



Comune di Ravarino
Provincia di Modena

VARIANTE SPECIFICA AL PRG 2015

(art. 15 della L.R. 47/1978 così come previsto dall'art. 41 della L.R. 20/2000)

STRALCIO NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Il Sindaco Maurizia Rebecchi	Adottata con Delibera di C.C. n. ____ del _____
Il Responsabile del Settore Edilizia ed Urbanistica Geom. Giacomo Ferrari	Approvata con Delibera di C.C. n. ____ del _____
Il Progettista Arch. Beatrice Celli	

Ottobre 2015

Di seguito è riportato un estratto delle Norme Tecniche d'Attuazione come modificate dalla presente variante 2014.

In **grassetto rosso** sono evidenziate le parti aggiunte, ~~barrate~~ le parti eliminate:

Modifiche introdotte in sede di controdeduzione in **Blu Grassetto**,
 parti eliminate dell'adottato già in **rosso grassetto** diventa
Rosso-Grassetto-Barrato.

ART. 5 – Parametri urbanistici

[...]

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle diverse zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri urbanistici:

- a) Superficie territoriale = St = è rappresentata dall'area complessiva formata dalla somma della superficie fondiaria, della superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
 La superficie territoriale si misura al netto delle strade pubbliche esistenti e previste dal P.R.G. perimetralmente all'area ed al lordo delle fasce di rispetto stradale e delle strade esistenti o previste internamente all'area di intervento, purché classificabili di tipo E secondo la classificazione di cui all'art. 7 delle presenti norme.
- b) Superficie fondiaria = Sf = è rappresentata nel caso di intervento preventivo dall'area netta edificatoria che risulta dalla superficie territoriale deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso di intervento edilizio diretto è rappresentata dal lotto netto edificabile che risulta deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria, nonché le parti eventualmente destinate o da destinare a strade di uso pubblico, o ad altre destinazioni d'uso indicate dal P.R.G.
- c) Superficie per opere di urbanizzazione primaria = $S 1$ = è rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle opere di cui all'art. 10 punto a) delle presenti norme.
- d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria = $S 2$ = è rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle opere di cui all'art. 10 punto b) delle presenti norme.
- e) Superficie minima di intervento = Sm = è rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle diverse zone del territorio comunale, ed è specificamente richiesta dalle presenti norme per gli interventi edilizi diretti, oppure determinata graficamente nelle tav. 1 e 2 del P.R.G. come comparto di attuazione per gli interventi urbanistici preventivi.
- f) Indice di utilizzazione territoriale = Ut = esprime in mq. la massima superficie utile costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq/Ha).
 L'indice di utilizzazione territoriale si applica nei piani particolareggiati, ossia nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti norme.
- g) Indice di utilizzazione fondiaria = Uf = esprime in mq. la massima superficie utile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mq/mq).

L'indice di utilizzazione fondiaria si applica per la edificazione nei singoli lotti netti edificabili, sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di attuazione di piani particolareggiati.

Nei casi di attuazione di piani particolareggiati, la superficie utile complessiva risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria alla superficie dei lotti netti edificabili non dovrà risultare comunque superiore alla superficie utile risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale alla superficie territoriale di intervento.

h) Rapporto massimo di copertura = Q = esprime in percentuale il rapporto massimo ammissibile tra superficie coperta e superficie fondiaria.

i) Altezza massima = H = espressa in metri l'altezza massima costruibile.

k) Indice di visuale libera = VI = rappresenta il rapporto che deve esistere tra l'altezza di ciascun fronte di un edificio e la relativa distanza dai confini di proprietà, dai confini di zona e dai cigli stradali.

Essa viene calcolata secondo i disposti del vigente regolamento edilizio.

Ai fini della determinazione della VI si intendono assimilate ad una unica zona, le zone a prevalente destinazione residenziale (zone territoriali omogenee A, B, e C).

La VI non è richiesta relativamente ai confini della zona di rispetto stradale.

l) Superficie utile = Su = come da regolamento edilizio vigente.

~~m) Superficie permeabile = corrisponde alla superficie lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.~~

m) Superficie permeabile (Sp) : Porzione in edificata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità.

n) Rapporto /indice di permeabilità (Ip) : Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria. Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale. Si definiscono così l'indice di permeabilità territoriale (Pp/ST) e l'indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF).

[...]

ART. 8bis – Definizione di edifici esistenti

Si definisce edificio esistente quell'edificio le cui strutture portanti verticali ed il complessivo impianto volumetrico siano riconoscibili per più di 1/3 della consistenza complessiva.

Tale condizione deve essere dimostrata al momento dell'intervento mediante perizia tecnica asseverata.

[...]

Art. 14 ter - Controllo degli apporti d'acqua e invarianza idraulica

Le trasformazioni di un'area non devono provocare un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa.

Al fine di garantire l'invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche, dovranno essere adottati gli accorgimenti e le procedure previste dall'art.11 c.8 PTCP-2009. La norma si applica a tutti gli interventi di trasformazione urbanistica che comportino un ampliamento delle superfici impermeabilizzate, coperte cioè da volumi edilizi o da pavimentazioni non permeabili.

Gli elaborati tecnici relativi all'invarianza idraulica (relazione tecnica, planimetrie e calcoli), qualora sia necessario il parere tecnico preventivo del STB, dovranno essere redatti ed allegati direttamente alle richieste di Titolo Abilitativo (SCIA, Permesso di Costruire e Piani attuativi).

Art. 14 quater - Riutilizzo dell' acqua piovana per usi non pregiati

Per quanto riguarda tutti gli interventi che prevedono incremento di superficie impermeabile occorre dare attuazione alle disposizioni del PTCP2009 (Allegato alle NTA 1.8, comma 2.b.1.1) relative al risparmio idrico, con particolare riferimento al riutilizzo delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e delle acque reflue recuperate, per usi compatibili e comunque non potabili, attraverso opportuno stoccaggio e apposite reti di distribuzione (irrigazione aree verdi, ecc.).

A livello di indirizzo, fermi restando gli aspetti di competenza Ausl, si raccomanda la realizzazione di una rete dedicata per l'impiego delle acque meteoriche di recupero dalle coperture per i seguenti usi:

- alimentazione delle cassette di scarico dei w.c.;
- lavaggio di aree pavimentate,
- lavaggio auto;
- usi tecnologici;
- alimentazione idrica per piani interrati destinati a servizi;
- alimentazione di lavatrici che siano a ciò predisposte.

CAPO II – ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 15 – Zone territoriali omogenee A – Zone culturali ambientali

Sono considerate zone omogenee A le parti del territorio di cui all'art. 14, zona A delle presenti norme.

Per la zona omogenea A, il P.R.G. detta una disciplina particolareggiata che indica le modalità dell'intervento e le destinazioni d'uso delle unità di intervento atte al recupero del tessuto urbanistico e delle tipologie edilizie, perseguendo l'obiettivo del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti o compatibili, in particolare quelle residenziali, artigianali e di commercio al minuto, nonché del recupero di quelle residenziali.

La disciplina particolareggiata è prescritta anche per gli edifici e i complessi edilizi di interesse culturale, storico artistico, ambientale esterni alla zona omogenea A e individuati specificatamente nelle tavole di P.R.G. assieme alla relativa area di pertinenza non edificabile.

