	funzione a)	R.E. senza aumento di C.U. 8 €/mq. di Su R.E. con aumento di C.U. 32 €/mq. di Su
	funzioni b) c) d) e)	R.E. senza aumento di C.U. 16 €/mq. di Su R.E. con aumento di C.U. 40 €/mq. di Su
Costo di costruzione :	funzione a)	R.E. senza aumento di C.U. 8 €/mq. di Sc R.E. con aumento di C.U.16 €/mq. di Sc
	funzioni b) c) d) e)	R.E. senza aumento di C.U. 6 €/mq. di Sc R.E. con aumento di C.U.

per gli interventi di cui alla lettera i), quando dovuto

Onere di urbanizzazione:	funzione a)	N.C. (nuova costruzione)40 €/mq. di Su
	funzioni b) c) d) e)	N.C. (nuova costruzione)40 €/mq. di Su
Costo di costruzione:	funzione a)	N.C. (nuova costruzione)30 €/mq. di Sc
	funzioni b) c) d) e)	N.C. (nuova costruzione)25 €/mq. di Su

In relazione ai diversi contenuti fisico-morfologici ed al diverso assetto infrastrutturale, tali sottozone vengono disciplinate in modo specifico per comparti:

Sottozona B4.1 – Vergato, Via della Repubblica (St = mq. 900)

Capacità insediativa massima :	Su (superficie utile) = mq. 600 Snr o Sa (superficie non residenziale o accessoria) < mq. 300 Spp (superficie parcheggi privati) > 1 mq. ogni 10 mc.
Capacità insediativa minima :	Su (superficie utile) = mq. 400. Snr o Sa (superficie non residenziale o accessoria) < mq. 200 Spp (superficie parcheggi privati) > 1 mq. ogni 10 mc.
Altezze massime:	3 piani fuori terra di Su a partire dalla quota stradale piu alta; 1 piano seminterrato di Snr o Sa o Spp con accesso da Via della Repubblica; 1 ulteriore piano interrato con accesso da Via De Cristoforis di parcheggi da realizzare in deroga alle norme presenti, quale pertinenza dell'edificio esistente sul lato stradale opposto, essendo privo di possibilità di dotazione

Distanze minime:	<p>propria.</p> <p>5 metri dai confini e dalle strade per i piani fuori terra</p> <p>1,5 metri dai confini e dalle strade per le pareti fuori terra del piano seminterrato.</p> <p>0,00 dai confini e dalle strade per il piano interrato.</p> <p>I suddetti valori possono essere modificati solamente in presenza di accordi privati tra le parti interessate.</p> <p>Le pareti finestrate degli edifici di progetto devono osservare una distanza minima di 10 metri dalle pareti degli eventuali edifici abitativi antistanti.</p>
Modalità di intervento :	<p>Diretto attraverso progetto unitario di nuova costruzione.</p> <p>Non sono consentiti interventi parziali.</p>
Parcheggi di uso pubblico:	<p>> 5 mq. per abitante così sviluppati : n.6 posti auto da 18mq. l'uno (m.6x3) oltre alle corsie di accesso. Dovranno essere alberati e distribuiti senza soluzione di continuità lungo Via della Repubblica. In caso di impossibilità di realizzazione, essi potranno essere monetizzati al costo complessivo di euro 5.400.</p>
Accessi:	<p>L'accesso principale dovrà avvenire da Via della Repubblica con cancello carraio rientrante di almeno m.4,50 dal ciglio stradale per collegare le autorimesse poste al primo livello interrato. Il collegamento del secondo livello dovrà avvenire da Via De Cristoforis in corrispondenza dell'edificio a cui i parcheggi saranno asserviti.</p>
Sistemazioni esterne:	<p>Le aree libere rimanenti dall'occupazione dell'edificio e dalle pavimentazioni degli accessi e dei parcheggi, dovranno restare rigorosamente permeabili e sistemate a verde privato (alberi, giardini e prato) compreso gli annessi arredi da giardino. Le recinzioni dovranno essere integrate con piante rampicanti sempreverdi o con siepi vive.</p>
Tipologie architettoniche:	<p>Gli aspetti formali e costruttivi degli edifici potranno essere ispirati alle diverse tipologie proposte dall'architettura moderna, subordinatamente ad una elevata qualità architettonica, valutata dalla preposta Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio..</p>

Sottozone B5

In attesa della prossima adozione della nuova strumentazione urbanistica comunale (PSC, POC e RUE), si individuano, prioritariamente nelle aree limitrofe ai centri edificati, alcuni *Ambiti per nuovi insediamenti*, così come previsti e definiti dall'art. A-12 della LR 20/00.

Allo scopo di favorire la trasformazione intensiva di dette parti del territorio, sia in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano, sia in termini di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano, nelle sottozone B5 vengono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ripristino tipologico;

- e) ristrutturazione edilizia;
- f) ristrutturazione urbanistica;
- g) recupero e risanamento delle aree libere;
- h) demolizione;
- i) nuova costruzione;
- j) significativi movimenti di terra.

Allo scopo di mantenere un'equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili, le destinazioni d'uso ammesse sono la:

- A. funzione abitativa, ivi comprese le relative pertinenze;
- B. funzione commerciale, ivi compresi gli esercizi pubblici;
- X. funzione direzionale, ivi compresi gli studi professionali;
- Δ. funzione artigianale di servizio, ivi comprese quelle di tipo manifatturiero con Su inferiore a mq.200;
- E. funzioni di servizio privato o pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative e sanitarie.

Le suddette norme si attuano mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria).

Il titolo abilitativo richiesto rimane assoggettato, salvo gli ulteriori aggiornamenti, al pagamento del contributo di costruzione nelle seguenti misure:

per gli interventi di cui alle lettere c), d), e), f), quando dovuto

Onere di urbanizzazione:	funzione a)	R.E. senza aumento di C.U. 8 €/mq. di Su R.E. con aumento di C.U. 32 €/mq. di Su
	funzioni b) c) d) e)	R.E. senza aumento di C.U. 16 €/mq. di Su R.E. con aumento di C.U. 40 €/mq. di Su Costo di costruzione : funzione a)
		R.E. senza aumento di C.U. 8 €/mq. di Sc R.E. con aumento di C.U.
	funzioni b) c) d) e)	RE. senza aumento di C.U. R.E. con aumento di C.U.

per gli interventi di cui alla lettera i), quando dovuto

Onere di urbanizzazione: di Su	funzione a)	N.C. (nuova costruzione)	40 €/mq.
Costo di costruzione: di Sc	funzioni b) c) d) e) funzione a)	N.C. (nuova costruzione)	30 €/mq.
	funzioni b) c) d) e)	N.C. (nuova costruzione)	

In relazione ai diversi contenuti fisico-morfologici ed al diverso assetto infrastrutturale, tali sottozone vengono disciplinate in modo specifico per comparti:

Sottozona B5.1 — Tolè Via Venola (St = mq. 4600)

Modalità di intervento : Diretto attraverso progetto unitario di "ristrutturazione edilizia" da attuarsi mediante demolizione dei due edifici esistenti e costruzione di due nuovi edifici costituenti un organismo in parte od in tutto diverso dal

precedente. Non sono consentiti interventi parziali.

Capacità insediativa massima :	Su (superficie utile) = mq. 750 Snr o Sa (superficie non residenziale o accessoria) < mq. 450 Spp (superficie parcheggi privati) ? 1 mq. ogni 10 mc.
Capacità insediativa minima :	Su (superficie utile) = mq. 600. Snr o Sa (superficie non residenziale o accessoria) < mq. 360 Spp (superficie parcheggi privati) > 1 mq. ogni 10 mc.
Altezze massime:	2 piani fuori terra di Su a partire dalla quota dell'attuale area cortiliva 1 piano interrato o seminterrato di Snr o Sa o Spp a partire dalla quota dell'attuale area cortiliva ed in aderenza agli edifici abitativi
Distanze minime:	5 metri dai confini e dalle strade per i piani fuori terra 1,5 metri dai confini e dalle strade per le pareti fuori terra del piano seminterrato 0,00 dai confini e dalle strade per il piano interrato. I suddetti valori possono essere modificati solamente in presenza di accordi privati tra le parti interessate. Le pareti finestrate degli edifici di progetto devono osservare una distanza minima di 10 metri dalle pareti degli eventuali edifici abitativi antistanti, salvo che, attraverso elementi edilizi di congiunzione, possano configurarsi come complesso edilizio unico.
Parcheggi di uso pubblico:	> 5 mq. per abitante così sviluppati : n.9 posti auto da 18 mq. l'uno (m.6x3) oltre alle corsie di accesso. Dovranno essere alberati e distribuiti senza soluzione di continuità lungo Via Venola. In caso di impossibilità di realizzazione, essi potranno essere monetizzati al costo complessivo di euro 8.100.
Accessi:	L'accesso principale dovrà avvenire da Via Venola con cancello carraio rientrante di almeno m.4,50 dal ciglio stradale.
Sistemazioni esterne:	Le aree libere rimanenti dall'occupazione dell'edificio e dalle pavimentazioni degli accessi e dei parcheggi, dovranno restare rigorosamente permeabili e sistemate a verde privato (alberi, giardini e prato) compreso gli annessi arredi da giardino. Le recinzioni dovranno essere integrate con piante rampicanti sempreverdi o con siepi vive.
Tipologie architettoniche:	Gli aspetti formali e costruttivi degli edifici potranno essere ispirati alle tipologie rievocanti in chiave moderna l'architettura rurale, subordinatamente ad una elevata qualità architettonica, valutata dalla preposta Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio..

“Sottozona B5.2 — Cereglio Ca' di Co'-ex campeggio (St = mq. 1.960)

Modalità di intervento :	Intervento edilizio diretto, attraverso progetto unitario di "ristrutturazione edilizia", da attuarsi mediante demolizione integrale di tutti gli edifici esistenti e costruzione di un nuovo edificio residenziale.
Usi ammessi:	a1)
Capacità insediativa	:Su (superficie utile) = mq. 120 Snr o Sa (superficie non residenziale o accessoria) < mq. 100 standard: come da usi ammessi.
Altezze massime:	2 piani fuori terra
Rapporto di copertura	la superficie delle aree permeabili non deve superare il 20% dell'area.
Distanze minime:	5 metri dai confini e dalle strade per i piani fuori terra
Sistemazioni esterne:	Le aree libere rimanenti dall'occupazione dell'edificio e dalle pavimentazioni degli accessi e dei parcheggi, dovranno restare rigorosamente permeabili e mantenute con le alberature esistenti a verde privato (alberi, giardini e prato). Le recinzioni dovranno essere integrate con piante rampicanti sempreverdi o con siepi vive.”

“Sottozona B5.3 — Tolè- (St = mq. 2.450)

Modalità di intervento :	Intervento edilizio diretto,
Capacità insediativa:	Su (superficie utile) = m ² . 500 (max 4 alloggi) Snr o Sa (superficie accessoria) 60% della SU Parcheggi come da standard per gli usi consentiti;
Usi consentiti	a1).
Altezze massime:	max 2 piani fuori terra;
Tipologie edilizie:	edifici mono e bifamigliari;
Rapporto di copertura	la superficie delle aree impermeabili non deve superare il 40% dell'area;
Distanze minime:	10 metri dai confini con area adiacente destinata a distributore, con sistemazione da definire dopo la verifica di impatto acustica; 10 mt tra pareti finestrate di fabbricati contigui da sistemare a verde privato, 5 mt dai confini di proprietà, e 20 dalle strade per i piani fuori terra, con sistemazione a verde.
Sistemazioni esterne:	Le aree libere rimanenti dall'occupazione dell'edificato e dalle pavimentazioni degli accessi e dei parcheggi, dovranno restare rigorosamente permeabili . Le recinzioni dovranno essere integrate con piante rampicanti sempreverdi o con siepi vive.”

Sottozone B7

In attesa della prossima adozione della nuova strumentazione urbanistica comunale (PSC, POC e RUE), si individuano, prioritariamente nelle aree limitrofe ai centri edificati, alcuni Ambiti per nuovi insediamenti, così come previsti e definiti dall'art. A-12 della LR 20/00.

Allo scopo di favorire la trasformazione intensiva di dette parti del territorio, sia in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano, sia in termini di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano, nelle sottozone B7 vengono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo; ripristino tipologico;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica;
- f) recupero e risanamento delle aree libere; demolizione;
- g) nuova costruzione;
- h) significativi movimenti di terra.

Allo scopo di mantenere un'equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili, le destinazioni d'uso ammesse sono la:

- a) funzione abitativa, ivi comprese le relative pertinenze;
- b) funzione commerciale, ivi compresi gli esercizi pubblici;
- c) funzione direzionale, ivi compresi gli studi professionali;
- d) funzione artigianale di servizio, ivi comprese quelle di tipo manifatturiero con Su inferiore a mq.200;
- e) funzioni di servizio privato o pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative e sanitarie.

