



COMUNE DI PRIGNANO SULLA SECCHIA

PROVINCIA DI MODENA

PIANO REGOLATORE GENERALE PRG. 2010

(Legge Regionale 47/78 e s.m.e.i)



ADOZIONE: Delibera di Consiglio comunale n.12 del 20.04.2009

CONTRODEDUZIONE ALLE
OSSERVAZIONI:

APPROVAZIONE:
Del. C.C. n° 02 del 20/02/2010

DATA

FEBBRAIO 2010

ELABORATO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COORDINATO
FEBBRAIO 2010

IL SINDACO:

dott. Mauro Fantini

IL SEGRETARIO:

dott. Roberta Vitale

Progettista: geom. Pellegrino Tonelli – Responsabile del settore

Collaborazione: Comune di Prignano Settore Urbanistica Edilizia e Ambiente

SIGLE USATE NEL TESTO

CC	Codice civile
L	Legge dello stato
LU	Legge urbanistica 17/8/1942 n.1150
LR	Legge regionale
TU	Testo unico
LLSS	Leggi sanitarie
DM	Decreto ministeriale
RD	Regio decreto
CM	Circolare ministeriale
PRG	Piano regolatore generale comunale
PdF	Programma di fabbricazione
PP	Piani particolareggiati
PL	Piano di lottizzazione
SIP	Soggetta ad intervento Preventivo
PIP	Piano per gli insediamenti produttivi
PAE	Piano per le attività estrattive
PZA	Piano zonale agricolo
PSA	Piano di sviluppo aziendale
NdA	Norme di attuazione del PRG
CE	Commissione edilizia

INDICE

<u>TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI</u>	Pag.	4
Art.1 Finalità delle norme		4
Art.2 ambito di applicazione delle norme		4
Art.3 modalità di attuazione del PRG		4
<u>TITOLO SECONDO – INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</u>	Pag.	7
Art.4 indici		7
Art.5 definizione degli indici		7
Art.6 effetti dell'applicazione degli indici		12
<u>TITOLO TERZO – VINCOLI E PRESCRIZIONI GENERALI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE</u>	Pag.	12
Art.7 vincoli di PRG		12
<u>TITOLO QUARTO – SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO</u>	Pag.	15
Art.8 caratteristiche della zonizzazione		15
Art.9 zone residenziali (Zone territoriali omogenee tipo A-B-C)		15
Art.10 zona residenziale storica – culturale - ambientale		16
Art.11 zona residenziali di completamento e di espansione		22
Art.12 zona residenziale a verde privato		24
Art.13 zone produttive (Zone Territoriali omogenee tipo D)		24
Art.14 zone industriali		24
Art.15 zone per infrastrutture tecniche		26
Art.16 zone produttive turistico- ricettive		26
Art.16/b zona per attività estrattive		27
Art.17 zone agricole (Zone Territoriali Omogenee tipo E)		27
Art.18 zona agricola normale		32
Art.19 zona agricola speciale		37

Art.20 borgate rurali	Pag.	39
Art.21 zone per attrezzature pubbliche e servizi sociali (Zone Territoriali Omogenee tipo F-G)		40
Art.22 zona a parco naturale		41
Art.23 zone di tutela		41
Art.24 parcheggi		42
<u>TITOLO QUINTO – NORME TRANSITORIE E SPECIALI</u>	Pag.	44
Art.25 convenzioni e lottizzazioni		44
Art.26 aree aggiunte		44
Art.27 Deroghe		45
Art.28 Norme specifiche per l'abitato di Saltino		45
TABELLE RIASSUNTIVE		48

TITOLO PRIMO – DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 FINALITÀ DELLE NORME

Le presenti norme di attuazioni (NdA) integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano regolatore generale (PRG), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge (L) 3/11/1952 n.1902 e successive modificazioni e all'art.55 della legge regionale (LR) 7/12/1978 n.47, e costituiscono lo strumento di attuazione del PRG da parte pubblica e privata.

ART.2 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Ai sensi dell'art.7 della legge urbanistica (LU) 17/8/1942 n.1150 e successive modificazioni, le norme di PRG (tavole grafiche e NdA) si applicano a tutto il territorio comunale.

Nelle zone in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni relative debbono essere osservate, sia nella stesura di piani particolareggiati (PP) iniziativa pubblica o privata, sia nella redazione di singoli progetti edilizi che prevedano la costruzione, la ricostruzione o l'ampliamento di qualsiasi genere di edifici e recinzioni, nonché nell'esecuzione di opere di urbanizzazione.

ART.3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG

Il PRG viene attuato nel rispetto di prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche e nelle NdA con le seguenti modalità.

Sono comunque strumenti di attuazione del PRG:

- | | | |
|-----------------------|----|--|
| interventi preventivi | 1 | I PP di iniziativa pubblica |
| | 2 | I piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) |
| | 3 | I piani per gli insediamenti produttivi (PIP) |
| | 4 | I PP di iniziativa privata |
| | 5 | I piani di recupero |
| Interventi diretti | 6 | Le concessioni onerose |
| | 7 | Le concessioni convenzionate |
| | 8 | Le concessioni gratuite |
| | 9 | Le autorizzazioni |
| | 10 | Opere interne in base all'art.26 |

L'adozione dei PP pubblici o privati è obbligatoria nelle zone e per le superfici espressamente indicate nelle NdA. E' pure indispensabile l'adozione di PP privati o di

lottizzazioni convenzionate per trasformazioni d'uso o ristrutturazioni di complessi edilizi per interventi superiori a mc.30.000 e per le nuove costruzioni con indice di utilizzazione fondiaria superiore a 3 mc/mq. I PP devono essere costituiti dagli elementi previsti all'art.49 della LR 7/12/1978 n.47.

In tutte le residue zone edificabili, dove non sia richiesto il PP, la realizzazione di singoli edifici e di opere di urbanizzazione può avvenire solo previo rilascio di concessione edilizia.

Sugli edifici esistenti si può sempre intervenire con opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, fatti salvi gli edifici soggetti a restauro per i quali è consentita la sola manutenzione ordinaria, ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle L 1/6/1936 n.1089 e L 29/6/1939 n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli riguardanti opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:

1. Pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni dei materiali e delle tinte esistenti;
2. Pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne senza alterazioni dei materiali, delle tinte, delle tecnologie esistenti;
3. Rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza alterazione di materiali, delle tinte e delle tecnologie esistenti;
4. Riparazione ed ammodernamento di impianti tecnologici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
5. Rifacimento di intonaci interni e tinteggiatura;
6. Riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
7. Riparazione di pavimenti interni.

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali fatiscenti di edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino le superfici ed i volumi delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle relative destinazioni d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, recinzioni, pavimentazioni esterne e manti di copertura con modificazione dei materiali e delle tinte esistenti, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione edilizia prevista dalla L. 28/1/1977 n.10 è sostituita da una autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

La manutenzione straordinaria non è consentita nei casi di restauro scientifico; in tal caso deve essere richiesta la concessione di cui all'art.30 della LR 47/1978.

Nel caso di interventi su edifici classificati A₂, nella manutenzione straordinaria devono comunque essere rispettate le prescrizioni di cui al successivo art.10 per tale categoria d'intervento.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportino il rilascio degli immobili da parte dei conduttori, le istanze di autorizzazione di cui al comma precedente s'intendono accolte qualora il sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al sindaco del loro inizio.

TITOLO SECONDO – INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART.4 INDICI

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate dalla applicazione degli indici definiti agli articoli seguenti.

ART.5 DEFINIZIONE DEGLI INDICI

a. SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

E' la superficie sulla quale si applica l'indice di utilizzazione territoriale Ut.

Negli interventi preventivi è costituita dall'insieme della superficie fondiaria e delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste.

La St si misura sempre al netto delle zone a differente destinazione comprese all'interno del perimetro dei comparti d'intervento eventualmente indicati nelle tavole di PRG, fatta eccezione per le aree destinate alle opere d'urbanizzazione, al netto delle zone per la viabilità previste nelle tavole di PRG e al lordo delle fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole di PRG.

b. SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

E' la superficie sulla quale si applica l'indice di utilizzazione fondiaria U_f .

Nei casi di intervento urbanistico preventivo è costituita dalla superficie netta edificabile che risulta deducendo dalla S_t le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nei casi di intervento diretto è la superficie che risulta deducendo dal lotto edificabile la sola area per eventuale sede stradale.

c. SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (S_m)

E' la superficie minima (fondiaria e territoriale) ammissibile per interventi edilizi ed urbanistici nelle diverse zone del territorio comunale, e come tale viene specificata nelle norme per ciascuna zona.

Una S_m inferiore a quella prescritta dalle norme di zona è ammissibile se come tale risulta individuata graficamente nelle tavole di PRG, ovvero, se è l'area residua di interventi precedenti, a condizione che l'utilizzazione sia secondo le indicazioni del progetto complessivo iniziale.

d. SUPERFICIE UTILE (S_u)

E' la superficie massima realizzabile secondo le norme e si ottiene dal prodotto $U_t \times S_t$ ovvero $U_f \times S_f$ (a seconda che si tratti di intervento urbanistico preventivo o di intervento edilizio diretto).

Tale superficie viene computata come somma delle superfici lorde di tutti i piani dell'edificio, dentro e fuori terra, compresi i vani scale e ascensori, le logge e i portici privati. Negli articoli successivi può essere prevista la non computabilità di determinati vani a seconda della zona.

Negli edifici residenziali, in qualunque zona vengano costruiti, i locali o loro parti aventi altezza utile maggiore di ml.4,50 verranno conteggiati due volte.

D1 SUPERFICIE DI VENDITA DI UN ESERCIZIO COMMERCIALE

E' la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esportazione di merci.

e. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

E' l'indice che si applica alla St per ottenere la Su nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

f. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

E' l'indice che si applica alla Sf per ottenere la Su dei singoli lotti, nei casi di intervento edilizio diretto.

g. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U₁)

Sono opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art.5 della L 28/1/1977 n.10, le opere sotto elencate (per le parti poste a diretto servizio degli insediamenti):

1. Le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
2. Le fognature e gli impianti di depurazione;
3. Il sistema di distribuzione dell'acqua;
4. Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono (con relative cabine);
5. La pubblica illuminazione;
6. Il verde attrezzato.

Sono altresì opere di U₁ gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma a diretto servizio degli insediamenti.

