



COMUNE DI VOGHIERA
PROVINCIA DI FERRARA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Edizione aggiornata alla delibera di approvazione
del Consiglio Comunale n. 43 del 11/07/2007**

IL SINDACO
(Claudio FIORESI) _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Giuseppe VINDIGNI) _____

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA
(Arch. Marco ZANONI) _____

INDICE

TITOLO I	- DISPOSIZIONI GENERALI	PAG.
	2	
	Art.1 - Contenuti e finalità delle Norme di attuazione	pag. 2
	Art.2 - Applicazione delle Norme di attuazione	
	pag. 2	
	Art.3 - Finalità degli elaborati grafici	
		pag. 2
	Art.4 - Validità degli elaborati di P.R.G.	
		pag. 3
	Art.5 - Opere soggette a Permesso di Costruire	
	pag. 3	
TITOLO II	- TUTELA DELL'AMBIENTE	PAG.
	4	
	Art.6 - Controllo del Comune sui progetti e piani di attuazione	
	pag. 4	
	Art.7 - Tutela dell'ambiente	
		pag. 4
	Art.8 - Uso del sottosuolo - Cave e pozzi	
		pag. 4
	Art.9 - Disciplina dei ritrovamenti archeologici	
		pag. 4
TITOLO III	- ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	PAG.
	6	
	Art.10 - Strumenti di attuazione	
		pag.6
	Art.11 - Interventi urbanistici preventivi	
		pag.7
	Art.12 - Piano particolareggiato di iniziativa pubblica	

		pag.7
pag.7	Art.13 - Formazione e approvazione del Piano partic. di iniz. pubblica	
	Art.14 - Piano per l'edilizia economica e popolare	pag.7
	Art.15 - Piano per gli insediamenti produttivi	
	pag.8	
	Art.16 - Piani particolareggiati di iniziativa privata	pag.8
	Art.17 - Piani di recupero	
	pag.8	
	Art.18 - Intervento edilizio diretto	
	Art.19 - Tipi di intervento e mappa di piano	pag.9
	pag.9	
TITOLO IV	- INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	
	PAG.	11
	Art.20 - Indici urbanistici ed edilizi	
	Art.21 - Utilizzazione degli indici urbanistici	pag.11
	pag.17	
TITOLO V	- ZONIZZAZIONE	
	PAG.	18
	CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	
	Art.22 - Definizione delle zone	pag.18
	pag.18	
	Art.23 - Destinazioni d'uso e modifica	
	Art.24 - Abitabilità ed usabilità delle costruzioni	pag.19
	pag.20	
	CAPO II - ZONA OMOGENEA DI TIPO A	
	pag.21	
	Art.25 - Classificazione	

Art.26 - Zone di carattere storico-ambientale	pag.21
Art.27 - Zone omogenee A: criteri generali di intervento	pag.22
Art.28 - Zone omogenee A: criteri di intervento edilizio	pag.22

CAPO III - ZONE OMOGENEE DI TIPO B E DI TIPO C

pag.24

Art.29 - Zone residenziali: prescrizioni generali

pag.24

Art.30 - Zone residenziali esistenti o zone B1

pag.24

Art.31 - Zone residenziali di completamento (B2)

pag.26

Art.32 - Zone residenziali di completamento di strum. urb.prev.già conv. (B3)

pag.27

Art.33 - Zone residenziali di completamento di nuclei rurali - Borghi (B4)

pag.27

Art.34 - Zone residenziali di espansione (C)

pag.28

CAPO IV - ZONE OMOGENEE DI TIPO D

pag.30

Art.35 - Definizione e classificazione delle zone D

pag.30

Art.36 - Attività produttive turistiche e similari (D1)

pag.31

Art.37 - Insediamenti artigianali di completamento D2

pag.32

Art.38 - Zone di espansione per attività produttive D3

pag.33

CAPO V - ZONE OMOGENEE DI TIPO E

pag.35

Art.39 - Zone omogenee E - Definizione degli interventi

pag.35

Art.40 - Modalità di intervento e strumenti di attuazione

pag.35

Art.41 - Commissione Consultiva Agricola

pag.36

Art.42 - Interventi nelle zone E

pag.36

Art.43 - Unità di intervento

pag.37

Art.44 - Soggetti attuatori

	pag.38
Art.45 - Classificazione delle zone E	
	pag.38
Art.46 - Edificazione abitativa e servizi per aziende	
	pag.41
Art.47 - Allevamenti zootecnici e vasche di accumulo	
	pag.42
Art.48 - Attrezzature di trasformazione, conservazione e servizio tecnologico	

	pag.44
Art.49 - Serre	

	pag.44
Art.50 - Itticoltura	

	pag.45
Art.51 - Edifici esistenti in zone E	
	pag.45
Art.52 - Altezze e distanze degli edifici	
	pag.46
Art.53 - Interventi nelle sottozone E2 ed E3	

	pag.46
Art.54 - Cambio di destinazione d'uso di edifici in zona E	
	pag.47
Art.55 - Borghi agricoli (B4)	

	pag.48
Art.56 - Attività sportive, ricreative e di serv.compatibili con le funz.agricole	

	pag.49
CAPO VI - ZONE OMOGENEE F e G	
	pag.50
Art.57 - Zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (F,G)	

		pag.50
	Art.58 - Edificazione compatibile	
		pag.50
	Art.59 - Modificazioni di categoria e d'uso	
		pag.50
	Art.60 - Zone destinate all'istruzione (G1)	
		pag.50
pag.51	Art.61 - Zone destinate ad attrezzature di interesse comune (G2a)	
	Art.62 - Zone destinate al culto (G2b)	
		pag.51
	Art.63 - Zone a verde attrezzato (G3a)	
		pag.51
	Art.64 - Zone a verde di vicinato e di abitato	
		pag.52
	Art.65 - Zone destinate a spazi di sosta e di parcheggio (G4)	
		pag.52
	Art.66 - Zone a parco per spettacoli viaggianti (F1)	pag.52
	Art.67 - Zone per impianti tecnologici (F2)	
		pag.52
pag.53	Art.68 - Zone per impianti a servizio della viabilità e trasporti (F3)	
	Art.69 - Zone F di tipo diverso - Modifiche	
		pag.53
	Art.70 - Zone F: interventi privati	
		pag.53
	Art.71 - Zone F e G: decadenza dei vincoli	
		pag.53

CAPO VIII - VIABILITA'

pag.54

Art.72 - Zone destinate alle comunicazioni

pag.54

Art.73 - Zone di rispetto stradale e ferroviario

pag.54

Art.74 - Strade di interesse comunale

pag.54

TITOLO VI

**- DISPOSIZIONI FINALI, TRANSITORIE E VARIE
PAG.**

56

Art.75 - Viabilità esistente all'adozione del P.R.G./V. e modifiche
pag.56

Art.76 - Licenze, concessioni e costruz.preesistenti in contrasto con il P.R.G./V.

pag.56

Art.77 - Lotti di dimensioni inferiori al minimo

pag.56

Art.78 - Lottizzazioni fatte salve

pag.56

Art.79 - Attività produttive in zona agricola

pag.57

Art.80 - Salvaguardia in pendenza dell'approvazione del P.R.G./V.

pag.57

Art.81 - Norme speciali per la realizzazione di autorimesse ed opere di arredo esterno

pag.57

Art.82 - Interventi su edifici oggetto di Condono Edilizio ai sensi della L.47/85

pag.58

Art.83 - Installazioni di impianti per comunicazioni di telefonia mobile e radiotelevisivi.

pag.58

Art.84 - Recepimento delle prescrizioni ARPA.

pag.58

COMUNE DI VOGHIERA
PROVINCIA DI FERRARA
PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Edizione aggiornata alla delibera di approvazione
del Consiglio Comunale n. 43 del 11/07/2007.**

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 - Contenuto e finalità delle Norme di attuazione.

¹ Il Piano Regolatore Generale/ Variante, redatto ai sensi della L.R. n.47/'78, disciplina gli interventi sul territorio comunale in sostituzione del P.R.G./'85.

² Le presenti Norme di Attuazione, unitamente agli elaborati grafici ed agli altri elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale, disciplinano e dettano prescrizioni per le diverse zone in cui è ripartito l'intero territorio comunale.

³ Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata alla concessione da parte del Sindaco poiché le trasformazioni del suolo e l'attività costruttiva, anche se frutto d'iniziativa privata, costituiscono una modifica dell'ambiente che per durata e rapporti con l'attività costruttiva rivestono interesse pubblico.

ART.2 - Applicazione delle Norme di attuazione.

¹ Le disposizioni contenute nelle norme di attuazione si applicano a tutte quelle attività di trasformazione o modifica di destinazione d'uso, siano essi suoli o edificato esistente, che sono assoggettabili a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività ai sensi delle leggi vigenti.

² L'urbanizzazione, ossia la predisposizione di un'area all'edificazione, l'edificazione in genere e le trasformazioni di uso del territorio sono soggette, oltre che alle disposizioni di P.R.G. a quelle del Regolamento Edilizio ed alla legislazione vigente in materia di normative igieniche.

ART.3 - Finalità degli elaborati grafici.

¹ Costituiscono parte integrante del Piano Regolatore Generale, i sottoelencati elaborati ritenuti, ai sensi dell'art.48 della citata L.R. sulla tutela ed uso del territorio, elementi costitutivi, a tutti gli effetti, del Piano Regolatore Generale/ V.:

- 1 - Relazione Generale illustrativa;
- 2 - Tavole di progetto in scala 1/5.000 dell'intero territorio comunale;
- 3 - Tavole di progetto in scala 1/2.000 dei centri abitati di Voghiera, Voghenza, Gualdo, Ducentola, Montesanto;
- 4 - Tavole di inquadramento generale con sintesi schematica delle previsioni infrastrutturali e dei vincoli territoriali in scala 1/25.000;
- 5 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore/V.;
- 6 - Relazione geologica con allegata cartografia e prescrizioni per i nuovi

insediamenti.

² Le altre elaborazioni grafiche, cartografiche, d'indagine conoscitiva e di ricerche finalizzate così come le cartografie dello stato di fatto, pur facendo parte dell'elaborazione complessiva del Piano Regolatore Generale, costituiscono nel loro insieme, la parte relativa ai "dati conoscitivi" di cui all'art.48 citato più sopra, necessari e preliminari.

³ Gli elaborati indicati al precedente comma non sono da ritenersi elementi probanti, nè in caso di controversie nè in caso di riscontrate differenze rispetto alle prescrizioni contenute

negli "elementi costitutivi" qui sopra elencati.

4 Il Regolamento Edilizio integra, per quanto non indicato, le presenti Norme di attuazione. Nel Testo della presente normativa il Piano Regolatore Generale verrà indicato semplicemente "P.R.G./V.", le Norme Tecniche di Attuazione con "N.T.A." e il Regolamento Edilizio con "R.E.".

ART.4 - Validità degli elaborati di P.R.G.

1 L'approvazione del P.R.G./V. comporta l'annullamento di tutte le precedenti prescrizioni urbanistiche di P.R.G. che contrastino con le previsioni o con le prescrizioni degli "elementi costitutivi" del P.R.G./V., quindi con le presenti norme.

2 Gli elaborati in scala 1/2.000 dei centri abitati sono stralci di sviluppo degli elaborati in scala 1/5.000, la cui corrispondenza è indicata negli elaborati predetti, con apposito perimetro a linea interrotta. Sugli stessi elaborati in scala 1/2.000 sono definiti, sempre con linea interrotta, ma di minor spessore, i perimetri di riferimento agli interventi urbanistici unitari (piano particolareggiato, piano di recupero, altri tipi di intervento) comprendenti oltre alla destinazione edificatoria, quella viaria e/o delle attrezzature e servizi per la vita associata, di competenza e a carico dell'attuatore dell'intervento medesimo.

3 In caso di eventuale non corrispondenza fra elaborati grafici a scale diverse, valgono le indicazioni degli elaborati a rapporti maggiori, cioè le indicazioni delle planimetrie in scala 1/2.000 prevalgono su quelle in scala 1/5.000 e queste, a loro volta, su quelle riportate nella scala 1/25.000.

4 Le sistemazioni urbanistiche che risultino convenzionate all'atto di adozione del P.R.G./V. sono "fatte salve" ossia restano valide e sono attuabili secondo le normative contenute nella convenzione medesima.

5 Gli edifici esistenti che alla data di adozione del P.R.G./V. siano in contrasto con le disposizioni in esso contenute potranno subire trasformazioni e modificazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme, ferme restando comunque le possibilità di interventi di manutenzione.

6 Compete inoltre all'Amministrazione Comunale la possibilità di esercitare, in virtù dell'art.16 della L.n.765/67, il potere di deroga alle norme di P.R.G. limitatamente ad edifici pubblici o di interesse pubblico, come definiti ai sensi delle normative vigenti.

7 In caso di non congruenza fra le norme di R.E. e le N.T.A. del P.R.G./V., prevalgono le prescrizioni contenute nelle N.T.A..

ART.5 - Opere soggette a Permesso di Costruire.

1 Sono soggette al Permesso di Costruire gli interventi non previsti all'art. 8 della L.R. 25/11/2002, n. 31 e s.m.i. e quelli non sottoposti a Denuncia di Inizio Attività dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale o dal Regolamento Edilizio Comunale o dagli atti di ricognizione di cui all'art. 9 della citata L.R. 31/2002 e s.m.i.

TITOLO II TUTELA DELL'AMBIENTE

ART.6 - Controllo del Comune sui progetti e sui piani di attuazione.

1 Il P.R.G. per quanto riguarda i problemi di progettazione edilizia e/o urbanistica, assume il principio che le costruzioni, anche se frutto di iniziativa privata, rappresentano una modifica dell'ambiente che supera per durata dei rapporti con la collettività, l'ambito delle decisioni personali del committente o del progettista ed ha quindi preminente interesse pubblico.

2 L'esame dei progetti sotto i vari aspetti in cui si manifesta l'interesse pubblico dovrà tendere alla verifica:

- della validità funzionale rispetto al patrimonio esistente in una logica di riduzione degli sprechi di carattere sociale;
- della tutela dell'equilibrio idrogeologico, di controllo delle riserve idriche e degli inquinamenti;
- della tutela del paesaggio e dell'ambiente rurale assicurando la salvaguardia del carattere ambientale degli abitati esistenti.

ART.7 - Tutela dell'ambiente.

1 Le aree agricole del tipo E2 ed E3 di cui all'art.45 (oltre a quelle di tipo A) delle presenti norme, sono soggette a prescrizioni di conservazione dell'ambiente con esplicito divieto di eliminazione di fossati, di corsi d'acqua e stagni facenti parte del sistema di irrigazione e scolo, di siepi o alberature ai margini delle attuali coltivazioni, salvo che ciò non avvenga sulla base di piani organici di trasformazione dell'assetto agricolo, approvato secondo i modi di cui alla L.R.n.12/'75 e art.40 della L.R.n.47/'78 e successive modifiche.

2 Le piante di valore ambientale sono oggetto di vincolo di conservazione; le recinzioni ammesse potranno essere realizzate con siepi vive o con rete metallica.

ART.8 - Uso del sottosuolo - Cave e pozzi.

1 E' vietata qualsiasi utilizzazione privata del sottosuolo diversa dalle opere di fondazione per edifici o per impianti tecnici quali serbatoi, allacciamenti ad infrastrutture di servizi pubblici.

2 E' consentita la costruzione di cantine, autorimesse, ripostigli seminterrati secondo le prescrizioni del R.E. e alle condizioni di cui all'art.20 -lett.p delle presenti norme.

3 Le modifiche del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle Leggi vigenti in materia (L.R. 17/91 e successive modificazioni ed integrazioni).

In particolare non può essere svolta attività estrattiva in tutte le zone a vincolo o tutela e nelle zone agricole di tutela ambientale.

ART.9 - Disciplina dei ritrovamenti archeologici.

1 Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) individuano i complessi archeologici e le aree di concentrazione di materiali archeologici del territorio comunale di Voghiera.

2 Le aree interessate sottoposte alla disciplina del presente articolo sono contraddistinte nelle tavole di P.R.G. con la dizione di legenda "Aree archeologiche A2".

³ Presenta caratteristiche analoghe l'area di ricerca archeologica posta nell'abitato di Voghenza fra le vie Kennedy, San Leo e Alfonso II d'Este (podere Randoli), già indicata nelle tavole del P.R.G./V. come area archeologica (A2) al pari dell'area della Necropoli.

⁴ Per tali aree possono essere elaborati piani particolareggiati di iniziativa pubblica previa consultazione con la competente Soprintendenza mediante i quali può essere prevista la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio finalizzate alla funzione dei beni tutelati.

⁵ Per le suddette località, perimetrata nelle tavole di piano, sono state altresì definite le modalità di intervento, in attesa che gli enti di competenza provvedano alla redazione e all'approvazione di piani o progetti di contenuto esecutivo previsti dagli art.18 e seguenti del P.T.P.R. e dagli artt. 21 e seguenti del P.T.C.P..

⁶ Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- 1) attività di studio, ricerca, scavo, restauro dei beni archeologici, riservate solamente ad operatori autorizzati;
- 2) ordinaria utilizzazione agricola del suolo secondo gli ordinamenti colturali in atto, con limitazione per ogni escavo o aratura dei terreni alla profondità di metri 0.50, salvo autorizzazione della Soprintendenza Archeologica e dell'Amministrazione Provinciale;
- 3) per l'edificato esistente: ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, cambio d'uso con e senza opere limitato solo alla destinazione d'uso finale di tipo residenziale. Resta inteso che i sopraccitati interventi sono consentiti nei limiti delle volumetrie esistenti e previo parere della competente Soprintendenza Archeologica;
- 4) interventi di nuova edificazione, ad uso di annessi rustici o residenziale, limitatamente alle zone E1, in rapporto alle esigenze funzionali degli addetti alle coltivazioni dei fondi, debbono costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente, nel rispetto delle divisioni catastali delle aree già destinate ad edifici abitativi ed annessi rustici, fermo restando che ogni intervento è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari svolti in accordo con la competente Soprintendenza archeologica;
- 5) per l'area urbana di Borgo Parione (lett.b dell'elenco regionale) e per l'area sita in Voghenza e compresa tra le vie Kennedy, Alfonso II d'Este, S. Leo e Giulio Cesare come perimetrata dal P.T.C.P. (art.21 b1 P.T.P.R.), all'interno delle quali ricadono più destinazioni d'uso delle aree (sia A1, E2, ma anche G, F, B1, B2, B3) sono ammessi gli interventi previsti dal P.R.G. per le categorie di competenza in quanto trattasi di aree sature o in via di completamento e, nel caso dell'area della zona B3, questa ricade in lottizzazione dotata delle opere di urbanizzazione ante 28.12.88, fermo restando che ogni intervento è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari svolti in accordo con la competente Soprintendenza archeologica.

⁷ Per quanto attiene la parte di territorio esterna a tali perimetri, qualora nel corso di lavori di qualsiasi natura, avvengano ritrovamenti d'interesse storico, artistico, archeologico, è fatto obbligo al proprietario, al direttore dei lavori e all'appaltatore di denunciare il fatto alla competente Soprintendenza ai Beni Culturali ed al Sindaco.

⁸ Il Sindaco medesimo, qualora il ritrovamento fortuito di cui sopra sia di rilevante interesse, può disporre la sospensione o la revoca del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, impartendo prescrizioni per la più idonea conservazione degli elementi rinvenuti.

TITOLO III

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART.10 - Strumenti di attuazione.

1 Agli effetti delle modalità di intervento il P.R.G./V. si attua tramite:

- interventi urbanistici preventivi;
- interventi edilizi diretti.

2 Qualora si verificasse l'esigenza di predisporre un programma coordinato di intervento per la realizzazione del P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà deliberare il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A) di cui all'art.13 della L.n.10/'77, predisponendolo secondo i contenuti indicati dalla L.R.n.2/'78 e successive modifiche.

3 In sua assenza l'edificabilità di un'area, ad esclusione delle zone agricole, è subordinata, oltre al rispetto dei parametri specifici, all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno dei privati, interessati ad intervenire, di procedere alla costruzione di dette opere contemporaneamente alla realizzazione degli edifici o in via preventiva nei modi e termini definiti nella convenzione con l'Amministrazione Comunale, o che di dette opere l'Amministrazione Comunale si sia assunta l'onere della realizzazione nei tempi di legge.

4 Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le sedi viarie, ciclabili e/o pedonali necessarie a dare accesso ai singoli insediamenti, nonché gli spazi di sosta e parcheggio. Sono escluse le strade esterne ai centri abitati e la viabilità principale urbana;
- le reti di fognatura, di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica;
- le reti del gas, del telefono (se la rete principale di distribuzione è stata predisposta dagli enti competenti);
- il verde attrezzato;
- gli allacciamenti delle reti degli impianti tecnologici di cui sopra alle reti principali dei pubblici servizi.

5 Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle che concorrono a dotare gli insediamenti, esistenti e previsti, di aree ed attrezzature di servizio (standard) le cui categorie sono indicate al successivo art.34.

6 Per quanto attiene in particolare i parcheggi si distinguono in:

- parcheggi pubblici principali a servizio degli insediamenti, di massima definiti dalle tavole di P.R.G./V.:
- parcheggi pubblici dei nuovi insediamenti, in genere da attuarsi all'interno dell'area di intervento e dimensionati secondo la norma;
- parcheggi privati o autorimesse o posto auto da ricavare nell'area di pertinenza nelle quantità previste per legge; nei casi di nuova costruzione di edifici ad uso abitativo e nei casi di ristrutturazione di edifici rurali non residenziali (fienili, magazzini, etc.) da destinare ad uso residenziale, almeno un posto auto per ogni alloggio deve essere ricavato in autorimessa coperta.