Le suddette norme si attuano mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria).

Il titolo abilitativo richiesto rimane assoggettato, salvo gli ulteriori aggiornamenti, al pagamento del contributo di costruzione nelle seguenti misure:

per gli interventi di cui alle lettere c), d), e), f), quando dovuto

Onere di urbanizzazione:	funzione a)	R.E. senza aumento di C.U.	8 €/mq. di Su
		R.E. con aumento di C.U.	32 €/mq. di Su
Costo di costruzione :	funzioni b) c) d) e)	R.E. senza aumento di C.U.	16 €/mq. di Su
		R.E. con aumento di C.U.	40 €/mq. di Su
	funzione a)	R.E. senza aumento di C.U.	8 €/mq. di Sc
		R.E. con aumento di C.U.	16 €/mq. di Sc
funzioni b) c) d) e)	R.E. senza aumento di C.U.	6 €/mq. di Sc	
		R.E. con aumento di C.U.	12 €/mq. di Sc

per gli interventi di cui alla lettera i), quando dovuto

Onere di urbanizzazione:	funzione a)	N.C. (nuova costruzione)	40 €/mq. di Su
	funzioni b) c) d) e)	N.C. (nuova costruzione)	40 €/mq. di Su
Costo di costruzione:	funzione a)	N.C. (nuova costruzione)	30 €/mq. di Sc

funzioni b) c) d) e) N.C. (nuova costruzione) 25 €/mq. di Su

In relazione ai diversi contenuti fisico-morfologici ed al diverso assetto infrastrutturale, tali sottozone vengono disciplinate in modo specifico per comparti:

Sottozona B7.1 — Vergato Via della Costituzione (St = mq. 3.986)

Modalità di intervento :	Diretto
Capacità insediativa massima :	Su (superficie utile) = mq. 1950 compreso l'esistente. Snr o Sa (superficie non residenziale o accessoria) < mq. 750 Spp (superficie parcheggi privati) > 1 mq. ogni 10 mc.
Altezze massime:	4 piani fuori terra di Su compreso il seminterrato 1 piano interrato di Snr o Sa o Spp.
Distanze minime:	5 metri dai confini e dalle strade per i piani fuori terra; 1,5 metri dai confini e dalle strade per le pareti fuori terra del piano seminterrato; 0,00 dai confini e dalle strade per il piano interrato.

I suddetti valori possono essere modificati solamente in presenza di accordi privati tra le parti interessate.

Le pareti finestrate degli edifici di progetto devono osservare una distanza minima di 10 metri dalle pareti degli eventuali edifici abitativi antistanti, salvo che, attraverso elementi edilizi di congiunzione, possano configurarsi come complesso edilizio unico.

Parcheggi di uso pubblico: ≥ 5 mq. per abitante così sviluppati : n.18 posti auto da 18 mq. l'uno (m.6x3) oltre alle corsie di accesso. Dovranno essere alberati e distribuiti senza soluzione di continuità. In caso di impossibilità totale o parziale di realizzazione, essi potranno essere monetizzati al costo di euro 900 l'uno.

Accessi: L'accesso principale dovrà avvenire da Via della Costituzione con cancello carraio rientrante di almeno m.4,50 dal ciglio stradale.

Sottozona B7.2 — Vergato Via Marconi (St = mq. 405)

Tale sottozona viene individuata allo scopo di consentire la disciplina circa gli interventi necessari a conseguire un potenziamento dell'unica struttura adibita a farmacia nell'ambito del capoluogo di Vergato, onde sopperire alla inadeguatezza del polo attuale.

Riguarda l'immobile posto in Vergato Via Marconi 17, identificato catastalmente nel foglio 45 con la particella 108.

Su detto immobile vengono consentiti i seguenti interventi, da attuarsi in unica soluzione mediante rilascio di permesso di costruire:

- ristrutturazione edilizia, ove necessita, dell'intero immobile, senza alterare le destinazioni d'uso esistenti, ad eccezione dei vani al piano terra allorché vengano destinati a farmacia o relativi servizi;
- ampliamento "una tantum" del piano terra, pari ad un massimo di mq.36, da destinare esclusivamente a farmacia. Tale ampliamento dovrà svilupparsi unicamente sul fianco est dell'edificio per una profondità non superiore alla larghezza dell'autorimessa esistente;
- ampliamenti lievi sul fronte nord retrostante da destinare ad attività laboratoriali farmaceutiche ovvero a rispettivi vani di servizio;
- ampliamenti ulteriori rispetto a quelli suddetti possono essere realizzati solamente se ricavati nel sottosuolo.

Le distanze minime da osservarsi, sia dai fabbricati sia dai confini di proprietà, sono quelle fissate dalle norme del codice civile.

Zone C

In tutte le zone C di nuova edificazione dovranno essere preventivamente verificati i livelli di compatibilità acustica con le aree contermini e adottate le eventuali idonee misure di mitigazione.

Nelle tavole di PRG, in alcune zone C, sono indicati con apposita grafia gli 'ambiti di edificazione', che sono prescrittivi ai fini della localizzazione entro di essi delle quantità edificatorie ammesse dalle norme di zona.

Le sottozone C 1 si attuano attraverso strumenti urbanistici preventivi (P.P. d'iniziativa pubblica e privata). Le concessioni ad edificare sui singoli lotti o comparti sono subordinate all'approvazione dei relativi strumenti urbanistici preventivi. Il perimetro dell'unità minima d'intervento, riportato nelle tavole di PRG, corrisponde all'area da attuare attraverso il P.P..

Le sottozone di espansione C1 sono le seguenti e l'intervento è regolato dalle seguenti modalità attuative:

a) Sottozone nelle quali si applica l'indice: $U_t = 0,35$ mq./mq.

- Comp. C 1.1 (loc. Fornaci) (St = mq. 19.870)
- Comp. C 1.2 (loc. Ospedale) (St = mq. 6.900)
- Comp. C 1.4 (loc. Palazzina) (St = mq. 27.130)
- Comp. PEEP (loc. Ospedale) (St. = mq. 12.000)

- Comp. 1.9 (loc. Casellina) (St = c. mq. 22.080)

Questa sottozona dovrà essere realizzata tenendo conto dell'ambito orografico e paesaggistico nella quale è inserita. Gli interventi edilizi dovranno pertanto adeguarsi alla pendenza dell'area realizzando edifici aggregati digradanti verso la SS64 Porrettana. La previsione di una quinta arborea ad alto fusto (indicata sul lato est dell'area) e altezze limitate degli edifici avranno lo scopo di migliorare l'inserimento nella zona delle costruzioni.

La parte della sottozona a sud-ovest, per i particolari pregi paesaggistico-ambientali dovrà essere riservata ad uso di verde pubblico salvaguardando, in tal modo la pertinenza della struttura pubblica esistente. La parte della sottozona ad est, posta in prossimità delle sedi viarie di accesso e della Porrettana dovrà essere destinata a parcheggio pubblico.

b) Sottozone nelle quali si applica l'indice: $U_t = 0,25$ mq./mq.

- Comp. 1.3 (loc. Spazzavento) (St = mq. 20.441)

Per le particolarità dell'inserimento dell'area gli edifici dovranno essere previsti come integrati ad una consistente piantumazione di essenze arboree ad alto fusto. Una quinta arborea dovrà essere inoltre prevista lungo il perimetro della sottozona stessa.

- Comp. 1.5 (loc. Casone) (St. = mq. 13.640)
- Comp. 1.10 (loc. Aneva) (St = mq. 3.512)
- Comp. 1.11 (loc. Aneva) (St = mq. 3.193)

Entrambe le zone presentano caratteristiche ambientali particolari che richiedono che l'edificazione sia concentrata il più possibile verso il tessuto già insediato e il più possibile distante dal torrente.

In ragione della loro esiguità queste aree possono essere attuate con intervento edilizio diretto ai sensi del 4° comma dell'art.38 della LR 47/78.

- Comp. 1.13 (Via Montegrappa) (St = mq. 2.771)

In questo comparto, data l'adiacenza con un tessuto urbano intensamente urbanizzato, l'attuazione dello stesso si ottiene mediante intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

Superficie utile massima realizzabile	Su = mq. 693
Superficie non residenziale massima realizzabile	Snr = 60% di Su di progetto
Altezza massima degli edifici H = 3 piani fuori terra compreso il piano seminterrato, escluso il piano interrato	
Distanza minima da strade e confini di proprietà	D = 5 metri
Distanza minima dai fabbricati con pareti finestrate	Df1 = 10 metri
Distanza minima dai fabbricati senza pareti finestrate	Df2 = 5 metri

Allo scopo di una migliore integrazione con l'ambiente circostante, sia le aree libere sia le recinzioni, devono essere naturalizzate mediante la piantumazione di essenze arboree con prevalenza di abeti.

La dotazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti deve essere tutta a carico del richiedente il titolo abilitativo a costruire.

Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione secondaria, è a carico del richiedente la sola realizzazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura di almeno 5 mq. per abitante, quantitativamente ammontante a mq. 115 (abitanti previsti n.23 x 5), corrispondenti a 7 posti auto con esclusione delle corsie di manovra. In alternativa, in luogo della suddetta realizzazione, può essere corrisposta una monetizzazione al Comune pari ad € 50 al mq. di superficie prevista.

- Comp. 1.14 (Oreglia) (St 6.000 mq)

Superficie utile massima realizzabile nei due lotti	Su = mq. 1.500
Superficie non residenziale massima realizzabile	Snr = 60% di Su di progetto
Altezza massima degli edifici H = 2 piani fuori terra compreso il piano seminterrato, escluso il piano interrato	
Distanza minima da strade e confini di proprietà	D = 5 metri
Distanza minima dai fabbricati con pareti finestrate	Df1 = 10 metri
Distanza minima dai fabbricati senza pareti finestrate	Df2 = 5 metri

In ragione della sua esiguità queste aree possono essere attuate con intervento edilizio diretto ai sensi del 4° comma dell'art.38 della LR 47/78.

Allo scopo di una migliore integrazione con l'ambiente circostante, sia le aree libere sia le recinzioni, devono essere naturalizzate mediante la piantumazione di essenze arboree con prevalenza di abeti.

La dotazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti deve essere tutta a carico del richiedente il titolo abilitativo a costruire.

L'attuazione del comparto è legata alla realizzazione completa della nuova strada di collegamento con la nuova strada statale n.64. I lotti edificabili, a gruppi di 3 contigui, dovranno avere un accesso comune alla nuova viabilità.

- Comp. 1.6 (loc.Susano) (St = mq. 2.260)

Questa piccola area dovrà essere realizzata tenendo innanzitutto conto delle peculiarità ambientali del luogo. A salvaguardia del paesaggio dovranno essere previste quote di essenze arboree ad alto fusto perimetralmente ad essa.

In ragione della sua esiguità quest'area può essere attuata con intervento edilizio diretto ai sensi del 4° comma dell'art.38 della LR 47/78.

- Comp. 1.7 (loc. Cavara) (St = mq. 14.000)

L'area risulta come accorpamento di diverse destinazioni d'uso precedenti alla presente VG/PRG di cui lo strumento preventivo particolareggiato dovrà tenere conto. In particolare sarà necessario un preventivo censimento delle essenze arboree da salvaguardare e l'inserimento adeguato delle costruzioni nel contesto interno all'area e riferito alle realtà circostanti. Particolare attenzione dovrà inoltre essere riservata alla accessibilità carrabile del comparto. E' inoltre necessario che l'edificazione sia concentrata il più possibile verso il tessuto insediato esistente.

- Comp. 1.8 (loc. Pal. Suore) (St = mq. 23.469)

L'area dovrà essere realizzata tenendo conto sia delle particolarità insediative delle abitazioni turistiche sia delle esigenze di spazi pubblici aggregativi o di smistamento. In particolare le aggregazioni edilizie dovranno realizzarsi attorno a uno o più spazi centrali ("piazzette") evitando la serialità dei lotti contigui ed indifferenziati. Il versante sulla Strada Provinciale dovrà essere destinato a standards pubblici di verde e parcheggio, potenziando e valorizzandone la esistente qualità ambientale. In sede di redazione di Piano Particolareggiato dovrà essere prevista una "quinta naturale" di separazione dalle attività che si svolgono nella contigua area ad ovest destinata al pubblico.