1 - Disciplina particolareggiata

La disciplina particolareggiata è articolata per unità minime di intervento, unità edilizie e categorie o sottocategorie di massima articolate secondo gli articoli successivi e individuate graficamente nella tav. 5 del P.R.G.

Le unità minime di intervento possono comprendere, in ragione della loro complessità tipologica, una o più unità edilizie.

2 – Modi di intervento

Nelle zone omogenee di tipo "A" si interviene mediante intervento diretto.

Per le unità minime di intervento, di cui al punto 1 della presente disciplina, è prescritta la presentazione di un progetto unitario, a cui di norma farà riferimento un'unica concessione.

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

Nelle zone omogenee A per le aree non comprese nel programma pluriennale di attuazione, sono ammessi solo gli interventi di cui all'art. 9, lett. b), e), f), g) della legge 28

gennaio 1977 n. 10 e, fino al 31/12/1984, ai sensi della Legge 94/82, gli interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 31, primo comma, lettere b), c) e d) della Legge 457/78.

3 – Destinazione d'uso

La disciplina particolareggiata prevede, nell'elaborato grafico n. 5 la destinazione d'uso per ogni unità di intervento.

La destinazione d'uso compatibile per ciascun edificio è individuata sia per i piani terra, sia per gli altri piani compresi nell'unità di intervento. Nel caso di destinazione commerciale è ammessa una altezza minima utile dei locali di ml. 3,00.

Per le attività esistenti non confermate si dovrà procedere al loro trasferimento nel momento in cui l'unità di intervento interessata sarà sottoposta ad intervento in base alle presenti norme.

4 – Classificazione tipologica

Ogni particella edilizia comprendente edifici ed aree scoperte di pertinenza viene individuata attraverso una classificazione tipologica secondo le seguenti categorie di intervento:

- A1) Restauro scientifico
- A2) Restauro e risanamento conservativo
- A3) Ristrutturazione edilizia

5 - A1) Restauro scientifico

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

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:

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

L'intervento dovrà inoltre rispettare tutte le prescrizioni particolari di cui al punto 9 della presente disciplina particolareggiata.

6) – A2) Restauro e risanamento conservativo

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

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione

degli elementi estranei all'organismo edilizio. I tipi di intervento della categoria A2 restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno di sotto categorie.

1) Restauro e risanamento conservativo tipo A

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

2) Restauro e risanamento conservativo tipo B

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

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

4) Demolizione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazione e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico di cui al piano dei servizi previsto al punto 5) dell'art.13 della Legge Reg. 47/78 integrata.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

5) Recupero e risanamento delle aree libere

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

L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico di cui al piano dei servizi previsto al punto 5) dell'art. 13 della Legge 47/78 integrata.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- la eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi. L'intervento dovrà inoltre in qualunque caso rispettare tutte le precisazioni particolari di cui al punto 9 della presente disciplina particolareggiata.

7 – A3 Ristrutturazione edilizia

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

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

I tipi di intervento della categoria A3) Ristrutturazione edilizia sono specificati all'interno di sotto categorie.

1) Ristrutturazione

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

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:

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

Nell'area contrassegnata con asterisco è prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente nel rispetto della tipologia originaria, della forma dell'edificio, del sistema di copertura e delle partiture di facciata, privilegiando colori e finiture adeguate al contesto circostante.

Data l'importanza dei luoghi sotto il profilo storico testimoniale, dell'identità urbana, della posizione centrale e il contesto circostante, l'intervento dovrà essere subordinato ad uno studio particolareggiato approvato dall'Amministrazione Comunale.

Preliminarmente alla demolizione dell'edificio dovrà essere verificato se siano presenti materiali contenenti amianto, sia a matrice compatta, che friabile, che dovranno essere adeguatamente rimossi, nel rispetto delle modalità tecniche contenute nel D.M.06/09/94, presentando all'ASL territorialmente competente piano di lavoro per la loro rimozione, in base all'art.256 del D.Lgs.81/2008

9 – Prescrizioni particolari

Tutti i tipi di intervento, pubblici e privati, dovranno essere realizzati in modo da non contrastare con l'ambiente circostante. In particolare, vanno rispettate le seguenti prescrizioni relative all'uso dei materiali, colori, elementi di arredo urbano:

1 – vanno mantenute o ripristinate le coperture tradizionali a falde inclinate con manto con coppi a canale nonché il complesso delle parti esterne al di sopra della linea di gronda quali comignoli, torrioni, abbaini, altane, ecc.;

2 – vanno recuperati i colori originari degli edifici quando ne esistano le tracce e comunque i colori vanno scelti in modo da armonizzare con quelli degli edifici circostanti. Non è ammesso l'intonaco di malta di cemento ed i rivestimenti a base di resina;

3 – vanno sistemate le aree esterne di pertinenza agli edifici col mantenimento del verde esistente, col mantenimento o ripristino delle pavimentazioni tradizionali e degli elementi di arredo originale (fontane, esedre, muri di recinzione, cancelli, inferriate, lapidi, edicole, numeri civici, ecc.).

4 – dovranno essere demolite le costruzioni o le parti di costruzioni costituenti superfetazioni non storiche.

E' ammessa la collocazione di insegne di esercizio.

E' vietata la collocazione di insegne o pannelli su paline, fatta eccezione per quelle riguardanti la segnaletica stradale e monumentale, e quelle relative a servizi pubblici (polizia, municipio, aziende trasporti, pronto soccorso, ecc.).

E' vietata la collocazione di insegne a bandiera orizzontale e verticale fatta eccezione per orologi e per quelle regolamentari riferentesi a farmacie, rivendite di tabacchi, telefoni e posti di pronto soccorso.

E vietata la installazione di insegne su tetti, terrazzi o balconi.

E' consentita la installazione di insegne frontali che dovranno di norma essere contenute nello spazio compreso fra gli stipiti e l'architrave dell'apertura dell'esercizio.

10 – Interventi di manutenzione ordinaria

Ferme restando le eventuali disposizioni riguardanti immobili o aree vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e 1497/1939, gli interventi di manutenzione ordinaria sono consentiti in tutti i casi nel rispetto delle prescrizioni particolari di cui al punto 9 della presente disciplina particolareggiata.

11 – Interventi di manutenzione straordinaria

Ferme restando le eventuali disposizioni riguardanti immobili o aree vincolate ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e 1497/1939, gli interventi di manutenzione straordinaria non sono ammessi per gli edifici classificati A1 dalle presenti norme; sono invece consentiti per tutti gli altri tipi di classificazione, nel rispetto delle prescrizioni particolari di cui al punto 9 della presente disciplina particolareggiata.

Art. 16 – Zone territoriali omogenee B – Zone edificate a prevalente destinazione residenziale

Sono considerate zone omogenee B le parti del territorio di cui all'art. 14, zona B, delle presenti norme.

Tali zone sono destinate alla residenza o comunque prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa strettamente collegate.

Oltre alla destinazione residenziale sono consentite le seguenti attività:

attività produttive di tipo artigianale con esclusione delle attività insalubri, nocive o comunque moleste a giudizio discrezionale dell'Amministrazione Comunale, purché i locali destinati ad ogni singola attività produttiva non superino i 150 mq. di superficie e siano condizionati acusticamente per le lavorazioni che producono rumore (fino al limite massimo di 60 ~~dB~~ **dB**A);

attività commerciali, nell'ambito e secondo i criteri indicati dall'art. 25 delle presenti norme;

attività direzionali: (uffici, agenzie di assicurazione,...)

attività ricettive: (pensioni, locande, ristoranti,) ad eccezione degli alberghi.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

$S_m = 500$ mq.