7 La realizzazione dei parcheggi e del verde comporta lo scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria da corrispondere ai sensi della Legge Regionale 31/2002 e s.m.i. Apposita delibera consiglieria stabilirà i criteri generali e le quantificazioni relative; stabilirà altresì i casi in cui la cessione delle aree potrà essere sostituita dalla istituzione di "servitù d

uso pubblico", tale "servitù di uso pubblico" dovrà essere regolata da apposita convenzione che consenta all'Amministrazione, in caso di necessità, di divenire proprietaria, trasferendola al demanio comunale.

ART.11 - Interventi urbanistici preventivi.

1 Sono compresi tra gli interventi preventivi di cui al precedente art.6 i seguenti strumenti attuativi del P.R.G./V.:

- i piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
- i piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- i piani delle aree destinate ad insediamenti produttivi (P.I.P.);
- i piani particolareggiati di iniziativa privata;
- i piani di recupero di iniziativa pubblica o privata (P.d.R.).

ART.12 - Piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

1 L'adozione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica di cui all'art.20 della L.R.n.47/78 e successive modifiche e integrazioni, è obbligatoria:

- nelle zone omogenee A, qualora lo richiedano particolari esigenze di intervento in ambiti definiti, ove non sia previsto il piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) o il piano di recupero definiti dagli art.23 e 26 della L.R. predetta;
- nelle zone omogenee B, qualora la dimensione dell'intervento lo richieda purché superiore o uguale a quella dei parametri del citato art.20 della L.R. predetta, ove non siano previsti piani di recupero o piani di iniziativa privata;
- nelle zone C e D qualora non siano rispettivamente previsti P.E.E.P. o piani di iniziativa privata o piani di intervento produttivo (P.I.P.) e non si tratti di aree di espansione che abbiano assolto l'onere dello standard e siano di capacità inferiore al 15% delle previsioni d'intervento.

ART.13 - Formazione e approvazione del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

1 Le modalità di formazione e le procedure di approvazione sono contenute per esteso all'art.21 della L.R.n.47/78 e successive modifiche e integrazioni, mentre le condizioni di attuazione sono indicate all'art.22 della L.R. predetta.

2 Il Consiglio Comunale, nelle zone di cui al precedente articolo e nel ricorso delle condizioni previste, può autorizzare o invitare soggetti privati, singoli o associati, a predisporre dei progetti, fissando un termine per la loro presentazione.

3 In caso di presentazione il Consiglio Comunale, prima di approvare il progetto, stipulerà con i proprietari o gli aventi titolo sulle aree interessate al progetto, una convenzione i cui contenuti sono riportati nell'art.22 della L.R.n.47/78 e successive modifiche e integrazioni.

ART.14 - Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.).

1 Il piano per l'edilizia economica e popolare considera le zone destinate dal piano regolatore alla residenza e le zone edificate, relativamente ad immobili o a parti di essi, anche di pregio ambientale.

2 L'estensione del Piano deve essere sufficiente a coprire, fino ad una concorrenza massima del 70%, il fabbisogno abitativo previsto per la durata del P.R.G. La designazione delle aree destinate all'edilizia economica e popolare verrà stabilita con deliberazione consiliare

dall'Amministrazione Comunale.

3 Le varianti al piano per l'edilizia economica e popolare sono ammissibili per includere zone residenziali già previste dal P.R.G. e per modifiche di lieve entità giustificate da ragioni di funzionalità di attuazione e di organizzazione urbanistica.

4 Le varianti al piano in esame tendenti a ridurlo o a modificare il P.R.G. debbono essere preventivamente autorizzate dalla Giunta Provinciale.

5 Il piano per l'edilizia economica e popolare deve contenere i criteri per l'assegnazione delle aree ai soggetti cui le stesse, ai sensi della normativa vigente, devono essere assegnate.

6 Per gli interventi di edilizia economica e popolare riconducibili alle categorie di cui all'art.36 della L.R.n.47/'78 e successive modifiche e integrazioni, prima di procedere all'esproprio, con deliberazione consiliare, i proprietari degli immobili o di singoli alloggi, che risultino tali al momento della notifica del vincolo di piano, possono essere invitati a realizzare direttamente le opere del piano.

7 In tal caso, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla stipulazione di una convenzione ai sensi dell'art.10 della L.n.167/'62.

8 L'area interessata da detto intervento viene computata ai fini del rispetto della percentuale minima di zona residenziale da destinare all'edilizia economica e popolare.

ART.15 - Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).

1 Il piano per gli insediamenti produttivi riguarda le zone - anche edificate - aventi, secondo il P.R.G./V., una destinazione compatibile.

2 La scelta di tali aree è demandata al Consiglio Comunale che provvederà con apposita deliberazione.

3 Nel caso di zone edificate, il Comune può procedere secondo quanto disposto dalla vigente normativa per l'acquisizione delle aree.

4 Per le aree assoggettate a piano per gli insediamenti produttivi da cedere in proprietà il Comune può convenzionare con i proprietari l'utilizzo delle aree ai sensi della citata L.R.n.47/'78 e successive modifiche e integrazioni.

5 In detta ipotesi, l'atto deve avere il contenuto indicato dal R.E..

ART.16 - Piani particolareggiati di iniziativa privata.

1 I piani particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori per le aree di espansione residenziale o produttiva per le quali non siano già previsti piani particolareggiati di iniziativa pubblica, piani per l'edilizia economica e popolare e piani per gli insediamenti produttivi.

2 La loro estensione è definita nelle tavole di piano con apposito perimetro di rimando cartografico con le caratteristiche di cui all'art.4 delle presenti norme.

3 Il Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale, invita o autorizza i proprietari di aree comprese nei perimetri delle zone di cui al comma 1 del presente articolo a presentare, entro un dato termine, il progetto di piano particolareggiato nonché lo schema di convenzione contenente gli elementi di cui all'art.22 della L.R.n.47/'78 e successive modifiche ed integrazioni.

4 Nell'ipotesi di inutile decorso del termine predetto, così come di quello fissato dal Consiglio Comunale in seguito allo spirare del primo, il Comune può procedere con il piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

ART.17 - Piani di Recupero.

1 I piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, possono interessare le aree A e B del piano ed essere di iniziativa pubblica o privata, da attuarsi secondo le norme di cui al titolo IV della L.n.457/'78.

2 La loro utilizzazione ed individuazione, se non definita nelle tavole di piano con apposito perimetro di rimando cartografico, è rinviata, ad adozione avvenuta del P.R.G./V., previa perimetrazione delle aree di degrado.

3 Fermo restando il numero di abitanti e posti di lavoro esistenti all'adozione del piano, gli interventi programmabili possono raggiungere i seguenti indici massimi:

-Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	<=	3 mc./mq.;
-Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	<=	1 mq./mq.;

-Altezza massima degli edifici =

altezza preesistente o, per i

solli interventi nelle zone B,

altezza degli edifici confinanti

se di altezza superiore a

quella del fabbricato da

recuperare;

-Distanza dai confini =

da definire nello strumento di

intervento;

-Distanza dalle strade =

da definire nello strumento di

intervento.

4 Per le sole sottozone omogenee B4 (borghi agricoli), che si trovino nella particolare condizione di essere sottoposte, in parte o completamente, al vincolo speciale di rispetto della

viabilità stradale e ferroviaria della sottozona omogenea E5, è possibile procedere direttamente nella predisposizione del Piano di Recupero anche in assenza di specifico perimetro di rimando cartografico – considerando equivalente allo stesso la perimetrazione della sottozona omogenea oggetto di intervento – nei limiti degli indici massimi consentiti di cui all'art. 55, punti 3, 4 e 5, della presente normativa.

Gli interventi nelle porzioni di sottozona B4 contemporaneamente sottoposte al vincolo speciale della sottozona E5, anche se regolati da Piani di Recupero, dovranno comunque essere sempre finalizzati al miglioramento delle condizioni di visibilità esistenti, sia per quanto riguarda l'arretramento dal confine stradale e ferroviario, sia per quanto riguarda l'eventuale aumento di volumetria da attuarsi nei limiti del punto 4 dell'art. 55.

5 Qualora il piano di recupero preveda un incremento nel numero degli abitanti o una variazione nel numero dei posti di lavoro rispetto allo stato di fatto all'atto dell'adozione del P.R.G. esso è da considerare come variante al P.R.G..

ART.18 - Intervento edilizio diretto.

1 Ogni attività di edificazione sui singoli lotti è denominata intervento edilizio diretto, subordinato al rilascio di atto abilitativo o alla presentazione di denuncia di inizio attività ai sensi delle leggi vigenti e con le modalità indicate nel Regolamento Edilizio.

2 Nelle presenti N.T.A. per ogni tipo di area omogenea sono indicate le modalità e le quantificazioni degli interventi edilizi diretti.

ART.19 - Tipi di intervento e mappa di Piano.

1 Al fine dell'applicazione della presente normativa i tipi di intervento sono definiti dalla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31 e s.m.i. e dal Regolamento Edilizio comunale come conseguentemente modificato.

2 All'atto della presentazione di domanda di Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, il progettista dovrà presentare, su un grafico estratto dalle mappe catastali, la forma e l'estensione delle opere progettate, definendo, con campitura indelebile le aree utilizzate per il conteggio della superficie fondiaria relativa ai manufatti progettati e a quelli eventualmente esistenti. Per quanto attiene gli edifici in zona agricola la superficie di riferimento è quella dell'unità aziendale di pertinenza.

3 In caso di nuove richieste di Permesso di Costruire o di presentazione di Denuncia di Inizio Attività, sono utilizzabili, ai fini dell'applicazione degli indici edilizi, solamente le aree libere dai vincoli assunti in precedenti atti abilitativi (concessioni, permessi, ecc.). Le norme di utilizzazione di aree confinanti ma non appartenenti alla stessa categoria di zona omogenea sono definite nel R.E..

4 Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata, firmata dal Sindaco, una copia della carta catastale sulla quale sono riportate le aree occupate e libere all'atto dell'adozione del P.R.G./V.. Tale atto viene periodicamente aggiornato a cura di detto Ufficio sulla base delle costruzioni realizzate e avrà valore probante ai fini del rilascio, o del diniego, dei titoli abilitativi.

TITOLO IV

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART.20 - Indici urbanistici ed edilizi.

¹ Gli indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi l'attività di urbanizzazione e di edificazione.

- a)- Superficie territoriale (St)
Per superficie territoriale si intende la superficie dei comparti individuati dallo strumento urbanistico generale. A detta superficie vanno applicati gli indici territoriali (It e Ut).
- b)- Indice di fabbricabilità territoriale (It)
L'It rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale. L'It si usa in caso di interventi urbanistici preventivi per calcolare il volume massimo costruibile su di una determinata superficie territoriale.
- c)- Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup. U1)
La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria alla realizzazione di tali opere. Tale superficie viene determinata caso per caso, in relazione alle necessità, salvo i minimi prescritti dal P.R.G. per quanto riguarda i parcheggi, in sede di intervento urbanistico preventivo o in sede di intervento edilizio diretto.
Dopo la realizzazione ed il collaudo, le opere di urbanizzazione primaria e le relative aree, vanno cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione o nel permesso di costruire.
Sono opere di urbanizzazione primaria:
a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
b) le fognature e gli impianti di depurazione;
c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
e) la pubblica illuminazione;
f) f) il verde attrezzato;
g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al servizio diretto dell'insediamento.
- d)- Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sup. U2)
La quantità di superficie per le opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune in sede di intervento urbanistico preventivo, è determinata dalle norme di attuazione del P.R.G., per ciascuna zona omogenea, in rapporto al volume e/o alla superficie utile realizzabile all'interno dell'intervento stesso.
La superficie U2 va ceduta al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione allegata all'intervento urbanistico preventivo.
Sono opere di urbanizzazione secondaria:
a) gli asili nido e le scuole materne;
b) le scuole dell'obbligo;
c) i mercati di quartiere;
d) le delegazioni comunali;
e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
h) i parcheggi pubblici.
- e)- Superficie fondiaria (Sf)

La superficie fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale una volta che ne siano dedotte le aree per l'urbanizzazione primaria ed eventualmente quelle per l'urbanizzazione secondaria. A detta superficie vanno applicati gli indici fondiari (If e Uf).

- f)- Superficie minima di intervento (Sup. Min.)
 La superficie minima di intervento è l'area minima della quale si deve disporre per poter eseguire un intervento urbanistico preventivo od intervento edilizio diretto (in quest'ultimo caso si può anche denominare lotto minimo di intervento).
 La superficie minima di intervento per i piani urbanistici preventivi può essere individuata dalle norme del P.R.G. o graficamente sulle tavole del P.R.G. stesso.
- g)- Indice di fabbricabilità fondiaria (If)
 L'If rappresenta il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria. L'If si usa in caso di intervento urbanistico diretto per calcolare il volume massimo costruibile su di una determinata superficie fondiaria.
 Per le zone da attuarsi attraverso un piano urbanistico preventivo, invece, l'indice di fabbricabilità fondiaria viene stabilito dallo stesso piano urbanistico; la somma dei volumi ottenibili applicando l'If alla superficie fondiaria di ciascun lotto, non deve però risultare superiore al volume calcolato applicando l'It fissato dal P.R.G., alla superficie territoriale interessata dall'intervento urbanistico preventivo.
- h)- Superficie utile lorda (SL)
 Per superficie lorda, ai soli fini urbanistici, si intende la somma delle superfici misurate al perimetro esterno di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati dell'edificio comprese le pensiline con aggetto superiore a ml.1,50, le logge ed i porticati di uso privato.
 Sono esclusi dal calcolo della superficie lorda:
 – i vani o loro porzioni, compresi sottotetti e soffitte, di altezza massima inferiore a ml. 1,80;
 – I vani destinati esclusivamente ad accogliere impianti tecnologici quali la centrale termica, elettrica, di condizionamento, antincendio se richiesti da normative o autorità competenti;
 – i vani ascensore, montacarichi e relativi vani tecnici;
 – balconi aperti su almeno due lati;
 – le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a ml.1,50;
 – i cornicioni e gli elementi decorativi in genere;
 – i porticati di uso pubblico;
 – le autorimesse, purché pertinenziali ai sensi della L.122/89 e s.m.i., nella misura massima di mq.30 di superficie netta per ogni unità immobiliare, purché vincolati sia a tale destinazione sia con vincolo di pertinenzialità, con atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto;
 – le scale esterne a sbalzo ed aperte;
 – le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.
 Nella Superficie Lorda andranno inoltre calcolati anche i sottotetti e le soffitte (anche se non accessibili), per la porzione avente altezza superiore a ml. 1,80.
 Ai fini dell'applicazione di questo parametro, la dimensione dell'aggetto della pensilina è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.
 Ai fini dell'applicazione di questo parametro, le partizioni esterne e di interpiano aventi spessore superiore a cm. 30, sono comunque computate con spessore convenzionale di cm. 30.
 In relazione agli edifici esistenti le sole opere di coibentazione termica delle pareti esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15, non determinano aumento di superficie lorda.
- i)- Superficie coperta (Sc)
 Per superficie coperta si intende quella individuata dalla proiezione in pianta di tutte le

parti emergenti dal suolo e delimitate dal perimetro delle pareti esterne comprese le scale esterne a sbalzo ed aperte di aggetto superiore a ml. 1,50 e con dislivello superiore a ml. 1,20 rispetto al piano di riferimento, i balconi aperti di aggetto superiore a ml. 1,50, le pensiline con aggetto superiore a ml.1,50, i cornicioni con aggetto superiore a ml. 1,50, le logge e i porticati di uso privato.

Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta:

- i balconi aperti su almeno due lati, di aggetto non superiore a ml. 1,50
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a ml.1,50,
- i cornicioni con aggetto non superiore a ml. 1,50;
- i porticati di uso pubblico;
- le scale esterne a sbalzo ed aperte, con aggetto complessivo non superiore a ml. 1,50;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto, quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro si considera piano di riferimento:

- la quota media del terreno naturale;
- la quota media del terreno modificato con l'insediamento edificato;
- la quota media del marciapiede esistente o di progetto.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro, la dimensione dell'aggetto della cornice di copertura (cornicione) o della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

In relazione agli edifici esistenti le sole opere di coibentazione termica delle pareti esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15, non determinano aumento di superficie coperta.

l)- Rapporto massimo di copertura (Q)

Il rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Il rapporto di copertura è fissato dalle norme di attuazione del P.R.G. o del piano attuativo.

m)- Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

L'Ut rappresenta il rapporto tra la superficie lorda dei fabbricati e la superficie territoriale.

L'Ut si usa in caso di intervento urbanistico preventivo per calcolare la superficie lorda realizzabile su di una determinata superficie territoriale.

n)- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

L'Uf, rappresenta il rapporto tra la superficie lorda e la relativa superficie fondiaria.

Per le zone in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto, l'Uf permette di calcolare la superficie lorda realizzabile sul lotto di intervento ed è predeterminato dalle norme di P.R.G..

Per le zone in cui il P.R.G. impone invece l'attuazione attraverso un piano urbanistico preventivo, l'indice di utilizzazione fondiaria è stabilito dallo stesso piano preventivo; in modo tale che la somma delle superfici utili ottenibili applicando l'Uf alla superficie fondiaria di ciascun lotto, non risulti superiore alla superficie utile ottenibile applicando l'Ut fissata dal P.R.G. alla superficie territoriale interessata dall'intervento.

o)- Volume (V)

Il volume degli edifici si computa come somma dei prodotti delle superfici lorde di tutti i piani fuori e dentro terra, compresi i sottotetti, per le relative altezze di piano.

Il volume delle pensiline con aggetto superiore a ml. 1,50, è dato dall'ingombro della superficie coperta moltiplicato per il dislivello fra la media delle quote dell'intradosso della pensilina ed il piano di riferimento.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro la dimensione dell'aggetto della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

Sempre ai fini dell'applicazione di questo parametro, le partizioni esterne e di interpiano aventi spessore superiore a cm. 30, sono comunque computate con spessore convenzionale di cm. 30.

In relazione agli edifici esistenti le sole opere di coibentazione termica delle pareti

esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15, non determinano aumento di volume.

p1)- Altezza delle fronti di un edificio (Hf)

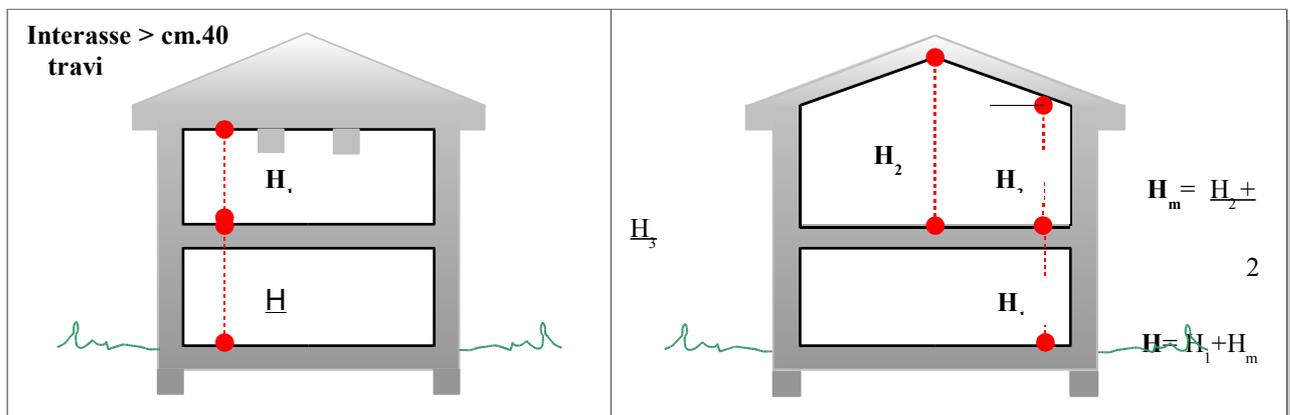
L'altezza di ciascuna delle fronti di un edificio è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale (nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media) e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Superficie Lorda;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°)
- sommità del parapetto o della veletta, in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml. 1, 20.

Nel caso di copertura inclinata lungo il fronte si considera la quota media.

p2)- Altezza di piano (Hp)

Si misura da pavimento a pavimento. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista, purchè ad interasse maggiore di cm. 40. Qualora la copertura o le partizioni orizzontali siano inclinate o curve si considera la media delle altezze (Vedi figure sotto riportate).



q)- Distanze

Salvo diverse indicazioni del P.R.G. per casi particolari, le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.

Nel caso di sopraelevazioni si considera la superficie coperta della sopraelevazione.

Distanza dai confini di proprietà

Ai fini della presente definizione per confine di proprietà si intende il confine delle aree di tutte le proprietà degli aventi titolo, considerate nel loro complesso.

Nel caso di edificio con fronte non parallelo alla linea di confine ovvero al ciglio stradale ovvero ad altro edificio, va considerata la distanza dal punto più vicino del fronte misurata in direzione ortogonale dal confine stesso.

Nelle nuove costruzioni e per gli interventi su edifici esistenti che comportano modifiche alla sagoma, fatto salvo quanto previsto dalle specifiche N.T.A. di zona del P.R.G.v., le distanze dai confini di proprietà non possono essere inferiori a ml. 5.00.