L'ubicazione delle opere di U₁ può essere consentita anche indipendentemente dalla zonizzazione di PRG.

h. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U₂)

Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art.5 della L 28/1/1977 n.10:

1. Gli asili nido e le scuole materne;
2. Le scuole dell'obbligo;
3. Le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
4. I centri civici e sociali e le attrezzature sanitarie e culturali di quartiere;
5. Gli spazi pubblici a parco per lo sport di quartiere;

6. I parcheggi pubblici;
7. I mercati di quartiere;
8. Le delegazioni comunali.

i. COMPARTI URBANISTICI

Sono le zone eventualmente individuate e perimetrate nelle tavole di PRG la cui progettazione urbanistica deve avere carattere unitario.

All'interno dei comparti l'ubicazione di strade e parcheggi indicati nelle tavole di PRG può essere leggermente modificata in sede di PP e di PL per miglorie di tracciato, ferme restando le quantità indicate.

All'interno dei comparti le opere previste dal PRG per strade, parcheggi, verde pubblico e attrezzature di interesse comune concorrono alla determinazione della St (e conseguentemente Ut viene applicato sull'intera area del comparto).

I. DISTANZE MINIME (Dm)

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

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

Le distanze da un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato, con i criteri di cui al presente articolo.

Le misure delle distanze da considerare sono le seguenti:

D1: distanza dal confine di proprietà,

D2: distanza dal confine di zona;

D3: distanza da un altro edificio

Nelle singole Norme di zona sono riportate le prescrizioni relative alle distanze ed alle visuali libere, in conformità al presente articolo; per le zone agricole di qualsiasi tipo di cui ai successivi artt.17,18,19,20 valgono le specifiche norme di distanza ivi prescritte. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli edifici, e per analogia agli impianti, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti che non presentino uno sviluppo in altezza superiore a m 0,90 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrato), per le infrastrutture e per i manufatti diversi.

- DISTANZA DAL CONFINE DI PROPRIETA' (D1)

1. Negli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo:

D1 = valore preesistente

2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, anche in caso di demolizione e fedele ricostruzione;

D1 \geq valore preesistente.

3. Negli altri interventi:

D1 \geq m 5,00

4. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto a interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione e di ampliamento sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso.

5. I balconi aperti dovranno osservare la distanza di ml.3,00 rispetto ai confini di proprietà.

DISTANZA DAL CONFINE DI ZONA (D2)

1. Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza D2 è quello relativo alle diverse zone territoriali omogenee come descritte ai successivi articoli delle presenti N.t.A

2. Non si considera il confine fra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria.

3. Per la distanza D2 si applicano i seguenti valori minimi:

- a) In caso di interventi su edifici ricadenti in zona omogenea A, su edifici classificati dal P.R.G e per gli interventi di ristrutturazione edilizia si mantengono le distanze presistenti;
- b) In caso di interventi di nuova costruzione, sopraelevazione e ampliamento di edifici esistenti ml.5,00;
- c) In caso di interventi di nuova costruzione, sopraelevazione e ampliamento di edifici a destinazione produttiva industriale e artigianale, ml.5,00

4. Gli interventi di nuova costruzione da realizzare nelle zone omogenee B, devono osservare la distanza minima di ml.5,00 dal confine con una zona omogenea E (zona agricola). Qualora nel raggio di ml.50,00 misurati dai fabbricati residenziali in progetto, siano presenti allevamenti aziendali, recinti di stabulazione all'aperto, concimaie la distanza minima dal confine di zona non potrà in nessun caso essere inferiore a ml.10,00. Qualora nel raggio di ml.50,00 dagli edifici di nuova costruzione, siano presenti allevamenti aziendali con concimaia, si dovrà considerare anche la distanza tra nuovi edifici e concimaia esistente, che non potrà essere inferiore a ml.25,00

5. Relativamente agli altri interventi edilizi, diversi dalla nuova costruzione, la distanza minima dovrà essere valutata di volta in volta, mediante l'acquisizione di specifico parere da parte degli Enti competenti ARPA e AUSL

6. Nell'ipotesi di cui al precedente comma è inoltre prescritto, in fase di richiesta di rilascio del titolo abilitativi edilizio l'adozione di accorgimenti, quali la messa a dimora di alberature ad alto fusto e rapido accrescimento, da scegliere nell'ambito delle essenze autoctone, tesi a mitigare e limitare possibili impatti derivanti dalla presenza di fabbricati destinati all'allevamento di bestiame.

DISTANZA DA UN ALTRO EDIFICIO (D3)

1. Si definiscono chiusure verticali di un edificio le sue pareti perimetrali (verticali o subverticali), nonché i relativi infissi. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune "pareti" nel significato del termine più generale "chiusure verticali".

2. Si definisce parete (o porzione di parete) antistante (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile e non infinita.

3. La distanza fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

4. Negli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo:

D3 = valore preesistente

5. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, comprensiva della demolizione e fedele ricostruzione:

D3 ≥ valore preesistente

6. Negli interventi di nuova costruzione, anche nel caso in cui una sola delle fronti dei fabbricati che si fronteggiano sia finestrata deve essere osservata una distanza minima non inferiore a ml.10,00

7. Gli interventi di Ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai commi 6 e 8, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui ai commi 6 e 8 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

8. Nei casi di cui ai commi 5, 6 e 7 qualora entrambi le pareti prospicienti non siano finestrate (ossia siano prive di aperture), il valore da rispettare può essere ridotto fino a:

D3 = ml.5,00 e comunque nel rispetto del criterio di visuale libera.

~~Non sono tenuti in considerazione al fine della misurazione della distanza dal confine i balconi aperti, privi di quinte laterali murarie che limitino la visuale, purchè l'aggetto degli stessi non superi 1/5 della visuale libera che compete alla parete che comprende i suddetti balconi.~~

9. E' consentito l'attacco di un nuovo corpo di fabbrica ad uno esistente posto sul limite di confine di una diversa proprietà, anche quando non esistono altri diritti precostituiti od acquisiti. L'estensione del nuovo corpo di fabbrica, in lunghezza ed in altezza non potrà eccedere quella del fabbricato esistente. Le eventuali eccedenze del nuovo corpo di fabbrica dovranno sottostare al criterio di visuale libera. Nel caso in cui il nuovo edificio non si avvalga della facoltà dell'aderenza, l'edificio stesso dovrà osservare integralmente il criterio di visuale libera fissato dalla norma di zona.

10. Ai fini del presente articolo non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

- DEROGA ALLE DISTANZE

1. Le norme relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate unicamente per interventi riguardanti:

- a) edifici e impianti di interesse pubblico;
- b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche.

2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse.

3. E' consentito costruire a distanza dai confini inferiori a quelle prescritte dal vigente strumento urbanistico, ma pur sempre nel rispetto della distanza tra edifici (D3), in base ad un accordo, nelle forme di legge, con la proprietà confinante, registrato e trascritto nei registri immobiliari.

[commi introdotti con Deliberazione consiliare n.... del]

Nuovi fabbricati prospicienti strade classificate "di tipo D" ai sensi del DM 1/4/1968 o di minore importanza potranno derogare dalla distanza minima nel caso di esistenza di allineamenti esistenti a distanze inferiori, salvo parere contrario dell'Amministrazione Comunale per ragioni di pubblica utilità. Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale possono essere ampliati una tantum nella parte non prospiciente il fronte stradale, nella misura massima del 20% della Su esistente, senza che ciò costituisca motivo di aumento dell'indennizzo al momento dell'eventuale esproprio.

La distanza minima delle nuove costruzioni dal ciglio delle strade vicinali è di ml.5,00 in ogni tipo di zona, salvo distanze superiori prescritte dall'Amministrazione Comunale per motivi di viabilità di interesse pubblico.

m. ALTEZZA MASSIMA (H max)

Tale altezza non deve mai in alcun punto dell'edificio superare l'altezza massima definita dalle norme di zona e viene misurata come media della distanza fra il punto più alto degli elementi indicati al successivo punto 1 e il più basso degli elementi di cui al successivo punto 2:

- 1) soffitto dell'ultimo piano abitabile, bordo superiore della linea di gronda o della linea di copertura;
- 2) quota media del terreno o del marciapiede o del piano stradale a contatto con l'edificio o del calpestio del piano terra.

n. VISUALE LIBERA (VI)

L'Indice di visuale libera rappresenta il rapporto minimo che deve esistere fra il distacco dei vari fronti di un fabbricato dai confini di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fronti

dello stesso edificio o da quelli degli edifici limitrofi, e l'altezza delle fronti del fabbricato stesso, ed è espresso dalla formula: $VI = d/h$.

Nel caso di fabbricato esistente, alla data di adozione delle presenti norme, posto a distanza dal proprio confine di proprietà, inferiore a quella derivante dall'applicazione del criterio di VL, un nuovo edificio che sorga sulla finitima proprietà potrà osservare il criterio di UL solo per la distanza da detto confine, senza cura per la distanza fra gli edifici.

ART.6 EFFETTI DELL'APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Nel caso di approvazione di PP o PL o di interventi diretti, l'area utilizzata per l'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi non può essere riutilizzata per altre costruzioni o destinazioni diverse da quelle approvate.

Dette aree inoltre dovranno essere attribuite e destinate all'uso degli edifici che ne hanno utilizzato gli indici e non potranno subire suddivisioni interne mediante recinzioni diverse da quelle previste dai relativi progetti approvati.

TITOLO TERZO – VINCOLI E PRESCRIZIONI GENERALI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE

ART.7 VINCOLI DI PRG

Indipendentemente dalle destinazioni di cui alle successive norme di zona, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni poste dai vincoli sotto elencati.

Tali aree sono computabili ai fini edificatori secondo le previsioni di PRG e le norme di zona.

a. VINCOLO DI RISPETTO ALLA VIABILITA'

E' definito graficamente nelle tavole di PRG; in mancanza di tale indicazione valgono, ove applicabili i rispetti stabiliti dal DM 1/4/1968 n.1404 e dall'art.45 della LR 7/12/1973 n.47. Le aree delimitate da rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade e corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura, attrezzature tecnologiche per trasporti pubblici chioschi ed edicole a carattere precario.

b. VINCOLO DI RISPETTO AI CIMITERI

E' definito dall'art.338 del testo unico (TU) delle leggi sanitarie (LLSS) 27/7/1934 n.1265 e dall'art.57 del DM 21/10/1975 n.803 e successive modificazioni od atti deliberativi. Sulle aree così vincolate è consentita la sola installazione di strutture a carattere precario per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

c. VINCOLO DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA

Interessa le aree a margine dei fiumi e dei torrenti. Il vincolo non ha efficacia per gli impianti e le opere pubbliche di sistemazione idrogeologica, di depurazione, di produzione di energia elettrica, di urbanizzazione primaria, nonché per le attrezzature al servizio della pesca.