$U_f = 0,6$ mq/mq

$Q = 35\%$

$V_1 = 0,4$

$I_p = 30\%$

Parcheggi di pertinenza da prevedersi negli interventi di nuova edificazione, di ricostruzione e di ristrutturazione nella quantità indicata all'art. 10, punto c) delle presenti norme.

Opere di urbanizzazione primaria, U1, tra le quali:

per ogni intervento di nuova edificazione a destinazione residenziale o artigianale (nei limiti di cui al terzo comma del presente articolo), mq. 15/100 mq. di s.u. da destinarsi a parcheggi pubblici e da cedersi gratuitamente all'atto del rilascio della concessione;

per ogni intervento di nuova edificazione, nonché per ogni intervento sull'esistente con modifica di destinazione di uso, a destinazione terziaria (commerciale, ricettiva, direzionale), mq. 30/100 mq. di s.u. da destinarsi a parcheggi pubblici e da cedersi gratuitamente all'atto del rilascio della concessione.

Nei casi in cui le aree da destinarsi a parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria non possano essere reperite convenientemente (in tutto o in parte) sul fronte stradale è facoltà

del Comune accettare, in sostituzione, la monetizzazione equivalente al valore dell'area dovuta e non reperita ed al costo di esecuzione del progetto medesimo.

Gli interventi sull'esistente sono regolati secondo quanto previsto dai punti 6, 7 e 8 del precedente art. 15.

Sono consentiti gli interventi di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di zona.

Per le attività industriali ricadenti in zona B e identificate in planimetrie di P.R.G. sono consentiti gli adeguamenti tecnologici e gli ampliamenti finalizzati al proseguimento dell'attività produttiva già insediata, purché compatibili col carattere prevalentemente residenziale della zona.

Valgono gli stessi parametri di intervento di cui al presente articolo.

In caso di trasferimento vanno convenzionati tra il Comune e l'azienda interessata, con la partecipazione delle organizzazioni sindacali ed imprenditoriali più rappresentative gli aspetti relativi al suo trasferimento.

Tale convenzione, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 47/78 integrata e successive modifiche, va approvata dal Consiglio Comunale.

Nell'area contrassegnata con asterisco nella tavola di zonizzazione n. 5 sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, recupero e risanamento delle aree libere.

Nelle aree perimetrale come unità minime d'intervento e contrassegnate con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 le previsioni edificatorie si attuano in modo unitario e con i seguenti parametri urbanistici assegnati:

N	Sf (mq.)	Su (mq.)	H_{max} (ml.)
1	1.217	682	8,00
2	1.152	386	8,00
3	3.431	789	8,00
4	1.000	200	8,00
5	420	162	8,00
6	2.779	1.009	8,00
7	7.094	1.477	8,00

8	2.050	740	8,00
9	3.894	300	/

Nell'area contrassegnata con il n. 4, il progetto d'intervento recepirà i contenuti dell'accordo art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione urbanistica con l'Amministrazione Comunale, che preveda la regolazione dei rapporti tra la stessa ed il soggetto attuatore, tra cui la realizzazione e cessione gratuita alla stessa di n. 4 (quattro) parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria.

~~L'area contrassegnata con il n. 6 è inedificabile.~~

Nell'area contrassegnata con il n. 7 ~~il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di una~~ Gli interventi edificatori sono subordinati ad intervento preventivo, Piano Particolareggiato (P.P.) con convenzione urbanistica con l'Amministrazione Comunale, che preveda la realizzazione e cessione gratuita alla stessa di 739 mq. di verde pubblico attrezzato.

La nuova edificazione dovrà essere prevista una distanza dai confini di comparto, non inferiori a ml 10,00, con obbligo di realizzazione di una barriera verde a mitigazione sui lati est e ovest.

Nell'area contrassegnata con il n. 9 la Su di 300 mq. è esistente e l'edificio è assoggettato al solo intervento di recupero, senza possibilità di delocalizzazione delle volumetrie.

~~Nell'area contrassegnata con il n. 10, il progetto d'intervento recepirà i contenuti dell'accordo art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto.~~

[...]

Art. 17 – Zone territoriali omogenee C – Zone per nuovi insediamenti residenziali.

Sono considerate zone omogenee C le parti del territorio di cui all'art. 14, zona C, delle presenti norme.

Tali zone sono destinate a nuovi insediamenti residenziali o turistico-residenziali.

Oltre alla destinazione residenziale sono consentite le stesse attività di cui al 3° comma dell'art. 16 con lo stesso tipo di indicazioni e limitazioni.

In tali zone, il P.R.G. si attua esclusivamente attraverso intervento urbanistico preventivo (piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata e piani per l'edilizia economica e popolare), applicando i seguenti parametri:

- Sm = comparto di attuazione individuato dal P.R.G.
- Ut = 4.300 mq/ha
- Parcheggi di pertinenza = secondo quanto indicato all'articolo 10 punto c) delle presenti norme
- Opere di urbanizzazione primaria, tra le quali: 7 mq/100 mq di s.u. da destinarsi a parcheggi pubblici
- Aree di urbanizzazione primaria = da cedersi gratuitamente come da planivolumetrico approvato
- Aree di urbanizzazione secondaria = 50 mq/100 mq di superficie utile edificabile da cedersi gratuitamente e da reperire all'interno del comparto di intervento, senza modificare sostanzialmente le indicazioni grafiche fornite dal P.R.G.
- Tale quota sale a 95 mq/100 mq di s.u. nel caso di destinazione ricettiva, commerciale e direzionale.
- H = 18,50 mt.
- V1 = 0,40
- **Ip = 30%**

Per il comparto identificato nella tavola di zonizzazione n. 5, con il numero 1, è richiesta in sede di elaborazione del piano particolareggiato una Relazione sul clima acustico con individuazione delle eventuali opere di mitigazione sia di tipo attivo che passivo. La Relazione sul clima acustico, per la definizione dei valori limite di immissione ed emissione

delle sorgenti sonore ai sensi del DPCM 14/11/1997, dovrà fare riferimento alla classe II (zone residenziali).