In ogni caso, se non espressamente vietato dalla Normativa Tecnica di Attuazione del P.R.G.v., è ammessa:

- la costruzione in aderenza ad edificio preesistente ubicato sul confine di proprietà, nel rispetto di quanto prescritto dal Codice Civile all'art.873 e seguenti, senza eccedere, in pianta e in alzato, la dimensione di quanto esistente a confine; eventuali eccedenze sono ammesse nel rispetto degli indici di zona previa convenzione con il confinante

registrata e trascritta;

– la costruzione in aderenza o comunione nel caso di edifici oggetto di progetto unitario (edifici bifamigliari, edifici a schiera, ecc.);

– l'edificazione sul confine di proprietà a seguito di convenzione tra confinanti, registrata e trascritta;

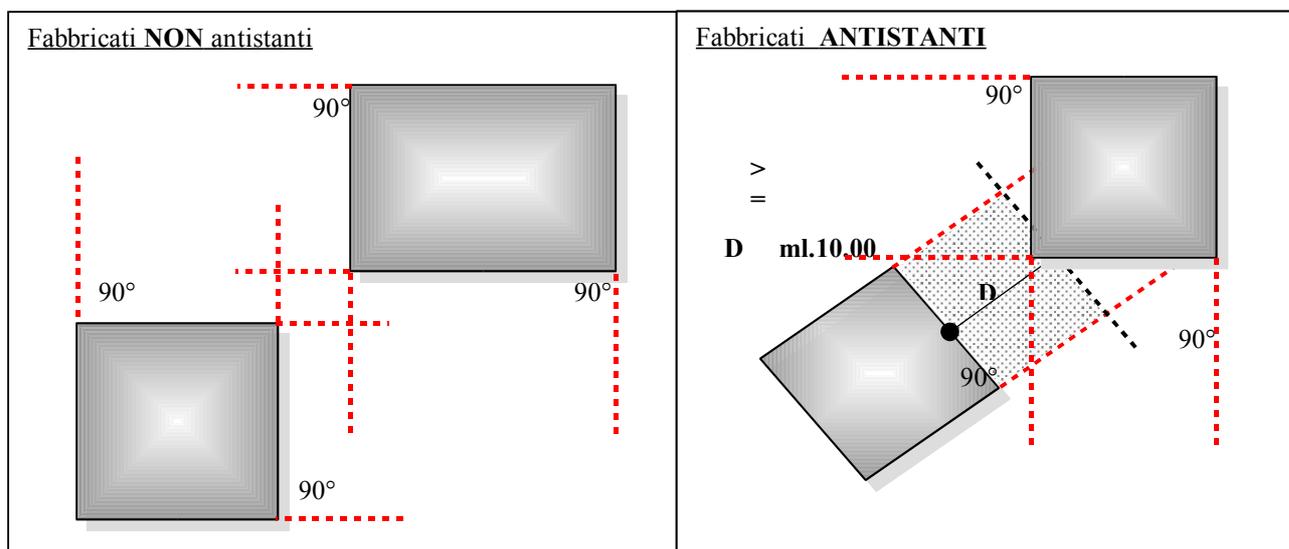
– la costruzione di edifici a distanza inferiore a ml. 5.00, purchè sulla base di convenzione tra confinanti debitamente registrata e trascritta fatto salvo quanto previsto di seguito per le pertinenze.

I fabbricati adibiti a pertinenze di cui all'art. 10 del presente regolamento di altezza "H" inferiore a ml. 3.00, potranno essere costruiti in confine di proprietà nel rispetto del Codice Civile.

Distanza tra fabbricati

E' la distanza minima intercorrente tra edifici antistanti.

Due edifici si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle pareti degli edifici interessati, incontra la parete dell'edificio opposto.



Salvo diverse indicazioni del P.R.G. per casi particolari dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con minimo di m.10. Non si considerano nuovi edifici i proservizi pertinenziali che vengono realizzati al servizio della funzione esistente.

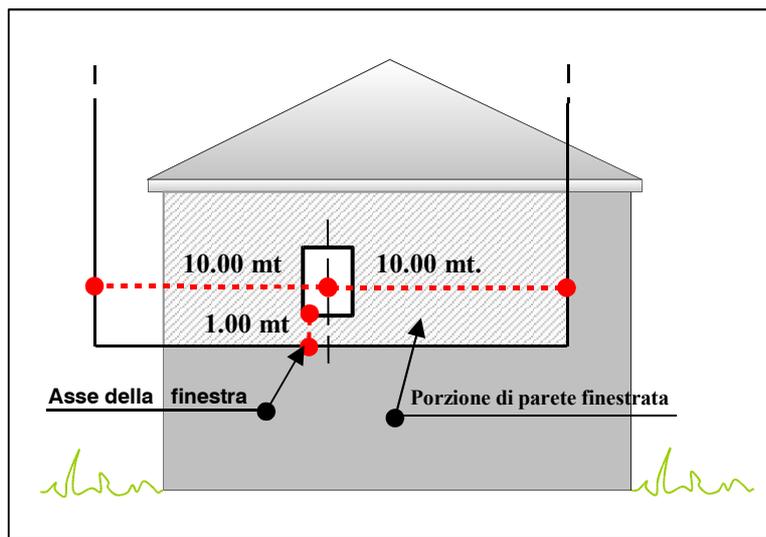
per quanto riguarda gli ampliamenti e le sopraelevazione vale quanto indicato per i nuovi edifici, fatte salve le deroghe più avanti indicate.

E' altresì ammessa la costruzione in aderenza o comunione nel caso di edificio esistente a confine e per edifici oggetto di progetto unitario.

La distanza tra il fabbricato principale ed i proservizi di altezza "H" non superiore a ml. 3.00, deve essere maggiore o uguale a ml. 3.00.

Distanze tra pareti finestrate.

Per parete finestrata si intende la porzione del prospetto dell'edificio, su cui sia presente una finestra avente i requisiti di veduta come definita all'art.900 e seguenti del Codice Civile, delimitata come indicato nella seguente figura.



Una parete si intende antistante ad una finestra, quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque della superficie della finestra incontra detta parete. La distanza minima prevista dai commi successivi, dovrà essere verificata per tutta la superficie della finestra.

Non sono considerate finestre le aperture definite "luci" secondo gli artt.900-904 del Codice Civile.

Non sono altresì considerate finestre le porte di accesso agli edifici, quale sia la loro destinazione, a condizione che non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento dei locali.

Per tutti gli interventi edilizi, salvo diverse indicazioni previste nelle N.T.A. del PRG, è prescritta la distanza minima di ml.10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Tale prescrizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Per interventi su edifici esistenti che non comportino modifiche alla sagoma, è ammessa l'apertura di nuove finestre su pareti già finestrate, qualunque sia la distanza che intercorre tra le pareti frontistanti.

È ammessa l'apertura di nuove finestrate sui fronti prospettanti vie e aree pubbliche anche in deroga ai punti precedenti.

Deroghe alle distanze prescritte

Sono consentiti interventi in deroga ai distacchi precedentemente prescritti, fatte salve le norme del Codice Civile e le disposizioni del PRG, nei casi seguenti:

- nei gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, o progetti unitari con previsioni planivolumetriche;
- negli interventi sull'edificato esistente che comportino il mantenimento degli allineamenti consolidati mediante ampliamenti e sopraelevazioni in continuazione delle pareti perimetrali esistenti, nel rispetto del distacco minimo delle pareti finestrate;
- nella nuova edificazione nei lotti residui delle zone di tipo "B", allorquando a causa dell'impianto degli edifici confinanti non è possibile osservare il distacco di ml.10,00 tra pareti, sono ugualmente consentite nuove costruzioni purché sia rispettato il distacco minimo dal confine di ml. 5,00, fermo restando il distacco tra pareti finestrate;
- nella realizzazione di impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (quali ad es. cabine elettriche, del gas, impianti di sollevamento delle fognature, impianti telefonici ecc.);
- per gli impianti tecnologici quali box antincendio e gruppi di spinta qualora prescritti dalle autorità competenti;
- per manufatti di modesta mole di arredo urbano o di servizio ai trasporti, chioschi, gazebo, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.;

- per gli edifici esistenti posti sul ciglio stradale o comunque a distanze inferiori a quelle prescritte per le nuove costruzioni, è ammessa qualora sia segnalata la loro pericolosità dagli enti preposti, la demolizione e ricostruzione ad una distanza superiore all'esistente, con un minimo assoluto di ml. 5 dai confini di proprietà e nel rispetto del distacco prescritto dalle pareti finestrate;
- per i corpi interrati o seminterrati, purché non sporgenti dal piano di campagna più di ml.0.90; in entrambi i casi dovrà essere rispettata la distanza minima di ml.2,00 dai confini di proprietà;
- nella realizzazione di opere tese al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche su fabbricati esistenti (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di m.3 prevista dal Codice Civile);
- per le strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc.;
- per le opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15;
- per gli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (canne fumarie, ecc.).

Nelle zone già edificate, i muri di cinta ed ogni altro muro isolato con altezza non superiore a ml.3.00, nonché i fabbricati adibiti a pertinenze di cui all'art. 10 del presente regolamento di altezza "H" inferiore a ml. 3.00, potranno essere costruiti in deroga alle distanze sopra riportate, nel rispetto dei minimi prescritti dal Codice Civile. In tale caso non potranno essere realizzate vedute sui lati prospicienti i confini.

r)-

Altezza dell'edificio (H)

L'altezza di un edificio H coincide con l'altezza massima, corrispondente a quella del suo fronte più alto.

Nella determinazione dell'altezza delle fronti e dell'edificio sono esclusi i manufatti quali gli extracorsa degli ascensori, vani tecnici particolari, tralicci per le linee elettriche, antenne, serbatoi idrici, camini, ciminiera e simili.

Per gli edifici a destinazione produttiva, compresi quelli agricoli, sono esclusi dal computo dell'altezza dell'edificio gli impianti e le attrezzature che per motivi tecnologici o per il loro funzionamento richiedono una particolare altezza o configurazione.

ART.21 - Utilizzazione degli indici urbanistici.

¹ L'area individuata nelle planimetrie di progetto ai fini del calcolo della volumetria della costruzione, non può essere nuovamente considerata per lo stesso calcolo relativo ad altra costruzione, ovvero l'utilizzazione totale degli indici corrispondenti ad una determinata area esclude ogni richiesta successiva di altri Permessi di Costruire sull'area medesima, salvo il caso di demolizione dell'esistente con ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

² L'intervento edilizio che determina l'aumento della volumetria di costruzione esistente impone l'istituzione di un vincolo su un'area di dimensioni uguali a quella che sarebbe necessaria per una nuova costruzione avente una volumetria uguale a quella della costruzione ampliata, da considerarsi nel suo complesso.

³ Nel caso di modificazione dei confini di una proprietà su cui insiste una costruzione, ai fini del calcolo della volumetria edificabile sull'area corrispondente alla superficie distaccata da quest'ultima può essere utilizzata solo la parte non necessaria per la giustificazione della volumetria della costruzione cui la superficie medesima trasferita pertineva.

⁴ La verifica di quanto sopra è demandata all'Ufficio Tecnico Comunale tramite la redazione di mappe aggiornate di cui all'art.19 delle presenti N.T.A..

TITOLO V

ZONIZZAZIONE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART.22 - Definizione delle zone.

1 Lo strumento urbanistico generale - P.R.G./V. - divide il territorio comunale in "zone omogenee" dettando per ciascuna di esse le modalità di utilizzazione edificatoria.

2 Le zone territoriali omogenee identificate nella cartografia del P.R.G./V. sono:

- zone omogenee tipo "A"

Tali zone corrispondono alle parti di territorio d'interesse storico-ambientale o interessate ad agglomerati urbanistico-edilizi o a singoli edifici, con relative aree di pertinenza che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. In particolare sono assoggettate alle norme delle zone A, edifici e complessi d'interesse storico-ambientale compresi in altre zone omogenee;

- zone omogenee tipo "B"

Le zone omogenee di tipo B sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale e diverse dalle zone A ma che possono contenere al loro interno alcuni edifici di un qualche pregio ambientale che, identificati, verranno assimilati per la metodologia di intervento a quella indicata per la zona A;

- zone omogenee di tipo "C"

Le zone omogenee di tipo C sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali;

- zone omogenee di tipo "D"

Le zone omogenee di tipo D sono le parti di territorio, anche se parzialmente o totalmente edificate, destinate o da destinare a prevalente funzione di tipo industriale, artigianale, commerciale;

- zone omogenee di tipo "E"

Le zone omogenee di tipo E sono le parti di territorio destinate agli usi agricoli e comprendono anche le aree di rispetto dei centri abitati e le aree sottoposte a vincoli speciali, idonee a salvaguardare alcune peculiarità del territorio sia in termini paesaggistici sia in termini di protezione delle infrastrutture esistenti (strade, ferrovie, fiumi e canali, cimiteri, ecc.). Le aree assoggettate a vincolo speciale continuano ad essere zone agricole agli effetti della loro utilizzazione produttiva;

- zone omogenee di tipo "F"

Le zone omogenee di tipo F sono le parti di territorio destinate ad assicurare la dotazione di spazi pubblici (standard urbanistici) prescritti dalla legislazione vigente;

- zone omogenee di tipo "G"

Le zone omogenee di tipo G sono le parti di territorio destinate ad assicurare la dotazione di attrezzature per la vita associata nelle aree residenziali con articolazione funzionale.

3 Le zone omogenee sono separate da un perimetro che costituisce il confine di zona. L'edificazione potrà essere realizzata sino al limite del confine di zona fatte salve le distanze prescritte dai fabbricati e dai confini di proprietà. In riferimento a questi ultimi parametri, nel caso di ambiguità, saranno ritenuti prioritari quelli previsti nella zona oggetto dell'intervento .

ART.23 - Destinazioni d'uso e modifica.

¹ Le destinazioni d'uso e le relative modifiche sono pertinenti alle zone omogenee o agli immobili o alle unità immobiliari.

² Per quanto attiene le zone omogenee, queste ultime possono avere le seguenti destinazioni d'uso:

1) Destinazione prevalente residenziale.

Le zone omogenee del tipo A, B, C, hanno destinazione prevalentemente residenziale: pertanto, oltre alla residenza sono ammesse tutte le attività con essa compatibili (negozi, esercizi pubblici, alberghi, luoghi di ritrovo e spettacolo, artigianato di servizio e simili, uffici, ambulatori medici). Le attività produttive esistenti in zona residenziale possono essere mantenute, ristrutturate, ampliate, nel rispetto delle norme di zona purché non moleste, non nocive e comunque non contrastanti col carattere residenziale della zona di riferimento, fatte salve inoltre, le disposizioni di legge in materia e le norme di regolamento di igiene e polizia urbana.

2) Destinazione produttiva.

La destinazione produttiva interessa tutte le zone territoriali nelle diverse articolazioni del tipo D ed E, intendendo con le zone D quelle utilizzate da attività produttive assimilabili ai settori economici secondario e terziario e con le zone E quelle utilizzate da attività produttive assimilabili al settore economico primario. Dalle zone produttive sono escluse quelle attività non strettamente attinenti alla funzione produttiva o alle esigenze dei lavoratori addetti. In particolare l'edificazione con funzioni residenziali, regolamentata quantitativamente per le varie zone, è compatibile se ed in quanto strettamente attinente alle funzioni produttive della zona di competenza.

3) Destinazione per attrezzature pubbliche e servizi.

Le aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche comprendono, nelle più diverse articolazioni, le funzioni proprie delle zone omogenee F e G. Tali zone sono utilizzabili secondo le specifiche indicazioni del P.R.G./V. con esclusione di destinazioni d'uso specifiche di altre zone. Nelle zone F e G è ammessa la residenza unicamente per le abitazioni strettamente necessarie alla permanenza del personale di sorveglianza. Le zone omogenee del tipo G, necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici, possono venir utilizzate, previa apposita deliberazione consiliare, in modo diverso da quello indicato nelle tavole di piano per comprovate esigenze, purché nei termini di cui all'art.46 della L.R.n.47/'78 e successive modifiche e integrazioni senza che ciò comporti variante al piano.

³ Per quanto attiene gli immobili o le unità immobiliari, la destinazione d'uso in atto, ai sensi dell'art.2 della L.R.n.46/'88 e successive modifiche e integrazioni, è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia ovvero dall'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di detti atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. L'uso in atto può essere modificato per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dallo strumento urbanistico vigente.

⁴ Si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per più del 30 % della superficie utile lorda (SuL) dell'unità stessa o con modifica superiore ai mq. 30 per unità immobiliare.

⁵ Fatto salvo quanto diversamente disposto da normative nazionali e regionali sono soggetti a specifico titolo abilitativo i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili anche se non connessi a trasformazioni fisiche, che comportino il passaggio dall'uno all'altro dei sottoindicati raggruppamenti di categoria:

- | | | |
|------|--|------|
| a) | <u>funzione abitativa;</u> | |
| b) | <u>funzioni terziarie in genere:</u> | |
| | direzionale, finanziaria, assicurativa; | b1 - |
| | commerciale, esercizi pubblici e artigianato di servizio; | b2 - |
| | artigianale, manifatturiero in forma laboratoriale; | b3 - |
| b4 - | attività di servizio pubbliche e private (culturali, ricreative, sanitarie, assistenziali), studi professionali; | |
| c) | <u>funzioni produttive:</u> | |
| | manifatturiere (diverse da b3); | c1 - |
| | insediamenti agro-industriali; | c2 - |
| | allevamenti zootecnici di tipo intensivo; | c3 - |
| d) | <u>funzioni agricole:</u> | |
| | attività agricole aziendali ed interaziendali; | d1 - |
| | abitazioni rurali di operatori a titolo principale; | d2 - |
| e) | <u>funzioni alberghiere:</u> | |
| | alberghiere in genere; | e1 - |
| | soggiorni temporanei. | e2 - |

⁶ Sono soggetti ad autorizzazione comunale tutti i passaggi previsti all'interno delle singole categorie di cui sopra anche se non connessi a trasformazioni fisiche.

ART.24 - Agibilità ed usabilità delle costruzioni.

¹ L'autorizzazione all'agibilità o all'uso degli edifici (nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, modificazioni, ristrutturazioni) è necessaria per l'utilizzazione di tutti gli edifici del territorio comunale, e il suo rilascio, da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, è subordinata alle condizioni di cui a, b, c, d, e 2° capoverso dell'art.50 della L.R.n.47/'78 e successive modifiche e integrazioni, nonché agli adempimenti di cui al successivo capoverso della L.R. citata. Va inoltre prodotta la documentazione prescritta dall'art.52 della L.n.47/'85 (controllo sull'attività urbanistico-edilizia) nonché le dichiarazioni previste dall'art.11 della L.n.46/'90.

² Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, verificati gli atti di cui sopra, dichiara l'agibilità dell'immobile ai sensi delle vigenti disposizioni normative in materia. E' ammesso il rilascio dell'autorizzazione provvisoria alle condizioni di cui al 6° comma dell'art.50 della L.R.n.47/'78 e successive modifiche e integrazioni.

CAPO II - ZONA OMOGENEA DI TIPO A

ART.25 - Classificazione.

¹ Gli insediamenti, le aree di interesse storico-ambientale, gli edifici nonché le aree a verde privato, sono considerate come zone territoriali omogenee di tipo A: in tali zone il P.R.G./V. si attua per intervento diretto su unità minime, coincidenti con l'unità edilizia nel suo insieme o comunque con le delimitazioni cartografiche di cui alle tavole di piano in scala 1/2.000. La destinazione d'uso di tali zone è quella in atto all'adozione del P.R.G./V. se ed in quanto compatibile.

² Sono classificate con la lettera A1 le aree o gli edifici di interesse storico-ambientale e con la lettera A2 l'area archeologica.

³ In particolare per quanto attiene la zona A1 della "Delizia di Belriguardo" a sud dell'abitato di Voghiera, gli interventi all'interno dell'area perimetrata dovranno avvenire secondo il Piano di Recupero predisposto dall'Amministrazione Comunale vigente al momento dell'intervento.

⁴ Gli edifici o i complessi edilizi identificati nelle tavole di piano alle diverse scale con apposito simbolo (annerimento della sagoma), anche se inseriti in altre zone omogenee, sono da considerare, per la metodologia di intervento, assimilabili alle zone omogenee di tipo A di cui alla L.R.n.47/'78 e successive modifiche e integrazioni. Gli interventi consentiti sono quelli di cui al punto A2 dell'art.36 della legge citata.

⁵ L'Amministrazione Comunale, qualora le fossero presentate da parte degli interessati istanze corredate da specifiche e documentate indagini e che, da puntuali verifiche, risultasse che l'attribuzione dell'unità edilizia ad una determinata categoria d'intervento non fosse conforme alle caratteristiche storiche-architettoniche di riferimento, promuoverà la rettifica e il passaggio ad una diversa categoria tramite apposita deliberazione consiliare, da trasmettere alla Provincia per l'approvazione ai sensi di legge.

ART.26 - Zone di carattere storico-ambientale.

¹ Le aree e gli edifici indicati con asterisco (*) nelle tavole di piano quali "ambiti di interesse storico-ambientale" sono soggette al recupero e al risanamento di tipo ambientale con la conservazione delle alberature esistenti e l'integrazione finalizzata al recupero funzionale e formale dell'area nel suo insieme. Gli interventi su dette aree vanno assimilati, per metodologia d'intervento a quelli previsti dalla L.R. sotto la voce "recupero e risanamento delle aree libere" (categoria A2 punto 5 dell'art.36 della L.R.n.47/'78 e successive modifiche e integrazioni). Per gli edifici soggetti al vincolo di cui sopra che, sulla base di comprovata documentazione, non risultino di reale interesse storico ambientale, potranno essere accettate proposte di intervento diverse da quelle prescritte previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio e con deliberazione del Consiglio Comunale.

² Tramite intervento diretto è prevista la valorizzazione degli aspetti urbanistici mediante eliminazione di opere incongrue esistenti e il ripristino della forma originale di uso delle aree scoperte private e pubbliche quali le vie, le piazze o i sagrati che non potranno essere trasformate in aree di parcheggio o commerciali con sistemazioni fisse per usi diversi da quelli collettivi.

³ Le istanze per interventi di trasformazione dell'edificato esistente in tali aree dovranno essere documentate come indicato dal R.E.. I criteri di intervento dovranno essere improntati alla tutela delle caratteristiche fondamentali dei manufatti con criteri assimilabili a quelli previsti per gli edifici soggetti a restauro conservativo.