Il rispetto da mantenere per le nuove costruzioni, fatta eccezione per queste di cui al comma precedente, è di ml.50,00 dai limiti demaniali, e in ogni caso quello indicato nelle tavole di P.R.G. come zona di tutela ambientale ai sensi della legge 431.

Sugli edifici esistenti all'interno dei centri abitati o dei centri storici perimetrati, è consentito intervenire nel rispetto di quanto previsto dall'art.11 "zona omogenea B di completamento residenziale" o di quanto previsto dalle norme della zona omogenea A, a seconda dell'ubicazione degli edifici stessi, salvo il rispetto di maggiori vincoli.

Sugli edifici esterni ai centri abitati è consentito il termine secondo quanto previsto dall'art.18 "zone agricole normali E₁".

d. VINCOLO IDRO-GEOLOGICO

E' regolamentato dalle disposizioni contenute nel regio decreto (RD) 30/12/1923 n. 3267 e successive modificazioni e integrazioni, nonché nel relativo regolamento di esecuzione di cui al RD 16/5/1926 n.1126, intendendosi sostituite "amministrazioni centrali dello stato" con "regione" e "organi e enti periferici" con "comitato comprensoriale", al quale viene attribuito anche il rilascio delle autorizzazioni di cui agli artt.7 e 9 ultimo comma del RD 30/12/1923, nonché la competenza per i movimenti di terreni di cui al RD 15/5/26.

Nelle zone assoggettate a vincolo idrogeologico gli enti e i privati che intendono realizzare le opere di cui all'art.7 e segg. del RD 30/12/1923, nel rispetto delle previsioni del PRG, dovranno presentare istanza di autorizzazione all'Ufficio di Presidenza del Comitato Comprensoriale.

Fino alla entrata in vigore ed alla completa operatività della Legge regionale concernente la organizzazione degli uffici regionali, gli Ispettorati dipartimentali delle foreste continuano ad esercitare le funzioni loro attribuite dal citato RD 30 dic.1923 n.3267 e successive modificazioni e integrazioni nonché dal relativo regolamento di esecuzione.

e. VINCOLO ARCHEOLOGICO

Sulle aree nelle quali dovessero verificarsi ritrovamenti di reperti archeologici rientranti nei casi tutelati dalla legge, sono vietate nuove costruzioni.

In tali aree sono consentiti solo lavori di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché opere di urbanizzazione primaria e servizi tecnologici strettamente funzionali alle destinazioni d'uso, previa accurata documentazione della situazione di fatto.

TITOLO TERZO BIS - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- a) La zona edificabile classificata come zona B2, ricompresa all'interno del nucleo edificato della località "La Fredda", individuata nella tavola di progetto del P.R.G, pur essendo attuabile per intervento diretto, è subordinata alla stipula di convenzione mediante la quale gli interventori si obbligano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e/o carenti.

La superficie utile realizzabile, nell'ambito di tale zona, per le nuove costruzioni, dovrà rispettare i seguenti parametri riportati nella tabella che segue.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno inoltre assicurare la dotazione di garages, nella misura minima di 1 posto auto per alloggio.

L'integrale utilizzazione della suscettività edificatoria ammessa, determina anche in caso di eventuali frazionamenti successivi alla data di adozione delle presenti norme, l'impossibilità di effettuare ulteriori interventi edilizi di nuova costruzione e/o ampliamento.

Il progetto edilizio dovrà essere conforme alla normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica secondo quanto previsto dall'art.93 commi 3,4 e 5 del D.P.R.380/2001

Classif.	Tipo intervento	Sup. minima intervento	SU	Hmax.	P.pertinenza	PU1	Verde privato
B2 La Fredda	diretto	600 mq. ⁽¹⁾	Max.240 mq. e non più di 2 alloggi per edificio	9,50 ⁽²⁾ 8,50 ⁽³⁾ 9,50 ⁽⁴⁾	1mq/10 mc e comunque 1 autorimesse per alloggio	20% SU	30%Sf

sono fatti salvi i lotti 'di superficie inferiore il cui frazionamento sia antecedente al 21.06.1974

²⁾ altezza massima riferita all'ambito Sud-Est

³⁾ altezza massima riferita al fronte a monte dell'ambito Nord-Ovest.

⁴⁾ altezza massima riferita al fronte a valle dell'ambito Nord-Ovest.

[comma introdotto con deliberazione consiliare n..... del]

- b) L'attuazione delle previsioni delle nuove zone residenziali di completamento di tipo B₂ e precisamente: Tav. 3.2 località Casa Azzoni (variante n° 3), Tav. 3.4 località Montebaranzone (variante n° 9), Tav. 3.8 località I Boschi (varante n° 17), Tav. 3.11 località Ceppetò (variante n° 21), Tav. 3.12 località S. Pellegrinetto (variante n° 25), Tav. 3.12 località Cà di Filippi (variante n° 26), Tav. 3.13 località Pescarola (variante n° 28), è subordinata alla stipula di una convenzione ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'art. 25 della L.R. 47/78 e ss. mm. ii, mediante la quale i concessionari

si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti, in coerenza con quanto previsto dal comma 2 dell'art. 28 della Legge n° 1150/1942.

- c) Per tutte le aree di espansione i contenuti e le modalità di realizzazione dei sistemi depurativi e di trattamento degli scarichi, dovranno essere concordati con la società di gestione territoriale.
- d) Gli interventi di ammodernamento, di ampliamento, e/o di riassetto organico dei complessi produttivi già insediati alla data di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, sono subordinati all'approvazione di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi devono specificare gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Il titolare dell'attività, nonché il soggetto preposto alla realizzazione dell'intervento, dovranno provvedere autonomamente al trattamento degli scarichi nonché alla realizzazione delle opere di urbanizzazione carenti o necessarie per rendere l'area dotata di tutti i sistemi indispensabili per il funzionamento della stessa (reti, infrastrutture, ecc.)
- e) L'attuazione delle previsioni relative rispettivamente alle Tavole : 3.2 località Casa Azzoni (varianti n° 1-2-4), Tav. 3.3 località La Fredda (variante n° 6), Tav. 3.8 località La Quercia (varianti n° 15-16), Tav. 3.16 località Oceta (variante 35), è subordinata alla presentazione di una valutazione di clima acustico, ai sensi della circolare della Regione Emilia Romagna n° 673/04 – articolo 1 comma 4.
- f) In merito alla previsione come zona industriale D₁, relativa alla Tavola 3.16, località Oceta, (variante n° 34) sono insediabili le attività previste dal D.M. della Sanità 5 settembre 1994 e s.m.i., parte II-Industrie di seconda classe, lettere a)-b)-c), con esclusione di "Impianti e laboratori nucleari, impianti nucleari di potenza e di ricerca, impianti per il trattamento dei combustibili nucleari, impianti per la preparazione, la fabbricazione di materie fossili e combustibili nucleari, laboratori ad alto livello di attività, inceneritori, macelli, inclusa la scuoiatura e la spennatura, motori a scoppio, prova dei motori, petrolio, raffinerie, scuderie, maneggi, smerigliatura, sabbiatura, verniciature a fuoco e con solventi organici, deposito formaggi (lettera B – prodotti e materiali), fonderie di seconda fusione, impianti e laboratori nucleari, tinture di fibre (lettera C – attività industriali)".

Sono insediabili, inoltre, attività analoghe e/o simili alle precedenti.

Tutte le attività dovranno essere valutate specificatamente da questo Comune, il quale si avvarrà di tutti gli endoprocedimenti previsti dalla vigente normativa in materia;

g) Per quanto concerne le varianti n°:

- 1 - località Casa Azzoni Tav. 3.2;
- 12 – località Castelvecchio Tav. 3.7;
- 13 – località Castelvecchio Tav. 3.7;
- 16 – località La Quercia Tav. 3.8;
- 21 – località Ceppetò Tav. 3.11;
- 25 – località S. Pellegrinetto Tav. 3.12;
- 26 – località Cà di Filippi Tav. 3.12;
- 31 – località La Pioppa Tav. 3.16;
- 34 – località Oceta Tav. 3.16;

si fa riferimento alla relazione geologica di controdeduzioni redatta dal dott. Luigi Savio, geologo la quale forma parte integrante e sostanziale delle presenti N.t.A. e dovrà essere rispettata in ogni sua parte.

Varianti n. 5 – 6 – 18 – 22 – 23 – 24

Nei successivi livelli di progettazione dovranno essere ridefiniti correttamente i valori della Vs 30, necessari per la definizione della categoria sismica dei suoli di fondazione e le analisi della risposta sismica locale con i dovuti approfondimenti di II° livello ai sensi della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 112/2007 e quanto previsto dal vigente P.T.C.P. 2009.

TITOLO QUARTO - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO

ART.8 CARATTERISTICHE DELLA ZONIZZAZIONE

Ai sensi dell'art.7 della LU 17/8/1942 n.1150 e dell'art.13 della LR 7/12/1978 n.47, l'intero territorio comunale è diviso in zone, in rapporto alle diverse destinazioni d'uso, ai vincoli ed alle opere o trasformazioni consentite.

Oltre alle specifiche destinazioni di PRG, nelle varie zone possono essere ammesse attività di servizio alle stesse.

All'interno delle varie zone sono stati individuati edifici o gruppi di edifici con relative aree di pertinenza, rispondenti alle caratteristiche precisate nel successivo art.10 (zone omogenee A). L'intervento su tali edifici è regolato non dalle rispettive norme di zona, ma da quelle della zona A.

Negli edifici ospitanti attività in contrasto con le rispettive destinazioni di zona sono possibili solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e adeguamenti igienico- sanitari fino a che perdura l'uso per destinazioni in contrasto con le attività ammesse.

In caso di cessazione o di trasferimento della attività in contrasto, non è consentito l'insediamento di attività incompatibili con la destinazione d'uso della zona.

ART.9 ZONE RESIDENZIALI (Zone territoriali omogenee tipo A-B-C)

Tali zone sono destinate alla residenza e ai relativi servizi; in esse sono anche ammesse, preferibilmente a piano terreno, attività commerciali classificate in termini di classi dimensionali come “esercizi di vicinato” (sup. massima 150 mq) e, solo per il Capoluogo e le frazioni di Montebaranzone e Pigneto, attività commerciali classificate in termini di classi dimensionali come “medio piccole strutture di vendita” (sup. massima 800 mq) e artigianali non rumorose né maleodoranti e comunque non moleste, nella misura massima del 50% della Su e nel rispetto delle specifiche norme per i vari settori (piano commerciale, PP, ecc.). La superficie da destinare a laboratorio può raggiungere il 70% della Su nelle frazioni dove non sono previste dal PRG aree artigianali e quando l'intervento non arrechi disturbo all'ambiente circostante. Possono anche essere ammessi pensioni e ristoranti, nel rispetto degli indici di zona.