PARAMETRI ED ONERI

Nelle sottozone C1, assoggettate ad intervento urbanistico preventivo, debbono essere rispettati i parametri di standards urbanistici di cui all'art.46, comma 1°, della L.R. 47/78 e precisamente:

- Aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria, 100% di quelle previste dai piani particolareggiati.
- Aree da cedere per opere di urbanizzazione secondaria.
 - a) mq. 6 per abitante teorico di aree per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne;
 - b) mq. 4 per abitante teorico di aree per attrezzature di interesse comune, di cui 1,2 per servizi religiosi;
 - c) mq. 12 per abitante teorico di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale, ferroviario, demaniale e cimiteriale;
 - d) mq. 3 per abitante teorico di aree per parcheggi pubblici.

Le aree di cui ai punti c) e d) vanno sempre inderogabilmente realizzate secondo le previsioni dei piani particolareggiati.

Le restanti aree di cui ai punti a) e b), qualora ricorrano le condizioni di cui al punto 6.B - 21° capoverso - della circolare ministeriale 28/10/1967 n.3210 e che tali condizioni siano recepite dal Piano dei servizi, di cui all'art.15 bis delle presenti norme di attuazione, possono essere monetizzate secondo le tariffe deliberate dal Comune.

Nelle sottozone C2 si applicano le sottoindicate modalità attuative:

- Comp. 2.1: "Area Programma di Recupero Urbano - ex ILM"

Oggetto della zona:

Zona di dismissione di impianti industriali esistenti dell'azienda ILM della quale è prevista la ristrutturazione urbanistica da realizzare, attraverso un insieme coordinato di interventi, riqualificando i rapporti funzionali tra le diverse parti all'interno della stessa e con l'aggregato urbano circostante, oltretutto a migliorare il livello qualitativo del patrimonio edilizio esistente che si intende eventualmente conservare.

L'area programma è costituita dalle seguenti parti funzionali:

###	comparto a destinazione residenziale
###	comparto a destinazione attività terziarie

MODALITA' D'INTERVENTO

1. Sull'area programma ex ILM il cui comparto è definito e delimitato con apposita perimetrazione, gli interventi urbanistico-edili vengono attuati solamente dopo l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata, la quale deve essere conseguita con le procedure di cui all'Art. 25 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.
2. Il piano particolareggiato di iniziativa privata (PIIP) deve essere redatto in conformità delle presenti norme, del regolamento edilizio vigente, delle leggi statali e regionali in materia ed in particolare della legge 17 giugno 1942 n. 1150 e successive modificazioni, nonché della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

1. In fase di attuazione del PIIP sono ammessi esclusivamente gli interventi di seguito elencati.
2. DEMOLIZIONE definita come intervento volto a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti.
3. NUOVA COSTRUZIONE definita come opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio o un nuovo manufatto sia fuori che entro terra.
4. AMPLIAMENTO definito come intervento che comporta un incremento delle volumetrie costruite sia per modifica planimetrica che per sopraelevazione.

INTERVENTI URBANISTICI AMMESSI

1. In fase di attuazione del PIIP è ammessa, nonché obbligatoria, l'esecuzione delle opere di seguito indicate.
2. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA come definite dall'art. 31, primo comma, della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.
3. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA come definite dall'art. 31, terzo comma, della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni, nella misura di cui all'art. 46 della legge medesima e più avanti indicata.
4. ALLACCIAMENTI delle opere di urbanizzazione ai pubblici servizi anche fuori dal comparto edificatorio, di cui all'art. 31, commi secondo e quarto della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

USI AMMESSI

1. Nell'area programma in oggetto sono ammesse, per la edificazione, solo ed esclusivamente le destinazioni d'uso di seguito elencate.

a1); b1), b2.1), b2.2), b4.1), b3.1).

QUANTITA' EDIFICATORIE AMMESSE

1. L'edificazione è ammessa secondo il rispetto delle seguenti quantità massime.

2. RESIDENZIALE

- Sc (Superficie complessiva) mq. 17680;
- Su (Superficie utile) mq. 13000
- Snr (Superficie non residenziale) mq. 7800
- Hm (Altezza massima) ml. 15.50

3. TERZIARIO

- Scp. (Superficie complessiva produttiva) mq. 17680;
- Sup (Superficie utile produttiva) mq. 13000;
- Sa (Superficie accessoria) mq. 7800;
- Hm (Altezza massima) ml. 10.50

4. La Scp (Superficie complessiva produttiva) va suddivisa nelle seguenti quantità massime:

- commerciale mq. 5525;
- direzionale mq. 3060;
- artigianato di servizio mq. 7990;
- servizi pubblici e privati mq. 1105

5. Per le quantità di cui ai commi precedenti è ammessa, in fase di attuazione, una flessibilità tra loro non eccedente il 20% delle superfici in più o in meno.

In tali casi devono essere adeguati, di volta in volta, gli standards urbanistici di cui al successivo articolo 8.

6. Devono essere realizzati parcheggi privati nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di nuova costruzione od ampliamento, ai sensi dell'art. 2 della legge 24 marzo 1989 n. 122.

7. Le distanze dai confini di proprietà o di zona, tra gli edifici, nonché l'indice di visuale libera vengono definite in sede di piano particolareggiato, in conformità con quelle inderogabili di legge.

PARAMETRAZIONE URBANISTICA

1. Ai fini della parametrizzazione urbanistica, l'area programma in oggetto assume i seguenti valori:

- St (Superficie territoriale) mq. 41.331;
- Ut (Indice di utilizzazione territoriale) 0,85 mq./mq.

2. La differenza tra la somma della Sc e della Scp ammesse (mq. 35.131) e quelle prestabilite (mq. 35.360) rientra nei convenzionali valori di tolleranza.

3. I suddetti parametri vengono intesi e definiti come di seguito.

4. Superficie territoriale (St): per superficie territoriali si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

5. Indice di utilizzazione territoriale (Ut): esprime la superficie complessiva (Sc o Scp) massima realizzabile per ogni mq. di superfici e territoriale (mq./mq.).

STANDARDS URBANISTICI

1. Ai sensi dell'art. 46 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni, deve essere assicurata e realizzata una dotazione minima ed inderogabile di aree per servizi pubblici, come di seguito elencato.

2. Per gli insediamenti residenziali:

si prevede che il numero degli abitanti teorici sia di 442, ricavato dal seguente calcolo: Sc mq. 16780 : 30 x 0,75.

La dotazione minima prescritta è di mq. 25 per abitante teorico così suddivisa :

- a) mq. 6 di aree per l'istruzione dell'obbligo, asilo nido, scuole materne;
- b) mq. 4 di aree per attrezzature di interesse comune, di cui mq. 1,2 per servizi religiosi;
- c) mq. 12 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale, ferroviario, demaniale e cimiteriale;
- d) mq. 3 di aree per parcheggi pubblici.

3. Per gli insediamenti commerciali e direzionali:

la dotazione minima prescritta è di mq. 100 per ogni mq. 100 di Scp così suddivisa:

- a) mq. 40 destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui all'Art. 2 della legge 24 marzo 1989 n. 122;
- b) mq. 60 destinati a verde pubblico alberato e attrezzato.

4. Per gli insediamenti artigianali di servizio:

la dotazione minima prescritta è pari al 15% della Scp così suddivisa:

- a) 5% per parcheggi,
- b) 10% a verde pubblico e attività collettive.

5. Riepilogando la dotazione minima e inderogabile degli standards urbanistici è la seguente:

<i>Insedimenti</i>	<i>Verde pubblico attrezzato (mq)</i>	<i>Parcheggi pubblici (mq)</i>
Residenziale	5.304	1.326
Commerciale direzionale	5.151	3.434
Artigianale di servizio	799	400
TOTALE	11.254	5.160

Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo fanno testo le Norme Tecniche di Attuazione della Variante Parziale.

- Comp. 2.2: "Area Programma di Recupero Urbano - ex RU3"

Oggetto della zona:

Zona di dismissione di impianti produttivi per la quale è prevista la ristrutturazione urbanistica da realizzare attraverso interventi edilizi ad utilizzo integrato alberghiero, residenziale e commerciale coordinati funzionalmente con l'aggregato urbano circostante.

La presente Area Programma di recupero urbano, la cui superficie di comparto è pari a mq. 4.509, è perimetrata nelle tavole: elab. 2.1 (Vergato - scala 1:2.000)¹ ed elab. 3.4 (Vergato - scala 1:5.000) della presente Variante Generale al PRG.

Destinazioni d'uso:

Nell'Area Programma individuata negli elaborati di PRG sono ammesse, , con riferimento a quanto previsto dall'art.14 delle presenti NA, le seguenti destinazioni d'uso per:

- attività alberghiera e relativi spazi comuni e di servizio;
- residenza;
- attività commerciali (negozi al dettaglio);
- attività terziarie (uffici);
- parcheggi pubblici e privati e relativa viabilità d'accesso;
- verde pubblico e privato.

Parametri e modalità attuative:

¹ La documentazione cartografica del vigente PRG non prevede più cartografia in scala 1:2.000

L'Area Programma di cui al presente punto si attua attraverso Piano_Particolareggiato d'iniziativa privata esteso all'intera area perimetrata negli elaborati grafici della presente Variante Generale al PRG:

Le unità minime d'intervento attuativo all'interno della perimetrazione dell'Area Programma sono quelle individuate in sede di Piano Particolareggiato di cui al comma precedente.

Nell'Area Programma, di superficie territoriale $St = \text{mq. } 4.509$, si applicano i seguenti parametri edilizi:

- | | | |
|---|---------------------------------------|-----|
| - indice di fabbricabilità territoriale | $Ut = 1 \text{ mq./mq.per residenza}$ | 0,3 |
| mq/mq per terziario ammesso. | | |
| - rapporto di copertura | $Q = 50\%$ | |
| - altezza massima degli edifici | $H_{\text{max}} = \text{m. } 15,50$ | |
| - distanza dalle strade | $D_s = \text{m. } 10,00$ | |

Standard pubblici ed oneri:

Relativamente all'Area Programma individuata dovranno essere rispettate, oltre a quanto previsto dalla legge 24/03/89, n. 122, in relazione alla quantità di parcheggi riferiti alla residenza (1 mq. ogni 10 mc. di edificato), le seguenti quote relative alla realizzazione ed alla cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- costruzione e cessione opere di U1.

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- costruzione e cessione opere relative ai parcheggi pubblici e al verde attrezzato pubblico:

1. comparto residenza:

- | | | |
|--------------------|---------------------|---|
| a.1 | parcheggio pubblico | 3 |
| mq./abit. | | |
| b.1 verde pubblico | 12 mq./abit. | |

2. comparto terziario:

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| a.2 parcheggio pubblico | 40 mq./100 mq. di Su |
| b.2 verde pubblico | 60 mq./100 mq. di Su |

In riferimento alle quote suddette:

- a.1 + b.1 sono realizzati all'interno dell'area programma
- b.1 + b.2 sono realizzati, a carico del soggetto attuatore, all'esterno del comparto, come da Convenzione in accordo e su indicazione della mministrazione Comunale di Vergato.

URBANIZZAZIONE SECONDARIA NON REALIZZATA:

Versamento di corrispettivo in relazione alle aree da cedere e agli oneri relativi, come regolamentato da apposita Convenzione.

Gli standard potranno essere previsti, in sede di P.P., realizzati nel modo che segue:

- | | | |
|------------------|---|---|
| - parcheggi | : | in sotterraneo
in superficie
sopraelevati |
| - verde pubblico | : | in superficie
sopraelevato |

La loro distribuzione e il loro disegno nel rispetto dello schema generale di variante potranno subire modifiche parziali in sede di redazione di Piano Particolareggiato.

TAB. B -SOTTOZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE C1 E AREE PROGRAMMA C2

Denominazione e localizzazione	St. (mq.)	Ut (mq/mq.)	S comp. = Sab + Snr		Alloggi teorici (n°)	Abitanti teorici (n°)	Standards verde p. + parcheggi p. (15 mq/abit.)	Standards attr. collettive + attr. istruz. (10 mq/abit.) monetizzazione
			S comp. Sup. compl. netta (mq.)	S ab. Sup. utile netta abit. (mq.)				
Vergato:								
Comp. C1.1 (loc. Fornaci)	19.870	0,35	6.954	4.346	58	162	2.430	1.620
Comp. C1.2 (loc. Ospedale)	6.900	0,35	2.415	1.509	20	56	840	560
Comp. C1.3 (loc. Spazzaven-to)	20.441	0,25	5.110	3.194	45	127	1.905	1.270
Comp. C1.4 (loc. Palazzina)	27.130	0,35	9.495	5.934	79	221	3.315	2.210
Comp. C1.5 (loc. Casone)	13.640	0,25	3.410	2.131	28	79	1.185	790
Comp. C1.10 (loc. Casone)	3.512	0,25	878	548	7	19	285	190
Comp. C1.11 (loc. Casone)	3.193	0,25	798	498	6	17	255	170
Comp. PEEP (loc. Ospedale)	12.000	0,35	4.200	2.625	35	98	1.470	980
Comp. C2.1(*) (Area Progr. ex ILM)	13.000	1,60	20.800	13.000	130	340	5.100	3.400
Comp C2.2(*) (Area Progr. ex RU3)	610	1,60	976	610	8	22	330	220
Cereglio:								
Comp. C1.6 (loc. ex art.)	2.259,5	0,25	564,8	353	14	14	210	140
Comp. C1.7 (loc. Cavara)	14.000	0,25	3.500	2.188	29	81	1.215	810
Tole':								
Comp. C1.8 (loc. Pal. Suore)	23.649	0,25	5.912	3.695	49	137	2.055	1.370
Riola:								
Comp. C1.9 (loc. Casellina)	22.080	0,35	7.728	4.830	64	178	17.960	1.780
Totali	201.025²		77.426	48.390	602	1.660	40.190	16.660

(*) Solo quote di espansione residenziale

ART. 30 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)

² - La differenza con quanto riportato nell'elaborato "Relazione sulle controdeduzioni alle osservazioni presentate", di circa 12.433 mq in meno è dovuta a differenti modalità di calcolo delle aree. In questa tabella si sono lasciati i dati originali, per tutti gli altri calcoli si sono utilizzati i nuovi calcoli planimetrici, pertanto il calo effettivo delle zona C è di 42.602 mq di St.