⁴ Gli eventuali interventi di ristrutturazione dell'esistente potranno, per motivate necessità di

bonifica igienico-sanitaria, utilizzare un incremento in termini volumetrici del 20% (venti per cento).

ART.27 - Zone omogenee A: criteri generali di intervento.

¹ I complessi architettonici, i singoli edifici, le aree di interesse storico-ambientale, distinti nelle tavole di piano con la lettera A1, se non vincolate ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42. (ex L.n.1089 e n.1497/'39) sono oggetto di intervento di recupero secondo le categorie A2/1 e A2/2 dell'art.36 della L.R.n.47/'78 e successive modifiche e integrazioni con le specificazioni del successivo art.28 delle presenti N.T.A.; pertanto non sono ammesse nuove edificazioni.

^{1 bis} Nell'area A1 in Montesanto - via Gramsci (tav. 3-3Vc), è ammesso l'intervento di ripristino tipologico (categoria A2/3 dell'art.36 della L.R.n.47/'78 e successive modifiche e integrazioni) riferito all'intero immobile distrutto dai bombardamenti del 1945 e identificato nelle cartografie storiche come fabbricato rustico "ex stalla per cavalli" facente parte del complesso di Villa Gulinelli.

² Su tali interventi si esprime la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio che dovrà tener conto delle modalità di intervento previste per edifici analoghi e di analoga rilevanza storica, architettonica e ambientale presenti nell'ambito delle zone dichiarate di interesse storico-ambientale. Tutti gli spazi interni ed esterni attualmente ineditati dovranno essere rigorosamente rispettati e mantenuti tali.

³ In sede di attuazione del P.R.G./V. dovranno essere ripristinati e sistemati anche gli spazi interni alterati o modificati da aggiunte e superfetazioni, sempre che queste, a seguito di accurato rilievo, non si rivelino come realizzazioni di qualificato interesse di morfologia architettonica e ambientale.

⁴ Per quanto attiene gli interventi ammessi per le aree di interesse archeologico individuate dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), si rimanda all'art.10 delle presenti norme. Per le altre aree, che non coincidessero con le precedenti e che sono distinte nelle tavole di piano con la lettera A2, è prescritto che gli interventi su edifici o aree di pertinenza degli stessi, qualora dessero luogo a ritrovamenti archeologici, dovranno essere condotti con l'impiego di metodi e tecniche adeguate sotto la diretta responsabilità e controllo degli organi pubblici competenti, preventivamente e tempestivamente avvisati, contemporaneamente alla sospensione di ogni attività di cantiere per il periodo strettamente necessario al rilievo e alla eventuale rimozione di quanto rinvenuto.

ART.28 - Zone omogenee A: criteri di intervento edilizio.

¹ Per tutti gli interventi edilizi previsti in zona A è richiesta la documentazione necessaria all'esatta designazione della qualità delle opere interessate, degli interventi previsti, delle modalità esecutive nonché delle eventuali realizzazioni per stralci. La documentazione prescritta è dettagliata dal Regolamento Edilizio Comunale.

² Ogni progetto di intervento deve chiaramente indicare la destinazione d'uso, dei suoli e dei singoli locali allo stato di fatto e secondo le intenzioni di progetto. La documentazione predetta deve consentire la definizione dell'analisi tipologica e strutturale al fine di evitarne alterazioni nonché l'individuazione dei possibili parametri dimensionali, distributivi, formali atti a documentare e consentire ogni ulteriore e più approfondita verifica operativa dei modi e dei mezzi della conservazione attiva prevista dal piano.

³ Sulla base della documentazione predetta il progetto deve indicare le modalità principali di intervento secondo i seguenti criteri:

- 1) gli interventi devono essere attuati tramite ripristino e consolidamento o rifacimento delle strutture murarie con finitura intonacata o a faccia a vista se in precedenza erano

così rifinite;

2) l'eventuale apertura di nuovi varchi nelle pareti esterne (porte, finestre o simili), se la tipologia architettonica dell'edificio lo consente, deve essere preceduto da uno studio preliminare sui rapporti fra pieni e vuoti dell'intera fronte interessata. Le possibilità di illuminazione artificiale o di areazione forzata dei servizi igienici o delle cucine può contribuire a ridurre l'esigenza di praticare nuove aperture sulle fronti o ridurle al minimo indispensabile;

3) l'eventuale apertura di varchi al piano terreno delle fronti, o il restauro o il ripristino di quelle esistenti, per l'accesso ad attrezzature commerciali minute o ad attrezzature artigianali compatibili, deve essere dimensionalmente compatibile con l'entità della superficie della fronte e delle aperture preesistenti, deve rispettare la posizione del livello dei solai, deve salvaguardare l'impianto compositivo della fronte interessata e degli edifici circostanti;

4) la sostituzione di eventuali elementi o strutture architettoniche lignee fatiscenti (trabeazioni, soffitti, ecc.) deve avvenire con lo stesso materiale e con le stesse tecnologie usate nella tradizione locale, con esclusione della contraffazione tramite materiali diversi (calcestruzzo, laterizio armato, prefabbricati o di getto ecc.);

5) l'utilizzazione delle soffitte, se compatibile con le destinazioni d'uso previste, sarà ammessa purché l'adattamento non comporti alterazioni della copertura originale e del suo profilo, non venga alterata la struttura portante verticale e orizzontale. Non sono ammesse utilizzazioni delle sole soffitte senza che sia interessato l'intero edificio. E' prescritto il mantenimento della copertura in coppi e sono ammesse piccole aperture nella falda per illuminare e ventilare gli spazi di sottotetto;

6) la realizzazione di vani scala nuovi o l'impianto di apparecchiature tecnologiche (sollevamento, approvvigionamento idrico, riscaldamento) è consentita se non compromette la tipologia dell'edificio, le strutture, il profilo altimetrico delle coperture. Non sono ammesse trasformazioni anche parziali di coperture inclinate a tetto con coperture piane a terrazzo, anche se non praticabile.

CAPO III - ZONE OMOGENEE DI TIPO B E DI TIPO C

ART.29 - Zone residenziali: prescrizioni generali.

1 Le zone residenziali sono quelle destinate prevalentemente alla residenza come indicato all'art.23 delle presenti N.T.A..

2 Dalle zone residenziali sono esclusi industrie, laboratori artigianali rumorosi ovvero produttori odori fastidiosi, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai e ricoveri animali nonché ogni altro insediamento destinato ad attività in contrasto con il carattere residenziale.

3 In dette zone sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione autoveicoli alle condizioni precisate oltre.

4 Le zone residenziali si dividono in:

- zone territoriali omogenee B di cui all'art.37 della L.R.n.47/'78 e successive modifiche e integrazioni;
- zone territoriali omogenee C di cui all'art.38 della L.R.n.47/'78 e successive modifiche e integrazioni.

5 Le zone territoriali omogenee B si dividono in:

- zone residenziali esistenti ovvero totalmente edificate (B1);
- zone residenziali di completamento dei nuclei esistenti ovvero parzialmente edificate (B2);
- zone residenziali di integrazione di aree urbanizzate e convenzionate (B3);
- zone residenziali agricole - borghi - di cui all'art.55 seguente (B4).

ART.30- Zone residenziali esistenti o zone B1.

1 Le zone residenziali esistenti sono costituite da tutti gli abitati compatti del territorio comunale. Nelle suddette zone il P.R.G./V. si attua attraverso interventi urbanistici preventivi ed edilizi diretti.

1 bis Le zone B1 contraddistinte in cartografia dalla sigla P.P. sono subordinante all'obbligo di piano urbanistico preventivo; è ammesso l'intervento edilizio diretto limitatamente agli edifici esistenti per le seguenti categorie: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione.

1 ter Nella zona B1 di via Provinciale (tav. 3-2.AVc) contraddistinta in cartografia dalla sigla P.P. (s.), al piano urbanistico preventivo si applicano i seguenti specifici parametri:

- Volume massimo realizzabile in aggiunta a quello degli edifici esistenti <= mc. 2.000;
- Altezza massima degli edifici <= ml. 7.00;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni >= mq.10 per 100 mc. di costruzione;
- Verde privato (o condominiale) >= mq.10 per 100 mc. di costruzione.

2 Mediante gli interventi urbanistici preventivi indicati al precedente art.11, con applicazione della disciplina di comparto secondo le indicazioni dell'art.23 della L.n.1150/42 e successive

modifiche e integrazioni, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con o senza ricostruzione o sostituzione e cambio della destinazione d'uso (con le modalità e limitazioni indicate ai precedenti artt.23 e 29). Sono altresì ammessi, mediante Piano di Recupero di cui all'art.17 delle presenti N.T.A., interventi di ampliamento o sopraelevazione e nuova costruzione nel rispetto dei parametri di zona indicati al comma successivo.

3 Mediante gli interventi edilizi diretti indicati al precedente art.18, nelle sottozone B1, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione, demolizione con o senza ricostruzione o sostituzione, cambio della destinazione d'uso (con le modalità e limitazioni indicate ai precedenti artt.23 e 29) e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

-Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	<=	1.5 mc./mq.;
-Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	<=	0.5 mq./mq.;
-Rapporto massimo di copertura (Q)	<=	50 % Sf;
-Altezza massima degli edifici	<=	ml.9.00;
-Parcheggi di pertinenza delle costruzioni	>=	mq.10 per 100 mc. di
		costruzione;
-Verde privato (o condominiale)	>=	mq.10 per 100 mc. di

4 Negli interventi previsti, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni di cui alle lettere q) del precedente art.20 relative alle distanze minime fra edifici, dovrà essere osservato un distacco minimo di m.5 dal confine di proprietà. Tale distanza potrà essere annullata con edificazione in confine nei seguenti casi in alternativa:

- qualora esistano edifici a confine senza eccedere, in pianta e in alzato, quanto esistente a confine;
- qualora sia stata stipulata regolare convenzione tra i confinanti debitamente registrata e trascritta.
- nel caso di costruzione di autorimesse private, proservizi e accessori, purché di altezza massima inferiore a ml. 3.00.

5 Per quanto concerne l'arretramento stradale, fatto salvo quanto diversamente prescritto dal Nuovo Codice della Strada e da disposizioni Regionali e Provinciali, gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dell'allineamento prevalentemente consolidato. Se tale allineamento non è definibile, dovrà rispettarsi il distacco minimo di ml.5 in arretramento dal confine stradale.

6 Nel caso in cui l'edificato superi i parametri di cui sopra è ammesso l'incremento "una tantum" del 20 % della volumetria residenziale esistente ai fini igienico-sanitari o per l'adeguamento delle altezze interne delle stanze di abitazione ai minimi di legge. Qualora l'applicazione di detti parametri non consenta alcun intervento è ammessa "una tantum" l'edificazione di costruzioni accessorie ad uso rimessa, lavanderia, ripostigli e simili, per una volumetria pari a 50 mc. per abitazione esistente all'atto dell'adozione del piano, al lordo dei locali di pari funzione esistenti sul lotto interessato.

7 Per le attività commerciali o produttive, purché non nocive o moleste ai sensi di legge, è consentito un ampliamento "una tantum" del volume esistente nella misura massima del 30%, da regolamentare con atto unilaterale d'obbligo e salvi i diritti di terzi, qualora la richiesta di ampliamento venga avanzata sulla base di comprovate esigenze commerciali e/o produttive.

8 Nell'area B1 oggetto di modifica cartografica di cui alla scheda 3 Voghenza - via Provinciale (tav. 3-2.AVc) della variante adottata con delibera consigliere n. 86 del 18/12/2003, a seguito delle riserve provinciali e dei pareri espressi dagli enti competenti (ARPA e AUSL), in fase di progettazione degli interventi si dovrà tenere conto delle prescrizioni indicate ai punti 2 e 4 del successivo art. 84 delle presenti norme.

9 Nell'area B1 oggetto di modifica cartografica di cui alla scheda 2 Gualdo - via Martiri della Libertà (tav. 3-1.BVc) della variante adottata con delibera consigliere n. 86 del 18/12/2003, a seguito delle riserve provinciali e dei pareri espressi dagli enti competenti (ARPA e AUSL), in fase di progettazione degli interventi si dovrà tenere conto delle prescrizioni indicate al punto 4 del successivo art. 84 delle presenti norme.

10 Nell'area B1 oggetto di modifica cartografica di cui alla scheda 1 Ducentola - via G. Massarenti (tav. 3-1.AVc) della variante adottata con delibera consigliere n. 86 del 18/12/2003, a seguito delle riserve provinciali e dei pareri espressi dagli enti competenti (ARPA e AUSL), in fase di progettazione degli interventi si dovrà tenere conto delle prescrizioni indicate ai punti 1 e 4 del successivo art. 84 delle presenti norme.

11 Nell'area B1 oggetto di modifica cartografica di cui alla scheda 2 Ducentola - via Quartesana (tav. 3-1.AVc) della variante adottata con delibera consigliere n. 86 del 18/12/2003, a seguito delle riserve provinciali e dei pareri espressi dagli enti competenti (ARPA e AUSL), in fase di progettazione degli interventi si dovrà tenere conto delle prescrizioni indicate ai punti 1 e 2 del successivo art. 84 delle presenti norme.

12 Nell'area B1 oggetto di modifica cartografica di cui alla scheda 4 Montesanto - via Gramsci (ex scuola elementare) (tav. 3-3.Vc) della variante adottata con delibera consigliere n. 86 del 18/12/2003, a seguito delle riserve provinciali e dei pareri espressi dagli enti competenti (ARPA e AUSL), in fase di progettazione degli interventi si dovrà tenere conto delle prescrizioni indicate al punto 4 del successivo art. 84 delle presenti norme.

13 Nell'area B1 e A2 oggetto di modifica cartografica di cui alla scheda 2 Voghenza - Via Alfonso Il D'Este (Fondo Tesoro) (tav. 3-2.VAc) - della variante adottata con delibera consigliere n. 86 del 18/12/2003, a seguito delle prescrizioni della Giunta Provinciale riportate nella delibera di approvazione della variante n. 370 del 06/09/2005, "l'attuazione delle previsioni di zona è subordinata alla predisposizione di appositi progetti di valorizzazione con le modalità e le condizioni disposte dall'art. 21 co. 4° e 5° delle Norme del PTCP", pertanto non potrà essere realizzato nessun intervento di nuova costruzione nell'area B1 se prima non sia stato approvato detto progetto di valorizzazione dell'area A2.

ART.31 - Zone residenziali di completamento (B2).

1 Le zone residenziali di completamento sono quelle destinate dallo strumento urbanistico generale alla funzione di integrazione della situazione abitativa e all'edificazione dei lotti liberi o interclusi e serviti da infrastrutture principali.

2 Nelle sottozone B2 il P.R.G./V si attua attraverso interventi urbanistici preventivi, di cui al precedente art.11, o interventi edilizi diretti di cui al precedente art.18. In entrambi i casi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione, demolizione con o senza ricostruzione o sostituzione, cambio della destinazione d'uso (con le modalità e limitazioni indicate ai precedenti artt.23 e 29) e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

-Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	<	2.0 mc./mq.;
	=	
-Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	<	0.65 mq./mq.;
	=	
-Rapporto massimo di copertura (Q)	<	30 % Sf;
	=	
-Altezza massima degli edifici	<	ml.9.00;
	=	
-Parcheggi di pertinenza delle costruzioni	>	mq.10 per 100 mc. di costruzione;
	=	
-Verde privato (o condominiale)	>	mq.10 per 100 mc. di costruzione;
	=	
-Parcheggi pubblici	>=	mq 5 per abitante (determinati ai sensi dell'ultimo comma, art. 3 del DM 02/04/1968 n. 1444)

Al fine della corretta individuazione della quota da destinare a parcheggio pubblico, in caso di comprovata impossibilità nel reperimento di tale quota o per esigenze connesse alla sicurezza della viabilità, può essere richiesta la monetizzazione delle stesse. Le somme ricavate saranno destinate all'attuazione delle previsioni di P.R.G./V..

³ La costruzione di autorimesse private, proservizi o di costruzioni accessorie staccate dal corpo di fabbrica principale esistente possono essere considerati ampliamenti ed essere edificati con le modalità di cui al comma 4 del precedente art.30.

⁴ Negli interventi previsti, per quanto attiene le distanze dagli edifici e dai confini di proprietà, si rimanda al comma 4 del precedente art.30.

⁵ Per quanto concerne l'arretramento stradale, fatto salvo quanto diversamente prescritto dal Nuovo Codice della Strada e da disposizioni Regionali e Provinciali, gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dell'allineamento prevalentemente consolidato con un minimo di ml.5 dal confine stradale.

⁶ Nell'area B2 oggetto di modifica cartografica di cui alla scheda 3 Gualdo - via Villani (tav. 3-1.BVc) della variante adottata con delibera consigliere n. 86 del 18/12/2003, a seguito delle riserve provinciali e dei pareri espressi dagli enti competenti (ARPA e AUSL), in fase di progettazione degli interventi si dovrà tenere conto delle prescrizioni indicate punto 4 del successivo art. 84 delle presenti norme.

⁷ Nell'area B2 oggetto di modifica cartografica di cui alla scheda 1 Ducentola - via G. Massarenti (tav. 3-1.AVc) della variante adottata con delibera consigliere n. 86 del 18/12/2003, a seguito delle riserve provinciali e dei pareri espressi dagli enti competenti (ARPA e AUSL), in fase di progettazione degli interventi si dovrà tenere conto delle prescrizioni indicate ai punti 1 e 4 del successivo art. 84 delle presenti norme.

⁸ Nell'area B2 oggetto di modifica cartografica di cui alla scheda 2 Ducentola - via Quartesana (tav. 3-1.AVc) della variante adottata con delibera consigliere n. 86 del 18/12/2003, a seguito delle riserve provinciali e dei pareri espressi dagli enti competenti (ARPA e AUSL), in fase di progettazione degli interventi si dovrà tenere conto delle prescrizioni indicate ai punti 1 e 2 del successivo art. 84 delle presenti norme.

⁹ Nell'area B2 oggetto di modifica cartografica di cui alla scheda 3 Ducentola - via Pontida (tav. 3-1.AVc) della variante adottata con delibera consigliere n. 86 del 18/12/2003, a seguito delle riserve provinciali e dei pareri espressi dagli enti competenti (ARPA e AUSL), in fase di progettazione degli interventi si dovrà tenere conto delle prescrizioni indicate ai punti 1 e 4 del successivo art. 84 delle presenti norme.

¹⁰ Nell'area B2 oggetto di modifica cartografica di cui alla scheda 6 Montesanto - via XXV Aprile (tav. 3-3.AVc) della variante adottata con delibera consigliare n. 86 del 18/12/2003, a seguito delle riserve provinciali e dei pareri espressi dagli enti competenti (ARPA e AUSL), in fase di progettazione degli interventi si dovrà tenere conto delle prescrizioni indicate al punto 1 del successivo art. 84 delle presenti norme.

ART.32 - Zone residenziali di completamento di strumenti urbanistici preventivi già convenzionati- (B3).

¹ Le zone residenziali di completamento di strumenti urbanistici preventivi già regolarmente convenzionati sono quelle indicate nelle tavole di piano con tale destinazione e anche riportate come "fatte salve" all'art.78 delle norme finali e transitorie della presente normativa.

² Tali zone possono essere oggetto solamente di intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi e urbanistici contenuti nelle convenzioni deliberate.

ART.33 - Zone residenziali di completamento di nuclei rurali - Borghi (B4).

¹ Le zone residenziali in area agricola di antico insediamento che assolvono, in parte, la funzione residenziale mista sono normate al capo V - art.55 delle presenti norme tecniche di attuazione.

ART.34 - Zone residenziali di espansione (C).

¹ Le zone residenziali di espansione sono quelle alle quali lo strumento urbanistico generale attribuisce tale funzione e, per la loro attuazione, è prescritta la formazione dello strumento urbanistico preventivo secondo le modalità descritte nel R.E. e nelle presenti N.T.A., nel rispetto dei seguenti parametri:

- Superficie minima di intervento (Sm)
 $\geq 5.000 \text{ mq.};$
- Indice di fabbricabilità territoriale (It)
 $\leq 1.0 \text{ mc./mq. St};$
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
 $\leq 0.35 \text{ mq./mq. St};$
- Rapporto massimo di copertura (Q)
 $\leq 30 \% \text{ Sf risultante};$
- Altezza massima degli edifici
 $\leq \text{ml.}11.50;$
- Distanza dai confini
 $\geq \text{metà dell'altezza con minimo}$

di ml.5, nel rispetto dei

parametri del D.I.n.1444/'68;
 -Distanza dalle strade

$\geq \text{ml.}5 \text{ o } \text{ml.}7.5 \text{ a seconda che}$

l'edificazione sia prospiciente

una strada larga ml.7 o ml.10

compresi i marciapiedi;
-Parcheggi di pertinenza delle costruzioni \geq mq.10 per
100 mc. di costruz.;

-Verde privato (o condominiale)
 \geq mq.10 per 100 mc. di costruz.

Ai fini della valutazione degli abitanti insediabili si fanno corrispondere mc.100 di volume residenziale ad abitante. La dotazione minima di standard di servizio per tali zone è di mq.25 per abitante teorico, così ripartiti:

mq.	6
di aree per l'istruzione dell'obbligo, asili e scuole materne;	
mq.	4
di aree per attrezzature di interesse comune;	
mq.	12
di aree per verde attrezzato di quartiere, per il gioco e lo sport;	
mq.	3
di aree per parcheggi pubblici.	

2 Nelle zone residenziali di espansione di superficie territoriale inferiore a mq.20.000, ferme restando la dotazione di standard pari a mq.25 per abitante, è consentita la cessione di un'area minima non inferiore a mq.15, di cui mq.12 per verde pubblico attrezzato e mq.3 per parcheggio pubblico con localizzazione all'interno del perimetro di piano particolareggiato, da concordare preventivamente con gli organi tecnici dell'Amministrazione Comunale.