Edifici o attività produttive non rumorosi e maleodoranti esistenti nelle zone residenziali omogenee di tipo A e B e non destinati a servizi pubblici o a edilizia economica e popolare, possono mantenere la attuale destinazione.

Qualora si tratti di zone residenziali omogenee di tipo A, le destinazioni d'uso sono quelle specificate nella disciplina particolareggiata relativa alla stessa zona A.

Gli indici urbanistici ed edilizi da osservare sono riportati nella tabella n.1 seguente.

In merito alle nuove zonizzazioni previste nella variante adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 7 del 04-05-1999, le opere di urbanizzazione primaria mancanti dovranno essere realizzate a totali cure e spese del richiedente la Concessione.

ART.10 ZONA RESIDENZIALE STORICA-CULTURALE-AMBIENTALE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “A” (vedi anche allegato)

Tali zone sono le parti di territorio comunale interessate da insediamenti ricadenti nelle aree omogenee di tipo “A” ai sensi del DM 2/4/1968, e previste dagli artt.13-36 della LR n.47.

Le destinazioni d'uso sono:

- Residenza,
- attività artigianali non moleste,
- attività commerciali e direzionali,
- servizi pubblici e di uso pubblico di interesse collettivo.

L'Amministrazione Comunale in considerazione di particolari caratteristiche architettoniche e ambientali dell'edificio può escludere alcune delle destinazioni citate.

Ogni richiesta di intervento deve essere corredata da dettagliata documentazione fotografica dell'esistente.

Le categorie d'intervento sono:

RESTAURO SCIENTIFICO A1

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - Il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo- organizzativo originale.

- b) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai a volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

- c) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

- d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico- sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale, o per altre caratteristiche morfologiche. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

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

I tipi degli interventi della cat. A2 restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno di sotto categorie:

1) Restauro e risanamento conservativo tipo A (A2,1)

Riguarda le unità edilizie il cui stato di conservazione consente il riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari, mediante:
- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
 - solai a volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico- sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

2) Restauro e risanamento conservativo tipo B (A2,2)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico:

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come le parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico- sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3) Ripristino tipologico ed edilizio (A2,3 – A3,2)

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria A1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

- il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

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

Il tipo di intervento prevede:

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

4) Recupero e risanamento delle aree libere (A2,5)

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici mediante l'eliminazione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione formale e funzionale delle aree e degli spazi liberi;
- b) il recupero dell'area in conformità alla classificazione dell'edificio con il quale forma "unità minima di intervento";
- c) nel caso le aree libere riguardino spazi pubblici, l'intervento dovrà valorizzare la destinazione pubblica e concorrere a realizzare eventuali previsioni specifiche fatte dall'Amministrazione.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A3 (A3,1)

Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcune caratteristiche storico-ambientali ma sono compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

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

Essi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti, senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

La ristrutturazione edilizia riguarda le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne o interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:

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

(VEDI PRESCRIZIONI PARTICOLARI NELL'ALLEGATO DELLE SCHEDE DEGLI EDIFICI STORICO-AMBIENTALI).

ART.11 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE

Le zone residenziali di completamento comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, classificate come zone territoriali omogenee B ai sensi del DM 2/4/1968 e dell'art.37 della LR 7/12/1978 n.47 per le quali è previsto il mantenimento, l'adeguamento e il completamento degli edifici esistenti, nonché la costruzione di nuovi edifici con intervento diretto.

Le zone residenziali di espansione, classificate come zone territoriali omogenee C ai sensi del DM 2/4/1968 e dell'art.38 della LR 7/12/1978 n.47 comprendono le parti di territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti e relativi servizi.

Gli interventi nelle zone di espansione sono previsti mediante PP di iniziativa pubblica o privata.

Nelle zone residenziali di espansione è possibile prevedere una quota pari al 35% della Su edificabile da destinare ad alberghi, bar, ristoranti purché per tale Su venga rispettato lo standard di aree pubbliche previsto per la direzionalità (cioè 100mq./100mq. Su di cui 60mq. a verde e 40mq. a parcheggi pubblici).

Dal computo della Su vengono esclusi:

- a. totalmente i locali di servizio (garage, cantina, centrale termica, porticati liberi, logge balconi ecc.).

I locali di servizio a destinazione garage, cantina, centrale termica, ecc., debbono avere un rapporto di illuminazione R_i non superiore a 1/12, altezza utile non superiore a ml 2,50 ed essere interamente inclusi nella proiezione dell'edificio sovrastante.

- b. i locali di servizio in sottotetto aventi altezza media interna non superiore a ml.1,50 e massima non superiore a ml. 2,50 e rapporto di illuminazione (R_i) non superiore a 1/12.

- c. Nella zona di completamento sono sempre consentiti sugli edifici esistenti interventi secondo le categorie A2 e A3 di cui alla Legge 47/78 come modificata dalla Legge 23/80. Nella stessa zona, ad esclusione di quelli classificati A2, è consentito nei sottotetti l'adeguamento delle altezze utili interne ai minimi di norma per i locali già di abitazione, purché l'altezza media esistente non sia inferiore a ml. 1,60. Il tipo di copertura dovrà essere analogo a quello esistente. È inoltre particolarmente richiesto che gli interventi si inseriscano armonicamente nell'ambiente esistente riprendendone i materiali, i colori, le caratteristiche tipologiche e i particolari costruttivi.

Le coperture dovranno essere del tipo "a falde"; sono escluse quelle del tipo "a mansarda".

La concessione a costruire fabbricati nonché opere accessorie, accessi stradali e parcheggi rimane subordinata alla conservazione e alla valorizzazione delle alberature e del verde esistenti, nonché a criteri di tutela paesaggistica e ambientale, e verrà pertanto negata qualora non vengano realizzate adeguate condizioni di qualità, ubicazione e inserimento nell'ambiente naturale.

I materiali per opere esterne dovranno essere (orientativamente): pietra naturale, cemento a vista, mattone a vista, intonaco tinteggiato e legno.

Gli scavi e gli spianamenti sono soggetti ad autorizzazione, ai sensi del RD 3267/1923, al fine di non alterare inopportuno l'andamento naturale del terreno e di non modificare le quote di campagna e delle aree cortilive approvate e valide per l'applicazione degli indici edilizi.

Le nuove zone residenziali di completamento di tipo "B" e precisamente :

zona omogenea B3, B4, B5, B6, B7 e B8 sono assoggettate ai disposti esplicitati nella simbologia allegata alla presente variante.

ART. 12 ZONA RESIDENZIALE E VERDE PRIVATO

È costituita da quelle parti di territorio nelle quali deve essere conservata l'esistente consistenza edilizia e sistemazione del verde.

Gli interventi sugli edifici esistenti in caso di specifico vincolo devono essere attuati secondo la categoria di intervento prevista (A1-A2-A3) per gli altri casi possono avvenire per ristrutturazione e demolizione- ricostruzione.

In quest'ultimo caso può essere ricostruita la Su preesistente fino a un massimo di 0,4 mq/mq, sempre per ciò non contrastati con il mantenimento delle alberature esistenti.

Anche il solo riassetto di tali aree o l'abbattimento di alberi in esse dovranno essere autorizzati dal Sindaco.

È consentito per gli edifici che non sono vincolati come di valore artistico o storico-ambientale, l'ampliamento del 20% della Su esistente fino a un max di 30 mq. per l'adeguamento degli edifici alla dotazione dei servizi essenziali, purché non venga superato l'indice di 0,4 mq/mq.

La zona residenziale a verde privato come identificata nella tavola di progetto del P.R.G (tav.3.13) posta a margine della frazione di Pescarola di sopra costituisce fascia a recupero ambientale volta a mitigare gli effetti indotti dalla presenza di fabbricati destinati ad allevamento zootecnico. La medesima fascia è priva di qualsiasi suscettività edificatoria e pertanto non può concorrere alla determinazione della superficie fondiaria (Sf)

La profondità della fascia è desumibile dalla cartografia di progetto del P.R.G. In caso di interventi di nuova costruzione, secondo le definizioni della vigente disciplina generale dell'edilizia, la richiesta di rilascio del titolo abilitativo edilizio deve curare, particolarmente, gli aspetti di mitigazione prevedendo opportune sistemazioni a verde da attuarsi obbligatoriamente da parte del soggetto attuatore.

La zona residenziale destinata a verde privato non determina l'esistenza di un confine di zona rispetto alla zona omogenea B. Pertanto le nuove costruzioni non sono soggette al rispetto del parametro D2 di cui al precedente art.5 delle presenti N.t.A.

ART. 13 ZONE PRODUTTIVE (Zone Territoriali Omogenee tipo D)

Tali zone (classificate come zone territoriali omogenee D ai sensi del DM 2/4/1968 e della LR 7/12/1978 n.47 art .30) comprendono le aree destinate alle attività industriali, artigianali, infrastrutturali, direzionali, commerciali e turistico- ricettive (alberghi- camping).

Variante n. 16 – prescrizioni:

Nei successivi livelli di progettazione debbono essere previsti correttamente:

- i valori delle Vs 30 necessari per la definizione delle categorie sismiche dei suoli di fondazione;
- realizzate mirate indagini geognostiche per caratterizzare i terreni in oggetto e definire la corretta profondità di incastro delle opere di fondazione in funzione dei carichi trasmessi e delle caratteristiche geotecniche dei terreni interessati dalle opere stesse;
- analisi della risposta sismica locale con i dovuti approfondimenti di II° livello, ai sensi della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 112/2007 e quanto previsto dal vigente P.T.C.P.

Gli indici urbanistici da applicare nelle zone produttive sono quelli della tabella n°2 seguente.

ART. 14 ZONE INDUSTRIALI

Tali zone sono destinate all'insediamento e all'esercizio di edifici, impianti e attrezzature industriali e artigianali, e sono di due tipi:

- zona industriale di completamento D₁ ;
- zona industriale di espansione D₂ ;
- zona industriale per attività insalubri D₃.

Sono ammessi, oltre agli impianti produttivi e ai relativi servizi, anche uffici tecnici, magazzini, depositi e attrezzature per autotrasporto.