OGGETTO DELLE ZONE

Sono definite zone per insediamenti produttivi le parti del territorio, totalmente o parzialmente edificate o da edificare, destinate al mantenimento e all'espansione delle attività produttive riferite ai settori secondario e terziario.

A) insediamenti produttivi del settore secondario:

si intendono i seguenti tipi:

- a) insediamenti manifatturieri;
- b) insediamenti per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici extra-aziendali;
- c) insediamenti per attività ausiliarie a servizio di mezzi di produzione e di trasporto;
- d) depositi di materie prime e prodotti finiti;
- e) attività di trasformazione e recupero prodotti da scarto;
- f) insediamenti destinati ad attività estrattive.

B) insediamenti produttivi del settore terziario

si intendono i seguenti tipi:

- a) insediamenti per attività commerciali al minuto e per la grande distribuzione;
- b) insediamenti per attività commerciali all'ingrosso;
- c) insediamenti per attività direzionali.

CLASSIFICAZIONE DELLE SOTTOZONE.

In funzione delle caratteristiche specifiche e degli interventi previsti sono stati individuati tre tipi di sottozone destinate ad insediamenti produttivi:

- Sottozone D1: produttive di completamento
- Sottozone D2: produttive d'espansione
- Sottozone D3: attività estrattive

NORME GENERALI.

Gli interventi previsti ai seguenti artt. 31 e 32 devono rispettare le seguenti condizioni generali:

- gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento non devono superare i limiti di altezza e le distanze minime previste dalle norme vigenti ed avere tutti i requisiti prestazionali richiesti dal regolamento edilizio;

- gli interventi di nuova costruzione in aree non inserite in Piani Particolareggiati devono prevedere aree destinate a parcheggi di uso pubblico nelle quantità specificate all'art. 17,1 delle presenti norme per le diverse zone;

- all'interno dei Piani Particolareggiati devono essere individuate e cedute gratuitamente le aree di uso pubblico relative a:

- a) sedi di percorsi veicolari e pedonali;
 - b) parcheggi di uso pubblico nelle quantità previste all'art. 7 bis delle presenti norme per i diversi usi ammessi;
 - c) aree destinate a verde pubblico, a spazi aperti di uso collettivo e a parcheggi di uso pubblico nelle quantità previste all'art. 7 bis delle presenti norme per i diversi usi ammessi;
- per ciascuna azienda di nuovo insediamento è ammessa la costruzione di un solo alloggio per il personale che non superi i 120 mq. di superficie utile.

Gli strumenti attuativi preventivi possono limitare la costruzione di alloggi nei lotti aziendali e prevedere servizi di custodia centralizzati inseriti nel complesso dei servizi speciali.

E' comunque vietata la costruzione di alloggi nei complessi produttivi nei quali possano insorgere cause di nocività o molestia, quali rumore, esalazioni, propagazioni di insetti, ecc;

- nelle aree scoperte di pertinenza degli insediamenti di cui ai punti a), b), c), ed f) dovranno essere sistemati parcheggi ai sensi del precedente art.17 le quote restanti di area, ove non

vengano stabilmente sistemate a giardino con piantumazione di alberi di alto fusto, secondo le modalità di cui all'art. 17 con un minimo del 20% dell'area scoperta.

la realizzazione di insediamenti commerciali al minuto e all'ingrosso potrà essere concessa nel quadro delle previsioni del Piano del Commercio redatto ai sensi delle vigenti leggi in materia; La quantità ammessa di uso a1) nelle sottozone D1 e D2, non è di massima accorpabile ma deve essere funzionalmente connessa alla singola attività produttiva cui è asservita. Il Consiglio Comunale, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico e la Commissione Consultiva Edilizia, può autorizzare diverse soluzioni progettuali che prevedano anche l'accorpamento di più unità residenziali;

Tutti i progetti che comportino nuova edificazione e/o alterazione dello stato dei suoli, dovranno essere corredati da relazione geologica-tecnica avente i seguenti requisiti:

- determinazione dei parametri geologici locali del sedime di fondazione per la quantificazione del carico ammissibile sul terreno;
- determinazione dei cedimenti in particolare di quelli differenziali;
- verifiche della stabilità dei pendii prima e dopo l'eventuale realizzazione delle opere, in condizioni di falda acquifera variabili.

Tutti gli interventi non dovranno alterare eccessivamente il profilo dei versanti per non pregiudicarne la stabilità; si dovranno evitare riporti eccessivi di materiali e tagli di pendio di altezza elevata; si dovranno proteggere con adeguate opere di drenaggio e di sostegno le scarpate, ottenute per effetto di eventuali opere di sbancamento e di riporto; si dovranno raccogliere e allontanare le acque superficiali; eseguire opere di drenaggio in presenza di acque sotterranee.

ART. 31 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO (D1)

OGGETTO DELLA ZONA

Parti del territorio comprendente attività produttiva nelle quali gli insediamenti sono già edificati o è in corso la loro realizzazione.

USI AMMESSI

Nella sottozona D1 sono ammessi i seguenti usi:

a1) nella misura di 1200 mq di S_u per ciascun lotto esistente catastalmente alla data di adozione del presente PRG 93 o risultante da futuri piani particolareggiati; nel caso di attuazioni di piani particolareggiati nei quali sia possibile insediare più attività produttive; c1), c2), c3); b1), b2.1.2), b2.3) compatibilmente con il piano del commercio per quanto di sua competenza; b3.1), b3.2), b5.1) limitatamente alle sole attività ricettive/alberghiere già insediate alla data di approvazione della variante approvata con del.c.c.n.39 del 11.04.2003, c4).

Nel caso di sottozona D inserite all'interno di zone B sono ammesse solo attività, non rumorose e non esalanti gas sgradevoli e nocivi, compatibili con l'ambiente residenziale.

MODALITA' D'INTERVENTO

- a) manutenzione ordinaria per tutti gli edifici esistenti (art. 42 L.R. 47/78 modificata) anche se non rientranti nelle destinazioni d'uso ammesse;
- b) manutenzione straordinaria per tutti gli edifici esistenti (art. 43 L.R. 47/78 modificata) anche se non rientranti nelle destinazioni d'uso ammesse;
- c) ristrutturazione edilizia con eventuali ampliamenti di S_u ; tali ampliamenti sono ammessi fino al raggiungimento del seguente indice:

$$U_f = 0,55 \text{ mq./mq.}$$

comprensivo della quota destinata alla residenza;

- d) demolizione e ricostruzione. L'indice di utilizzazione massima U_f ammesso è uguale a quello previsto al precedente punto c);
- e) nuove costruzioni conseguenti la ristrutturazione dell'intera area o a saturazione della potenzialità edificatoria residua, fino al raggiungimento del U_f di cui al precedente punto c);
- f) opere di pertinenza.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- autorizzazione comunale per i casi previsti dal regolamento edilizio;
 - concessione diretta per ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni e gli altri casi previsti dal regolamento edilizio.
- Sono, in ogni caso, fatti salvi i contenuti dei piani particolareggiati già convenzionati alla data di adozione della presente Variante Generale al PRG.

PARAMETRI E ONERI

- Nei casi di ampliamento, ristrutturazioni, nuove costruzioni di edifici destinati alle attività produttive deve essere presentato un piano complessivo dal quale risulti la dotazione di servizi aziendali (quali spogliatoi, docce, mense aziendali, ecc) e le caratteristiche generali dell'ambiente di lavoro, sul quale si deve esprimere l'Ufficio di Medicina del Lavoro al giudizio del quale è subordinata l'approvazione del progetto.

Nelle sottozone D 1 gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici:

- | $_{-}Sm$ = area individuata negli elaborati grafici di PRG 93;
- | $_{-}U_f$ = 0,55 mq./mq. di Sup
- | $_{-}Q$ = 60%
- | $_{-}H_m$ = 10 ml.

- oneri: come definiti dai provvedimenti regionali e comunali;
- nelle zone di completamento e in quelle inserite in piani di lottizzazione già approvati (oltre al rispetto dei parametri precedenti):
 parcheggi privati e parcheggi di uso pubblico: nella misura di cui all'art. 7 bis delle presenti norme.
 Nel caso di interventi attivati per adeguare le strutture produttive, esclusa quindi la quota esistente destinata ad uso a1), a provvedimenti statali e regionali in materia di sicurezza, adeguatamente documentati e approvati dai competenti organi, è consentito un aumento del 10% di cui il 5% può eccedere il limite previsto dell' $U_f=0,55$ mq/mq di Sup.

ART. 32 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI ESPANSIONE (D2)

OGGETTO DELLA ZONA

Parti del territorio da destinare prevalente attività produttiva nelle quali è prevista la realizzazione di nuovi insediamenti di completamento e di espansione.
 Per alcune aree, in ragione della loro complessità sia ubicazionale che attuativa, saranno elaborate schede specifiche d'area, e saranno individuate con apposita numerazione nella cartografia di PRG.

USI AMMESSI.

Nelle sottozone D2, fatte salve le norme di cui alle schede che seguono, gli usi ammessi sono gli stessi individuati nel precedente art. 31 per la sottozona D1.

Sono ammessi inoltre stazioni di servizio e stazioni di rifornimento, per la distribuzione di carburanti ed fornitura di servizi annessi.

Sono ammessi inoltre i depositi a 'cielo aperto' di materiali per l'edilizia.

MODALITA' D'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- nelle sottozone D 2 la concessione è subordinata alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano particolareggiato d'iniziativa privata o pubblica relativo alla intera area e alla stipula di una apposita convenzione relativa, fra l'altro, alle destinazioni d'uso, agli oneri e alle eventuali cessioni, per le nuove costruzioni, ristrutturazioni, demolizioni, e ricostruzioni;
- autorizzazione comunale per la manutenzione straordinaria e gli altri casi previsti dal regolamento edilizio.

Per eventuali interventi successivi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione valgono i contenuti degli strumenti urbanistici preventivi già approvati e convenzionati.

PARAMETRI E ONERI

Uf = 0,45 mq/mq

- per gli interventi di nuova costruzione nelle sottozone D2 dovrà essere presentato un piano complessivo dal quale risulti la dotazione di servizi aziendali (quali spogliatoi, docce, mense aziendali, ecc.) e le caratteristiche generali dell'ambiente di lavoro, sul quale si deve esprimere l'Ufficio di Medicina del Lavoro al giudizio del quale è subordinata l'approvazione del progetto.

- oneri: come definiti dai provvedimenti regionali e comunali:

Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria

100% di quelle previste dai piani particolareggiati

Cessione di aree per opere di urbanizzazione secondaria

a) Per i nuovi insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali:

- mq. 40/100 mq. di superficie a parcheggio pubblico escluso le sedi viarie;

- mq. 60/100 mq. di superficie a verde pubblico alberato e attrezzato escluso le sedi viarie;

b) Per i nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso:

- 5% di superficie ammessa a parcheggio pubblico oltre alle aree destinate alla viabilità,

- 10% di superficie ammessa a verde pubblico e attività collettive oltre alle aree destinate alla viabilità.

Schede d'area:

I progetti per queste zone dovranno essere accompagnati da uno studio di Compatibilità Ambientale (SCA). Tale studio dovrà contenere i seguenti elementi:

a) descrizione delle caratteristiche tecniche dell'intervento nonché dei cicli produttivi; b) identificazione delle interferenze prodotte e delle misure adottate per ridurre, annullare o compensare gli effetti negativi conseguenti l'intervento; in particolare dovranno essere dimostrate:

- la sostenibilità relativamente all'impatto acustico delle attività che si andranno ad insediare mediante uno studio sull'impatto acustico da rumore che dimostri la sostenibilità dell'intervento, anche a seguito di eventuali opere di minimizzazione.