3 Per quanto riguarda l'area residua pari a mq.10, di cui 6 per l'istruzione e mq.4 per servizi di interesse comune, è ammessa, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, la monetizzazione in sostituzione della cessione delle aree stesse, in tutti i casi in cui il P.R.G./V. non preveda nell'ambito del comparto alcuna area a vincolo specifico. La monetizzazione relativa verrà disposta in base ai prezzi di esproprio definiti ai sensi dell'art.5 bis della L.n.333/92 nonché del valore stimato per le opere di urbanizzazione.

4 I relativi proventi della monetizzazione saranno ricondotti ad uno specifico capitolo di spesa utilizzabile esclusivamente per la realizzazione di opere di urbanizzazione.

5 Le autorimesse private saranno poste al piano terra degli edifici e inserite nell'ambito della volumetria, per cui non sono ammesse edificazioni di corpi separati a qualsiasi uso destinati. Per ogni alloggio dovrà essere prevista almeno una autorimessa privata all'interno dell'edificio.

6 E' consentito al lottizzante, anche successivamente alla stipula della convenzione prescritta dalle vigenti norme, di provvedere ad una ulteriore suddivisione del lotto così come individuato negli elaborati tecnici costituenti il piano presentato. In tal caso, alla presentazione della richiesta di Permesso di Costruire, dovrà essere prodotto il frazionamento dell'area originaria con attribuzione ai singoli lotti proposti della cubatura di pertinenza. La somma delle varie cubature attribuite ai singoli lotti dovrà essere pari a quella risultante dall'applicazione dell'indice convenzionato al lotto originario.

7 Nell'area C oggetto di modifica cartografica di cui alla scheda 3 Voghiera - via Roosevelt (tav. 3-2.BVc) della variante adottata con delibera consigliere n. 86 del 18/12/2003, a seguito delle riserve provinciali e dei pareri espressi dagli enti competenti (ARPA e AUSL), in fase di progettazione degli interventi si dovrà tenere conto delle prescrizioni indicate ai punti 1, 3 e 4 del successivo art. 84 delle presenti norme.

8 Nell'area C oggetto di modifica cartografica di cui alla scheda 5 Montesanto - via Gramsci (tav. 3-3.Vc) della variante adottata con delibera consiliare n. 86 del 18/12/2003, a seguito delle riserve provinciali e dei pareri espressi dagli enti competenti (ARPA e AUSL), in fase di progettazione degli interventi si dovrà tenere conto delle prescrizioni indicate al punto 1 del successivo art. 84 delle presenti norme.

CAPO IV - ZONE OMOGENEE DI TIPO D

ART.35 - Definizione e classificazione delle zone D.

¹ Le zone produttive sono generalmente destinate a costruzioni ed attrezzature per quelle attività artigianali, industriali, commerciali, turistiche o similari assimilabili ai settori economici secondario e terziario.

² Le zone D si dividono in:

- zone territoriali omogenee D1/1 insediamenti turistici ricettivi;
- zone territoriali omogenee D1/2 attrezzature da spettacolo, per lo sport attivo e complessi turistici all'aria aperta;
- zone territoriali omogenee D2 insediamenti artigianali di completamento;
- zone territoriali omogenee D3 di espansione per attività produttive.

³ Fatto salvo quanto diversamente prescritto negli articoli successivi, nelle zone D possono essere installati laboratori di ricerca, uffici e mostre connesse con l'attività di produzione, magazzini, depositi, rimesse, impianti per la lavorazione dei prodotti tipici locali, nonché, nel limite massimo di mq.240 di superficie utile lorda (SuL) per unità produttiva, costruzioni destinate a residenza per i titolari delle aziende e per il personale addetto alla manutenzione e alla sorveglianza delle stesse. Tale Superficie residenziale non deve mai essere superiore al 25% della superficie dell'unità di intervento.

^{3.bis} Le costruzioni (o alloggi) destinati a residenza per i titolari delle aziende e per il personale addetto alla manutenzione e alla sorveglianza realizzati in funzione delle attività produttive devono essere vincolati a tempo indeterminato all'attività medesima attraverso una idonea convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) registrata e trascritta che il richiedente deve sottoscrivere prima del rilascio dell'atto abilitativo alla realizzazione, ove il sottoscrittore si impegna a non cedere l'alloggio separatamente dell'immobile destinato all'attività produttiva e viceversa. La disposizione è da applicarsi ai nuovi interventi da realizzare in tutti i comparti di attuazione per piani particolareggiati di aree produttive.

⁴ Nelle zone D2 e D3 sono ammessi, con i parametri di cui agli art.37 e 38 delle presenti N.T.A., impianti connessi agli usi agricoli R5 ed R6 come definiti al successivo art.42.

⁵ Nelle zone D sono vietati gli insediamenti produttivi che per ragioni di sicurezza, di incolumità pubblica o di igiene, debbono essere tenuti lontani dalle residenze e dagli altri insediamenti produttivi: pertanto sono escluse attività connesse a stoccaggio o lavorazioni di materiali inquinanti.

^{5.bis} A seguito delle riserve provinciali e dei pareri espressi dagli enti competenti (ARPA e AUSL) alla variante adottata con delibera consigliare n. 86 del 18/12/2003, nelle zone omogenee D esistenti (sottozone D1 e D2) in prossimità dei centri abitati e di zone residenziali, è ammesso l'insediamento di attività e destinazioni produttive compatibili con la residenza.

^{5.ter} Per i nuovi insediamenti si prescrive la redazione di valutazione previsionale del clima acustico ai sensi dell'art. 8 della legge 447/1995 e secondo quanto disposto dall'art. 8 della Delibera di Giunta Regionale N. 673 Del 14/04/2004, affinché sia verificato il rispetto dei limiti acustici di zona, ovvero siano identificate le opere di mitigazione eventualmente necessarie.

⁶ La sussistenza delle ragioni di sicurezza, di incolumità o di igiene di cui al comma precedente devono essere dichiarate dal Sindaco previo parere degli uffici preposti alla salute pubblica e, ove occorra, dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART.36 - Attività produttive turistiche e similari (D1).

1 Sono classificate fra le zone territoriali omogenee di tipo D1 le parti di territorio che ai sensi della L.R.n.47/'78 - art.13 - comma 2 - consentono lo svolgimento di attività turistica o similare. In tali zone sono consentiti interventi così articolati:

D1/1 -insediamenti ricettivi e relative pertinenze, ambulatori medici, uffici, studi professionali, esercizi commerciali di vicinato;

D1/2 -attrezzature da spettacolo ed intrattenimento, attrezzature private per sport attivo e complessi turistici all'aria aperta previsti, questi ultimi, dalla L.R.n.9/'79.

2 Per gli insediamenti del tipo D1/1 sono consentiti, mediante intervento edilizio diretto o intervento urbanistico preventivo, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione, l'ampliamento o sopraelevazione, la demolizione con o senza ricostruzione o sostituzione, il cambio di destinazione d'uso con o senza opere (limitatamente agli usi previsti al precedente comma) dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione. Qualora l'unità di intervento sia di superficie superiore a mq.5000 il P.R.G./V. si attua esclusivamente attraverso intervento urbanistico preventivo. In generale è possibile procedere direttamente nella predisposizione dello strumento urbanistico preventivo anche in assenza di specifico perimetro di rimando cartografico, considerando equivalente allo stesso la perimetrazione della sottozona omogenea oggetto di intervento.

3 Gli interventi debbono rispettare i seguenti parametri:

-Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) <= 1.0 mq./mq.;

-Altezza massima degli edifici <= ml.11;

-Parcheggi pubblici >=

40 % SuL - Art.46 L.R.47/'78 e

succ. modif. e integr.;

-Verde pubblico attrezzato >= 60 % SuL - Art.46 L.R.47/'78 e

succ. modif. e integr.;

4 Negli interventi previsti, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni di cui alle lettere q) del precedente art.20 relative alle distanze minime fra edifici, dovrà essere osservato un distacco minimo di m.5.00 dal confine di proprietà. Negli interventi su fabbricati esistenti tale distanza potrà essere annullata con edificazione in confine nei seguenti casi in alternativa:

a) qualora esistano edifici a confine senza eccedere, in pianta e in alzato, quanto esistente a confine;

b) qualora sia stata stipulata regolare convenzione tra i confinanti debitamente registrata e trascritta.

5 Per quanto concerne l'arretramento stradale, fatto salvo quanto diversamente prescritto dal Nuovo Codice della Strada e da disposizioni Regionali e Provinciali, gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dell'allineamento prevalentemente consolidato. Se tale allineamento non è definibile, dovrà rispettarsi il distacco minimo di ml.5, ml.7.5 e ml.15 rispettivamente per strade di larghezza (al lordo dei marciapiedi) <= ml.7, > ml.7 e <= ml.15, > ml.15.

6 Per gli insediamenti del tipo D1/2 il P.R.G./V. si attua mediante intervento urbanistico preventivo di cui al precedente art.11 nel rispetto dei parametri riportati nei successivi commi. L'attuazione può avvenire anche per stralci definiti in sede di progetto.

7 Qualora l'intervento sia da attuarsi in adiacenza a zone di interesse ambientale o fluviale (E3, E6), l'Amministrazione Comunale potrà richiedere particolari sistemazioni delle pavimentazioni ed alberature per le aree a verde e di parcheggio. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

per impianti scoperti:

-Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
<= 0.04 mq./mq.;

per impianti coperti:

-Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
<= 0.10 mq./mq.;

-Parcheggi pubblici

>= 30 % SuL complessiva.

8 Sono classificate al punto D1/2 anche le aree destinate a pesca sportiva per le quali vigono i seguenti parametri di utilizzazione:

-Superficie minima di intervento (Sm)
>= 30000 mq.;

-Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

per impianti e accessori

<= 0.15 mq./mq. St;

di cui:

per impianti di ristorazione, depositi,
servizi igienici, abitazione del

custode

(di superficie <= mq.140)

<=

10 % di Uf;

-Distanza dai confini

>= ml.10;

-Distanza dalle strade

= a norma di legge;

-Parcheggi pubblici

>= 30 % SuL;

-Verde attrezzato

>= 60 % di Uf, con spazi liberi,

pergolati,panchine e tavoli.

9 Qualora l'intervento interessi un'area inferiore alla Sm e l'estensione dello sbancamento del bacino di pesca non superi il 60% della superficie totale, l'utilizzazione è ammessa a condizione che gli impianti accessori siano realizzati con strutture precarie o smontabili alla cessazione dell'attività suddetta. Se l'intervento è volto al recupero di cave di inerti abbandonate e se sono interessati all'intervento anche edifici esistenti i cui parametri

consolidato. Se tale allineamento non è definibile, dovrà rispettarsi il distacco minimo di ml. 5 in arretramento dal confine stradale.

- 6 E' consentito il passaggio da sottozona omogenea D2 a sottozona omogenea D1/1, senza che questo costituisca variante urbanistica, previa motivata richiesta del proprietario dell'area e successiva deliberazione di Consiglio Comunale.

Si sottolinea che non potrà essere effettuato il passaggio inverso – da zona D1.1 a zona D2 – e che comunque il disposto potrà essere applicato solo se migliorativo sotto l'aspetto delle dotazioni a standard, garantendo la compatibilità ambientale dei nuovi usi con le aree limitrofe.

ART.38 - Zone di espansione per attività produttive D3.

- 1 Le zone di espansione per attività produttive sono quelle prive di strutture insediative e destinate dallo strumento urbanistico generale alla formazione di un apparato per l'artigianato e la piccola industria, nonché di attività commerciali compatibili. Le attività insediabili sono quelle riconosciute non nocive dalle vigenti leggi e di ciò sono garantiti i richiedenti previa opportuna verifica da parte dell'autorità sanitaria competente.

- 2 Il progetto di insediamento, sotto forma di piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, sarà conforme alle prescrizioni contenute nel R.E. e nelle presenti N.T.A..

- 3 I parametri da applicare all'area di intervento sono:

-Superficie minima di intervento (Sm)		> =
	20000 mq. al netto delle fasce di vincolo stradale indicate sulle tavole di piano - art.20 lett. a);	
-Indice di utilizzazione territoriale (Ut)		
	< =	0.50 mq./mq. St;
-Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)		
	< =	0.60 mq./mq. Sf;
-Superficie aggiuntiva per uffici/abitazione		< =
mq.150 per unità produttiva		

aumentabili a mq.300 per

comprovate necessità

organizzative e previa

autorizzazione tramite

deliberazione consiliare;

-Rapporto massimo di copertura (Q):

per edifici produttivi
<= 50 % Sf;
-Altezza massima degli edifici
<=
ml.10, salvo il caso di silos,

camini e apparecchiature

tecnologiche speciali per i
quali non è prescritta alcuna
altezza;
-Distanza minima dai confini
>=
ml.5 oppure in aderenza o

-Distanza dalle strade
comunione;

>= ml.10;

-Distanza tra edifici

= N.T.A. art.20 lettere q);

-Spazi pubblici e di uso pubblico:
Parcheggi pubblici

>= 5 % St;

Verde pubblico e attività collettive

>= 10 % St; Gli insediamenti

commerciali,

fatti salvi quelli di cui alla

L.n. 426/'71, dovranno
integrare,

all'interno delle proprie
aree,

le quote di standard di cui
alla L.R. n. 47/'78 e succ.

modifiche ed integrazioni;
-Parcheggi privati ai sensi del D.P.R.n.616/77:

per attività produttive

>= mq.10 per 100 mq. di SuL;

per attività commerciali

>= mq.1,5 per mq. di superficie
di vendita.

⁴ Nelle aree oggetto della modifica cartografica di cui alla scheda 1 Gualdo – via Provinciale (tav. 2-3 Vc) della variante adottata con delibera consigliare n. 86 del 18/12/2003, a seguito delle riserve provinciali e dei pareri espressi dagli enti competenti (ARPA e AUSL), in fase di progettazione del piano particolareggiato, si dovrà tenere conto di un sistema di depurazione per il trattamento dei reflui e delle acque di prima pioggia provenienti da superfici (piazze ed altre aree esterne adibite alle attività produttive).

CAPO V - ZONE OMOGENEE DI TIPO E

ART.39 - Zone omogenee E - Definizione degli interventi.

- 1 Le zone omogenee E sono le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e delle altre attività (zootecniche, forestali), connesse con l'agricoltura.
- 2 Da tali zone pertanto sono esclusi tutti quegli interventi ritenuti estranei alle esigenze della produzione: in particolare nuove edificazioni residenziali sono ammesse se strettamente funzionali alle esigenze di conduzione dei fondi.
- 3 Il P.R.G./V. inoltre disciplina gli interventi ai fini del recupero del patrimonio produttivo agricolo e tutela le risorse naturali, ambientali e di uso dell'esistente patrimonio insediativo a fini sociali.
- 4 Per interventi sul territorio di attività di tipo economico primario o ad esso assimilabili, seppur di carattere non specificatamente agricolo (impianti attinenti le attività estrattive, uso del tempo libero, pesca sportiva, agriturismo, opere di uso e di difesa del suolo, strade, canali, arginature e simili, ecc.), si rimanda agli art.6, 7, 8, delle presenti N.T.A..
- 5 I permessi rilasciati in zona E sono in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo per quanto si riferisce alla destinazione d'uso, nei limiti indicati dall'art. 32 comma 3 della L.R. 25/11/2002, n. 31 e s.m.i..

ART.40 - Modalità di intervento e strumenti di attuazione.

- 1 Nelle zone E, il P.R.G./V. si attua, nell'ambito delle specifiche articolazioni funzionali e nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi per intervento diretto o con strumento urbanistico preventivo.

- 2 Per intervento diretto previa:

-Denuncia di Inizio Attività;
-Permesso di Costruire gratuito in conformità delle presenti N.T.A. di P.R.G./V. nei solo casi di cui all'art. 30 della L.R. 25/11/2002, n. 31 e s.m.i. Al fine del rilascio del Permesso di Costruire gratuito è indispensabile l'esistenza, nella zona interessata dall'intervento, delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

a)
strada pubblica;

b)
sistema di distribuzione dell'acqua potabile;

c)
sistema di distribuzione dell'energia elettrica.

-Permesso di Costruire oneroso in conformità alle presenti N.T.A. di P.R.G./V., in tutti i casi in cui non è previsto il Permesso gratuito.

- 3 Per intervento urbanistico preventivo, previo:

-Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata previsto dai Piani Quinquennali di Sviluppo Agricolo di cui all'art.7 della L.R.n.12/'75;

-Piano di insediamento produttivo (P.I.P.) di cui all'art.24 lett. -d della L.R.n.47/'78 e successive modifiche;

-Piano di Sviluppo Aziendale / Interaziendale (P.S.A.) di iniziativa privata, firmato da tecnico agronomo abilitato, proposto da soggetti di cui agli art.6 e 7 della L.R.n.18/'77 che stabiliscono le quantità di interventi infrastrutturali ed edilizi necessari allo sviluppo della produttività dell'azienda. La valutazione della congruità di tale intervento è demandata all'Amministrazione Provinciale ai sensi della L.R.n.50/'84. La validità di tali piani non può superare la durata di quattro anni dalla data di approvazione. Gli indici previsti dalle presenti norme possono essere superati in sede di piano di sviluppo aziendale o interaziendale proposto da soggetti compresi nelle specificazioni degli art.6 e 7 della L.R.n.18/'77. La concessione edilizia rilasciata in attuazione di un P.S.A. è

condizionata alla realizzazione, entro i termini indicati dal piano stesso, degli interventi previsti. Scaduti i termini, se gli impegni assunti non sono stati assolti, in tutto o in parte per inezia del concessionario, gli edifici eventualmente realizzati sono considerati non conformi al progetto approvato, pertanto sono abusivi, per la parte eccedente gli indici di cui alle presenti norme. Qualora il concessionario fosse in grado di dimostrare che gli impegni contenuti nel P.S.A. non sono stati assolti per motivi indipendenti dalla sua volontà, il Sindaco, con le procedure di cui all'art.41 delle presenti N.T.A., può concedere un nuovo termine, scaduto inutilmente il quale le parti realizzate in difformità sono considerate abusive a tutti gli effetti. Gli impegni e i vincoli previsti per le concessioni relative al P.S.A. sono inseriti nell'atto unilaterale d'obbligo da trascriversi a cura e spese del concessionario.

ART.41 - Commissione Consultiva Agricola. – (SOPPRESSO)

ART.42 - Interventi nelle zone E.

1 Nelle zone E, compatibilmente con le prescrizioni specifiche delle varie sottozone, sono consentiti interventi:

A) sul patrimonio esistente di:

- | | | |
|----------------|----|---------------------------------|
| straordinaria; | 1) | manutenzione ordinaria e |
| conservativo; | 2) | restauro e risanamento |
| | 3) | ristrutturazione; |
| | 4) | ampliamento o sopraelevazione; |
| sostituzione; | 5) | demolizione con ricostruzione o |
| | 6) | demolizione; |
| | 7) | cambio della destinazione d'uso |

con o senza opere;

il tutto con le modalità e normative definite dal R.E. e dalle presenti N.T.A..

B) nuove costruzioni, da destinare a:

R1 - abitazioni agricole connesse con l'attività aziendale o interaziendale, che risultino necessarie ai fini della conduzione del fondo sul quale si intende realizzare l'abitazione, e delle esigenze dei soggetti e propri nuclei familiari di cui all'art.40 Legge 47/78 e succ. mod. e integr., nonché dei nuclei familiari connessi in quanto coadiuvanti o legati da vincoli di parentela di 1^o e 2^o grado.

R2 - edifici di servizio per depositi di attrezzi e materiali, ricoveri per macchine agricole, silos, serbatoi idrici, pompe o attrezzature ad esse assimilabili: in questo uso rientrano anche modesti fabbricati per allevamento di animali per uso familiare.

R3 - edifici per allevamenti zootecnici:

R3a - di tipo aziendale, la cui alimentazione del bestiame viene effettuata tramite razioni producibili in azienda per almeno il 35 % di unità foraggere, adeguatamente dimostrato tramite un P.S.A.. La destinazione d'uso comprende anche gli edifici di servizio, di deposito e di servizio del personale di custodia;

R3a1 - allevamenti aziendali bovini, equini, ovini, cunicoli, ecc.;

R3a2 - allevamenti aziendali suini.

R3b - di tipo intensivo, come richiamati al successivo art.47. La destinazione d'uso comprende anche gli edifici di servizio, di deposito e di servizio del personale di custodia;

R3b1 - allevamenti intensivi bovini, equini, ovini, cunicoli, ecc.;

R3b2 - allevamenti intensivi suini.

R4 - costruzioni complementari e vasche di accumulo per deiezioni animali per la concimazione, limitatamente ad allevamenti di cui agli usi R3a, R3a1, R3a2, da attuarsi con le cautele e le prescrizioni delle norme igienico-sanitarie specifiche.

R5 - edifici produttivi aziendali per impianti di prima trasformazione, conservazione e deposito, ed anche vendita, di prodotti agricoli, zootecnici o arborei (caseifici, cantine, frigoriferi, ecc.), con abitazioni del personale di manutenzione e sorveglianza.

R6 - edifici di servizio tecnologico per più aziende, quali magazzini e impianti per la distribuzione di sementi, fertilizzanti, silos, depositi, rimesse per macchine operatrici per conto terzi e simili, con annesse quote di costruzioni per uffici e abitazioni del personale di manutenzione e custodia, come richiamati agli artt.35 e 48 delle presenti N.T.A..

R7 - serre fisse in costruzioni stabili coibentate, per colture intensive (ortofrutti, floricole, vivaistiche).

R8 - bacini per l'orticoltura in forme di vasche o invasi predisposti, dotati di apparecchiature complementari per la gestione, con abitazioni del personale di custodia.