È vietata ogni destinazione residenziale, ad eccezione degli alloggi per il personale dirigente e di custodia, nella misura massima di mq.250 di Su complessivi, in aggiunta a quelle di norma, da realizzare in un unico edificio con il complesso industriale.

La parte di fabbricato destinata alla residenza deve essere costruita contemporaneamente o dopo l'intervento a carattere produttivo.

La destinazione e le attività consentite nelle zone per industrie insalubri sono quelle elencate dal DM 12/2/71 in base all'art.216 del TU delle LLSS. La localizzazione di tali attività è subordinata alla adozione, su richiesta del Sindaco, di determinate cautele, tendenti ed eliminare o ridurre entro limiti di accettabilità gli effetti nocivi derivanti da scarichi di liquidi, gas, vapori e da rumori, ai sensi della L. 10/5/1976 n.319.

In tutte le zone industriali non è consentito scaricare nelle fognature quantità di acque superiori ai limiti di accettabilità indicati nella circolare ministeriale (CM) 2/7/1973 n.105.

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione di interventi diretti o preventivi, prescriverà la piantumazione di piante di alto fusto in proporzione alla dimensione degli interventi e alla loro ubicazione.

Impianto tecnologico è qualunque costruzione stabile, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto atto al contenimento di persone o cose.

Sono da considerarsi impianti, o strutture tecnologiche a titolo esemplificativo: macchinari produttivi o che forniscano un servizio, silos, e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedano la presenza di persone all'interno; bacini di accumulo di liquidi o liquami; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); torri piezometriche, tralicci, nastri trasportatori, cabine elettriche quando non costituiscono pertinenza di un edificio; centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia, impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti, e quanto può essere assimilato.

Gli impianti tecnologici da realizzare nelle zone industriali non sono assoggettati a nessun limite di altezza.

Deve essere sempre rispettato il parametro relativo alla distanza minima dai confini di proprietà e/o dai confini di zona omogenea nonché, nel solo caso di impianti tecnologici al servizio di nuove costruzioni dell'indice di Visuale libera (VI), secondo i parametri riportati nella tabella 2 seguente

[commi introdotti con deliberazione Consiliare n.... del]

ART.15 ZONA PER INFRASTRUTTURE TECNICHE D₄

Tale zona è destinata all'insediamento di attrezzature di servizio alle attività produttive, e in particolare (a titolo esemplificativo) agli impianti tecnologici pubblici e privati, alle attrezzature annonarie, ai magazzini di deposito anche connessi al commercio all'ingrosso e all'autotrasporto, a laboratori, uffici e negozi legati alle attività sopracitate, ai distributori di carburante.

Per le caratteristiche di tali attività l'amministrazione comunale ha facoltà di imporre particolari distanze da cigli stradali e confini di proprietà superiori a quelle di norma, nonché speciali diaframmi di verde o ad analoghe soluzioni al fine di proteggere l'ambiente circostante.

Per quanto riguarda la costruzione di alloggi per il personale, vale quanto stabilito per le zone industriali all'art. precedente.

Ugualmente sono da rispettare tutte le precauzioni e modalità di impianto previste nello stesso articolo per la salvaguardia dell'ambiente da ogni inquinamento.

Per nuovi insediamenti di commercio all'ingrosso si dovranno rispettare le seguenti dotazioni minime: la superficie da destinare a spazi pubblici non potrà essere inferiore al 15% della sup. destinata a tali insediamenti (oltre alle aree destinate alla viabilità) di cui il 5% per parcheggi e il restante 10% a verde pubblico e attività collettive.

Superfici minime dei lotti, distanza dalle strade, dai confini di proprietà e dagli edifici inferiori a quelle di norma possono essere concesse per impianti pubblici (cabine elettriche ecc.) previo assenso trascritto nelle forme di legge da parte dei confinanti, quanto a distanze da confini di proprietà e da edifici.

ART.16 ZONE PRODUTTIVE TURISTICO-RICETTIVE D₅

Tali zone sono destinate alle attrezzature ricettive quali alberghi, pensioni, locande, ristoranti, nonché quelle ricreative di intervento privato e ai camping.

Agli edifici destinati alle attività sopra citate, esistenti nelle varie zone del PRG è concessa, salvo esplicito divieto espresso in altro articolo, la possibilità di ampliamento "una tantum" del 40% della Su per l'adeguamento dei servizi strettamente funzionali all'attività ricettiva.

Modo di Intervento	Sm	Su	H	Pu ₁	Vu ₁	VL	Distanza minime da confini e strade
DIRETTO	1500	0,8 Sf	13ml	40% Su	60% Su	0,5	5 ml

Per la realizzazione di camping valgono le norme regionali in materia.

Per quanto riguarda la costruzione di alloggi per il personale vale quanto stabilito per le zone industriali.

ART.16/b ZONA PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE D₆

In tale zona deve essere rispettata la normativa del piano per le attività estrattive (PAE) comunale e della LR 2/5/1978 n.13 nonché quanto prescritto dal DM 7/5/1976 relativo a concessione mineraria interessante il territorio comunale.

Fino alla data di approvazione del P.A.E. in tali zone sono consentite le attività di cui all'art.5 del LR 2/5/1978 n.13.

ART.17 ZONE AGRICOLE (Zone Territoriali Omogenee tipo E)

Tali zone, classificate come zone territoriali omogenee E ai sensi del DM 2/4/1968 e della LR 7/12/1978 n.47, art.40, sono destinate all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse.

In tali zone è prevista l'edificazione per intervento diretto, nel rispetto dei criteri e degli indici illustrati di seguito, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive dettate da leggi specifiche in materia.

Sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole le industrie insalubri di 1^a classe come da DM 12/2/1971, e gli allevamenti suinicoli ad eccezione degli altri tipi di allevamenti animali e delle industrie adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, purché tali attività non possano, per comprovate esigenze produttive, essere ubicate nelle zone produttive di cui ai precedenti artt.14 e 15 e purché vengano insediate esclusivamente nelle zone agricole E₂ di cui al successivo art.19.

Sono pure escluse dalle zone agricole nuove costruzioni non a diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e delle loro famiglie.

Nuove costruzioni residenziali devono intendersi come funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione dei fondi e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali:

- a) dei coltivatori diretti proprietari od affittuari che dedicano all'attività agricola almeno il 30% del tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno il 30% del proprio reddito di lavoro;

- b) dei seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi del primo comma dell'art.7 della LR 5/5/1977 n.18;
- proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro famigliari;
 - proprietari conduttori in economia e i loro famigliari;
 - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla L 11/2/1971 n.11 e alla L 15/9/1964 n.756;
 - cooperative agricole di conduzione, di braccianti e forme associate assimilabili, in cui l'atto costitutivo prevede esclusivamente la finalità agricola, la persona responsabile delle forme economiche deve avere la professionalità.

Per costruzioni non residenziali le domande di concessione potranno essere inoltrate anche da soggetti diversi da quelli sopra elencati, purché ne abbiano diritto a tutti gli effetti di legge, e sia convenzionata e vincolata la destinazione d'uso agricola.

Per valutare gli interventi nelle zone agricole il Sindaco si avvale di una commissione consultiva agricola, presieduta dal Sindaco stesso o da un suo delegato e costituita in conformità alle disposizioni di cui all'art.40 della LR 4/7/1978 come modificato dall'art.33 della LR 23/80.

Il territorio agricolo, in assenza di disposizioni impartite dal piano zonale agricolo (PZA), si divide in:

- zona agricola normale;
- zona agricola speciale.

I fondi e gli appezzamenti inedificati ma la cui superficie è stata comunque computata all'interno di aziende agricole ai fini della utilizzazione degli indici urbanistici di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamenti successivi.

Tale vincolo è trascritto, a cura e spese del richiedente la concessione, alla conservatoria dei registri immobiliari.

Ai fini del calcolo delle superfici minime di intervento richieste possono concorrere anche le superfici di fondi eventualmente vincolati ai sensi del precedente art.7 delle presenti norme.

La distanza minima di ogni tipo costruzione dai cigli delle strade è fissata dal DM 1/4/1968 come segue:

- dalle strade statali di media importanza e dalle strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiori a ml.10,50 la distanza dovrà essere di ml.30,00;
- dalle strade di interesse locale, provinciali o comunali aventi larghezza della sede inferiore al ml 10,50 la distanza dovrà essere di ml 20,00;
- dalle strade vicinali la distanza dovrà essere di ml.5,00 per le nuove costruzioni o come da allineamento prevalente per gli ampliamenti.

Eventuali maggiori distanze potranno derivare da indicazioni grafiche delle tavole di PRG o da prescrizioni della commissione edilizia (CE) a seguito di particolari esigenze di viabilità o di ambiente.

Per la aziende agricole di nuova formazione e per quelle esistenti ma sprovviste di fabbricati residenziali, la domanda di concessione dovrà essere preceduta dalla approvazione di un piano di sviluppo aziendale o interaziendale redatto in conformità alle disposizioni di cui al comma successivo.

A corredo della domanda di concessione dovrà essere prodotto quanto segue:

- relazione illustrativa al progetto con indicati gli indirizzi produttivi, la ripartizione culturale, eventuali forme di riconversione aziendale o di ristrutturazione fondiaria, il fabbisogno di vani e di fabbricati di servizio;
- elaborati cartografici in scala non inferiore a 1:1000 che mettono in relazione la superficie aziendale e le aree edificabili con il territorio circostante e le sue infrastrutture (idriche, viarie, scolanti, elettriche, ecc.)
- In caso di particolari esigenze e situazioni aziendali come tali riconosciute preventivamente dall'Amministrazione Comunale, l'intervento nelle zone agricole può avvenire attraverso piano di sviluppo aziendale (PSA) o interaziendale come descritti al comma precedente e seguenti e a condizione che le aree interessate:
 - risultino esterne ai perimetri dei centri urbanizzati ;
 - non siano destinate a Parchi comprensoriali o ad utilizzazioni simili;
 - non presentino vincoli di natura idrogeologica;
 - non interessino aree boscate o destinate alla forestazione ;
 - non siano soggette a vincolo archeologico o di interesse storico- ambientale;

- non interessino le zone di tutela ai corsi d'acqua nei limiti in cui all'art.33 legge regionale 47/78 o di quelli che risulteranno dal progetto comprensoriale dopo la sua approvazione;
 - non interessino ai fabbricati storici ed ambientali con vincolo A1 oA2 e comunque di valore storico o di pregio ambientale.
 - I piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale possono essere di iniziativa pubblica e privata e proposti esclusivamente dai soggetti di cui all'art. 6 e 7 della legge regionale 5/5/1977 n.18.
- a) Questi piani devono stabilire le reali necessità produttive delle aziende e la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo.
- b) Inoltre devono essere conformi alle modalità previste dalla legge regionale 5 maggio 1977 n.18.
- c) Ogni intervento edilizio previsto dal Piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale, dopo l'approvazione del Piano stesso, dovrà sottoporsi alla procedura della concessione edilizia.
- d) Il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale va corredato degli elementi di cui all'art.21 della legge regionale 5/5/1977 n.18 e meglio descritti nello schema di formulazione comprensoriale e quelli previsti dalla circ. reg. n.8713 del 9/81 e può essere approvato indipendentemente dal conseguimento dei redditi di riferimento di cui alla menzionata legge regionale n.18:

Il piano di Sviluppo Aziendale od Interaziendale è obbligatorio:

- nel caso di superamento degli indici stabiliti dalle norme di zona nell'ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal Piano Aziendale o Interaziendale;
- quando l'azienda superi comunque i 15 ha ad eccezione di interventi che non superino i mq. 50 di Su.