- la sostenibilità relativamente alla capacità delle reti fognarie: cioè dalla verifica della capacità delle reti fognarie che dimostri la sostenibilità dell'intervento rispetto alle potenzialità, in termini

di Abitanti Equivalenti del corpo recettore, anche a seguito di eventuali opere tese a salvaguardare la funzionalità delle reti, e alla tipologia di sostanze che si scaricheranno.

Ai fini della valutazione del possibile carico aggiuntivo in termini di Abitanti Equivalenti (AE) sul sistema depurativo comunale, derivante dalla Su ottenibile da nuovi interventi, si considera 1 addetto ogni 54 m² di Su o 1 addetto ogni 90 m² di Sf.

- la sostenibilità relativamente all'impatto visivo e paesaggistico dimostrando attraverso un progetto del verde di pertinenza contestualmente a quello edilizio, la mitigazione degli impatti visivi.

area d2.1 – 'Vedettola'

In questa zona, delicata come ubicazione in ragione della particolarità ambientale, si vuole consentire l'insediamento produttivo di attrezzature a completamento della offerta ricettiva di una struttura agrituristica limitrofa (ubicata in altro comune).

Usi ammessi: b5.3) con esclusione di qualunque tipo di attrezzatura amministrativa, per il personale, di servizio e altro che non sia sola attrezzatura ricettiva.

SU massima ammessa = 400 mq
Altezza massima = 2,7 ml, non sono ammesse deroghe.
Rapporto di copertura = max 20%

Modalità attuativa = strumento urbanistico preventivo con convenzione

Prescrizioni particolari:

Nella convenzione dovrà essere sancito il legame funzionale con il vicino insediamento agrituristico (in altro comune), di cui l'intervento costituisce integrazione e le eventuali sanzioni per il decadere di tale condizione. L'accesso carrabile all'area dovrà avvenire esclusivamente attraverso la strada di Vedettola, l'eventuale parcheggio di auto dovrà essere centralizzato. Dovrà essere realizzato adeguato sistema di smaltimento dei reflui.

La tipologia edilizia dovrà essere quella di piccole unità edilizie con servizi igienici annessi, realizzate integralmente in legno. Dovrà essere curata la mimetizzazione dell'intervento stesso tenendo conto dell'ambiente circostante.

area d2.2 – 'Molinello'

In questa zona, recentemente ridimensionata come vincoli di piano paesistico, che permane tuttavia delicata come ubicazione in ragione della particolarità ambientale e dell'intreccio infrastrutturale che caratterizza l'ambito insediativo, si vuole consentire l'insediamento produttivo di alcune aziende.

Usi ammessi: c1, c4
Ut = 0,45 mq/mq
Altezza massima = 6 ml, non sono ammesse deroghe.
Rapporto di copertura = max 50%
Modalità attuativa = strumento urbanistico preventivo

Prescrizioni particolari:

L'edificazione dovrà essere di massima concentrata nell'area a monte della strada statale, in quella a valle dovranno essere concentrati di massima gli standards richiesti dall'intervento, ad esclusione dei parcheggi pubblici che dovranno essere localizzati nell'area a monte almeno per il 50% del richiesto.

area d2.3 – 'Tolè'

Questa zona è destinata ad ospitare il trasferimento di impianto di distribuzione di carburanti esistente che si trova in condizioni di incompatibilità. Sono quindi ammessi nuovi impianti di distribuzione carburante, intendendo per impianto il complesso commerciale unitario costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante per autotrazione nonché i servizi e le attività accessorie.

St = mq 3.376
Usi ammessi: distribuzione carburanti per autotrazione, b3.2)

SU massima ammessa =	175 mq per uso officina (b3.2) e ulteriori 250 mq per gli usi: abitazione del gestore ed addetti (a1) al piano primo; bar/ristoro al PT (b2.2)
Altezza massima =	10 ml contando il piano seminterrato; ad eccezione della pensilina, non sono ammesse deroghe.
Rapporto di copertura =	max 50%
Modalità attuativa =	intervento edilizio diretto
Prescrizioni particolari:	
La superficie relativa all'attività di officina potrà essere realizzata in seminterrato; Trattandosi di trasferimento di impianto esistente, ai sensi di quanto previsto dal punto 4) della del. di CR n.355 dell'8.05.2002, il sito di provenienza dell'impianto deve essere messo in pristino in breve termine, da parte del proprietario, nel rispetto delle norme vigenti.	

area d2.4 – ‘Ca di Co’

In questa zona, delicata dal punto di vista ambientale e paesaggistico, esistendo la documentata esigenza di ampliare un'attività lavorativa di meccanica di precisione già insediata nelle vicinanze, si ammette l'intervento con le seguenti modalità:

usi ammessi =	c4).
SU massima ammessa =	650 mq
Altezza massima =	4 ml, non sono ammesse deroghe.
Rapporto di copertura =	max 50%
Modalità d'attuazione =	intervento edilizio diretto con convenzione.

Nella convenzione dovrà essere sancito il legame funzionale tra nuova attività e attività già insediata limitrofa;

Dovranno essere garantite tutte le condizioni affinché l'intervento non eserciti un impatto negativo sull'ambiente circostante.

“area d2.5 – “Ca dell'Anitra

In questa zona, esistendo la documentata esigenza di diversificare il ventaglio di attività possibili anche in relazione al tessuto insediato in parte esistente, si ammette l'intervento con le seguenti modalità:

usi ammessi =	a1) , b5.2), c1), c4), usi esistenti,
SU massima ammessa =	per a1) Su = SU esistente + 20%
	per C1) Su = 0,40 mq /mq
	per b5.2) Su = 200 mq di SU

è ammesso il CU da c1 a b5.2) se finalizzato ad attività ricettiva tipo Bed&breakfast o simili, fatto salvo il limite dimensionale di 200 mq di SU come sopra riportato.;

Altezza massima =	8,5 ml, non sono ammesse deroghe.
Rapporto di copertura =	max 40%
Modalità d'attuazione =	intervento edilizio diretto.

Dovranno essere garantite tutte le condizioni affinché gli interventi non esercitino un impatto negativo sull'ambiente circostante.

Oneri e standards come da destinazioni d'uso ammesse.

E' consentita la commercializzazione dei prodotti aziendali, per tale attività si prevede una superficie utile massima di 150 mq, da conteggiare all'interno delle possibilità ammesse per l'uso c1.

Per quanto riguarda il rispetto stradale lo si porta a 10 metri come previsto dall'art. 26 del regolamento d'attuazione del Codice della Strada.”

ART. 33 - ZONE PER INSEDIAMENTI DESTINATI ALLE ATTIVITA' ESTRATTIVE (D3).

OGGETTO DELLA ZONA

Tali zone comprendono le aree in cui vengono effettuate le seguenti attività:

- asportazioni anche ridotte di materiali naturali entro le aree oggetto di denuncia a suo tempo al Distretto Minerario e non risultanti in attività ai sensi della legge regionale n. 8 del 26.01.1970 e successive modificazioni comunque non autorizzate dal Comune ai sensi delle leggi regionali in materia di cave;
- estrazioni di materiali in deposizione naturale anche per lavori di sterro per l'escavazione di macerie e laghetti, per rilivellamenti agricoli, per escavazione di vasche di decantazione delle acque di lavaggio delle ghiaie (anche se necessaria o meno la concessione edilizia), quando i materiali rimossi in parte od in tutto vengano trasportati negli impianti di lavorazioni e qui utilizzati ovvero impiegati così come sono fuori della proprietà immobiliare occorputa sulla quale i lavori di sterro stesso si sono effettuati.

Tutti i progetti che comportino nuova edificazione e/o alterazione dello stato dei suoli, dovranno essere corredati da relazione geologica-tecnica avente i seguenti requisiti:

- determinazione dei parametri geologici locali del sedime di fondazione per la quantificazione del carico ammissibile sul terreno;
- determinazione dei cedimenti in particolare di quelli differenziali;
- verifiche della stabilità dei pendii prima e dopo l'eventuale realizzazione delle opere, in condizioni di falda acquifera variabili.

Tutti gli interventi non dovranno alterare eccessivamente il profilo dei versanti per non pregiudicarne la stabilità; si dovranno evitare riporti eccessivi di materiali e tagli di pendio di altezza elevata; si dovranno proteggere con adeguate opere di drenaggio e di sostegno le scarpate, ottenute per effetto di eventuali opere di sbancamento e di riporto; si dovranno raccogliere e allontanare le acque superficiali; eseguire opere di drenaggio in presenza di acque sotterranee.

Non sono considerate attività estrattive.

- le estrazioni di cui al comma precedente quando i materiali estratti in toto vengono depositi sulla stessa proprietà accorpata ovvero, trasportati altrove, sono depositi esclusivamente entro cave da tombare ovvero depositi nelle pubbliche discariche controllate;
- i prelievi rivolti allo smantellamento, ove questo sia stato regolarmente autorizzato, di rilevati artificiali;
- gli scavi per opere di canalizzazione (fuori degli alvei fluviali) o quelli effettuati per ricavare i corpi stradali eseguiti per conto degli Enti Pubblici anche se i materiali di ricavo eccedenti vengono utilizzati in impianti industriali, ovvero trasportati altrove per un utilizzo diretto;
- gli altri scavi anche con utilizzo parziale o totale dei materiali di risulta fuori della proprietà immobiliare accorpata, quando tali scavi sono conseguenti alla realizzazione di opere murarie (fabbricati e manufatti in genere) o di condutture interrate così come risultano da progetto regolarmente autorizzato.

Sono considerati impianti di prima lavorazione dell'estratto:

- gli impianti di lavaggio, vagliatura, frantumazione, selezione e distribuzione ed insilaggio dei materiali, le incastellature metalliche o meno, non che i fabbricati per ricovero degli automezzi e delle macchine operatrici, per i servizi del personale, per gli uffici, le vasche di decantazione delle acque di lavaggio, i serbatoi, i silos.

Non sono considerati impianti di prima lavorazione dell'estratto:

- le fornaci dei laterizi e delle ceramiche;
- gli impianti di confezioni dei conglomerati cementizi o bituminosi;
- i cementifici;
- i fabbricati e depositi per imprese di costruzioni edili o stradali e quelli per la costruzione dei prefabbricati cementizi.

La disciplina che regola le zone D3, destinate ad attività estrattiva, è contenuta nelle Norme di Attuazione del vigente "Piano Comunale delle attività estrattive" cui le presenti norme fanno riferimento.

ART. 33 bis — ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ALBERGHIERI (D4)

Riguardano alcune zone alberghiere esistenti, i cui insediamenti hanno una forte necessità di sviluppo, conseguito da una crescente domanda da parte di utenti soggiornanti, verso la quale le strutture esistenti non riescono più a farvi fronte. Esse si distinguono nelle seguenti sottozone:

Sottozona D4.1 — Albergo Cà Venezia

La nuova edificabilità viene consentita esclusivamente nell'ambito dell'edificio esistente e limitatamente all'area catastale individuata con le particelle 353 e 412.

Su detto immobile, gli interventi di edificazione dovranno consistere unicamente in opere di ampliamento e sopraelevazione dei volumi esistenti, in linea con il principio di deroga fissato dal RDL n.1908/38 e fatte salve le norme del codice civile.

La Su max ammessa in aumento è pari a mq 200 di SU.

Le destinazioni d'uso consentite non possono essere altro che quelle di carattere alberghiero, comprensive delle attività complementari all'albergo (ristorante, bar, enoteca, dancing, alloggi per il personale, ecc.).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione consentiti saranno di tipo diretto, assoggettati al rilascio del permesso di costruire preventivo, il quale sarà subordinato al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in ordine agli aspetti architettonici e formali del progetto edilizio di ammodernamento del complesso alberghiero.

Sottozona D4.2 — Albergo Sapori

La nuova edificabilità viene consentita esclusivamente nell'ambito degli edifici esistenti e sulle aree di loro pertinenza individuate catastalmente con le particelle 73 e 821, con esclusione delle aree poste all'interno della fascia di rispetto cimiteriale.

Su detti immobili, gli interventi di edificazione dovranno consistere unicamente in opere di ampliamento e sopraelevazione dei volumi esistenti, in linea con il principio di deroga fissato dal RDL n.1908/38 e fatte salve le norme del codice civile.

La Su max ammessa in aumento è pari a mq 200 di SU.