² Tutti gli interventi precedentemente definiti sono soggetti al rilascio di Permesso di Costruire gratuito nei casi previsti dall'art. 30 della L.R. 25/11/2002, n. 31 e s.m.i., o oneroso nel caso di interventi richiesti da soggetti non dediti all'agricoltura ad eccezione degli interventi indicati al precedente punto 1) lettera A) (*manutenzione ordinaria e straordinaria*) per i quali o non è necessario nessun titolo abilitativo (manutenzione ordinaria) o è richiesta la presentazione di Denuncia di Inizio Attività (Manutenzione Straordinaria) con le modalità previste dalla normativa vigente.

ART.43 - Unità di intervento.

¹ L'unità di intervento, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola o associata, costituita da più poderi, anche non contigui, compresi nel territorio comunale, ricadenti in sottozona anche di diversa destinazione (E2, E3, ecc.).

² Agli effetti del calcolo della superficie di intervento i parametri urbanistici ed edilizi sono applicati su tutta l'area interessata, al lordo dei vincoli di rispetto stradale e ferroviario, cimiteriale, ambientale e idraulico ma con limitazioni specifiche per quanto attiene la residenza rurale di cui all'art.46.

³ Ai fini dell'edificazione non sono considerati validi frazionamenti di aziende successivi alla data di adozione del P.R.G. vigente per i quali le volumetrie dell'edificato esistente, assegnati alle varie parti frazionate, non concorrono alle quantità secondo gli indici più avanti prescritti.

⁴ Al momento della richiesta di concessione, agli effetti dell'applicazione delle presenti norme, dovrà essere provata, con idonea documentazione:

a) l'estensione attuale del terreno di pertinenza dell'azienda con l'eventuale edificato esistente e relativa volumetria nonché l'estensione e l'edificato dell'intera azienda primitiva nel caso di avvenuti frazionamenti successivi alla data di adozione del P.R.G./V.;

b) la disponibilità e il titolo di godimento del terreno.

⁵ La superficie minima di intervento (Sm) è di mq.30000 e, fatto salvo quanto diversamente prescritto negli articoli successivi, per gli interventi connessi alla gestione aziendale su aree di estensione inferiore alla minima è necessaria la redazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.) in cui sia previsto, nell'ambito dell'azienda oggetto dell'intervento, l'incremento di almeno 0.5 Unità Lavorative.

⁶ Non è consentito nessun intervento di nuova costruzione o ampliamento e sopraelevazione, fatto salvo quanto prescritto al successivo art.51, nei casi in cui l'edificato esistente sulla

nuova azienda, costituitasi a seguito del frazionamento avvenuto successivamente alla data di adozione del P.R.G./V., non corrisponda, per quanto attiene il volume (V) o la superficie utile lorda (SuL), agli indici prescritti per la zona. Nel caso di frazionamenti avvenuti dopo tale data, qualora si venisse a formare un'azienda sulla quale insistono edifici la cui consistenza supera i parametri di cui sopra, il supero resterà comunque a carico dell'azienda primitiva.

⁷ Tale norma non si applica nei casi di frazionamento di terreni in conseguenza di espropri per interventi pubblici, per divisioni testamentarie, per rettifiche di confini tra aziende o per operazioni di Ricomposizione Fondiaria, purché debitamente comprovati.

ART.44 - Soggetti attuatori.

¹ Gli interventi di tipo aziendale, sottoposti al rilascio di Permessi di Costruire e alla presentazione di Denunce di Inizio Attività, gratuiti, in base alle norme presenti e alla legislazione vigente, possono essere ottenute esclusivamente:

- a) dal coltivatore diretto proprietario o dal coltivatore diretto affittuario che ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro;
- b) dai seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del comma 1 dell'art.7 della L.R.n.18/77:
 - proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
 - proprietari conduttori in economia e dei loro familiari (art.12 - L.n.153/75);
 - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla L.n.11/71 e della L.n.756/64;
 - cooperative agricole di conduzione bracciantili e forme associate assimilabili.

² I diretti interessati all'ottenimento del Permesso di Costruire o alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività dovranno documentare il loro stato di addetti all'agricoltura secondo quanto indicato dal R.E..

³ I proprietari e gli aventi diritto che non possiedono i requisiti indicati più sopra, possono ottenere Permessi di Costruire o presentare Denunce di Inizio Attività a titolo oneroso o gratuito, in base alle norme presenti e alla legislazione vigente, solamente per gli interventi di cui al precedente art.42 comma 1 lettera A) (con le modalità dei successivi artt.51 e 54) e lettera B) limitatamente agli usi R2, R5, R6, R7 ed R8 (con le modalità dei successivi artt. 46-2 ^ comma, 48, 49 e 50).

⁴ Tutti i Permessi di Costruire ed al caso le Denunce di Inizio Attività inerenti interventi in zona agricola sono, in ogni caso, assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene la destinazione d'uso nei limiti indicati dall'art. 32 comma 3 della L.R. 25/11/2002, n. 31 e s.m.i..

ART.45 - Classificazione delle zone E.

¹ La classificazione delle zone E è conseguente alle caratteristiche fisiche, ambientali e produttive del territorio e tende a definire l'uso adeguato e gli ambiti di tutela delle risorse naturali, tramite prescrizioni di natura urbanistica.

² Le zone omogenee di tipo E si distinguono in:

- sottozona E1
agricola normale destinata agli usi agricoli quali la coltivazione, l'allevamento zootecnico, la trasformazione e la conservazione dei prodotti, se condotti in forma aziendale. Fatto salvo quanto prescritto agli artt.43 e 44, in essa sono consentiti tutti gli interventi indicati al precedente art.42 con le modalità di cui al successivo art.46 e seguenti. Sono altresì ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di infrastrutture

tecnologiche quali fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc. e infrastrutture idrauliche.

sottozona E2

agricola a vincolo speciale di rispetto ambientale e comprendente parti di territorio che assumono particolare importanza per le caratteristiche colturali o arboree e per i tipi edilizi in essa esistenti. In essa sono consentiti interventi tendenti alla manutenzione del verde, al riassetto idrogeologico del terreno con divieto di nuove edificazioni. Fatto salvo quanto prescritto agli artt.43 e 44, le costruzioni esistenti possono essere oggetto degli interventi indicati alla lettera A), comma 1, del precedente art.42 limitatamente a: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione, cambio della destinazione d'uso con o senza opere. Sono altresì ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di infrastrutture tecnologiche quali fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc. e infrastrutture idrauliche che non siano palese in contrasto con le caratteristiche di rispetto ambientale.

sottozona E3

agricola a vincolo speciale di rispetto dell'abitato destinata ad impedire uno sviluppo incontrollato dell'abitato in aree non adeguatamente servite da infrastrutture primarie e secondarie, sia per preservare tali aree per eventuali future organiche espansioni dei centri, sia per controllare la compatibilità degli interventi proposti con le destinazioni di piano delle aree adiacenti. Nelle sottozone E3 sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di infrastrutture tecnologiche quali fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc. e infrastrutture idrauliche. Fatto salvo quanto prescritto agli artt.43 e 44, le costruzioni esistenti possono essere oggetto degli interventi indicati alla lettera A), comma 1, del precedente art.42 limitatamente a: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con o senza ricostruzione o sostituzione e cambio della destinazione d'uso con o senza opere. Sono altresì ammessi ampliamenti o sopraelevazioni e nuove edificazioni alle condizioni del successivo art.53, con esclusione degli allevamenti zootecnici R3b1 e R3b2 e impianti al loro servizio quali gli usi R3a, R3b, R4, R8.

sottozona E4

agricola a vincolo cimiteriale, destinata alla salvaguardia biologica delle zone abitate, isolate o accentrate. In tali zone è consentita la sola coltivazione del terreno. È vietata la nuova costruzione all'interno della fascia di rispetto cimiteriale. Gli edifici esistenti debbono rispettare le prescrizioni delle leggi sanitarie vigenti. Sono ammissibili ampliamenti per gli edifici esistenti all'interno di tale fascia, sentito il parere dell'Azienda Unità sanitaria locale competente per il territorio. In adiacenza all'attrezzatura cimiteriale è consentita la presenza di strutture precarie, amovibili, per la vendita di fiori e simili. Per quanto attiene la realizzazione di attrezzature e impianti cimiteriali valgono le seguenti prescrizioni:

-Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	<=	0.80 mq./mq. St;
-Rapporto massimo di copertura (Q)	<=	40 % Sf.

All'interno di dette zone è prescritto che:

- la superficie di parcheggio pubblico primario non sia inferiore al 10% dell'area della superficie interessata;
- i parcheggi siano rapportati all'edificato, secondo le prescrizioni delle vigenti leggi e che dispongano di un'area non inferiore a mq.10 per 100 mc. di costruzione.

Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione degli edifici esistenti si applicano i seguenti limiti "una tantum" in alternativa:

- aumento della superficie utile lorda (SuL) di mq.50;
- aumento del volume (V) di mc.150;
- aumento del volume (V) nella misura del 20 % dell'esistente.

Il conteggio della percentuale del 20% dell'esistente viene determinato computando il volume dell'edificio principale e delle pertinenze.

Gli interventi di ampliamento o sopraelevazione sono ammissibili alle condizioni di cui ai precedenti punti solo se realizzate sull'edificio principale.

Per quanto riguarda la disciplina delle distanze si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 52.

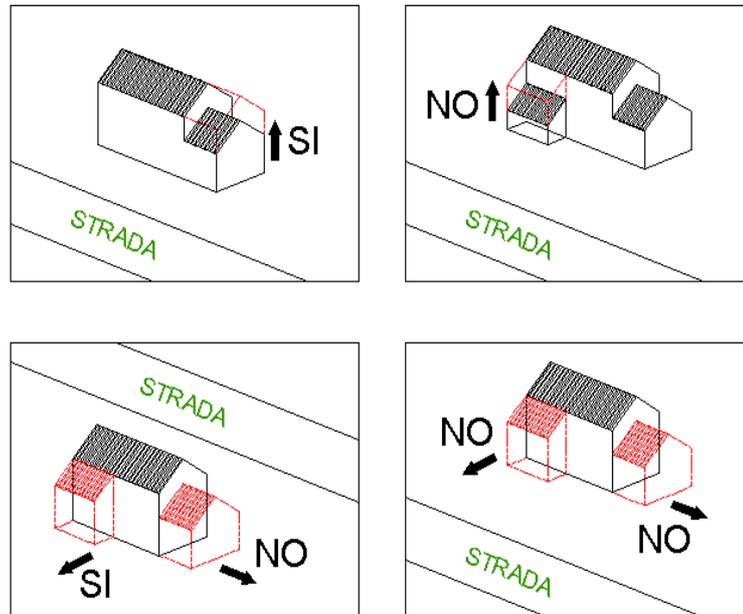
sottozona E5

agricola a vincolo speciale di rispetto della viabilità stradale e ferroviaria, destinata alla protezione del nastro viario all'esterno dei centri abitati e degli altri insediamenti previsti dal P.R.G./V.. In detta sottozona sono ammessi interventi finalizzati alla coltivazione del terreno, alla rettifica o ampliamento delle sedi viarie esistenti e alla realizzazione di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.) e idrauliche. Specificatamente per le zone di rispetto della viabilità stradale è consentita, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno essere collocate ad una distanza minima di ml.100 da nodi stradali (incroci, innesti, accessi stradali, ecc.). Fatto salvo quanto prescritto agli artt.43 e 44, le costruzioni esistenti possono essere oggetto degli interventi indicati alla lettera A), comma 1, del precedente art.42 limitatamente a: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione, cambio della destinazione d'uso con o senza opere. Fatto salvo quanto diversamente prescritto al comma 2 del successivo art.73, sono ammessi i seguenti interventi:

- sopraelevazioni dei corpi di fabbrica più bassi di un edificio esistente, nei limiti di altezza e sagoma della porzione più alta del fabbricato stesso, nonché nei limiti dell'area di sedime della porzione da sopraelevare, con le modalità riportate all'art.51, e nei limiti di superficie o volume indicati dal comma 3 di detto articolo (vedi schemi esemplificativi sottoriportati);
- ampliamento degli edifici esistenti, con le modalità riportate all'art.51, e nei limiti di superficie o volume indicati dal comma 3 di detto articolo, solo perpendicolarmente all'oggetto del rispetto in direzione opposta al medesimo (vedi schemi esemplificativi sottoriportati).

Sono esclusi gli interventi di nuova costruzione.

Nell'area perimetrata e contraddistinta dalla sigla E5a, in esito alla variante specifica adottata ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s. m., è ammesso l'insediamento dell'attività di distributore di carburante in base al progetto presentato ed assoggettato al rilascio di autorizzazione unica ai sensi del D.P.R. 447/98. L'insediamento del distributore di carburante è ammesso a titolo non precario ed esente dall'obbligo di convenzione generalmente prescritta per medesime attività in sottozona E5 di cui al precedente comma 1. Eventuali variazioni al progetto saranno assoggettate a nuova autorizzazione unica nell'ambito dell'attività di distributore di carburante. Nel caso di cessazione dell'attività autorizzata, l'immobile tornerà ad essere assoggettato alla normativa della zona E5 "agricola a vincolo speciale di rispetto della viabilità stradale", ai sensi di quanto disposto dalle presenti norme tecniche d'attuazione."



sottozona E6

agricola a vincolo speciale di rispetto dei corsi d'acqua e delle parti ad essi latitanti nonché delle superfici individuate dal P.R.G./V. per fini di tutela e salvaguardia idrogeologica. In detta sottozona sono ammessi interventi finalizzati alla coltivazione del terreno, alla realizzazione di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.), infrastrutture idrauliche e di depurazione. Fatto salvo quanto prescritto agli artt.43 e 44, le costruzioni esistenti possono essere oggetto degli interventi indicati alla lettera A), comma 1, del precedente art.42 limitatamente a: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione, cambio della destinazione d'uso con o senza opere. Sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- sopraelevazioni dei corpi di fabbrica più bassi di un edificio esistente, nei limiti di altezza e sagoma della porzione più alta del fabbricato stesso, nonché nei limiti dell'area di sedime della porzione da sopraelevare, con le modalità riportate all'art.51, e nei limiti di superficie o volume indicati dal comma 3 di detto articolo (vedi schemi esemplificativi soprariportati);
- ampliamento degli edifici esistenti, con le modalità riportate all'art.51, e nei limiti di superficie o volume indicati dal comma 3 di detto articolo, solo perpendicolarmente all'oggetto del rispetto in direzione opposta al medesimo (vedi schemi esemplificativi soprariportati).

Sono esclusi gli interventi di nuova costruzione.

ART.46 - Edificazione abitativa e servizi per aziende.

¹ Nelle zone agricole di cui all'art.45 sono consentiti interventi edilizi differenziati per usi di cui all'art.42, con indici e prescrizioni specificate in seguito.

² Ai soli effetti dell'applicazione degli indici edificatori sono conteggiate anche le aree a vincolo speciale di cui all'art.45 predetto.

³ EDIFICI RURALI AD USO RESIDENZIALE (art.42. uso R1).

Per interventi di nuova costruzione o ampliamenti e sopraelevazioni ad uso residenziale dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

-Superficie minima di intervento (Sm)

≥ 30.000 mq. - 3 ha.

(art.43 N.T.A.);

-Sottozona E1 ed E3:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If)
 ≤ 300 mc./ha. (0.03 mc./mq.);
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
 ≤ 100 mq./ha. (0.01 mq./mq.);

-Sottozona E2 (ai soli effetti dell'applicazione degli indici edificatori):

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If)
 ≤ 150 mc./ha. (0.015 mc./mq.);
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
 ≤ 50 mq./ha. (0.005 mq./mq.);

con una dotazione massima per azienda al lordo dell'edificato esistente destinato a tale uso e insistente sull'unità di intervento alla data di adozione del P.R.G./V. di:

-Volume (V)

\leq

mc.1.500

-Superficie utile lorda (SuL)

\leq

mq.500

-Altezza massima degli edifici

\leq

ml. 7

-Distanza dai confini

=

art.52 N.T.A.;

-Distanza dai fabbricati

=

art.52 N.T.A.;

-Distanza dalle strade

=

art.52 N.T.A.;

⁴ EDIFICI DI SERVIZIO PER DEPOS. ATTREZZI, MATERIALI E SIMILI (art.42 uso R2).

Per interventi di nuova costruzione o ampliamenti e sopraelevazioni di edifici di servizio per depositi attrezzi, materiali e simili realizzabili nelle sole sottozone E1 ed E3 dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

-Superficie minima di intervento (Sm)

≥ 10.000 mq. - 1 ha.

-Per unità di intervento di superficie ≥ 30.000 mq. (3 ha.)

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
 ≤ 100 mq./ha (0.01 mq./mq.);

-Per unità di intervento di superficie ≥ 10.000 mq. (1 ha.) e < 30.000 mq. (3 ha.)

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
 ≤ 200 mq./ha (0.02 mq./mq.);

al lordo dell'edificato esistente

destinato a tale uso.

-Altezza massima degli edifici
<= ml. 7 salvo il caso di silos, camini e

apparecchiature tecnologiche

speciali;

-Distanza dai confini = art.52 N.T.A.;

-Distanza dai fabbricati = art.52 N.T.A.;

-Distanza dalle strade = art.52 N.T.A.;

In questo uso rientrano anche modesti fabbricati per allevamento familiare le cui superfici utili SuL non possono essere superiori a:

mq.150 per allevamenti di bovini ed equini;

mq.20
per allevamenti di suini;

mq.20
per allevamenti di polli e simili;

mq.20
per allevamenti di ovini.

ART.47 - Allevamenti zootecnici e vasche di accumulo.

¹ Gli edifici per allevamenti zootecnici sono contemplati per gli usi all'art.42 ai punti R3a e R3b, a seconda che si tratti di allevamenti di tipo aziendale o di tipo intensivo considerando a parte, in entrambi i casi gli allevamenti suini, mentre le vasche di accumulo sono definite come uso al punto R4 dello stesso articolo. La destinazione d'uso R3 comprende anche gli edifici di servizio, di deposito e di alloggio del personale di custodia. Questi potranno essere ubicati a distanze inferiori a quelle indicate successivamente in relazione alle caratteristiche delle aziende e degli allevamenti con una distanza minima di ml.10.

² Tutti gli allevamenti aziendali e intensivi possono insediarsi su aree nelle quali sia possibile il controllo degli inquinamenti atmosferici e delle acque superficiali e sotterranee, l'applicazione di ogni cautela che si renda necessaria a giudizio dell'autorità sanitaria nonché la realizzazione di quanto stabilito dalla Disciplina dello spandimento sul suolo dei liquami provenienti da insediamenti zootecnici e dallo stoccaggio di effluenti di allevamento di cui alla L.R. 50/95.

³ ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI AZIENDALI (art.42 uso R3a).
Allevamenti con un numero massimo di capi assimilabile a q.li 40 di peso vivo per Ha. di superficie aziendale secondo i coefficienti di conversione e i pesi dell'allegato F del Regolamento CEE 797/85 direttive CEE 28/04/75 n.75/268, qui riportati:

0,30	
100	
equini	
0,75	
550	
polli da carne	
(per 100 capi)	
0,70	
1	
galline ovaiole	
(per 100 capi)	
1,70	
1,6	
conigli	(per 100 capi)
	1,70
	3,5
conigli da carne	
(per 100 capi)	0,70
	1,2

Per gli allevamenti aziendali esistenti alla data di adozione del P.R.G./V. che abbiano già raggiunto i parametri predetti, è consentito oltre alla manutenzione straordinaria, l'ampliamento per adeguamento tecnologico richiesto dalle leggi vigenti, in deroga alle distanze minime prescritte nel presente articolo per gli allevamenti del tipo R3a1.

Gli allevamenti suini sono ammessi secondo quanto stabilito da Piano Territoriale Regionale per il risanamento e la tutela delle acque per il comparto suinicolo (Del.Giunta .Reg.le n.431 del 1995). In ogni caso le distanze da altre edificazioni rurali o dai centri abitati di cui al successivo capoverso, saranno raddoppiate.

Per quanto attiene gli allevamenti di galline ovaiole in batteria, le prescrizioni attuative sono contenute nel D.P.R.n.233 del 24.05.88.

Per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento relativi ad allevamenti zootecnici aziendali sono previsti i seguenti parametri:

- Superficie minima di intervento (Sm)
 ≤ 30000 mq. - 3 ha.;
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
 ≤ 250 mq./ha. (0.025 mq./mq);
- Altezza massima degli edifici
 \leq ml. 7 salvo il caso di silos,

camini e apparecchiature

tecnologiche speciali;
-Distanza dai confini

\geq ml. 20;
-Distanza dai fabbricati

= art.52 N.T.A.;

-Distanza dalle strade

= art.52 N.T.A.;

-Distanza dai centri rurali destinati ad altri usi >= ml. 30;

-Distanza dai centri abitati e dai borghi agricoli >= ml. 200;

Le distanze sopra indicate valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto di animali.

⁴ ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI (art.42 uso R3b).

Tali insediamenti sono ammessi a seguito di approvazione provinciale di variante specifica con i modi previsti dall'art.14 della L.R.n.47/'78 e successive modifiche e integrazioni. Tale variante definirà, i parametri e le norme specifiche i cui contenuti saranno assimilabili a quelle per le zone produttive del tipo D. Nell'uso R3b sono compresi anche gli allevamenti aziendali o interaziendali nei quali, pur rispettando il parametro di q.li 40 per ha. di peso vivo, la concentrazione dei capi nello stesso allevamento superi il numero di 300 UGB o valori equivalenti. Per quanto si riferisce alle modalità di realizzazione e di gestione si fa riferimento alle norme contenute nella L.n.319/'76 e specificatamente alla L.R.n.7/'83 e successive modifiche ed integrazioni nonché alle L.R.n.13/'84, n.25/'90 e 50/'95.