Il Piano di Sviluppo Aziendale è presentato al Sindaco del Comune.

Il Comune provvede ad aprire l'istruttoria dell'ufficio Tecnico Comunale e il parere della Commissione consultiva agricola.

Il Comune trasmette il Piano e l'istruttoria alla Provincia.

La Provincia approva con apposito atto deliberato il P.S.A. che avrà validità non superiore ai 6 anni.

Decorso il termine di validità del P.S.A., questo perde ogni efficacia per le parti relativamente alle quali non sono state rilasciate concessioni.

Entro il termine di validità del Piano possono essere presentate varianti allo stesso che saranno approvate con le stesse modalità richieste per il Piano originario.

ART.18 ZONA AGRICOLA NORMALE E1

In tale zona sono ammesse esclusivamente le costruzioni per abitazioni rurali, edifici di servizio, allevamenti aziendali, depositi di attrezzi, scorte e derrate.

Gli indici da applicare in tale zona sono i seguenti:

- a. Superficie minima aziendale di intervento $S_m = mq.30.000$. All'obbligo della S_m fanno eccezione i fondi che già alla data di adozione delle presenti norme erano costituiti da superfici inferiori, mai però inferiori a $mq.10.000$. A tali fondi è consentito applicare la S_u di cui al successivo punto b. Fondi costituiti da più appezzamenti possono essere utilizzati previa presentazione e approvazione del P.S.A.

- b. Superficie utile residenziale ammessa $S_u = mq.250$, in unico edificio, aumentabile di 10 $mq./ha$ oltre i primi 3 ha, fino ad un massimo di $mq.300$. Tale massimo è ammesso, salva l'esistenza della S_m del fondo, anche per fini di agriturismo secondo le modalità previste dalla Comunità Montana e della legge reg. 19/5/1975 n.33. Superficie utile ammessa per edifici di servizio $S_u = mq.850$, aumentabile di 150 $mq./ha$ oltre ai primi 3 ha della superficie totale del fondo, compreso il piano terra del fabbricato residenziale se adibito al servizio agricolo, con un massimo di $mq.1000$ di S_u . Sono da considerarsi come S_u di servizio, ai fini dei conteggi urbanistici, anche tutti i locali ubicati al piano sottostante l'abitazione rurale, aventi destinazione a: cantina, C.T. , deposito attrezzi, disimpegno, ricompresi interamente nella proiezione dell'edificio con altezza massima non superiore a ml 3.30 per i depositi attrezzi e ml 2.50 per le altre destinazioni. Sono parametri da considerarsi come fabbricati di servizio tutti i sottotetti aventi altezza media non superiore a ml 1.50 e massima non superiore a ml 2.50 e sprovvisti di tramezzature. Gli edifici esistenti in zona agricola normale E1, non censiti tra quelli che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico, ambientale, non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, possono essere recuperati per funzioni diverse da quella agricola come di seguito specificato:
 - 1 Il proprietario dell'edificio oggetto d'intervento ha l'obbligo di accatastare il fabbricato al catasto urbano dal momento in cui l'edificio perde le caratteristiche di ruralità.
 - 2 Tutti gli edifici con originaria funzione abitativa, in tutto o in parte, oltre a quelli destinati a stalle e fienili con tipologia tradizionale e non ad elementi prefabbricati, sono recuperabili

con eventuale cambio di destinazione d'uso e trasformazione in residenza, a parità di volume e con un rapporto areo-illuminante, per i sottotetti non superiore a 1/12.

- 3 In tali edifici, quando si realizza più di un alloggio, complessivamente massimo due, il volume esistente deve essere almeno pari a mc 350 per ognuno di essi.
- 4 Ai soli edifici residenziali è concesso il recupero del volume esistente, in conformità ai disposti dell'art. 40 della L. R. 47/78 e successive modifiche e dei disposti di cui all'art. 1 lettera d) della L. R. 46/88 e successive modifiche.
- 5 Al fine di rendere abitabili edifici già destinati a stalla o fienile, è ammesso l'adeguamento dell'altezza utile interna, nel rispetto della tipologia dell'edificio, senza che ciò comporti un aumento del volume esistente.
- 6 E' ammesso quanto previsto dall'art. 31 della Legge 457/78 a condizione che questo avvenga all'interno della pianta originaria dell'edificio sul lotto e quanto previsto dalla Legge Regionale n° 31/2002.
Sono possibili eventuali traslazioni dell'edificio in ottemperanza alla Legge Regionale 38/98.
- 7 E' ammessa la costruzione di un'autorimessa per alloggio all'interno dell'edificio; interrata quando non sia possibile ricavarla all'interno, ma con soluzione coordinata con l'edificio stesso e nella misura di mq. 10 ogni 100 mc. di costruzione.
- 8 Oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse anche le destinazioni commerciali classificate in termini di classi dimensionali come esercizi di vicinato e solo per il Capoluogo e le frazioni di Montebaranzone e Pigneto, attività commerciali classificate in termini di classi dimensionali come medio piccole strutture di vendita; turistica e produttiva con esclusione di attività insalubri di 1^a classe di cui al Decreto del Ministero della Sanità 5 settembre 1994, parte seconda lett. A, B, C), nel rispetto dell'art. 2 della L.R. 46/88 e della normativa vigente in materia di inquinamento acustico ed ambientale.
- 9 Negli edifici esistenti con caratteristiche tipologiche specifiche di tipo industriale, commerciale e produttivo in genere, è consentito il recupero del volume esistente in conformità ai disposti dell'art. 40 della L.R. 47/78 e successive modifiche e dei disposti di cui all'art. 1 lettera d) della L.R. 46/88 e successive modifiche e la realizzazione di un'altezza media massima di ml. 12,00, con destinazione sempre produttiva.
- 10 Eventuali frazionamenti di aree di pertinenza della nuova destinazione, dovranno essere contenuti entro un valore non superiore a 10 volte quello della superficie coperta dell'edificio recuperato ad altro uso, salvo ambiti già chiaramente definiti.
All'interno di quest'area dovranno essere ubicati i parcheggi ed il verde di norma.
- 11 In tutti i casi in cui venga consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole, di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, è escluso che nella medesima unità poderale, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi.

- 12 Il titolare della concessione per gli interventi di cui sopra, previa stipula di convenzione, dovrà realizzare contestualmente le opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, oltre alle opere di urbanizzazione primaria mancanti.
- 13 Non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a ml. 2.50.
- 14 Tutti gli interventi devono rispettare i disegni, le tecniche, i materiali della tradizione locale, perseguendo il mantenimento di strutture originarie caratteristiche (archi, volte angoli in pietra, muri in pietrame a vista, coperture in legno ecc.)senza alterare la tipologia agricola, ma evidenziando l'intento conservativo.

Gli edifici rurali collegati all'attività agricola, esistenti in zona agricola e non abbandonati, come precedentemente previsto, sono vincolati ai rispettivi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme.

Il frazionamento riguardante gli edifici esistenti sarà valido al fine di ampliamenti e riedificazioni per gli edifici medesimi, nonché per la edificabilità del residuo terreno solamente se nelle due o più unità poderali così costituite siano rispettati il rapporto Su/superficie del fondo e la Sm come precisata ai commi precedenti.

- c. Altezza massima per edifici residenziali e di servizio $H_{max} = \text{ml.}8,50$ ad esclusione di particolari volumi tecnici per i quali è ammessa un'altezza superiore.
- d. Distanze minime dai confini di proprietà: $d. \text{ min.} = \text{ml.}5,00$ per residenze e servizi; $d. \text{ min.} = \text{ml.}10,00$ per i ricoveri animali. Questi ultimi inoltre come pure le concimaie e i recinti di stabulazione all'aperto, dovranno distare almeno ml.50 dalle residenze non agricole.
- e. Indice di visuale libera $VI = 0,5$.
- f. Per i fabbricati agricoli di servizio è ammesso un ampliamento del 40% della Su esistente alle condizioni del comma precedente.
- g. È consentita agli edifici agricoli la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di Su con le limitazioni di cui al comma precedente e con destinazione non in contrasto con le previsioni di zona.

Tale possibilità non è ammessa per gli edifici agricoli classificati A_1 , A_2 , e A_3 nell'elaborato di PRG comprendente le zone A.

Agli edifici agricoli classificati A_1 e A_2 è concessa la destinazione ad attività turistico-ricreative e ricettive.

È consentita la trasformazione della residenza dei conduttori agricoli in fabbricati di servizio, previa dichiarazione di inabitabilità da parte dell' U.S.L. a condizione che la destinazione dell'edificio che verrà ad assumere sia compatibile con la necessità dell'azienda e che lo stesso sia confermato funzionalmente a tali esigenze. Il declassamento dovrà comprendere tutto l'edificio e non potrà essere concessa l'abitabilità per il nuovo edificio residenziale qualora il declassamento non sia stato completamente realizzato.

È inoltre consentito alzare i solai o la copertura allo scopo di rendere abitabili i locali sottostanti quando questi abbiano altezza media di almeno ml.1,60 e sempre nel rispetto dell'altezza totale massima consentita. Tale facoltà è in alternativa alle possibilità offerte dal punto b. del presente articolo. Le sopradette possibilità di ampliamento non sono consentite sugli edifici classificati come aventi valore storico artistico ambientale, sui quali sono possibili esclusivamente interventi mediante le categorie di cui all'art.36 della L.R. 47/78.