Le destinazioni d'uso consentite non possono essere altro che quelle di carattere alberghiero, comprensive delle attività complementari all'albergo (ristorante, bar, enoteca, dancing, alloggi per il personale, attrezzature ricettive, di servizio, ecc.).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione consentiti saranno di tipo diretto, assoggettati al rilascio del permesso di costruire preventivo, il quale sarà subordinato al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in ordine agli aspetti architettonici e formali del progetto edilizio di ammodernamento del complesso alberghiero.

ART. 34 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE COMUNALE (F)

OGGETTO DELLE ZONE

1. Le zone territoriali omogenee 'F' sono le aree destinate alle attrezzature pubbliche di interesse generale, ai sensi dell'art.13 della LR n.47/78.

2. Tutti i progetti che comportino nuova edificazione e/o alterazione dello stato dei suoli, dovranno essere corredati da relazione geologica-tecnica avente i seguenti requisiti:

- determinazione dei parametri geologici locali del sedime di fondazione per la quantificazione del carico ammissibile sul terreno;
- determinazione dei cedimenti in particolare di quelli differenziali;
- verifiche della stabilità dei pendii prima e dopo l'eventuale realizzazione delle opere, in condizioni di falda acquifera variabili.

3. Tutti gli interventi non dovranno alterare eccessivamente il profilo dei versanti per non pregiudicare la stabilità; si dovranno evitare riporti eccessivi di materiali e tagli di pendio di altezza elevata; si dovranno proteggere con adeguate opere di drenaggio e di sostegno le scarpate, ottenute per effetto di eventuali opere di sbancamento e di riporto; si dovranno raccogliere e allontanare le acque superficiali; eseguire opere di drenaggio in presenza di acque sotterranee.

4. Il PRG individua le seguenti sottozone:

1) F1 - Zone per attrezzature destinate a servizi amministrativi, sociali, culturali e assistenziali

Usi ammessi: b6.1), e.4), b4.5) per le sole case di riposo;
Tipi di intervento: DR, RT, NC
Per NC, UF= 0,50
Per DR, UF=UF_e con un massimo di 0,65 mq/mq

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

Nell'ambito degli interventi di cui al presente articolo, il Consiglio comunale, sentito il consiglio di circoscrizione, potrà deliberare di ammettere associazioni o privati a partecipare alla realizzazione di detti servizi pubblici amministrativi, sociali, culturali e assistenziali, sulla base di una convenzione da stipularsi tra proprietà e Comune, nella quale vengano garantiti, fra l'altro, il prevalente uso pubblico di tali attrezzature, nonché i tempi ed i modi di attuazione dell'intervento.

2) F2 - zone destinate ad attrezzature sanitarie

Usi ammessi: b4.5)
Tipi di intervento: DR, RT, NC
Per NC, UF= 0,50
Per DR, UF=UF_e con un massimo di 0,65 mq/mq

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

Nella zona F2 ubicata nel capoluogo e destinata ad attrezzature ospedaliere l'U_f, anche per NC, è di 0,65 mq/mq. Tutto lo standard di parcheggio pubblico (P1), deve essere ubicato nella zona stessa.

3) F3 - Zone per attrezzature sportive di interesse comunale

Usi ammessi: b4.5)
Tipi di intervento: DR, RT, NC
Per NC, UF= 0,25 così articolati:
per spogliatoi, servizi, magazzini, accessori,
sale riunioni, bar e posti di ristoro (questi
ultimi in misura non superiore al 20% del
totale di queste stesse superfici) 0,07 mq/mq
per vasche o campi da gioco coperti 0,18 mq/mq

- RC = 20%
- Superficie massima attrezzata a sport (superficie interna alla linea di recinzione delle vasche o dei campi più la superficie coperta): 55%
- Superficie minima attrezzata a verde: 30%

Per DR, UF=UF_e con un massimo di 0,30 mq/mq

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

Nel caso di attrezzature con forte concorso di pubblico (piscine coperte e scoperte ed eventuali gradinate per il pubblico), la superficie minima dei parcheggi dovrà essere raddoppiata.

Eventuali gradinate per il pubblico vengono computate nella superficie coperta.

Le attrezzature sportive dovranno essere realizzate secondo la normativa CONI vigente.

Oltre che dal Comune, le attrezzature di cui al presente articolo potranno essere realizzate anche da enti, associazioni o privati, sulla base di una convenzione da stipularsi con il Comune. Tale possibilità sarà concessa, con deliberazione del Consiglio comunale, solo se sarà garantito il prevalente uso pubblico a livello di quartiere delle attrezzature sportive previste.

4) F4 - parchi territoriali.

Queste zone sono prioritariamente destinate, per iniziativa pubblica o privata, alla conservazione ed alla realizzazione di parchi naturali, aree attrezzate per il gioco libero e per il riposo, attrezzature per la pratica sportiva e la ricreazione.

Usi ammessi: e7), e7.1), e7.2), e7.3), a1): limitatamente all'esistente; d1), d2), d3), d4), d5): limitatamente all'esistente.

Tipi di intervento: sugli edifici esistenti all'interno dei perimetri :MO, MS, A pari al 10% della Su destinata solo per l'uso d1).

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

Sulle aree destinate esclusivamente a parco, oltre ad interventi per la valorizzazione ed il potenziamento della flora, è consentita l'installazione di attrezzature per il tempo libero, il gioco, il riposo e la ricreazione, con l'indice complessivo $U_t = 0,005$ mq/mq.

Nell'ambito di attività agrituristiche già insediate, e ricomprese nella zona, è consentito anche l'uso d7) limitatamente ai prodotti derivanti dall'attività stessa per una superficie di vendita non superiore al 5% della Su esistente.

5) F5 - zone per attrezzature destinate all'istruzione superiore

Usi ammessi: e6)

Tipi di intervento: DR, RT, NC

Per NC , $UF = 0,50$

DR , $UF = U_{Fe}$ con un massimo di 0,65 mq/mq

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

6) F6 - Zone per attrezzature destinate alla Protezione civile

Usi ammessi: e5)

Tipi di intervento: MO, MS, NC, DR, CD, IU

Per NC , $UF = 0,50$

Per DR , $UF = U_{Fe}$ con un massimo di 0,65 mq/mq

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

7) F7 - Zone per attrezzature destinate alle Forze Armate e alle forze di Pubblica Sicurezza.

Usi ammessi: e5)

Tipi di intervento: MO, MS, NC, DR, CD, IU

Per NC , $UF = 0,50$

Per DR , $UF = U_{Fe}$ con un massimo di 0,65 mq/mq

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

Prescrizioni particolari: Se la Sf di riferimento per gli interventi supera i 5.000 mq, gli interventi sono subordinati alla formazione ed approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

8) F8 - Zone per attrezzature tecnologiche

In queste zone troveranno sede attrezzature pubbliche e tecnologiche di interesse pubblico quali in via esemplificativa e non esaustiva: gas e acqua, trasporti pubblici, energia elettrica, nettezza urbana, vigili del fuoco, telefonia, magazzini comunali, ecc.

Usi ammessi: e1.1), e1.2),
Tipi di intervento: MO, MS, NC, DR, CD, IU
Per NC , UF= 0,50
Per DR , UF = UFe con un massimo di 0,65 mq/mq

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

9) F9 - Zone per attrezzature a servizio del trasporto pubblico (ferroviario)

Usi ammessi: e2.1), e2.2), e2.3), e2.4)
Tipi di intervento: MO, MS, NC, DR, CD, IU
Per NC , UF= 0,50
Per DR , UF=UFe con un massimo di 0,60 mq/mq

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

10) F10 Zone per attrezzature cimiteriali

Le aree contraddistinte con il simbolo F10 sono riservate alla realizzazione di attrezzature cimiteriali. Nelle relative aree di rispetto sono consentiti parcheggi e costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e le onoranze dei defunti. La concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra sono a titolo precario.

Usi ammessi: e3), e2.4)
Tipi di intervento: DR, RT, NC
Per NC , UF= 0,50
Per DR , UF=UFe con un massimo di 0,65 mq/mq

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

11) F11 Zone per mercati, fiere, spettacoli e manifestazioni popolari

Le aree contraddistinte con il simbolo F11 negli elaborati di piano sono destinate a mercati, fiere, spettacoli e manifestazioni popolari, spettacoli circensi, luna-park. In queste zone il piano si attua, per iniziativa pubblica, su una superficie minima di intervento individuata nelle tavole di piano e nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni per le sole attrezzature e servizi aventi carattere permanente:

Usi ammessi: e1.4)
Tipi di intervento: MO, MS, NC, DR, CD, IU
Per NC , UF= 0,05 con un massimo di 200 mq

Rc = 5%

Modalità d'intervento: intervento urbanistico preventivo

prescrizioni particolari: Per le attrezzature ed i servizi a carattere temporaneo da realizzare, valgono gli stessi indici di quelle a carattere permanente, ma l'attuazione degli interventi è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo in cui gli aventi titolo dichiarino tempi e modalità per messa in pristino delle zone interessate dagli interventi.

ART. 35 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE FRAZIONALE (G)

OGGETTO DELLA ZONA

Le zone 'G' sono le aree di cui all'art.13 della LR 47/78, cioè sono le aree dove ubicare gli standards atti ad assicurare agli insediamenti la dotazione minima ed inderogabile di servizi, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico, e a parcheggi, come previsto dall'art.46 della LR n.47/78.

2.Tutti i progetti che comportino nuova edificazione e/o alterazione dello stato dei suoli, dovranno essere corredati da relazione geologica-tecnica avente i seguenti requisiti:

- determinazione dei parametri geologici locali del sedime di fondazione per la quantificazione del carico ammissibile sul terreno;
- determinazione dei cedimenti in particolare di quelli differenziali;
- verifiche della stabilità dei pendii prima e dopo l'eventuale realizzazione delle opere, in condizioni di falda acquifera variabili.

3.Tutti gli interventi non dovranno alterare eccezionalmente il profilo dei versanti per non pregiudicarne la stabilità; si dovranno evitare riporti eccessivi di materiali e tagli di pendio di altezza elevata; si dovranno proteggere con adeguate opere di drenaggio e di sostegno le scarpate, ottenute per effetto di eventuali opere di sbancamento e di riporto; si dovranno raccogliere e allontanare le acque superficiali; eseguire opere di drenaggio in presenza di acque sotterranee.

4.Le zone 'G' si articolano in:

1) zone ISTR, destinate ad attrezzature per l'istruzione fino al compimento dell'obbligo

Usi ammessi: b6.3)

Tipi di intervento: DR, RT, NC, CD

Per NC , Uf = 0,40

Per DR , UF = UFe + 20% con un massimo di Uf=0,60 mq/mq

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

Distanze e altezze :

Per interventi di NC o DR, distanze minime :

- da limiti di zona di PRG = 5 ml
- da pareti finestrate = 10 ml
- da pareti cieche = 5 ml
- da proprietà contermini = 5 ml

Altezza massima H = come da progetto approvato.

Prescrizioni particolari: Dovranno essere rispettati gli standards ministeriali per la dotazione di aree verdi.

2) zone AC, destinate ad attrezzature sociali di interesse comune

Usi ammessi: b6.1),

Tipi di intervento: DR, RT, NC, CD

Per NC , Uf = 0,40

Per DR , UF = UFe + 20% con un massimo di Uf=0,60 mq/mq

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

Prescrizioni particolari:

Il Consiglio comunale può ammettere associazioni o privati alla realizzazione delle attrezzature di interesse comune sulla base di una convenzione, da stipulare tra le parti, in cui vengono

garantiti le finalità e il prevalente uso pubblico delle attrezzature e i tempi e i modi di intervento. Questi interventi avvengono in regime di diritto di superficie

Distanze e altezze :

Per interventi di NC o DR, distanze minime :

- da limiti di zona di PRG = 5 ml
 - da pareti finestrate = 10 ml
 - da pareti cieche = 5 ml
 - da proprietà contermini = 5 ml
- Altezza massima H = 12 ml.

3) zone AR destinate ad attrezzature religiose

Usi ammessi: b6.2), b6.3)

Tipi di intervento: DR, RT, NC, CD

Per NC , Uf = 0,40

Per DR , UF = UFe + 20% con un massimo di Uf=0,60 mq/mq

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

Prescrizioni particolari: L'ampliamento è concesso, solo per gli edifici non vincolati a specifiche modalità d'intervento, per migliorare le condizioni di abitabilità, di fruibilità o per miglioramenti e adeguamenti igienici e funzionali e a condizione che tale incremento non sia già stato concesso a norma del precedente PRG e successive varianti.

Per interventi di NC o DR, distanze minime :

- da limiti di zona di PRG = 5 ml
 - da pareti finestrate = 10 ml
 - da pareti cieche = 5 ml
 - da proprietà contermini = 5 ml
- Altezza massima H = 12 ml.

L'altezza massima può essere superata nel caso di costruzione di campanili.