ART.48 - Attrezzature di trasformazione, conservazione e servizio tecnologico.

¹ Nella sottozona E1 possono essere insediate attività produttive inerenti la conservazione e la trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici (art.42 uso R5) purché gestite dai soggetti indicati al comma 1 del precedente art.44 a livello aziendale. Le attività gestite dai suddetti soggetti in forma associata (aziende associate) saranno ammesse in zona E1 previa localizzazione da individuarsi in modo apposito sulle tavole di P.R.G./V.; tale localizzazione è soggetta ad approvazione dell'ente sovracomunale competente secondo i disposti dell'art.14 della L.R.n.47/'78 e successive modifiche e integrazioni e assumerà la destinazione di zona omogenea D.

² Per gli interventi di nuova costruzione o ampliamenti e sopraelevazioni dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

-Superficie minima di intervento (Sm)

>= 10000 mq. - 1 ha.;

-Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

<= 6000 mq./ha. (0.6 mq./mq.);

-Altezza massima degli edifici

<= ml. 10;

-Distanza dai confini

= art.52 N.T.A.;

-Distanza dai fabbricati

= art.52 N.T.A.;

-Distanza dalle strade

= art.52 N.T.A..

³ Le costruzioni dell'uso R5 che non siano direttamente gestite dai soggetti indicati al comma 1 del precedente art.44 dovranno essere localizzate in zona D (D2, D3) con i parametri degli art.35, 37, 38 delle presenti norme.

⁴ Nelle zone E1 possono essere insediate attività di servizio tecnologico per più aziende, quali magazzini e impianti per la distribuzione di sementi, fertilizzanti, silos, depositi, rimesse per macchine operatrici per conto terzi e simili, con annesse quote di costruzioni per uffici e abitazioni del personale di manutenzione e custodia (art. 42 uso R6) purché gestite dai soggetti indicati al comma 1 del precedente art.44. Per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento e sopraelevazione dovranno essere rispettati le modalità e i parametri previsti per le zone E1 al precedente art.46. Le attività gestite dai suddetti soggetti in forma associata

come definita ai sensi della L.R. 31/02, ovvero solo a condizione che la ricostruzione avvenga sulla stessa area di sedime del fabbricato esistente e siano adeguatamente documentate le precarie condizioni statiche e/o igienico sanitarie del fabbricato”.

³ In genere gli edifici esistenti, purché riconosciuti privi di interesse architettonico-ambientale di cui al precedente comma 2 e fatto salvo quanto prescritto al precedente art.45, possono essere oggetto degli interventi di cui alla lettera A) del precedente art.42 con le modalità di cui agli artt.43, 44, 46, 47, 48, 53 e 54. In particolare per gli edifici ad uso abitativo, fatto salvo quanto prescritto al precedente art.45, che eccedono i parametri di cui al precedente art.46, commi 1, 2 e 3 o le cui aree di pertinenza siano inferiori alla superficie minima di intervento (Sm) di cui al precedente art.43 o che i soggetti attuatori non rientrino in quelli elencati alle lettere a) e b), comma 1, del precedente art.44 sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione - punto 4), lettera A), comma 1 art.42 - "una tantum" nei seguenti limiti, in alternativa:

(SuL) di mq.50; -aumento della superficie utile lorda
-aumento del volume (V) di mc.150;
-aumento del volume (V) nella
misura del 20 % dell'esistente.

^{3 bis} Il calcolo dei limiti parametrici di cui al precedente comma, avviene comprendendo sia l'edificio principale, sia gli edifici ad esso pertinenziali.

^{3 ter} L'intervento di ampliamento "una tantum" è ammesso anche in caso di realizzazione di edifici accessori a condizione che siano legati all'edificio principale con vincolo di pertinenzialità mediante atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

⁴ A norma dell'art.40 comma 13 lettera c) della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni nelle zone E non sono consentiti interventi di recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario nonché dei proservizi (quali modesti fabbricati per allevamento animali ad uso familiare, legnaie, lavanderie, cantine, ripostigli, e simili) di altezza utile media inferiore a ml. 2.50 che non siano utilizzati nell'attività agricola. Per questi ultimi ed altri assimilabili, anche se di altezza utile media superiore, ubicati nella corte di pertinenza dell'edificio abitativo è consentita la demolizione con trasferimento del volume (V) o della superficie utile lorda (SuL) allo stesso fabbricato abitativo principale.

⁵ Per gli edifici produttivi, non connessi alla produzione agricola (quindi industriali, artigianali, commerciali) isolati ed esistenti alla data di adozione del P.R.G./V., fatto salvo quanto prescritto al precedente art.45, sono ammessi interventi di ampliamento o sopraelevazione "una tantum" fino al 30 (trenta) % della SuL esistente purché l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) non superi mq. 0.4 per mq., siano assolti tutti gli obblighi relativi alle prescrizioni di legge anti inquinamento e l'area di pertinenza risulti definita da atto notarile antecedente all'adozione predetta. Non è ammesso, in ogni caso, che a seguito di detti interventi si dia luogo a nuove unità immobiliari o all'insediamento di attività diverse da quelle indicate al successivo art.54.

⁶ Negli interventi indicati ai commi 2, 3, 4 e 5 del presente articolo, per quanto attiene le distanze e le altezze degli edifici, dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nel successivo art.52.

⁷ Per gli interventi di cambio di destinazione d'uso con o senza opere - punto 7), lettera A), comma 1 art.42 - dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nel successivo art.54.

ART.52 - Altezze e distanze degli edifici.

¹ Per tutte le sottozone, le altezze massime degli edifici sono indicate alle specifiche prescrizioni parametriche, ad eccezione dei silos la cui altezza dipende dalla tecnologia dell'impianto.

² Per gli interventi di nuova costruzione la distanza degli edifici dai confini di proprietà, fatto salvo quanto diversamente prescritto nei precedenti art.47 e 50, non potrà essere inferiore a ml.10.

³ Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti, posti anche in confine e fatto salvo quanto diversamente prescritto al precedente art.45 (sottozone E2, E5 ed E6), potranno essere mantenuti gli allineamenti costituiti.

⁴ L'arretramento dell'edificio dalla strada, non potrà essere inferiore a ml.20, fatto salvo quanto diversamente prescritto dal Nuovo Codice della Strada e da disposizioni sovracomunali.

⁵ La distanza minima fra fabbricati non potrà essere inferiore a ml.20 se appartenenti a proprietà diverse e di ml.10 se posti su area della stessa proprietà. Tale prescrizione è applicabile anche quando una sola delle pareti sia finestrata: nel caso di pareti non finestate, di costruzioni comunque collocate, la distanza non potrà essere inferiore a ml.10.

ART.53 - Interventi nelle sottozone E2 ed E3.

¹ Nelle sottozone E2 (zone di rispetto ambientale) gli interventi dovranno conformarsi per caratteristiche e dimensioni al principio della salvaguardia dell'ambiente e, fatto salvo il divieto alla realizzazione di interventi di nuova costruzione, i fabbricati esistenti potranno essere oggetto degli interventi indicati alla lettera A), comma 1, del precedente art.42 limitatamente a: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione, cambio di destinazione d'uso con o senza opere. Per i fabbricati di pregio indicati nelle tavole di piano e ubicati in zona E2 valgono le modalità di intervento di cui ai precedenti art.25, 26, 27 e 28 riguardanti gli edifici di pregio storico-ambientale.

² Ai sensi del precedente art.46 la cubatura potenziale afferente ai fondi in zona E2 è trasferibile, previo atto unilaterale d'obbligo, nelle adiacenti zone E1. I parametri applicabili sono indicati all'art.46.

³ Nelle sottozone E3 (zone di salvaguardia degli abitati), fatti salvi gli usi consentiti di cui al precedente art.42, gli interventi di ampliamento o sopraelevazione e nuova costruzione sono ammessi se l'azienda interessata all'intervento preesisteva alla data di adozione del P.R.G./V. con le stesse modalità di intervento di cui alla zona E1, ma con esclusione degli usi di cui ai punti R3a, R3b, R4, R8, vale a dire per allevamenti, vasche di accumulo e itticoltura.

ART.54 - Cambio di destinazione d'uso di edifici in zona E.

¹ Per gli edifici esistenti nelle zone agricole alla data di adozione delle presenti norme e ricadenti nelle zone E, come disposto al precedente art.45, può essere concesso, in forma onerosa o gratuita ai sensi di legge, il cambio di destinazione d'uso subordinatamente alla presentazione di documentazione tendente a dimostrare che in seguito alla evoluzione della produzione agricola, delle modalità colturali, dei frazionamenti avvenuti prima della data di adozione del P.R.G./V., l'edificio, o gli edifici, non sono più destinati o destinabili all'attività agricola. Il cambio di destinazione deve essere compatibile con la struttura dell'edificio e la situazione ambientale della zona e l'intervento proposto deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente.

² Tenuto conto delle esigenze di carattere produttivo, sociale, civile e culturale degli insediati in zona agricola, è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti classificati nei termini del precedente art.23 comma 5. In particolare per quei fabbricati adibiti alle funzioni di cui alle classi d1 (attività agricole aziendali e interaziendali) e d2 (abitazioni rurali di operatori a titolo principale) è ammesso cambio di destinazione d'uso con o senza opere secondo le seguenti corrispondenze e prescrizioni:

1- alla funzione della classe d1 (attività agricole aziendali e interaziendali) e limitatamente ai fabbricati assimilabili alle categorie R2, R3, R5, R6 del precedente art.43, possono farsi corrispondere le funzioni b2 (commerciale, esercizi pubblici e artigianato di servizio), b3 (artigianale, manifatturiero in forma laboratoriale), b4 (attività di servizio pubbliche e private, studi professionali), c1 (manifatturiere), c2 (insediamenti agro-industriali), e1 (alberghiere in genere), e2 (soggiorni temporanei), con l'onere della conservazione della tipologia costruttiva muraria tradizionale e coerentemente alle caratteristiche dei materiali. Sono esclusi quei manufatti in elementi prefabbricati o similari che, indipendentemente dallo stato di consistenza e manutenzione, siano palesemente in contrasto con le funzioni

sopracitate. Le attività insediabili in funzione di cambio d'uso non devono essere ritenute dall'Amministrazione Comunale inquinanti o insalubri o moleste, previo parere dell'U.S.L. di competenza, e non devono comportare potenziamento di infrastrutture viarie o servizi a rete (acquedotto, elettricità, ecc.). Per i fabbricati esistenti, identificati nelle tavole di piano con apposita simbologia, definiti di interesse architettonico-ambientale, compatibilmente con le categorie di intervento previste (art.25, 26, 27, 28), o altri che rientrino nella funzione di classe d1, è ammesso il cambio di destinazione d'uso con o senza opere alle funzioni a (abitativa) e d2 (abitazioni rurali di operatori a titolo principale).

2- Alla funzione della classe d2 (abitazioni rurali di operatori a titolo principale) possono corrispondere le funzioni a (abitativa), b (terziarie in genere), e (alberghiere), condizionatamente alla conservazione della tipologia costruttiva, delle caratteristiche formali e dei materiali usati, ma indipendentemente dallo stato di consistenza e manutenzione. Le attività insediabili in funzione di cambio d'uso non devono essere ritenute dall'Amministrazione Comunale inquinanti o insalubri o moleste, previo parere dell'U.S.L. di competenza, e non devono comportare potenziamento di infrastrutture viarie o servizi a rete (acquedotto, elettricità, ecc.). Ove siano previste funzioni alberghiere, in fase di progettazione degli interventi si dovrà tenere conto delle prescrizioni indicate ai punti 1 e 2 del successivo art. 84 delle presenti norme.

3 Qualora la richiesta di cambio di destinazione d'uso di un immobile da funzione agricola ad altra, avvenga a seguito di frazionamento dell'azienda o per cessazione dell'attività, il fondo agricolo afferente dovrà ritenersi vincolato all'inedificabilità compatibilmente con gli indici prescritti ai precedenti artt. 46, 47, 48, 49 e 50. Nel caso in cui il fondo agricolo afferente risulti di dimensioni insufficienti per il soddisfacimento dei suddetti parametri il vincolo sarà esteso all'intero fondo agricolo. Allo scopo, negli interventi definiti al precedente art.42 di cui alla lettera A), limitatamente ai punti 4, 5, 7, e alla lettera B), dovrà essere comprovata, attraverso l'esibizione di un Certificato Storico Catastale, l'integrità dell'azienda; l'utilizzazione degli indici dovrà tener conto della situazione del fondo agricolo alla data di adozione del P.R.G./V..

4 Il mutamento di destinazione d'uso, anche non connesso a trasformazioni fisiche e fatto salvo quanto diversamente prescritto da disposizioni sovracomunali, è soggetto a specifico atto abilitativo, anche oneroso, ed è altresì subordinato alla stipula di una convenzione nella quale i proprietari si impegnano a non mutare, in seguito, ulteriormente la nuova destinazione, ad eseguire le opere di urbanizzazione mancanti e ad assoggettarsi alle penalità convenzionali in caso di inadempimento.

5 Il cambio di destinazione d'uso dalla funzione agricola a quella residenziale e l'eventuale ristrutturazione di fabbricati esistenti è ammesso alle seguenti condizioni:

- che siano ricavati alloggi con SuA non inferiore a mq. 100; è ammesso un unico alloggio di dimensioni inferiori per ogni edificio, fatti salvi comunque i requisiti dimensionali minimi prescritti dal Regolamento Edilizio e dalle N.T.A. vigenti;
- che sia prevista almeno una autorimessa privata per ciascun alloggio, da ricavare all'interno dell'edificio o in altro fabbricato pertinenziale.

6 Gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti già ad uso abitativo che prevedono la suddivisione degli stessi in più alloggi possono essere realizzati alle seguenti condizioni:

- che i nuovi alloggi abbiano superficie utile non inferiore a mq. 100; è ammesso un unico alloggio di dimensioni inferiori per ogni edificio, fatti salvi comunque i requisiti dimensionali minimi prescritti dal Regolamento Edilizio e dalle N.T.A. vigenti;
- che sia prevista almeno una autorimessa privata per ciascun nuovo alloggio da ricavarsi all'interno dell'edificio medesimo o in altro edificio pertinenziale.

ART.55 - Borghi agricoli (B4).

1 I borghi agricoli, perimetrati nelle tavole di piano e distinti con la sigla B4, sono quegli aggregati di abitazioni, esistenti in zona agricola, riconosciuti dai censimenti come nuclei e dimensionalmente insufficienti per essere riconosciuti come centri, ai quali il P.R.G./V.

attribuisce la funzione di sede permanente di residenza, con o senza attività produttiva, da mantenere efficienti.

² Nelle zone B4 il P.R.G./V. si attua con intervento edilizio diretto, come disposto al precedente art.18, o mediante Piano di Recupero (strumento urbanistico preventivo) di cui al precedente art.17.

³ Gli edifici esistenti, identificati nelle tavole di piano con apposita simbologia, definiti di interesse architettonico-ambientale, sono soggetti alle prescrizioni di cui agli art.25, 26, 27, 28, delle presenti N.T.A.. In essi in genere non sono ammessi interventi di demolizione e demolizione con ricostruzione o sostituzione; tali interventi, se adeguatamente documentati sulle condizioni statiche ed igienico-sanitarie, possono essere concessi dall'Amministrazione Comunale su espressa valutazione della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

⁴ Gli edifici esistenti riconosciuti privi di interesse architettonico-ambientale di cui al precedente comma 3 possono essere oggetto degli interventi indicati alla lettera A) del precedente art.42. In particolare sono ammessi interventi di ampliamento o sopraelevazione - punto 4), lettera A), comma 1 art.42 - "una tantum" nei seguenti limiti in alternativa:

- aumento della superficie utile lorda (SuL) di mq.50;
- aumento del volume (V) di mc.150;
- aumento del volume (V) nella misura del 20% dell'esistente.

⁵ Negli interventi previsti, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni di cui alla lettera q) del precedente art.20 relative alle distanze minime fra edifici, dovrà essere osservato un distacco minimo di m.5 dal confine di proprietà. Tale distanza potrà essere annullata con edificazione in confine nei seguenti casi in alternativa:

- a) qualora esistano edifici a confine senza eccedere, in pianta e in alzato, quanto esistente a confine;
- b) qualora sia stata stipulata regolare convenzione tra i confinanti debitamente registrata e trascritta.
- c) nel caso di costruzione di autorimesse private, proservizi e accessori, purché di altezza massima inferiore a ml. 3.00.

⁶ Per quanto concerne l'arretramento stradale, fatto salvo quanto diversamente prescritto dal Nuovo Codice della Strada e da disposizioni Regionali e Provinciali, gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dell'allineamento prevalentemente consolidato. Se tale allineamento non è definibile, dovrà rispettarsi il distacco minimo di ml.5 in arretramento dal confine stradale.

⁷ Nelle zone B4 sono ammessi interventi di nuova edificazione ad uso residenziale o di attrezzature collettive solo mediante presentazione di Piano di Recupero che razionalizzi l'esistente secondo le prescrizioni del precedente art.17.

ART.56 - Attività sportive, ricreative e di servizio o compatibili con le funzioni agricole.

¹ Nelle zone E1 è ammesso l'insediamento di attività sportive, ricreative e di servizio o compatibili con le funzioni agricole mediante strumento urbanistico preventivo.

² Qualora l'insediamento avvenga mediante utilizzazione dell'edificato esistente l'intervento potrà essere attuato mediante Piano di Recupero, come disposto dal precedente art.17 e limitatamente alla volumetria esistente nell'area d'intervento, con il quale vengano individuate le aree e i fabbricati interessati, gli interventi previsti per lo svolgimento dell'attività e le opere di urbanizzazione primaria.

³ L'insediamento di tali attività, qualora comporti la costruzione di nuovi edifici, in misura comunque non superiore a 300 mc./ha., è subordinato alla redazione di Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata (di cui ai precedenti artt.12, 13 e 16) che individui le aree interessate, gli interventi previsti per lo svolgimento dell'attività, gli edifici di

servizio necessari, le destinazioni specifiche di ogni manufatto, le relative quantità e le opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento.

⁴ Gli interventi dovranno, in ogni caso, tendere al recupero degli edifici esistenti identificati nelle tavole di piano con apposita simbologia e definiti di interesse architettonico-ambientale. Eventuali nuove costruzioni dovranno uniformarsi alle caratteristiche tipologico-costruttive e morfologiche del luogo.

CAPO VI - ZONE OMOGENEE F e G

ART.57 - Zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (F,G).

- 1 Le zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale si distinguono in zone F e zone G.
- 2 Le zone F sono le parti di territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale e comprendono, oltre alle destinazioni di cui all'art.4 punto 5 del D.l.1444/'68 (istruzione superiore, attrezzature sanitarie, parchi territoriali), anche le aree a parco, le aree per spettacoli viaggianti (F1), impianti tecnologici (F2 - depuratori di fognatura, acquedotti, cimiteri, macelli, ecc.) e i servizi per la viabilità e trasporti (F3 - aree ferroviarie, autostazioni, ecc.).
- 3 Le zone G sono le parti di territorio destinate ad attrezzature pubbliche per la vita associata nelle aree residenziali, articolate per funzione, previste dagli art.31 e 46 della L.R.n.47/'78 e successive modifiche e integrazioni.
- 4 In dette zone è vietata qualsiasi edificazione che non sia compatibile con le destinazioni delle zone stesse e che non sia esclusivamente finalizzata a consentire l'uso funzionale attribuito dallo strumento urbanistico generale alla zona medesima.
- 5 L'uso speciale o eccezionale del suolo, quando possibile, deve essere disciplinato mediante convenzione tra Amministrazione Comunale e utente.

ART.58 - Edificazione compatibile.

- 1 L'edificazione residenziale all'interno delle zone F e G è limitata a quella necessaria al personale di sorveglianza dell'impianto, quando l'estensione e il pregio lo impongano.

ART.59 - Modificazioni di categoria e d'uso.

- 1 Nell'ambito delle zone G, le destinazioni d'uso indicate nel P.R.G./V. possono essere modificate di categoria in funzione di provate nuove esigenze tramite deliberazione consiliare senza che ciò comporti variante al P.R.G./V. e sempre nell'ambito di quanto indicato all'art.46 della L.R.n.47/'78 e successive modifiche e integrazioni.
- 2 Gli edifici esistenti nelle zone G, non più utilizzati o utilizzabili ai fini istituzionali, potranno cambiare destinazione d'uso previa approvazione del Consiglio Comunale, nel rispetto dell'art.46 della L.R.n.47/'78 e successive modifiche e integrazioni ed ai sensi dell'art.15 lett. -d con le procedure previste dall'art.21 della L.R. predetta. Qualora la nuova destinazione non fosse di tipo pubblico, la modifica costituirebbe oggetto di variante di piano soggetta ad approvazione degli enti sovracomunali come disposto della L.R.n.47/'78 e successive modifiche e integrazioni.

ART.60 - Zone destinate all'istruzione (G1).

- 1 Le zone destinate all'istruzione comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento di strutture scolastiche per l'infanzia e per la scuola dell'obbligo. In dette zone sono ammessi sia l'intervento edilizio diretto, sia in presenza di espressa indicazione delle tavole di piano, l'intervento urbanistico preventivo.
- 2 Gli interventi devono riguardare l'intera superficie della zona e devono essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

-Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	<=	0.5 mq./mq.;
-Rapporto massimo di copertura (Q)	<=	40 % Sf;
-Altezza massima degli edifici	<=	ml.11.00;
-Distanza dai confini	>=	altezza dell'edificio;
-Parcheggi di pertinenza delle costruzioni	>=	mq.10 per 100 mc. di
-Parcheggi pubblici (urbaniz. primaria)	>=	costruzione; 10 % Sf.