L'attuazione del comparto è altresì subordinata:

- a) alla completa demolizione dei fabbricati, impianti ed altri manufatti produttivi dismessi con eventuale bonifica dei siti e/o messa in sicurezza. Al riguardo la richiesta di presentazione di P.P. dovrà essere corredata da una relazione sulla caratterizzazione ambientale dell'area industriale dismessa e delle potenziali fonti di inquinamento del sito integrata da rappresentativi campionamenti ed analisi delle matrici ambientali del suolo, sottosuolo ed acque sotterranee, attestanti la sussistenza o meno di valori di contaminazione tali da determinare rischi per l'ambiente (come valori di riferimento delle concentrazioni limite si devono intendere quelli riportati nella Tab. 1 lettera A del D.M. n. 471 del 25.10.1999). L'attuazione del comparto è infine subordinata alla risistemazione a verde delle aree di sedime secondo quanto previsto nelle tavole di P.R.G ed alla definizione di idonee soluzioni progettuali per assicurare una adeguata agibilità e sicurezza delle manovre dell'intersezione con la S.P. 1;
- b) relativamente allo scolo delle acque meteoriche, all'aumento del diametro dei collettori che saranno da posare in fregio alla S.P. 1, sul lato sud della medesima, secondo le indicazioni che saranno fornite dall'Ente gestore delle reti. In sede di redazione del piano attuativo sarà necessario acquisire il parere del Consorzio di Bonifica Burana per l'immissione delle acque bianche nei canali di scolo superficiali e recepire le eventuali prescrizioni di carattere idraulico;
- c) relativamente alle reti fognarie, alla separazione delle reti e ad una verifica, da compiersi in rapporto con l'Ente gestore, sulla necessità di realizzare nuove condotte destinate al trasporto delle acque reflue anche esternamente al comparto in modo da ottenere l'effettiva separazione delle acque bianche e nere;
- d) al contestuale adeguamento della viabilità delimitante a sud il comparto (via Canaletto) ed alla razionalizzazione, riorganizzazione e messa in sicurezza dell'intersezione tra la nuova viabilità di comparto e la SP 1.

Tali opere sono da considerarsi, ai fini dell'urbanizzazione delle aree, condizione vincolante.

In sede di stipula della convenzione del piano urbanistico attuativo il Comune, di concerto con i soggetti attuatori, individuerà i lotti nei quali una quota della Superficie Utile,

complessivamente non superiore al 30% della Superficie Utile edificabile nel comparto, sarà destinata ad interventi di edilizia agevolata e convenzionata.

Per il comparto identificato nella tavola di zonizzazione n. 5, con il numero 2, sono assegnati i seguenti parametri urbanistici:

Zona Omogenea C = 7.701 mq di St
Sf = 4.118 mq.
Su = 856 mq.
Verde pubblico attrezzato = 992 mq.
Parcheggi pubblici e viabilità = 2.591 mq. (con un minimo di 41 posti auto)

~~In sede di elaborazione del piano particolareggiato saranno recepiti i contenuti dell'accordo art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto.~~

Per il comparto identificato nella tavola di zonizzazione n. 5, con il numero 3, sono assegnati i seguenti parametri urbanistici:

Zona Omogenea C = 7.997 mq di St
Sf = 3.453 mq
Su = 690 mq.
Ip = 30% di Sf
Verde pubblico attrezzato = 2.457 mq.
Parcheggi pubblici = 522 mq.
Viabilità = 976 mq
Percorso ciclopedonale = 443 mq.

Per il comparto identificato nella tavola di zonizzazione n. 5, con il numero 4, sono assegnati i seguenti parametri urbanistici:

Zona Omogenea C = 4.500 mq di St
Sf = 3.583 mq
Su = 993 mq.
Ip = 30% di Sf

Verde pubblico attrezzato = 487 mq.
--

Parcheggi pubblici = 430 mq.

I comparti attuativi contraddistinti con i numeri 3 e 4 sono soggetti alla presentazione ed approvazione di un piano particolareggiato unitario, e potranno essere attuati mediante stralci funzionali assoggettati a distinte convenzioni urbanistiche. , In previsione di futuri e più moderni strumenti urbanistici, la zona sud dei comparti, trovandosi a fregio del possibile prolungamento delle vie F.lli Cervi e G. Deledda che, congiungendosi, formerebbero un percorso alternativo al centro abitato. Tenendo conto di questa prevedibile futura bretella e della relativa fascia di rispetto, le abitazioni dovranno essere realizzate ad una distanza congrua dal confine stradale, e comunque non inferiore a ml. 10,00.

Per quanto riguarda i comparti non ancora attuati, dovrà essere documentato il rispetto del “principio di invarianza idraulica” relativamente al convogliamento in acque superficiali delle acque meteoriche ricadenti sui tetti e sull’area cortiliva pavimentata e dovrà essere acquisito il parere da parte dell’Ente gestore dei corsi d’acqua superficiali interessati e l’ente gestore del Servizio Idrico Integrato per quanto riguarda l’adeguatezza dei sistemi fognari/depurativi.

Dovrà inoltre essere verificato il rispetto della normativa vigente in materia di campi elettromagnetici.

CAPO III – ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art. 18 – Zone territoriali omogenee D – Zone destinate ad insediamenti produttivi.

Sono considerate zone omogenee D le parti del territorio di cui all’art. 14, zona D, delle presenti norme.

Tali zone sono destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, direzionale e commerciale (compreso il commercio all'ingrosso).

Le attività commerciali sono consentite nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 25 delle presenti norme.

E' consentito l'insediamento delle attività di servizio per l'azienda e gli addetti, nonché l'abitazione per il titolare dell'azienda e per il personale addetto alla custodia e manutenzione degli impianti, purché le abitazioni non superino complessivamente i 250 mq di s.u. per ogni unità produttiva, e purché la superficie destinata ad abitazione non risulti superiore a quella destinata all'attività produttiva.

In tali zone il P.R.G. si attua nei modi seguenti:

- a) nelle zone D totalmente o parzialmente edificate, individuante nella planimetria di piano come "zone destinate ad insediamenti produttivi di completamento" attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:
 - $S_m = 1.000$ mq. ad eccezione dei lotti già edificati alla data di approvazione del P.R.G. vigente (10.5.1983) per i quali vale la superficie esistente a quella data
 - $U_f = 0,45$ mq/mq
 - $V_I = 0,40$
 - **$I_p = 20\%$**
 - Parcheggi di pertinenza da prevedersi nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni = secondo quanto indicato all'articolo 10 punto c) delle presenti norme
 - Opere di urbanizzazione primaria, tra le quali 7 mq/100 mq. di s.u. edificabile da destinarsi a parcheggi pubblici.

Le zone contrassegnate negli elaborati grafici con asterisco sono destinate esclusivamente alle esigenze produttive delle attività già insediate **ed altre attività compatibili con il contesto circostante e comunque a basso impatto ambientale.**

Per l'area contrassegnata con asterisco posta a Rami, si consentono esclusivamente impianti e attività con emissioni in atmosfera in deroga di cui all'art.272 comma 1 D.Lgs.152/06 e s.m. (scarsamente rilevanti agli effetti dell'inquinamento atmosferico).

- b) nelle zone D destinate a nuovi insediamenti, individuate nelle planimetrie di piano come "zone destinate ad insediamenti produttivi di espansione", attraverso

intervento urbanistico preventivo (piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata o piani per insediamenti produttivi), applicando i seguenti parametri:

- Sm = comparto di attuazione individuato dal P.R.G.
- Ut = 4.500 mq/ha
- VI = 0,40
- **Ip = 20%**
- Parcheeggi di pertinenza secondo quanto indicato all'art. 10 punto c) delle presenti norme.
- Opere di urbanizzazione primaria, tra le quali 7 mq/100 mq. di s.u. da destinarsi a parcheggi pubblici.

Nel caso di nuovi insediamenti direzionali e commerciali (con esclusione del commercio all'ingrosso per il quale è richiesta la quantità di parcheggi pubblici di cui sopra) tale quota deve essere pari a 20 mq/100 mq. di s.u.