4) zone VS a verde pubblico attrezzato a sport

La zona comprende parti del territorio destinate alla pratica sportiva.

Usi ammessi: b6.4), e7.1)

Tipi di intervento: DR, RT, NC, CD

Per NC , Uf= 0,25 mq/mq di Sf con un massimo di 5.000 mq di

SU

Per DR , Uf= UFe + 20% con un massimo di Uf=0,40 mq/mq

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

Prescrizioni particolari: Le attrezzature sportive, coperte e scoperte, dovranno essere conformi alle normative CONI vigenti.

Il Consiglio comunale può consentire che le attrezzature sportive siano realizzate anche da enti, associazioni e privati sulla base di una convenzione in cui sia garantito il prevalente uso pubblico delle stesse.

Distanze e altezze

Per interventi di nuova costruzione o di nuova costruzione previa demolizione, distanze minime:

- da pareti finestrate = 10 ml

- da pareti cieche = 5 ml
 - dalle proprietà contermini = 5 ml
- Altezza massima H = 15 ml

5) zone V a verde pubblico attrezzato

La zona comprende parti del territorio destinate a giardini pubblici attrezzati e a parchi pubblici, a quinte di verde

Usi ammessi: b6.4), e7.1), e2.4).

Tipi di intervento: DR, RT, NC, CD

Per NC , limitatamente a chioschi, gazebi, ricoveri attrezzati con un massimo di 25 mq di SU;

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

Distanze e altezze.

Per interventi di nuova costruzione o nuova costruzione previa demolizione, distanze minime:

- da pareti finestrate = 10 ml
- da pareti cieche = 5 ml
- da proprietà contermini = 5 ml

Altezza massima H = 3,50 ml

6) zone P a parcheggi pubblici

La zona comprende parti del territorio destinate alla costruzione di parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici possono essere attrezzati mediante interventi di arredo urbano finalizzati alla fruibilità degli stessi.

Usi ammessi: e1.1), e2.4).

Tipi di intervento: DR, RT, NC, CD, IU

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

Prescrizioni: In linea di massima i parcheggi vanno realizzati a raso, mediante tecniche che consentano di mantenere un livello di permeabilità per il terreno interessato dal parcheggio, pari almeno al 50% di quella precedente l'intervento.

Va inoltre apposta una pianta almeno ogni quattro posti auto, di medio fusto e scelta tra le essenze locali.

ART. 36 - ZONE SPECIALI (L)

OGGETTO DELLA ZONA

1.Parti del territorio comunale, individuate nelle tavole di PRG, nelle quali, sia la destinazione d'uso sia le modalità d'intervento, non sono riconducibili a quanto previsto nelle zone omogenee. Per esse tuttavia si segnala la corrispondenza con la zona omogenea più vicina come caratteristiche.

2.Tutti i progetti che comportino nuova edificazione e/o alterazione dello stato dei suoli, dovranno essere corredati da relazione geologica-tecnica avente i seguenti requisiti:

- determinazione dei parametri geologici locali del sedime di fondazione per la quantificazione del carico ammissibile sul terreno;
- determinazione dei cedimenti in particolare di quelli differenziali;
- verifiche della stabilità dei pendii prima e dopo l'eventuale realizzazione delle opere, in condizioni di falda acquifera variabili.

3. Tutti gli interventi non dovranno alterare eccessivamente il profilo dei versanti per non pregiudicarne la stabilità; si dovranno evitare riporti eccessivi di materiali e tagli di pendio di altezza elevata; si dovranno proteggere con adeguate opere di drenaggio e di sostegno le scarpate, ottenute per effetto di eventuali opere di sbancamento e di riporto; si dovranno raccogliere e allontanare le acque superficiali; eseguire opere di drenaggio in presenza di acque sotterranee.

Zona Speciale L1- Zona militare (tiro a segno), tale zona è assimilata alle zone omogenee F, punto F7 di cui all'art.34 delle presenti norme.

OGGETTO DELLA ZONA.

La zona comprende un'area a ovest del capoluogo, parzialmente edificata e destinata a zona militare per l'attività di tiro a segno.

Usi ammessi: e6)
Tipi di intervento: DR, RT, NC
Per NC, DR: UF=Ufe
H max = esistente
Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

Zona Speciale L2- Zona destinata alla produzione in serra

OGGETTO DELLA ZONA

Questa zona, localizzata a nord del capoluogo lungo la SS. 64, è destinata alla produzione agricola di prodotti di serra (colture vegetali, ortoflorovivaismo e funghicoltura: risoluz. Comm.ne Tributi. Centrale, sez XXVII del 11.12.86, n.9534) ed alla loro commercializzazione

USI AMMESSI.

d4), b2.1) limitatamente ai prodotti realizzati in loco e per un massimo di mq 100 di Su.

L'uso ammesso b2.1), che implica comunque una adeguata accessibilità carrabile e pedonale, non sarà ammesso se potrà arrecare impatto paesaggistico negativo e problemi alla circolazione veicolare.

Tipi di intervento: DR, RT, NC
Per NC, DR: UF=Ufe
H max = esistente

MODALITA' DI INTERVENTO

Intervento edilizio diretto.

Zona Speciale L4 - zona speciale destinata ad attività di tiro al volo

OGGETTO DELLA ZONA

Questa zona, localizzata sulla strada che dal capoluogo porta a Castelnuovo, è destinata ad attività di tiro al volo sportivo. L'intervento è limitato alle strutture edilizie esistenti. La zona è assimilata alle zone E.

Usi ammessi: e10), solo in connessione con l'uso ammesso e10: b2.2)
Tipi di intervento: CD, DR, RT,
Per DR: UF=Ufe

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

CAPO IV - IL SISTEMA AGRICOLO PRODUTTIVO

ART. 37- ZONA AGRICOLA E

OGGETTO DELLA ZONA

Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti alle disposizioni degli articoli A — 16, A - 17, A — 18, A — 19, A —20 e A —21 della L.R. 20/00, nel territorio rurale di cui ai Capo A — IV della predetta legge regionale, si applicano, in via transitoria, le norme previgenti come di seguito modificate ed integrate.

Sono le Zone definite, ai sensi dell'art.2 del D.M. 1444/68. come zone territoriali omogenee E e precisamente tutte le parti del territorio destinate ad usi agricoli.

La zona agricola E è pertanto destinata:

- all'esercizio dell'attività agricola, dell'allevamento zootecnico e dell'agricoltura
- alle attività direttamente connesse all'agricoltura (o con essa compatibili) quali le lavorazioni e le trasformazioni dei prodotti agricoli, l'agriturismo secondo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia la salvaguardia del suolo e dell'ambiente da realizzare attraverso infrastrutture ed opere di difesa (arginature, opere di difesa idrogeologica e delle colture, rimboschimenti, canalizzazioni strade poderali) e che viene promossa e garantita anche dalla permanenza della funzione residenziale (in quanto funzione che realizza un "presidio" del territorio).

La normativa per le zone agricole prevede;

- a) zone agricole E
- b) edifici esistenti in zona E
- c) edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale

a) Zone agricole E

Le zone agricole E sono parti di territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole, agrituristiche e alle attività ad esse connesse.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle descritte all'articolo 2, comma 1, punto d della L.R. 46/88 e precisamente le funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale vi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale.

Per livello aziendale si intende lo svolgimento dell'attività agricola a vario titolo. Tutti i progetti che comportino nuova edificazione e/o alterazione dello stato dei suoli, dovranno essere corredati da relazione geologico-tecnica avente i seguenti requisiti:

- determinazione dei parametri geologici locali del sedime di fondazioni per la quantificazione del carico ammissibile sul terreno;
- determinazione dei cedimenti in particolare di quelli differenziali;
- verifiche della stabilità dei pendii prima e dopo l'eventuale realizzazione delle opere, in condizioni di falda acquifera variabili.

Tutti gli interventi non dovranno alterare eccessivamente il profilo dei versanti per non pregiudicare la stabilità; si dovranno evitare riporti eccessivi di materiali e tagli di pendio di altezza elevata; si dovranno proteggere con adeguate opere di drenaggio e di sostegno le scarpate, ottenute per effetto di eventuali opere di sbancamento e di riporto; si dovranno raccogliere e allontanare le acque superficiali; eseguire opere di drenaggio in presenza di acque sotterranee.

E' consentito il rilascio di titoli abilitativi per nuova costruzione finalizzata all'uso produttivo agricolo da realizzare con annessi accessori soltanto per le aziende agricole esistenti con una superficie minima appoderata di mq. 50.000 e prive di edifici esistenti, ovvero che non raggiungano la superficie di mq. 35 ad abitante e di mq. 350 da destinare ad accessori.

In coerenza con l'ex articolo 40 della L.R. 47/78, gli indici fissati dalle norme di zona possono

essere superati solamente in sede di Piano di Sviluppo Aziendale approvato dal Consiglio Comunale.

La nuova costruzione è comunque consentita solo agli aventi diritto, come previsto dalla vigente legislazione in materia.

I parametri urbanistico-edilizi regolanti i suddetti interventi di nuova costruzione sono i seguenti:

Uf 0,10 mc/mq così suddivisi;
 0,03 mc/mq per le abitazioni
 0,07 mc/mq per gli altri fabbricati

Hmax = ml. 7 ad eccezione della tipologia di casa a. torre

Df = la distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione da quelli esistenti non deve essere inferiore a ml. 10.

“b) Edifici esistenti in zona E - La presente norma si applica agli edifici esistenti in zona E che non rientrano tra quelli successivamente classificati di “valore storico-architettonico. Fanno parte degli edifici esistenti tutti quei manufatti aventi altezza utile interna uguale o superiore a ml.2, escluso le eventuali costruzioni illegittime.

Le destinazioni d'uso compatibili sono le seguenti:

a) funzione abitativa e relativi servizi;

b) funzione agricola connessa al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale.”

c) nel caso dell'edificio come appositamente individuato con asterisco “**”, nella tavola 3.4 , in scala 1:5000, del vigente PRG, (precisamente Lat 44°17'20, 84N e Lon11°5'35,96E), edificio esistente, privo di valore storico testimoniale, realizzato dopo gli anni '60, già destinato a Stalla e/o fienile, tipologicamente singolo, non accorpato cioè ad altre strutture edilizie, ubicato in prossimità di pubblica viabilità : strade provinciali e statali, (in un raggio di non più di 250 metri), con accesso diretto alla viabilità di collegamento, e che risulta non utilizzato da almeno un anno dalla data di adozione della presente variante, è consentito il cambio della destinazione d'uso verso quella di cui al punto c1) della lettera c) dell'articolo 7 delle vigenti NTA, con la specifica delle sole ed esclusive attività artigianali di 'carpenteria metallica' e con un numero di addetti non superiore a 7 unità e fino ad un massimo di 250 ma di Sup sempre riferito alla Sup esistente.

Non è comunque consentito in nessun caso l'aumento della Sup esistente.

E' fatto salvo quanto previsto dal R.D. n. 1265/1934 e s.m. e i.

Negli interventi dovranno essere rispettati gli standards previsti dall'art.7.bis delle presenti norme per quanto riguarda la voce c1), che per questo tipo di interventi si integra con la presente frase : *“dovranno essere comunque garantiti posti auto di uso pubblico in misura pari a 1,2 volte il numero degli addetti”*.

L'amministrazione Comunale potrà richiedere per gli interventi richiesti lo studio di compatibilità ambientale (SCA) come descritto nelle presenti norme tecniche all'articolo 32.

I progetti d'intervento sul fabbricato, con le modalità previste dal presente articolo, dovranno essere corredati da uno studio d'inserimento paesaggistico che mitighi l'impatto del manufatto su cui si interviene rispetto al contesto in cui è inserito.

Eventuali cambi di destinazione d'uso su tale fabbricato dovranno essere preceduti da adeguati approfondimenti geologici e pericolosità sismica per definire nel dettaglio il modello geologico del sito e i parametri sismici previsti per le zone 3 così come richiesto dal DM 11/3/88 e dalle normative sismiche per le zone 3 (del Reg 1677/2005 e 112/2007).

In sede di rilascio dei titoli abilitativi si dovrà inoltre accertare la conformità del progetto alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.

L'attività che andrà ad insediarsi nella struttura edilizia dovrà essere sottoposta a parere preventivo di AUSL e ARPA.

Le destinazioni d'uso compatibili sono le seguenti:

a) funzione abitativa e relativi servizi;

b) funzione agricola connessa al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale.

MODALITA' DI INTERVENTO

Nell'ottica di privilegiare e favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, vengono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti, così come definiti nell'allegato alla legge 31 del 25 Novembre 2002

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia.