ART.61 - Zone destinate ad attrezzature di interesse comune (G2a).

1 Le zone destinate ad attrezzature di interesse comune comprendono le parti di territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti per le attività sociali, culturali, assistenziali e sanitarie. In dette zone sono ammessi sia l'intervento edilizio diretto, sia, in presenza di espressa indicazione di piano, l'intervento urbanistico preventivo.

2 Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

-Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	<=	0.6 mq./mq.;
-Rapporto massimo di copertura (Q)	<=	30 % Sf;
-Altezza massima degli edifici	<=	ml.11.00;
-Distanza dai confini	>=	altezza dell'edificio;
-Parcheggi di pertinenza delle costruzioni	>=	mq.10 per 100 mc. di
-Parcheggi pubblici (urbaniz. primaria)	>=	costruzione; 15 % Sf.

ART.62 - Zone destinate al culto (G2b).

1 Le zone destinate al culto comprendono le parti di territorio destinate dallo strumento urbanistico generale all'insediamento delle attrezzature per le attività del culto e religiose nonché per le attività ricreative connesse. In dette zone sono ammessi sia l'intervento edilizio diretto, sia, in presenza di espressa indicazione di piano, l'intervento urbanistico preventivo.

2 Gli interventi devono riguardare l'intera superficie della zona e devono essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

-Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

	<=	0.6 mq./mq.;
-Rapporto massimo di copertura (Q)	<=	40 % Sf;
-Altezza massima degli edifici	<=	ml.11.00;
-Distanza dai confini	>=	metà altezza dell'edificio;
-Parcheggi di pertinenza delle costruzioni	>=	mq.10 per 100 mc. di
		costruzione;
-Parcheggi pubblici (urbaniz. primaria)	>=	10 % Sf.

ART.63 - Zone a verde attrezzato (G3a).

1 Le zone a verde attrezzato sono destinate dal P.R.G./V. ad impianti sportivi collocati nell'ambito dei centri abitati. Gli impianti sportivi scoperti o coperti non possono occupare più della metà dell'area disponibile. Nella restante area a verde attrezzato è ammessa la costruzione di chioschi per ristoro con annessi servizi igienici.

2 Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

	-Impianti coperti e scoperti:	
	-Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	<= 0.5 mq./mq. Sf;
dei quali	-per impianti coperti:	
	-Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	<= 0.25 mq./mq. Sf;
	-per chioschi di ristoro con annessi servizi igienici:	
	-Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	<= 0.1 mq./mq. Sf;
	-Parcheggi pubblici (urbaniz. primaria)	>= 10 % Sf.

ART.64 - Zone a verde di vicinato e di abitato.

1 In dette zone sono ammesse esclusivamente attrezzature ricreative per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per lo svago degli adulti, con chioschi per il ristoro. In tali zone è ammesso esclusivamente l'intervento urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni:

-Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	<=	0.05 mq./mq.;
-Rapporto massimo di copertura (Q)	<=	5 % Sf;
-Altezza massima degli edifici	<=	ml.3.00;
-Parcheggi pubblici (urbaniz. primaria)	>=	10 % Sf.

ART.65 - Zone destinate a spazi di sosta e di parcheggio (G4).

1 Le zone destinate a spazi di sosta e parcheggio comprendono quelle parti di territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale alla sosta e al parcheggio dei veicoli. In dette zone, soggette al vincolo assoluto di inedificabilità, sono ammessi sia l'intervento edilizio diretto, sia, in presenza di espressa indicazione di piano, l'intervento urbanistico preventivo.

2 L'indicazione sulle tavole di piano di aree di parcheggio esistenti o da realizzare tende a distribuire nelle aree centrali degli abitati spazi di sosta che, aggiunti a quelli derivanti da interventi urbanistici preventivi e dagli interventi edilizi diretti, concorre a soddisfare lo standard prescritto dall'art.46 della L.R.n.47/78 e successive modifiche e integrazioni.

3 Ogni posto auto è di ml.2.50x5 al netto delle aree di disimpegno e di accesso.

ART.66 - Zone a parco per spettacoli viaggianti (F1).

1 Le zone a parco con attrezzature per spettacoli viaggianti comprendono quelle parti di territorio destinate dal P.R.G./V. a verde attrezzato. In dette zone sono ammesse esclusivamente attrezzature per il godimento del verde, quali panchine, tavoli, chioschi per il ristoro e servizi igienici, piste ciclabili, aree per il gioco dei bambini e lo svago degli adulti e saltuariamente, l'accesso di organizzazioni per spettacoli viaggianti.

2 Tale impianto si attua solo per intervento urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni:

-Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	<=	0.01 mq./mq.;
-Rapporto massimo di copertura (Q)	<=	0.5 % Sf;
-Altezza massima degli edifici	<=	ml.3.00;
-Parcheggi pubblici (urbaniz. primaria)	>=	15 % Sf.

ART.67 - Zone per impianti tecnologici (F2).

1 Le aree per impianti ed attrezzature tecnologiche comprendono le parti di territorio destinate dal P.R.G./V. a sedi per apparecchiature di depurazione, macelli, stazioni di distribuzione di energia elettrica e gas, acquedotti, stazioni radiobase per la telefonia mobile, ecc., ciascuna dotata, se previsto dalle specifiche normative, della necessaria area circostante vincolata alla inedificabilità.

2 In tali zone è altresì ammesso l'insediamento di residenze per gli addetti alla custodia e alla manutenzione degli impianti, occupanti non più del 10 % della superficie fondiaria e comunque di superficie utile lorda non superiore a mq.240. L'attuazione è tramite intervento urbanistico preventivo secondo le ubicazioni sulle tavole del P.R.G./V..

3 Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

-Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	<=	0.8 mq./mq.;
-Rapporto massimo di copertura (Q)	<=	40 % Sf;
-Parcheggi di pertinenza delle costruzioni	>=	mq.10 per 100 mc. di
		costruzione;
-Parcheggi pubblici (urbaniz. primaria)	>=	10 % Sf.

ART.68 - Zone per impianti a servizio della viabilità e trasporti (F3).

1 Nelle aree a servizio del territorio come sedi di impianti connessi con la viabilità e i trasporti sono ammesse le residenze per il solo personale di custodia, di manutenzione delle aziende e degli impianti. L'area a ciò destinata non può avere un'estensione superiore a mq.240. Per quanto attiene gli altri parametri si fa riferimento alle leggi nazionali e regionali vigenti.

ART.69 - Zone F di tipo diverso - modifiche.

1 Le attrezzature a servizio del territorio di carattere diverse da quelle precedenti designate come zone F1, F2, F3, ma come le stesse attuabili con interventi pubblici o privati ma di uso pubblico, possono essere variate nella destinazione specifica, tramite piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

2 Nello strumento urbanistico esecutivo sarà indicato per quale tipo di attrezzatura ciascuna area vada utilizzata, in che modo la ripartizione delle zone F avvenga e in quali sottozone le zone in oggetto vengano assegnate rispetto alla destinazione iniziale. E' ammissibile anche il trasferimento di quote di zone F alle zone G (standard urbanistici) senza che sia necessaria la redazione di una variante al P.R.G./V..

ART.70 - Zone F: interventi privati.

1 Le attrezzature in zona F, se realizzate da privati, sono soggette alla stipulazione con il Comune di una convenzione che stabilisca i criteri di utilizzazione dell'area, la destinazione degli immobili in funzione della loro utilizzazione a servizio del pubblico.

ART.71 - Zone F e G: decadenza dei vincoli.

1 Le aree comprese in zona F e G, così pure le aree per la viabilità e connesse aree di rispetto che comportano il vincolo espropriativo di pubblica utilità, nel caso in cui detto vincolo venga a decadere o per legge o per mutate esigenze e programmi di pubblico intervento, assumono la destinazione di sottozona omogenea E1 e sono quindi regolate dalle norme indicate agli art.39 e seguenti delle presenti N.T.A..

CAPO VII - VIABILITA'

ART.72 - Zone destinate alle comunicazioni.

- 1 Le zone destinate alle comunicazioni stradali e ferroviarie sono recepite dal P.R.G./V. per quanto attiene tracciati esistenti e di progetto di competenza di enti sovracomunali.
- 2 Alla normativa specifica di competenza di detti enti si rimanda per quanto attiene gli accessi, le aree di rispetto nonché tutte le procedure amministrative connesse.
- 3 Sono invece oggetto di normativa specifica le zone destinate alla viabilità dal P.R.G./V. e di esclusivo interesse comunale, giuste le prescrizioni dell'art.45 della L.R.n.47/'78 e successive modifiche e integrazioni.

ART.73 - Zone di rispetto stradale e ferroviario.

- 1 Le zone di rispetto stradale prescritte sono quelle indicate dal D.l.n.1404/'68 e confermate dall'art.45 della L.R. n.47/'78 e successive modifiche e integrazioni. Tali zone di rispetto, sottoforma di fascia laterale, quando non venga disposto diversamente dalle tavole di piano per raddoppi di carreggiata, snodi, per parcheggi primari, per strade ciclabili e pedonali, verde di arredo stradale, impianti di distribuzione di carburante, sono classificate di tipo agricolo in sottozona E5. Per l'edificato esistente entro tali zone sono ammessi gli interventi previsti al precedente art.45 delle presenti N.T.A..
- 2 Per quanto attiene la zona di rispetto ferroviario oltre al citato art.45 della L.R.n.47/'78 e successive modifiche e integrazioni, che prescrive una fascia della profondità laterale di ml.30 (trenta), si richiama per la continuità del vincolo, l'art.49 del D.P.R.n.753/'80, il quale vieta la costruzione, la ricostruzione e l'ampliamento di manufatti di qualsiasi specie nell'ambito delle fasce laterali di rispetto.

ART.74 - Strade di interesse comunale.

- 1 Le strade di interesse comunale si distinguono in:
 - strade esterne agli abitati;
 - strade interne;
 - strade ciclabili;
 - strade pedonali.
- 2 In conformità a quanto prescritto dal "Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada", approvato con D.P.R.16 dicembre 1992, n°495 e successive modifiche ed integrazioni, le strade esterne agli abitati, indipendentemente dalla sezione della carreggiata, hanno una fascia di rispetto per ogni lato della dimensione minima di ml.20, con gli slarghi prescritti negli incroci e nei raccordi con viabilità principale, come indicato dal "Regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada" sopracitato e dalle vigenti normative in materia.
- 3 Laddove l'edificazione di tipo agricolo preesistente sia posta a distanza minore di quella predetta tanto da rendere inefficace il vincolo (borghi o aggregati agricoli), l'intervento sarà limitato ai casi previsti dalla presente normativa secondo le modalità del precedente art.73 nonché dell'art.45 della L.R.n.47/'78 e successive modifiche e integrazioni.

Le strade interne avranno le seguenti dimensioni:

-carreggiata di ml.7 di cui ml.5 di sezione viaria e ml.2 complessivi di marciapiedi, a fondo cieco con slargo terminale di manovra di almeno mq.150 di disimpegno a non più di mc.10000 di edificazione;

-carreggiata di ml.10 di cui ml.7 di sezione viaria e ml.3 (complessivi di marciapiedi, per accesso alla sezione di ml.7 o qualora su uno o entrambi i fronti vi siano accessi a pubblici parcheggi o di connessione alla rete principale esistente;

-carreggiata di ml.12 di cui ml.10 come la precedente e ml.2 di bauletto erboso con o senza alberature, per struttura viaria principale e per protezione agli accessi alle attrezzature pubbliche.

⁵ Le strade ciclabili, con corsia di sezione non inferiore a ml.2.50 possono avere sede autonoma o in fregio alle sezioni stradali precedenti mentre le strade pedonali, differenziate dai marciapiedi precedenti e aventi la funzione di disimpegnare, a margine o attraversandole, le aree a verde attrezzato, avranno una sezione di ml.1.50 e saranno dotate di slarghi per la sosta con panchine o con rastrelliere per cicli.

TITOLO VI

DISPOSIZIONI FINALI, TRANSITORIE E VARIE

ART.75 - Viabilità esistente all'adozione del P.R.G./V. e modifiche.

¹ La viabilità stradale esistente nelle zone edificate all'atto dell'adozione del P.R.G./V., siano esse pubbliche o private ma di uso pubblico, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale.

² La modifica di tracciato o di destinazione d'uso, seppur in accordo con il nuovo assetto viario previsto dal P.R.G./V., è consentita solamente a seguito della formazione di piano particolareggiato di esecuzione.

ART.76 - Licenze, concessioni e costruzioni preesistenti in contrasto con il P.R.G./V..

¹ Le licenze e concessioni per opere edilizie in data anteriore a quella di approvazione del P.R.G./V. anche se in contrasto con le previsioni del piano stesso, mantengono la loro validità purché sia dato inizio ai lavori entro un anno dalla data del rilascio della licenza o concessione e che i lavori terminino entro i successivi tre anni.

² Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G./V. in assenza di piano particolareggiato di esecuzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma possono essere trasformati solamente per essere adeguati alle nuove norme e prescrizioni di piano.

³ La licenza d'uso per costruzioni già licenziate o non ultimate alla data di adozione del presente P.R.G. e destinate ad attività produttive, può essere rilasciata esclusivamente al titolare dell'attività e sempre che questa corrisponda alle destinazioni d'uso specifiche ammesse alla normativa del piano.

ART.77 - Lotti di dimensioni inferiori al minimo.

¹ L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità esclude ogni altra successiva richiesta di Permesso di costruire sulla superficie interessata salvo che non si tratti di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, come indicato all'art.26 delle presenti norme e con le procedure indicate all'art.19.

² L'area di intervento minima fissata nelle presenti norme può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso il Permesso sarà subordinata alla stipulazione di apposita convenzione a tre con il Comune, da trasciversi nei modi di legge.

ART.78 - Lottizzazioni fatte salve.

¹ Sono fatte salve integralmente, per quanto riguarda destinazione delle aree quantità di edificazione le lottizzazioni convenzionate prima della data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle modalità attuative ed i tempi fissati dalle leggi nazionali e regionali in materia di salvaguardia.

² Le eventuali varianti che venissero proposte dai soggetti attuatori debbono seguire la procedura prevista per i piani particolareggiati di iniziativa privata.

ART.79 - Attività produttive in zona agricola.

1 Le attività produttive esistenti in zona agricola (E1), delle quali sia accertata la preesistenza alla data di adozione del P.R.G./V. sono fatte salve a tutti gli effetti di legge anche se relative ad attività non strettamente connesse all'agricoltura.

2 Tali attività, al fine dell'adeguamento alle normative di carattere igienico-sanitario o per comprovate esigenze di tipo funzionale, potranno attuare gli interventi previsti al comma 5 del precedente art.51.

ART.80 - Salvaguardia in pendenza dell'approvazione del P.R.G./V.

1 Dalla data di adozione del P.R.G./V. le concessioni edilizie saranno rilasciate, sino all'approvazione definitiva, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente (P.R.G.), purché non in contrasto col progetto di piano, nel rispetto di quanto prescritto dalla L.n.1902/'52 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

ART.81 - Norme speciali per la realizzazione di autorimesse ed opere di arredo esterno. -

1 Nelle zone B, E1 ed E3 è consentita, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di una autorimessa per ogni alloggio esistente che ne sia privo alla data di adozione del P.R.G./V. nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) L'autorimessa potrà essere realizzata "una tantum" anche se supera gli indici di edificabilità previsti per la zona purché di altezza massima non superiore a ml.2.40 se a copertura piana e con un massimo di ml.3.00 in colmo se a falda inclinata ed una superficie utile lorda (SuL) massima di mq.20.00 per ciascuna autorimessa. Le autorimesse dovranno essere realizzate con materiali uniformati ai fabbricati principali per qualità e tipologia. Se realizzate al servizio di fabbricati plurifamigliari esistenti dovranno essere edificate preferibilmente in un unico corpo e comunque con un progetto unitario. Tali manufatti, in quanto pertinenze dell'abitazione, potranno essere costruiti in confine di proprietà nel rispetto del Codice Civile e comunque alla distanza di ml.5.00 da qualsiasi parete finestrata.

b) E' ammessa la ristrutturazione, la demolizione con ricostruzione, dei volumi legittimati con la L. 47/'85 qualora vengano adibiti ad autorimesse a condizione che la sostituzione avvenga migliorando l'assetto generale del lotto e con materiali uniformati per qualità e tipologia ai fabbricati principali. Sono consentiti anche limitati spostamenti planimetrici nel rispetto delle condizioni di cui al precedente punto.

c) Per i contenitori compresi nelle zone D2 non più utilizzabili ai fini produttivi quando siano interclusi nell'ambito di zone A, B e C è ammesso il cambio d'uso ad autorimesse singole o multiple con atto d'obbligo.

d) Non sono ammessi cambi d'uso di autorimesse esistenti alla data di adozione del P.R.G./V. al fine di realizzare un'ulteriore volumetria eccedente gli indici di zona.

d-bis) non sono ammessi cambi di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti a servizio di edifici residenziali nei casi in cui non è garantita la presenza di almeno una autorimessa per ogni alloggio.

e) Ai fini della L. 122/'89 si considerano interraste le autorimesse che non escano dal livello del piano di campagna per più di cm.70.

2 Nelle sottozone omogenee B4, E1 ed E3 e salvo vincoli specifici è altresì consentita, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di una autorimessa per ogni alloggio (che non ne sia sufficientemente dotato - sulla base di quanto disposto dalle norme vigenti - alla data di adozione della variante alle presenti N.T.A., avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 28/11/2001), ricavato all'interno di fabbricati esistenti, non necessariamente a destinazione originaria abitativa, con caratteristiche tipologiche riconducibili a quelle dei fabbricati rurali tipici del territorio. L'intervento non dovrà in alcun modo compromettere l'assetto degli spazi liberi, ma al

contrario concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale degli stessi. Le autorimesse dovranno essere realizzate con materiali uniformati ai fabbricati principali per qualità e tipologia. In particolare si prescrive la copertura a falda inclinata, il manto in coppi, la muratura a facciavista o l'intonaco in pigmento. Per quanto riguarda le distanze, gli indici planivolumetrici ed altre prescrizioni, si rimanda al precedente comma 1 lettera a) dello stesso articolo, con l'unica eccezione dell'altezza, dal momento che la copertura piana non è ammessa e che il limite di ml.3.00 in colmo per la falda inclinata potrebbe essere insufficiente nel rispetto dell'inclinazione di falda riconducibile ai fabbricati rurali tipici.

- 3 Nelle zone B, E1 ed E3 e salvo vincoli specifici è infine consentita, mediante intervento edilizio diretto, la realizzazione di piccoli manufatti amovibili in struttura leggera di volume massimo pari a mc.12 ed altezza interna media inferiore a ml.3.00. L'installazione di tali opere di arredo esterno è consentita "una tantum" per unità immobiliare nel rispetto delle norme del Codice Civile, del Regolamento di Igiene, del Codice della Strada e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali. Le strutture non possono avere funzione di ricovero autoveicoli.

ART.82 - Interventi su edifici oggetto di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85.

- 1 Tenuto conto che la L. 47/85, disponendo della sanatoria di opere abusive, ha automaticamente riconosciuto il diritto, in capo ai proprietari, alla conservazione del fabbricato come presupposto del suo livello di efficienza e tenuto conto che occorre, da un lato, consentire non solo la conservazione del manufatto, ma tendere a migliorarne la struttura, la consistenza e l'aspetto, e, dall'altro, salvaguardare le politiche e le previsioni di P.R.G., è bene considerare gli edifici oggetto di condono come parte del patrimonio edilizio esistente, pertanto sono consentiti sui suddetti immobili tutti gli interventi previsti dalle specifiche normative di zona.

ART.83 - Installazioni di impianti per comunicazioni di telefonia mobile e radiotelevisivi.

- 1 Per le installazioni di impianti per la telefonia mobile o radio-televisivi, oltre alle zone F2 di cui al precedente art. 67, sono considerate compatibili le aree comprese nelle seguenti zone:
- zone produttive D,
 - zone agricole E1 (sottozone agricole normali),
 - zone agricole E4 (sottozone agricole a vincolo cimiteriale)

- 2 Le installazioni di impianti per la telefonia mobile o radio-televisivi nelle aree comprese nelle zone di cui al precedente comma 1 è condizionata al rispetto di una distanza non inferiore a ml 150 dalle abitazioni.

ART.84 – Recepimento delle prescrizioni ARPA.

- 1 Gli interventi da attuarsi nelle aree di cui alla variante cartografica adottata con delibera consigliare n. 86 del 18/12/2003 ed identificati nei richiami rispettivi cartografici e negli articoli della presente normativa tecnica, sono subordinati, in base al parere espresso dall'Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia Romagna con nota del 22/07/2004 prot. 6404, rif. 12.4779, pervenuta in data 28/07/2004 al prot. n. 7560 al rispetto delle seguenti condizioni:

1. adozione di un sistema di fognature separate tra le acque reflue domestiche e le acque meteoriche al fine di garantire gli obiettivi di qualità ambientale richiesti dalla Legge 152/99; per gli interventi di costruzione di nuovi insediamenti residenziali e per gli ampliamenti ove si prevede un aumento significativo del carico organico rispetto alla situazione preesistente;
2. adozione di sistemi individuali di trattamento definiti negli allegati alla delibera di Giunta Regionale n. 2003/1053 per gli insediamenti, installazioni o edifici isolati che non recapitano in rete fognaria, definite tali dall'art. 2 lett. g) del D.L.vo 152/99 e succ. mod.;

3. predisposizione di documentazione di previsione di clima acustico da sottoporre ad ARPA in funzione del tipo d'intervento previsto;
4. assicurare l'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla d'induzione magnetica valutata al ricettore in aree verdi attrezzate, luoghi ed edifici in cui la permanenza di persone è non inferiore alle 4 ore (L.R. 30/2000, art. 13 comma 4).***