- Aree di Urbanizzazione primaria da cedersi gratuitamente come da planivolumetrico approvato.
- Aree di urbanizzazione secondaria, = 26 mq/100 mq. di s.u. da cedersi gratuitamente e da destinarsi per il 4% a parcheggi pubblici e per la restante parte a verde pubblico e attività collettive.

Nel caso di nuovi insediamenti direzionali e commerciali (con esclusione del commercio all'ingrosso) tale quota deve essere pari a 80 mq/100 mq. di s.u. edificabile.

Nelle zone D di completamento e di espansione, poste a ridosso di zone residenziali di tipo B o C, è vietato, per una distanza di m. 400 dalle suddette zone, l'insediamento di ogni attività insalubre, di qualsiasi tipo e dimensione, classificata di 1^a classe ai sensi del D.M. 05/09/1994. Sono inoltre vietate, sempre nell'ambito della predetta distanza:

- Le attività che comportino la presenza di scarichi liquidi di metalli od altre sostanze non depurabili da impianti di depurazione di tipo biologico;
- Le attività ad alto rischio ai sensi del DPR n. 175/1988;
- Le attività che detengono gas tossici;
- Le attività superino i valori limite d'immissione ed emissione delle sorgenti sonore, previsti per la classe IV del DPCM 14.11.1997;
- Le attività idroesigenti caratterizzate da rilevanti volumi di acque di scarico;
- Le attività di smaltimento e/o recupero di rifiuti, così definite dal DPR n. 22/1997, che comportino la realizzazione di stoccaggi su aree scoperte di pertinenza.

Ai fini della determinazione della distanza di m. 400 dalle zone residenziali verrà considerata quella intercorrente tra il limite di zona residenziale da considerarsi e il punto più prossimo dei fabbricati dell'insediamento proposto. Nel caso di attività che comportino

stoccaggio su aree scoperte, verrà considerata la distanza tra il limite di zona residenziale e il limite di proprietà dell'area interessata dall'insediamento.

Sono fatti salvi gli interventi edilizi riguardanti fabbricati esistenti a distanza inferiore di quella sopra indicata, funzionali all'adeguamento, ammodernamento, ampliamento e/o riassetto organico di attività che, pur riconducibili alle attività sopra elencate, risultano già insediate alla data di adozione delle presenti norme, precisandosi che gli interventi di ampliamento non possono essere attuati in riduzione ulteriore della esistente distanza minima dai centri abitati e dai confini delle zone residenziali. Gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti, riguardanti le indicate attività già insediate, potranno essere consentiti sulla base di specifici programmi di riqualificazione e sviluppo aziendale che si completino in una dimensione temporale di medio termine e garantiscano adeguato rispetto delle disposizioni a tutela della salute pubblica e dell'ambiente.

Per le zone D individuate in cartografia, tavola di zonizzazione n. 5, con il numero 1 e 2 e nella tavola di zonizzazione n. 1 con il numero 3, valgono inoltre le seguenti prescrizioni. Eventuali nuove edificazioni od ampliamenti:

- dovranno rispettare una distanza di almeno 10 mt dai confini di zona;
- dovranno rispettare una altezza massima pari a quella dei fabbricati esistenti. Nelle sole zone 1 e 2 è consentito tuttavia il superamento dell'altezza preesistente fino ad una altezza massima di 12 mt. per particolari e documentate esigenze dell'attività produttiva, da presentarsi all'atto di richiesta di rilascio dei relativi titoli abilitativi.
- sono vincolati alla realizzazione da una barriera verde schermante lungo i confini di zona prospicienti zone omogenee di tipo B, C, F e G o zone agricole (zone E), di spessore di norma non inferiore a mt 10. Sono altresì ammesse fasce vegetali di spessore ridotto, sino ad un minimo di mt 5, purché integrate da altri accorgimenti in grado di garantire il raggiungimento degli stessi obiettivi oltre al rispetto dei limiti imposti dalla normativa nazionale e regionale in materia di inquinamento acustico;
- non potranno comportare la realizzazione di vani interrati e /o seminterrati relativamente all'area contrassegnata con il numero 1 in cartografia; per la medesima area in fase esecutiva si dovrà provvedere ad un approfondimento geognostico sui singoli lotti di intervento per la determinazione del carico unitario massimo ammissibile, nonché verificare esattamente i cedimenti assoluti, differenziali e relative distorsioni. Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici in caso di eventuale abbattimento del livello di falda dovranno essere preventivamente valutate le possibili interferenze con gli edifici circostanti.
- una superficie del lotto di intervento pari ad almeno il 30% della S.U. in ampliamento dovrà risultare libera da qualsiasi tipo di copertura e pertanto completamente permeabile (è consentito considerare permeabile il 70 % delle aree pavimentate con elementi grigliati).
- nella sola zona contrassegnata con il numero 3, gli interventi di trasformazione fisica o degli usi sono ammessi solo se funzionali alle esigenze delle attività ivi insediate alla data di adozione delle presenti norme, e sono subordinati all'adozione di idonei sistemi di trattamento dei reflui o all'adeguamento di quelli esistenti nel rispetto dei limiti di qualità di cui al DLGS 11 maggio 1999, n.152, fatta salva la facoltà di prevedere l'allacciamento alla pubblica fognatura, quando tecnicamente possibile; in caso di

cessata attività e/o trasferimento in altro sito, il Comune si riserva la facoltà di limitare/condizionare l'insediamento di nuove attività nella zona suddetta ivi compreso qualsiasi eventuale futuro subingresso nei fabbricati già edificati

In applicazione della direttiva sulla tipizzazione delle attività produttive di cui all'art. 51, comma 4 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con del. di G.R. n.1864 del 26/10/1998 e n. 2489 del 21/12/1999, le zone D individuate in cartografia con il numero 1, 2 e 3 sono identificate come zone produttive ad "impatto moderato" (tipo 1). Le zone produttive ad impatto moderato non possono essere destinate ad attività produttive che comportano la produzione di acque reflue non domestiche contenenti le sostanze elencate nelle tabelle 3/A e 5 dell'allegato n.5 al D.Lgs. 1/5/99 n. 152; ad attività ad alto rischio ai sensi del DPR 175/88 e del D.lgs. 17.8.1999 n. 334; ad attività assoggettabili alla disciplina dell'uso e detenzione di gas tossici (R.D. 147/27); ad attività che superano il valore limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV del DPCM 14/11/1997.

Le prescrizioni di cui al precedente comma non si applicano alle attività già insediate alla data di adozione delle presenti norme.

Nelle pertinenze di tali fabbricati non e' ammesso il deposito di rifiuti in quantità eccedenti quelle indicate alla lettera -m), art. 6, primo comma del D.Lgs. 5/2/97, n.22.

La zona D contrassegnata in cartografia con il numero 2 e la zona contrassegnata con il numero 3 interessano un Paleodosso di accertato interesse percettivo e /o storico testimoniale e / o idraulico (punto a, comma 2, art. 20A del P.T.C.P.), pertanto nella realizzazione degli interventi di trasformazione, eventuali nuove edificazioni od ampliamenti, non si dovranno prevedere sbancamenti o riporti o altre sostanziali modifiche nella morfologia attuale dei luoghi, limitando gli scavi soltanto alla normale realizzazione delle fondazioni dei futuri edifici.