Gli ampliamenti di edifici civili e rurali nei soli casi ammessi dalle presenti norme dovranno essere armonicamente composti con le volumetrie esistenti. Tali ampliamenti possono comunque essere limitati o negati dall'Amministrazione Comunale in presenza di particolari caratteristiche tipologiche rilevabili anche dalla documentazione fotografica che in ogni caso deve essere allegata alle domande di intervento.

Al fine di favorire la realizzazione di servizi igienici mancanti negli edifici rurali, le distanze dagli edifici vicini potranno ridursi a ml.5,00.

Distanze dai confini di proprietà inferiori a quelle prescritte sono ammesse, solo per servizi igienici in edifici esistenti, previo assenso regolarmente registrato con atto pubblico dal confinante e mai a costituzione di distacchi tra pareti finestrate, inferiori a ml.3,00.

Agli edifici di civile abitazione di residenza esistenti nella zona agricola normale alla data di adozione delle presenti norme, in contrasto con quanto ammesso dal presente art. e insistenti su qualsiasi superficie, è consentito l'ampliamento massimo di mq.15 per realizzare un'autorimessa e per la dotazione dei servizi igienici e/o per l'adeguamento alle esigenze funzionali e famigliari, secondo prescrizioni impartite dall'autorità sanitaria.

Per i fabbricati ospitanti attività artigianali e/o commerciali esistenti e come tali censiti sulle tavole del PRG e non moleste o inquinanti, è consentito al fine di miglioramenti delle condizioni igienico- sanitarie che consentono il mantenimento delle attività e secondo prescrizioni impartite dalle autorità sanitarie competenti, l'ampliamento "una tantum" nella misura massima di mq.80 della Su esistente per gli edifici di Su fino a mq. 200 e di mq.120 per gli altri.

Al fine di favorire il recupero e il mantenimento dell'edilizia rurale, è consentita la destinazione ad abitazioni anche turistiche degli edifici non più al servizio dell'agricoltura, previa realizzazione da parte del richiedente, delle opere di U1 mancanti e al pagamento degli oneri di U2. Tali edifici sono individuati, mediante apposita simbologia sulle tavole di PRG.

Intorno all'edificio che viene sottratto all'uso agricolo dovrà essere individuata un'area di pertinenza di dimensioni non superiori a dieci volte la proiezione di fabbricato, sulla quale dovrà essere acceso vincolo di inedificabilità ad uso agricolo, regolarmente registrato e trascritto.

Il cambio di destinazione potrà realizzarsi con ristrutturazioni interne ed esterne che non alterino la tipologia agricola degli edifici ma evidenzino l'intento conservativo degli interventi. Successive eventuali richieste di concessione a costruire edifici in funzione della conduzione dei fondi saranno soggette alle norme di cui ai commi precedenti del presente articolo, computando però la Su già realizzata.

Negli edifici C1-D1 si possono eseguire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART.19 ZONA AGRICOLA SPECIALE E₂

In tale zona sono ammesse le costruzioni adibite a:

- a. trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, lattiero- caseari (con annessi porcilaie), viti- vinicoli (prodotti nell'ambito delle aziende singole o associate), lavorazione e stagionatura delle carni, silos, serbatoi, depositi e analoghe costruzioni necessarie all'esercizio della attività agricola, compresi allevamenti associati, solo se di carattere aziendale.
- b. allevamenti industriali non suinicoli, non strettamente legati all'economia e alle produzioni locali, nonché impieganti in prevalenza manodopera non direttamente conduttrice dei fondi sui quali sorgono le attività stesse, solo se esistenti alla data di adozione delle presenti norme. Non è ammessa la costruzione e l'ampliamento di allevamenti suinicoli.

La costruzione e la ricostruzione delle attività previste al punto a. dovranno rispettare i seguenti indici:

- $S_m = 10.000 \text{ mq}$;
- $S_u = 0,45 S_f$;

- H max = 12,5 ml;
- VI = 1, con minimo di ml.15,00 dai confini e ml.100,00 dagli edifici di abitazione non aziendali e ml.200,00 dai confini di zona agricola;
- PU1 = 5 mq:100 Sf.

La costruzione o la ricostruzione delle attività previste al punto b. dovranno rispettare i seguenti indici:

- Sm = 10.000 mq;
- Su = 0,45 Sf;
- H max = 8,80 ml;
- VI = 1,50 con minimo di ml.30,00 dai confini di proprietà e ml.200,00 dai confini di zona agricola (distanze di edifici per allevamenti da edifici ad altra destinazione dovranno essere di almeno 100 ml; distanze maggiori potranno essere imposte in considerazione del tipo di allevamento dalla legislazione vigente, dalle norme igieniche comunali, dalla direzione dei venti dominanti e di preesistenze ambientali e naturali);
- PU1 = 5 mq:100 Sf.

In tali casi è previsto l'intervento diretto, previa convenzione con il comune per la realizzazione delle infrastrutture e sempre nel rispetto della L 10/5/76 n.319. gli impianti per lombricoltura devono rispettare i seguenti indici:

- Sm = 5.000 mq;
- Su = 0,02 Sf;
- H max = 6,50 ml;
- VI = 1,50 con minimo di ml.10,00 dai confini.

Gli edifici in zona agricola speciale, esclusi gli allevamenti suinicoli, che abbiano già realizzato la Su ammessa all'adozione delle presenti norme e che insistono su superfici inferiori alla Sm prevista, non potranno superare il 40% della Su, "una tantum", e sempre che ciò non costituisca o aggravi situazioni di disturbo all'ambiente circostante o di inquinamento, ma al contrario venga favorito un miglioramento delle condizioni precedenti e siano realizzate le infrastrutture mancanti, il tutto nel rispetto del L 10/5/76 n.319.

Tale facoltà è concessa, per quanto riguarda i caseifici esistenti, a quelli che rientrano nell'apposito piano di ristrutturazione del settore che l'Amministrazione Comunale dovrà adottare entro 6 mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme in collaborazione con le

associazioni interessate.

Anche in tali casi è previsto l'intervento diretto, previa convenzione con il Comune per la realizzazione delle infrastrutture mancanti.

Qualora si renda necessaria la localizzazione di nuovi allevamenti non suinicoli o comunque l'individuazione di aree riservate alle costruzioni di allevamenti industriali, anche nell'ambito di programmi di ristrutturazione organica del settore, l'Amministrazione Comunale provvederà, nel rispetto della citata legge 319/1976 e delle circolari regionali in materia, con apposita variante al PRG sulla base di studi specifici condotti sui parametri fisici del suolo ed alla luce di elementi che consentano un'adeguata risoluzione del problema in rapporto alle esigenze di salvaguardia ambientale e alla necessità di depurare gli scarichi.

A tutti gli interventi in zona agricola speciale è concessa la possibilità di realizzare residenze per gli addetti alle attività fino ad un massimo di 250 mq di Su in aggiunta a quella prevista di norma.

ART.20 BORGATE RURALI

Sono agglomerati nei quali le strutture abitative e rustiche costituiscono complessi edilizi unitari ove esistono usi e servitù comuni quali viabilità, aree cortilive, pozzi ecc. che in ogni caso dovranno permanere anche dopo gli eventuali interventi.

Nelle borgate individuate sulle tavole di PRG, sono consentiti l'ampliamento, il restauro conservativo e la ristrutturazione degli edifici esistenti, ferme restando le prescrizioni del codice civile (CC), e secondo le indicazioni seguenti.

Gli ampliamenti, massimo 15 mq dovranno consentire l'adeguamento funzionale ed igienico delle abitazioni nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed ambientali degli agglomerati e dei relativi vincoli.

Gli ampliamenti di cui ai commi precedenti non sono consentiti negli edifici compresi in zona omogenea A e come tali censiti nell'elaborato di PRG. Le possibilità del presente articolo possono essere utilizzate anche dai soggetti non dediti ad attività agricole.

Eventuali nuove costruzioni e ristrutturazioni dovranno rispettare gli indici e i parametri previsti all'art. 18.

ART.21 ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E SERVIZI SOCIALI (Zone Territoriali Omogenee tipo F-G)

Tali zone (classificate come zone territoriali omogenee F e G dal DM 2/4/1968 e dall'art.13 della LR 7/12/1978 n.47) comprendono le aree destinate rispettivamente alle attrezzature di interesse generale pubbliche o di uso pubblico (F) e ad assicurare agli insediamenti la dotazione minima inderogabile di servizi, spazi pubblici o riservati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici (G), nel rispetto degli standards di cui all'art.46 della LR 7/12/1978 n.47.

Gli interventi in tali zone devono rispettare gli indici di cui alla tabella riportata in calce alle NdA.

La destinazione specifica delle singole aree, nell'ambito degli usi consentiti sopra citati, verrà definita da appositi programmi dell'Amministrazione Comunale nel rispetto delle vigenti disposizioni normative; l'attuale ubicazione dei simboli relativi ai vari tipi di attrezzature sulle tavole di PRG ha pertanto valore indicativo.

Nell'ambito di tali aree i singoli interventi dovranno essere preceduti da studi planovolumetrici interessanti le intere aree.

Secondo le previsioni di zona sono ammessi interventi privati, previa approvazione delle relative convenzioni con l'Amministrazione Comunale tendenti a garantire l'effettivo uso pubblico delle attrezzature previste.

È ammessa la costruzione di alloggi per il personale di custodia fino a un massimo di mq.120 di Su, da realizzare in soluzione coordinata con l'intero complesso dei servizi e in aggiunta alla Su di zona.

Nelle zone per verde pubblico è vietata ogni costruzione, ad eccezione di impianti ricreativi o di ristori a carattere precario, garantendo in ogni caso il rispetto del verde e delle alberature esistenti.

ART.22 ZONA A PARCO NATURALE

Tale zona è destinata alla realizzazione di parchi naturali e di attività per il tempo libero di iniziativa pubblica.

Si interviene in esse con i PP limitati anche a comparti funzionali, in attesa dei quali è ammessa la utilizzazione agricola dei fondi, che potrà essere in tutto o in parte confermata anche dai PP.

Fino all'approvazione del PP che dovrà tenere conto delle previsioni e indicazioni del Piano di sviluppo della CM, non è consentita alcuna nuova costruzione e negli edifici esistenti sono ammessi soltanto gli interventi previsti nella zona agricola normale.

Gli indici urbanistici sono quelli previsti per la zona a verde pubblico.

ART.23 ZONA DI TUTELA

Tali zone comprendono le aree da tutelare ai sensi dell'art.33 della L 47/78 e sue modificazioni.

In particolare comprendono le aree:

- a. Soggette a dissesto generalizzato (franse o calanchive secondo la relazione geologica allegata al PRG);
- b. adiacenti ai corsi d'acqua;
- c. boschive o destinate al rimboschimento;
- d. di interesse ambientale;
- e. di interesse archeologico;
- f. soggette a progetto di bonifica preventiva.