E' sempre consentita la possibilità di realizzare un ampliamento "una tantum" della superficie utile residenziale pari al 20% della superficie utile esistente e fino ad un massimo di 200 mq di Su, oppure di 2 unità immobiliari. dietro presentazione di un progetto planivolumetrico che dimostri la compatibilità dell'intervento di ampliamento e dei materiali utilizzati con l'ambiente agricolo e la tradizione locale.

E' inoltre consentita l'utilizzazione della deroga prevista dall'art.9 della Legge 122/89 per la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari. A tale scopo si intende piano terreno dei fabbricati anche l'area di pertinenza esterna all'edificio, purché la costruzione volumetrica del parcheggio venga accorpata all'edificio stesso.

In riferimento all'art.9 D.L. 557/93 (convertito in L. 133/94), ogni soggetto interessato dovrà iscriverne al NCEU gli immobili per i quali non è più riconosciuta la ruralità, con relativa area di pertinenza corrispondente alla particella del Catasto Terreni da cui deriva o da un'area definita da un perimetro che congiunge i punti posti a ml. 10 dagli spigoli esterni del fabbricato o dei fabbricati esistenti.

Intervenuta la variazione catastale, l'avente titolo può richiedere l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia con integrale recupero della volumetria esistente agli usi residenziali e/o compatibili.

c) Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale

In attesa di procedere alla individuazione come previsto all'art.A-9 della L.R.20/00, si classificano da subito "edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale" gli edifici posti nell'ambito dei seguenti siti del territorio rurale:

- Chiesa di Calvenzano;
- Chiesa di Prunarolo;
- Chiesa di Liserna;
- Chiesa di Montecavalloro;
- Chiesa di Susano;
- Pieve di Roffeno;
- Case Masina;
- Lamari;
- Mulino della Pieve;
- Costonzo;
- Monzone;
- Serra di Montecavalloro;
- Lissano;
- Casa Bombi;
- La Torre di Prunarolo;
- Casa Berti;
- I Prati;
- Casalino;
- Sanguineda;

Tali edifici sono assoggettati rigorosamente all'intervento di restauro e risanamento conservativo da attuare alle unità minime di intervento, corrispondenti alle rispettive e complessive proprietà immobiliari.

Qualora si dovessero rendere necessari interventi di lieve entità sarà possibile operare direttamente con soli interventi di manutenzione ordinaria.

La deroga prevista ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 viene concessa unicamente per la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo, escludendo qualsiasi edificazione nelle aree e negli spazi rimasti liberi.

Su proposta dell'Unità Operativa Urbanistica Comunale è possibile estendere la classificazione suddetta anche ad altri edifici meritevoli di tutela, mediante atto deliberativo del Consiglio comunale.

DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso compatibili sono le seguenti.

- a) funzione abitativa e relativi servizi;
- b) funzione agricola connessa al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendali ivi comprese quelle abitative degli operatori a titolo principale.

d) Calamità naturali - eventi eccezionali - edifici collabenti.

E' ammessa la ricostruzione, anche parziale, degli edifici legittimamente esistenti interamente o parzialmente crollati in seguito a calamità naturali o altri eventi eccezionali verificatesi successivamente all'adozione del vigente PRG, salvo diverse disposizioni riportate in generale nelle presenti norme tecniche di attuazione.

La ricostruzione potrà avvenire a condizione che siano riscontrabili elementi oggettivi quali: fotografie, documenti catastali, strutture edilizie, ecc. che permettano di identificare la consistenza dell'immobile e, a condizione che la ricostruzione riguardi immobili che si trovino presso borghi o corti agricole e che la stessa avvenga sull'area di sedime precedente, semprechè non ostino indicazioni normative specifiche in materia.

E' inoltre consentito lo spostamento di edifici, ubicati in fasce di rispetto a vario titolo, nelle immediate adiacenze del sedime originario degli stessi, prioritariamente fuori dalla zona di rispetto.

~~ART. 37-BIS ZONA AGRICOLA SPECIALE ES³~~

CAPO V - IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

ART. 38 - AREE DESTINATE A SEDI STRADALI

OGGETTO DELL'AREA

Sedi stradali esistenti e previste.

Le strade esistenti e previste nel territorio comunale vengono così classificate (vedi elab. 1.0 PRG 93: Inquadramento territoriale):

- a) Strade extraurbane secondarie della viabilità regionale (di tipo C ai sensi dell'art. 2 del DL 30 aprile 1992, n. 285):

- strada statale n. 64 e variante S.S. n. 64;

Le costruzioni dovranno osservare una distanza minima dal confine stradale di 30 ml dai centri abitati.

- b) Strade locali con funzione prevalentemente comprensoriale e comunale (di tipo F ai sensi dell'art. 2 del DL 30 aprile 1992, n. 285):

- strade provinciali .

³ Articolo abrogato con del di CC n.66 del 27.09.2010

- strade comunali.

Le costruzioni dovranno osservare una distanza minima dal confine stradale di 20 ml fuori dai centri abitati.

c) Strade vicinali di tipo F con funzione prevalentemente comprensoriale e comunale (di tipo F ai sensi dell'art. 2 del DL 30 aprile 1992, n. 285):

strade vicinali con caratteristiche di quelle di cui al punto b).

Le costruzioni dovranno osservare una distanza minima dal confine, stradale di 10 ml fuori dai centri urbanizzati di cui all'art. 11 delle presenti norme.

DESTINAZIONE D'USO

Tutte le opere stradali e le canalizzazioni per infrastrutture tecnologiche.

Nel caso di strade di previsione la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato previsto nelle tavole di piano utilizzando allo scopo la relativa fascia di rispetto, senza che ciò comporti variante al PRG.

MODALITA' D'INTERVENTO

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- nuova costruzione
- opere di pertinenza

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

- autorizzazione comunale per la manutenzione straordinaria e negli altri casi previsti;
- concessione diretta per le nuove costruzioni e ristrutturazioni.

ART. 39 - FASCE DI RISPETTO ALLE SEDI FERROVIARIE E STRADALI

OGGETTO DELLA ZONA

1. Le fasce di rispetto stradale sono quelle previste dal Codice della Strada vigente e sono individuate graficamente negli elaborati di PRG; ai fini urbanistici le fasce di rispetto sono assimilate a zone, quindi per esse valgono le norme sulle distanze dai limiti di zona.

Ai fini dell'applicazione di quanto previsto nel presente articolo, il 'centro abitato' coincide con il 'centro edificato' di cui all'art.13 della LR n.47/78, come specificato all'art.1.2.2 delle presenti norme.

	fuori dai centri abitati:	fuori dai centri abitati ma in zone pianificate:
autostrade (A)	60 ml	30 ml
strade extraurbane principali (B)	40 ml	20 ml
strade extraurbane secondarie(C)	30 ml	10 ml
strade locali (F)	20 ml	

2. Le nuove costruzioni (NC), gli ampliamenti (A) e la demolizione con ricostruzione (DR), di edifici esistenti, fatte salve specifiche norme di zona, dovranno rispettare le seguenti distanze minime dalle strade:

- tipologia C: fuori del territorio urbanizzato: 30 ml; in territorio urbanizzato: 10 ml;
- tipologia E(strade urbane di quartiere): in territorio urbanizzato: 10 ml;

-tipologia F: fuori del territorio urbanizzato: 20 ml;

Per le strade di tipologia C, fino alla definizione del progetto esecutivo degli interventi previsti, il limite di zona è assimilato al ciglio stradale.

3. Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale per la costruzione o la ricostruzione di recinzioni non possono essere inferiori a:

- 5 ml per le strade di tipo A, B;
- 3 ml per le strade di tipo C, F.

4. Per ciglio stradale si intende la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili). [Rocchi Pi3]

5. Le fasce di rispetto ferroviario sono quelle previste dall'art.45 della LR 47/78, tali fasce devono essere di dimensioni non inferiori a 30 ml misurati dal ciglio della scarpata ferroviaria; esse sono riportate graficamente negli elaborati grafici di PRG.

6. Nelle zone urbanistiche interessate dalle fasce di cui ai commi precedenti non è ammessa l'edificazione di nuove costruzioni; se ed in quanto consentiti dalle norme di zona sono ammessi ampliamenti di edifici esistenti da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale o ferroviario.

7. La superficie delle fasce di rispetto può essere computabile, compatibilmente a quanto previsto negli elaborati di PRG, ai fini della determinazione degli indici edilizi e urbanistici delle zone omogenee alle quali le aree stesse si sovrappongono in termini di prescrizioni di arretramento per tutte le costruzioni permanenti.

ART. 40 - ZONE DESTINATE A SEDI CICLABILI E PEDONALI

OGGETTO DELLA ZONA

- a) marciapiedi e viali laterali alle strade destinate al traffico veicolare all'interno degli abitati, percorsi pedonali-ciclabili autonomi individuati all'interno degli abitati e nelle zone di espansione residenziale, piazze;
- b) percorsi pedonali-ciclabili principali individuati lungo zone di verde pubblico urbano e all'interno delle zone fluviali e zone di parco fluviale.

DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso delle zone di cui alla lettera a) del precedente punto (oggetto della zona) sono tutte le opere connesse alla realizzazione e al mantenimento di un ambiente pedonale di carattere urbano. Gli interventi previsti - pavimentazioni, piantumazioni, illuminazione pubblica, distribuzione di elementi di arredo stradale, costruzione in precario di chioschi per giornali, gelati, fiori - devono tutti essere finalizzati al miglioramento qualitativo dell'ambiente urbano.

Le destinazioni d'uso delle zone di cui alla lettera b) del precedente punto (oggetto della zona) sono tutte le opere connesse alla formazione di linee di collegamento pedonali e ciclabili sia lungo il Reno come elementi di fruizione del previsto del parco fluviale sia attraverso l'abitato di Vergato. Gli interventi previsti - pavimentazioni, piantumazioni, illuminazione pubblica, distribuzione di elementi di arredo stradale, costruzioni in precario di chioschi per giornali, gelati, fiori - dovranno essere inseriti correttamente nella progettazione complessiva delle aree verdi delle quali costituiscono parte integrante. In sede di progettazione esecutiva si potranno modificare i tracciati previsti dalle tavole di piano quando necessario.

MODALITA' DI INTERVENTO

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- nuove costruzioni.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- ;
- autorizzazione comunale per la manutenzione straordinaria;
- concessione diretta per le nuove costruzioni.

TITOLO III - NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 41 - CONCESSIONI E COSTRUZIONI PREESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PRG

1. Le concessioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del PRG, anche se in contrasto con prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità purchè i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini prefissati a norma di legge.

2. Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuove concessioni o autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa se la stessa risulta in contrasto con il PRG ad eccezione delle proroghe rilasciate dalla Amministrazione comunale per le sole opere di finitura ad edifici strutturalmente ultimati.

3. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal PRG, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 42 - IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

1. Gli edifici o le porzioni di edifici per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni (condono edilizio) sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono, agli effetti della attribuzione delle possibilità eventuali d'incremento "una tantum" se previste dalle norme di zona.

ART. 43 - CALAMITA' NATURALI

1. E' comunque sempre ammessa la ricostruzione, anche parziale, degli edifici legittimamente esistenti interamente o parzialmente demoliti in seguito a calamità naturali o altri eventi eccezionali verificatisi successivamente all'adozione del presente Piano.

ART. 44 - ZONE SOTTOPOSTE A INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO (DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA)

1. I piani urbanistici attuativi approvati alla data di adozione del presente PRG 93 rimangono a tutti gli effetti in vigore, salvo diversa previsione del PRG, fino alla scadenza di legge.

2. Per il periodo di validità dei detti piani urbanistici attuativi, sono consentite le varianti che non incidano sul dimensionamento globale dei piani stessi e che non comportino modifiche alla destinazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

3. Nel caso in cui il PRG non preveda una destinazione diversa dai piani attuativi di cui sopra, per le parti non ancora attuate alla scadenza del periodo di validità dello strumento urbanistico attuativo permangono valide le indicazioni grafiche e le prescrizioni normative contenute nel piano particolareggiato stesso.

ART. 45 - FACOLTA' DI DEROGA

1. Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del PRG, limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico. Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti organi, ai sensi dell'art. 41/quarter della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e dell'art. 54

della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni e non puo' essere esercitata al fine di modificare la delimitazione e la destinazione delle zone omogenee e speciali.

**ART. 46 – ZONE INTERESSATE DA CONSOLIDAMENTO E TRASFERIMENTO
ABITATI**

1. Le zone del territorio comunale interessate da quanto previsto dalla legge 9 Luglio 1908 n.445, sono individuate con apposita simbologia grafica nelle tavole di PRG. Per esse valgono anche le disposizioni contenute nelle relative norme tecniche d'intervento così come modificate ed integrate dalla delibera di giunta regionale n.1162 del 20 Luglio 1998.