La zona D individuata nella tavola di zonizzazione n. 5, con il numero 4 è destinata esclusivamente a funzioni di tipo commerciale e direzionale.

In tale zona si interviene mediante piano particolareggiato esteso all'intero comparto come individuato nella tavola di zonizzazione e nel rispetto delle seguenti prescrizioni morfologico funzionali:

- le aree a verde pubblico dovranno essere collocate creando ove possibile continuità con le zone verdi, esterne al comparto, esistenti o previste dal piano; dovrà essere previsto un collegamento ciclopedonale in sede protetta lungo la S.P.1 da raccordare con i tratti esistenti;
- l'attuazione del comparto è condizionata alla contestuale realizzazione della viabilità di accesso dalla S.P. 1 attraverso la riorganizzazione dell'intersezione appositamente individuata con segno grafico nella tavola di zonizzazione n. 5, mediante la realizzazione di una rotatoria, anche di tipo compatto, la riqualificazione dei tratti di viabilità esistenti e dei punti di attraversamento ciclo-pedonale nonché delle aree funzionalmente collegate alla sede stradale prospicienti la S.P.1, quali opere funzionali all'accessibilità dello stesso. La riorganizzazione dell'intersezione nonché la scelta della soluzione tipologica dovranno essere verificate da un apposito studio sui flussi di traffico indotti dall'attuazione del comparto ed in relazione alle caratteristiche geometriche delle sedi stradali ed al loro stato di congestione, da presentarsi a corredo

del Piano Particolareggiato. Non potranno essere previste ulteriori intersezioni con la S.P. 1 tali da determinare svolte a sinistra in uscita od in ingresso all'area;

- almeno il 30 % della superficie fondiaria dovrà essere libero da qualsiasi tipo di copertura o pavimentazione e risultare pertanto completamente permeabile (è consentito considerare permeabile il 70% delle aree pavimentate con elementi "grigliati");
- è richiesta in sede di elaborazione del Piano Particolareggiato una documentazione di impatto acustico con individuazione delle eventuali opere di mitigazione sia di tipo attivo che passivo da attuarsi contestualmente agli interventi di trasformazione edilizia; tale documentazione dovrà altresì verificare l'idoneità della collocazione della zona destinata alle operazioni di carico e scarico ed all'ubicazione degli impianti tecnologici in relazione alla presenza nell'intorno di zone residenziali e di zone destinate a servizi per l'istruzione; per la redazione dello studio occorre fare riferimento alla classe IV di cui al D.P.C.M. 14/11/1997, ai sensi della Del di G.R. n. 2353/01.
- in fase esecutiva si dovrà provvedere ad un approfondimento geognostico sui singoli lotti di intervento per la determinazione del carico unitario massimo ammissibile, nonché verificare esattamente i cedimenti assoluti, differenziali e relative distorsioni. Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici in caso di eventuale abbattimento del livello di falda dovranno essere preventivamente valutate le possibili interferenze con gli edifici circostanti;
- in sede di Piano Particolareggiato dovrà essere eseguito uno studio idrologico-idraulico che definisca gli ambiti soggetti ad inondazioni per tempi di ritorno prefissati e che permettano di verificare il grado di pericolosità e di criticità individuato nel presente PRG, esaminando un tratto del fiume Panaro significativo, ovvero che abbia come riferimento l'area d'intervento. Lo studio dovrà inoltre verificare, per l'area stessa, gli eventuali fenomeni di ristagno. Si dovranno altresì indicare gli interventi tecnici da adottare sia per ridurre l'effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali, sia per mantenere un'ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo. A tale proposito si dovrà prevedere il drenaggio totale delle acque meteoriche con il sistema duale, cioè un sistema minore, costituito dai collettori fognari destinati allo smaltimento delle acque nere e di parte di quelle bianche, e un sistema maggiore, costituito dalle vie d'acqua superficiali (vasche volano, taratura delle bocche delle caditoie, estensione delle aree verdi) che si formano in occasione delle piogge più intense di quelle compatibili con la rete fognaria. In sede di redazione del Piano Particolareggiato sarà necessario altresì acquisire il parere del Consorzio di Bonifica Burana per l'immissione delle acque bianche nei canali di scolo superficiali e recepire le eventuali prescrizioni di carattere idraulico;
- relativamente alle reti fognarie, dovrà prevista la separazione delle acque bianche e nere e dovrà essere effettuata una verifica, da compiersi in rapporto con l'Ente gestore, sulla necessità di realizzare nuove condotte destinate al trasporto delle acque reflue anche esternamente al comparto in modo da ottenere l'effettiva separazione delle acque bianche e nere;
- in relazione all'insediamento di funzioni di tipo commerciale si applicano i parametri di intervento minimi di cui all'art. 25 per la determinazione dei parcheggi di pertinenza e gli ulteriori requisiti urbanistici di cui alla delibera di C.R. n. 5701 del 1999.

Per quanto riguarda la zona D individuate in cartografia, tavola di zonizzazione n. 5, con il numero 3

1. Dovrà essere previsto il collettamento dei reflui alla pubblica fognatura, previa verifica dell'idoneità del sistema fognario/depurativo a riceverli, evitando quindi, se possibile, la realizzazione di uno specifico impianto di trattamento con scarico in acque superficiali.
2. Sarà inoltre indispensabile procedere alla separazione delle reti fognarie e dei relativi recapiti e, per le acque bianche, procedere alla corretta gestione del carico idraulico; qualora il piazzale venga adibito all'accumulo/deposito/stoccaggio di materie prime, prodotti o scarti/rifiuti o allo svolgimento di fasi di lavorazione che possano portare alla contaminazione delle acque di dilavamento meteoriche (punto 8 DGR 286/05), sarà necessaria anche la gestione delle acque di prima pioggia.
3. In sede di rilascio di titolo abilitativo dovrà essere presentata Relazione previsionale di impatto acustico ai sensi dell'art.8 L.447/95.

[...]

ART. 19 – Zone territoriali Omogenee – Zone Agricole

[...]

1. Definizione degli interventi nelle zone agricole

Gli interventi previsti e regolamentati dal P.R.G. nelle zone agricole sono i seguenti:

- a) Nuove costruzioni residenziali che risultino funzionali alla produzione agricola e cioè realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali dei soggetti elencati al 5° comma dell'art. 40 L.R. 47/78 e successive modificazioni e riportati testualmente nel successivo punto 3 delle presenti norme.
- b) Costruzione di fabbricati di servizio utili al diretto svolgimento delle attività aziendali produttive.

Tali interventi sono così distinti:

- b.1) Fabbricati ed impianti per allevamenti suinicoli di tipo aziendale (definiti come allevamenti nei quali il carico di animali sul terreno agricolo di cui le imprese allevatrici dispongono non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di superficie), aventi una capienza media non superiore ai 100 capi suini equivalenti (1 capo suino equivalente = 80 Kg. di peso vivo allevato);
- b.2) Fabbricati ed impianti di ogni altro tipo e cioè:
 - depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;

- rimesse per macchine agricole;
- ricovero per animali di allevamenti aziendali (con eccezione di quelli definiti al punto b.1);
- serre fisse ed impianti per colture aziendali specializzate su bancale e substrato artificiale (serre fisse o asportabili, tunnel ed altri impianti tecnologici volti alla incentivazione produttiva od alla produzione delle colture, vengono escluse dalle presenti disposizioni se, ed in quanto, finalizzate al riparo od alla intensificazione di colture, agrarie coltivate sul fondo ed il terreno sottostante risulti quale supporto per l'abituale e continuativa pratica coltivazione);
- ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente utile alle esigenze produttive dell'azienda agricola singola o associata.