Le aree comprese nella zona di tutela sono computabili ai fini dell'edificazione nelle zone agricole.

Negli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti all'art.7 c. per quanto riguarda le aree di cui al precedente punto b. e gli interventi previsti all'art.18 per quanto alle aree di cui ai punti c. e d.

Negli edifici esistenti nelle aree di cui al punto a. sono ammesse solamente la ordinaria e la straordinaria manutenzione, il consolidamento e la dotazione dei servizi igienici.

Negli edifici di cui al punto f. sono ammesse le manutenzioni ordinarie e straordinarie il

restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione, anche con cambio di destinazione d'uso compatibile con la zona, nonché l'ampliamento non superiore al 20% del volume delle unità edilizie preesistenti ed inoltre gli interventi di nuova edificazione di annessi rustici.

Al fine dell'edificazione delle aree interessate a vario grado di fenomeni di dissesto debbono, in ogni caso, essere rispettate le indicazioni e le richieste contenute nella relazione geologica allegata al PRG.

ART.24 PARCHEGGI

Oltre alla dotazione di parcheggi pubblici di U1 prevista per le singole zone, dovranno essere previste e realizzate all'interno dei lotti (in tutti i tipi di zone) quantità minime di parcheggi di pertinenza correlate ai tipi di attività previste, ai sensi dell'art.41 sexties della LU e della LR 47/78.

Tali parcheggi saranno di uso pubblico se relativi a funzioni di tipo commerciale, direzionale, ricreativo.

Per le strutture commerciali i parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5X4,8.

Ai fini del rispetto della legge 24 marzo 1989, n° 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25.

I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa. Devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni. Possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multiplano, secondo i limiti stabiliti dal P.R.G. .

Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela :

- Esercizi di vicinato, fino a 150 mq di superficie di vendita, sia alimentari che non alimentari :
1mq ogni 10 mc di costruzione;

- Strutture di vendita medio piccole alimentari fino a 400 mq di superficie di vendita :

1 mq. ogni 30 mq. di superficie di vendita o frazione;

- da 400 a 800 mq di superficie di vendita :
- 1 posto auto ogni 18 mq di superficie di vendita o frazione;
- Strutture di vendita medio piccole non alimentari fino a 400 mq di superficie di vendita:1 posto auto ogni 40 mq di superficie di vendita o frazione;
- da 400 a 800 mq di superficie di vendita :
- 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di vendita o frazione.

Nel caso di :

- interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
 - formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'attività dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti;
- il Comune può richiedere dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori rispetto a quanto sopra stabilito ed in alternativa può richiedere la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri.

Per gli esercizi di vicinato alimentari e non alimentari (sup. di vendita massima mq 150) le aree per parcheggi pubblici non dovranno essere inferiori a 3 mq ogni 30 mq di superficie di vendita, mentre per le strutture medio piccole alimentari e non alimentari (sup. di vendita massima mq 800) le aree per spazi pubblici non dovranno essere inferiori a 100 mq ogni 100 mq di superficie di vendita e precisamente mq 40 destinati a parcheggi pubblici e mq 60 destinati a verde pubblico alberato e attrezzato.

In caso di PP pubblico o privato è consentito prevedere la complementarità d'uso dei parcheggi fra attività che si svolgono in orari diversi.

In caso di cambio di destinazione d'uso degli edifici devono essere reperite le quote di parcheggio eventualmente mancanti in relazione alla nuova destinazione.

E' possibile la monetizzazione parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree per parcheggi pubblici e verde pubblico, nel caso di interventi di cambio d'uso, ristrutturazione o di ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e solo per strutture che non superino, con l'eventuale ampliamento, il limite dimensionale degli esercizi di vicinato.

In caso di PP pubblico o privato è consentito prevedere la complementarità d'uso dei parcheggi che si svolgono in orari diversi.

Dalla data di adozione della presente variante normativa, gli interventi di nuova costruzione per destinazioni residenziali, in qualsiasi zona omogenea di piano ricadano, dovranno inoltre assicurare la dotazione di garages, nella misura di 1 (uno) posto auto per alloggio.

La prescrizione di cui al precedente comma non opera per i permessi rilasciati e le denunce di inizio attività presentate, la cui efficacia sia avvenuta in data antecedente alla data di adozione della delibera di adozione della variante normativa, nonché in caso di variazioni minori e/o essenziali come definite dalla L.R.31/2002, purchè i lavori vengano terminati entro il termine di validità del titolo abilitativo edilizio.

Tali garages, scomputabili agli effetti del calcolo della SU secondo i criteri del precedente art.11 dovranno essere ricavati entro la proiezione verticale degli edifici, e comunque con tassativa esclusione dell'impiego di prefabbricati in lamiera, strutture precarie e similari.

I garages concorrono alla determinazione dello standard di parcheggio di pertinenza richiesto dalle singole norme di zona.

[comma introdotto con deliberazione Consiliare n..... del]

TITOLO QUINTO – NORME TRANSITORIE E SPECIALI

ART.25 CONVENZIONI E LOTTIZZAZIONI

Gli strumenti di attuazione del programma di fabbricazione (PdF) perdono efficacia, per le parti non urbanizzate, qualora risultino in contrasto con le previsioni urbanistiche del PRG. Per le parti urbanizzate anche in contrasto con le previsioni di PRG restano valide le norme di convenzione. Sono ammesse modifiche per l'adeguamento alle norme e agli indici di PRG con conseguente modifica dei dati di convenzione.

ART.26 AREE AGGIUNTE

Nelle zone di completamento, residenziali e produttive, quando la proprietà di un lotto già edificato acquisisca nuovo terreno contiguo, libero e di destinazione uguale a quello del lotto principale, ai fabbricati esistenti potranno essere aggiunte, nel rispetto di tutto quanto prescritto nelle NdA, le superfici risultanti dall'applicazione degli indici di zona relativamente alla nuova area acquisita.

Quanto sopra potrà avvenire a condizione che non si determini la costituzione di lotti di superficie inferiore alla Sm prevista dalla NdA e che nelle zone residenziali il volume totale riferito alla nuova superficie del lotto non superi i 3mc/mq.

ART.27 DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle NdA e alle indicazioni delle tavole di PRG limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o destinati a finalità di carattere pubblico, ai sensi dell'art.54 della LR 7/12/1978 n.47 e successive modificazioni.

Le concessioni edilizie in deroga vengono rilasciate dal sindaco previa nulla osta del Consiglio Comunale.

ART. 28 NORME SPECIFICHE PER L'ABITATO DI SALTINO

L'abitato di Saltino, dichiarato da consolidare ai sensi della Legge n° 445/1908, è stato zonizzato sulla base degli artt. 28, 29 e 31 del P.T.P.R. nelle seguenti zone:

- zona A a più elevata pericolosità;
- zona B a minore pericolosità già parzialmente bonificata;
- zona C a minore pericolosità ampiamente bonificata.

ZONA A

In questa zona non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

ZONA B

In questa zona possono essere realizzati solo interventi che riguardino il patrimonio edilizio esistente.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

Sono ammessi, con particolare attenzione alle esigenze di consolidamento strutturale, interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle forme e nei modi di legge di seguito indicati:

- a) opere interne (art. 26, L. 47/85);
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 31, lett. a, b, c, della L.457/78);
- c) demolizione senza ricostruzione;
- d) recupero e risanamento di aree libere;
- e) ristrutturazione edilizia, escluse le demolizioni e ricostruzioni edilizie;
- f) cambio di destinazione d'uso;
- g) interventi di ampliamento delle unità edilizie esistenti entro il limite massimo del 20% del volume esistente (con limitazione a 90 mc. per edificio).

ZONA C

Sono ammessi, con particolare attenzione alle esigenze di consolidamento strutturale, interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle forme e nei modi di legge di seguito indicati:

- a) opere interne (art. 26, L. 47/85);
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 31, lett. a, b, c, della L.457/78);
- c) restauro scientifico (art. 36 lett. a1, L.R. 47/78);
- d) restauro e risanamento conservativo di tipo A e B;
- e) demolizione e ricostruzione;
- f) recupero e risanamento di aree libere;
- g) ristrutturazione edilizia;
- h) cambio di destinazione d'uso.

Sono ammessi interventi di ampliamento delle unità edilizie esistenti, che non comportino alti indici di edificabilità o ingente aumento di volume (massimo 20% con limitazione a 120 mc. per edificio).

Sono ammessi gli interventi di "ripristino tipologico" e "ripristino edilizio".

Sono interventi di nuova edificazione, limitati ai singoli lotti ricompresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato definito in base all'art. 13 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n° 47 o, eccezionalmente, in lotti di ridotte dimensioni e modesto indice di fabbricabilità all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, ma strettamente contigui all'abitato.

Sono ammessi nuovi servizi a servizio dell'attività agricola nelle aree individuate come zone singole.

PRESCRIZIONI GENERALI

Nel rispetto delle condizioni d'uso del suolo e delle limitazioni previste per ciascuna zona, gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione, ferme restando le autorizzazioni di cui all'art. 2 ed i pareri di cui alla Legge n° 64/1974, sono vincolati dalle seguenti prescrizioni:

1. adeguato allontanamento delle acque superficiali, attraverso congrue opere di canalizzazione, onde evitare gli effetti dannosi del dilavamento dovuto a ruscellamento diffuso e ridurre i processi di infiltrazione;
2. esecuzione di drenaggi nell'intorno degli edifici di nuova realizzazione, spinti sino a profondità superiore a quella di posa delle fondazioni dirette, e comunque tali da intercettare le venute d'acqua eventualmente presenti;
3. realizzazione di opere fognarie e acquedottistiche a perfetta tenuta, evitando eventuali infiltrazioni e ristagni d'acqua che potrebbero costituire punti nevralgici ai fini della stabilità ;
4. ogni intervento deve essere eseguito con modalità tali da inibire grosse alterazioni dello stato di equilibrio geostatico dei terreni, evitando in particolare, gravosi riporti di

terreno anche se temporanei;

5. nel caso di esecuzione di opere di sbancamento, poiché queste inducono ad una riduzione delle forze resistenti del terreno, è bene realizzare le strutture di fondazione a brevi intervalli di tempo dalla esecuzione degli scavi oppure ridurre la larghezza dei fronti;
6. le fasi progettuali dovranno avvenire nel rispetto del D.M. 11 marzo 1988 (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii e delle scarpate.....) e successive modificazioni e integrazioni.