Sono compresi in questo tipo di intervento anche i piani terra delle case di abitazione, qualora questi siano destinati a servizi per l'agricoltura.

Per allevamenti di tipo aziendale ricadenti sotto la voce b.2) si devono intendere:

- allevamenti aziendali di suini, definiti come al punto b.1), ma aventi una capienza media inferiore ai 100 capi suini equivalenti;
 - allevamenti aziendali di altro tipo definiti come allevamenti nei quali il carico di animali sul terreno agricolo, di cui le imprese allevatrici dispongono, non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di superficie.
- c) Costruzione di fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo intensivo (definiti come allevamenti nei quali il carico di animali sul terreno agricolo di cui le imprese allevatrici dispongono, supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di superficie), con annessi fabbricati ed impianti di servizio necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica; tali interventi sono così suddivisi:
- c.1) Fabbricati ed impianti per allevamenti intensivi di suini;
 - c.2) Fabbricati ed impianti per allevamenti intensivi di bovini;
 - c.3) Fabbricati ed impianti per allevamenti intensivi di altro tipo.
- d) Costruzione di fabbricati ed impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- e) Costruzione di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali ma non legati ad una singola azienda, (quali: silos, cantine, frigo, ecc.);

-
- f) Costruzione di abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti di tipo c), d) ed e), di cui ai punti precedenti;
 - g) Costruzione di lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica da utilizzare per lo spandimento agronomico o per la produzione di energia alternativa;
 - h) Costruzione di serre fisse, per specifiche attività colturali di tipo industriale, quando non risultino classificabili come interventi di tipo b);
 - i) Costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo che eccedano dalla ordinaria pratica di conduzione agricola dei terreni, quali:
 - strade poderali;
 - canali;
 - opere di difesa idraulica
 - l) Movimenti di terra per uso agricolo che eccedono dalle normali operazioni agronomiche;
 - m) Perforazione di pozzi, che non siano ~~di~~ ad esclusivo uso domestico, e costruzione dei relativi impianti di utilizzo;
 - n) Coltivazione di cave e lavori di ripristino dell'area scavata;
 - o) Abbattimento di alberi di alto fusto e modificazioni di impianti colturali costituenti ambiti di interesse ambientale e paesistico;
 - p) Interventi sul patrimonio edilizio esistente;
 - p.1) manutenzione ordinaria;
 - p.2) manutenzione straordinaria;
 - p.3) opere interne;
 - p.4) restauro scientifico;
 - p.5) restauro e risanamento conservativo tipo A;
 - p.6) restauro e risanamento conservativo tipo B;
 - p.7) ripristino tipologico;
 - p.8) ristrutturazione edilizia:
 - p.8.1) senza aumento di S.U.;
 - p.8.2) con aumento di S.U.;
 - p.9) demolizione;
 - p.10) mutamento di destinazione d'uso;
-

p.11) interventi sul patrimonio edilizio esistente per attività di tipo agriturismo e di turismo rurale.

q) Laghi ed invasi per la pesca sportiva;

r) costruzione di strutture per attività ricettive temporanee ed attività sportive all'area aperta;

Gli interventi di tipo b.1) e c.1) non sono regolamentati dal presente articolo 19 e per essi si rimanda alla specifica normativa.

Gli interventi di tipo g) ed n) non sono regolamentati dal presente articolo 19 e per essi si rimanda al Piano delle attività estrattive.

[...]

10. Interventi ammessi nelle zone agricole e di tutela A

Nelle zone agricole tipo A) definite zone agricole di tutela nelle quali sono presenti in base alle scelte del P.R.G. diversi vincoli di rispetto di tipo urbanistico-ambientale, sono ammessi interventi di tipo diverso, a seconda della sottozona corrispondente alle specifiche motivazioni che producono il vincolo di rispetto.

Per le singole sottozone, i tipi di intervento ammessi, classificati come al precedente punto 2, risultano come di seguito specificati:

A.1) Zona agricola di rispetto dei fiumi, dei torrenti e dei grandi canali, costituita dalle fasce litoranee, individuate dal Piano fasce di tutela comprensoriale con ampiezza proporzionata alla importanza del corpo idrico di appartenenza.

Tale zona si articola in:

- fascia di tutela assoluta
- fascia di tutela allargata

Nella fascia di tutela assoluta individuata cartograficamente, sono ammessi gli interventi di tipo i) e p) con esclusione degli interventi di tipo p.8.2).

Nella fascia di tutela allargata sono ammessi gli interventi di tipo a), b2), i) e p).

A.2) Zona agricola di rispetto dei Cimiteri

costituita dagli ambiti corrispondenti alle distanze di rispetto fissate dalla legge, quando trattasi di cimiteri inseriti nel territorio agricolo e tali ambiti non hanno ricevuto una diversa destinazione urbanistica; in tale zona sono ammessi interventi di tipo i) – tipo l) – tipo m) – tipo p) con esclusione degli interventi di tipo p8.2).

A.3) Zona agricola di rispetto dei beni ambientali

Costituita dagli ambiti direttamente interessati da emergenze di tipo storico-artistico, architettonico, archeologico paesistico, ecologico; in tale zona sono ammessi interventi di tipo i) – tipo m) – tipo p) **– tipo r).**

All'interno del Quadrilatero di Castel Crescente valgono le seguenti ulteriori prescrizioni.

Fino all'entrata in vigore dei piani o progetti previsti al 5° comma dell'art. 21 del PTPR, sono ammesse soltanto le attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, nonché gli interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli Enti o degli istituti scientifici autorizzati; è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto alla data di adozione del PTPR e fermo restando che ogni escavo e aratura dei terreni a profondità superiori a 50cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza archeologica.

Ogni intervento di trasformazione edilizia consentito ai sensi dei precedenti commi è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

[...]

23.2.a) Interventi di modifica dell'uso ammessi:

- negli edifici classificati come "beni culturali"
- **negli edifici classificati "privi di interesse" ma aventi tipologia tradizionale e di origine storica, quali abitazioni, stalle/fienili, barchesse e pro servizi (sono sempre esclusi gli edifici in cemento armato, in struttura**

metallica, tettoie e baracche in struttura precaria, gli edifici seriali per l'allevamento intensivo);

- negli edifici classificati "privi di interesse" aventi tipologia abitativa **recente** o assimilabile

1. Funzioni agricole: sono consentite funzioni di tipo a), b2), ed f) definiti al precedente punto 2) nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici indicati nei punti precedenti a seconda del tipo di intervento di cui trattasi e della classificazione dell'edificio.
2. Funzioni extragricole: sono consentite funzioni di cui alle categorie catastali da A1 ad A9, A10, B1, C1, C3, B2, B5, B6, D2, D4, E7 (rif. Cap. 25 – tabella). Non è consentito l'ampliamento.

2.1 Il recupero per funzioni extragricole tipo A1 – A9 (abitazioni di ogni tipo) avviene alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- Nel caso di edifici che presentano la tipologia tradizionale "a corpi congiunti", il recupero abitativo può interessare anche la parte originariamente destinata a servizi agricoli.
- Il numero massimo delle abitazioni ricavabili non può in ogni caso superare il numero di 3 (tre);
- Limitatamente agli edifici classificati come "beni culturali" **e per quelli classificati "privi di interesse" aventi tipologia tradizionale e di origine storica**, valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:
 - gli edifici di servizio alle attività agricole (quali barchesse e fienili), purché non isolati e collocati nell'ambito delle aree di pertinenza dell'edificio principale, possono essere recuperati e destinati a residenza ed a servizi connessi;
 - il numero massimo di alloggi complessivamente ricavabile nell'edificio principale e negli edifici a servizi non può in ogni caso superare il numero di 3 (tre), per una superficie utile massima ammessa di mq. 450;
 - il numero massimo di alloggi complessivamente ricavabile negli edifici a servizi non può, in ogni caso, risultare superiore a 1 (uno);
 - ai fini del soddisfacimento delle prescrizioni relative alla dotazione obbligatoria di autorimesse a servizio degli alloggi è consentita la

realizzazione di posti auto non coperti unicamente in concomitanza delle seguenti situazioni:

- assenza di altri immobili esistenti nell'ambito dell'area di pertinenza recuperabili ad uso servizi (anche se già altrimenti destinati);
 - comprovata impossibilità di realizzazione delle autorimesse all'interno dell'edificio senza alterarne le caratteristiche storico-testimoniali.
- Limitatamente agli edifici classificati "privi di interesse" aventi tipologia abitativa **recente** od assimilabile, il recupero della parte originariamente destinata a servizi agricoli è sottoposta alle seguenti ulteriori disposizioni:
 - per i fabbricati in cui la parte a tipologia abitativa presenta dimensioni inferiori od uguali a mq. 160, il recupero abitativo della parte originariamente destinata a servizi agricoli non può risultare superiore a mq. 80
 - per i fabbricati in cui la parte a tipologia abitativa presenta dimensioni superiori a mq. 160, il recupero abitativo della parte originariamente destinata a servizi agricoli non può risultare superiore a mq. 40.

2.2 Il recupero per funzioni extragricole diverse da quelle descritte al punto 2.1, avviene alle seguenti condizioni:

- gli interventi di trasformazione d'uso per funzioni tipo A10, B1,C1,C3, B2, B5, B6, D2, D4 ed E7 è subordinato alla acquisizione di un parere preventivo (ai sensi dell'art. 8, L.R. 33/90) circa la compatibilità dell'intervento rispetto alla salvaguardia degli elementi di interesse storico testimoniale, agli aspetti di compatibilità urbanistica ed ambientale.

Il proponente l'intervento deve allegare al progetto idonea documentazione atta a rendere possibile da parte dei soggetti preposti, l'espressione di giudizio in merito alla compatibilità ambientale dell'intervento.

Tale documentazione, presentata a firma di tecnico abilitato, oltre a descrivere i principali elementi di caratterizzazione progettuale, deve fornire elementi conoscitivi in relazione alle principali interazioni previste nei confronti del territorio e dell'ambiente circostante a seguito della realizzazione dell'intervento.

Al fine di valutare la compatibilità ambientale dell'intervento, il Comune si avvale del parere U.S.L.

- per le funzioni di tipo C2, C3 (attività produttive di tipo manifatturiero solamente se laboratoriali) valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:
 - sono ammesse esclusivamente se connesse all'abitazione del titolare dell'azienda o dei suoi familiari e se nel nucleo insediativo non sono presenti altre abitazioni. In ogni caso la parte produttiva non può essere frazionata in modo autonomo dall'abitazione;
 - la superficie massima destinabile alla funzione produttiva non può risultare superiore a 150 mq che verranno scomputati dai 450 mq consentiti per la residenza;
 - qualora le prescrizioni eventualmente impartite dall'USL, anche ai fini dell'igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro, comportino modifiche all'edificio non compatibili con la categoria di intervento, la modifica d'uso non è accoglibile;
 - alla richiesta del parere preventivo di compatibilità occorre allegare idonea documentazione tecnica che affronti il tema del trattamento (o conferimento) dei reflui prodotti dall'attività;
 - sono comunque escluse le seguenti attività:
 - attività di servizio per autoveicoli (carrozzerie, meccanici, ecc....);
 - produzione, lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di materiali per costruzione (calcestruzzo, laterizi, ecc....);
 - produzione, lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di materie chimiche, plastiche, gomma e combustibili;
 - conciatura e tintura delle pelli;
 - tintorie;
 - produzione di prodotti in ceramica o similari, fatta eccezione per quelli destinati all'uso domestico ed ornamentale;
 - produzione, deposito e commercializzazione di metalli ferrosi e non ferrosi (fonderie, fucine, ecc....);
 - attività connesse con trasporti (spedizionieri, depositi e custodia merci e materiali, ecc....);

Sono in ogni caso vietati gli stoccaggi e depositi di materiale a cielo aperto, per qualsiasi tipo di attività.

L'insediamento delle attività ammesse è comunque subordinato e vincolato al parere di compatibilità ambientale ed al rispetto di eventuali prescrizioni

conseguenti all'esame della documentazione tecnica e del progetto da parte dell'U.S.L. competente.

- possibilità di realizzazione contestuale ed integrale della quota di parcheggi indicata nella specifica tabella;
- nel caso l'intervento venga dichiarato compatibile, l'Amministrazione può subordinare lo stesso alla stipula di una convenzione con la quale il proprietario si impegni alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale previsti all'art. 17 della L.R. 6/95.

La realizzazione di tali opere costituisce in tutto o in parte il pagamento dei contributi di concessione previsti dall'art. 3 della L. 10/77.

- obbligo da parte del soggetto interventore, della messa a dimora di una quantità di essenze arboree ad alto fusto pari ad un minimo di 40 unità per ettaro.

La piantumazione dovrà normalmente avvenire in prossimità dell'intervento edilizio previsto, al fine di arricchire e qualificare il contesto ambientale, secondo un'organizzazione e con caratteristiche definite in sede progettuale. Localizzazioni alternative potranno essere tuttavia ammesse in zone e luoghi diversi solo su espressa indicazione dell'Amministrazione Comunale.

[...]

24 bis) Interventi di tipo r) – attività ricettive temporanee ed attività sportive all'area aperta

Gli interventi finalizzati all'insediamento di attività ricettive temporanee ed attività sportive all'aria aperta sono ammessi alle seguenti condizioni:

- ***la presenza nell'area d'intervento di un edificio di interesse storico – testimoniale (Bene Culturale);***
- ***parametri: superficie complessiva da valutare preventivamente e congiuntamente con l'Amministrazione Comunale in sede di stipula della convenzione urbanistica, in base al tipo di funzione prevista, e comunque fino ad un massimo di 500 mq.; H max = 5 m. per gli interventi di nuova costruzione di manufatti e di superfici pavimentate funzionali all'uso;***
- ***i manufatti previsti dovranno essere realizzati con strutture lignee o metalliche leggere prefabbricate, privilegiando strutture trasparenti, ed escludendo lo***

scavo di strutture di fondazione rilevanti, dovranno essere ancorati su piattaforme appoggiate al terreno, ed essere adeguatamente progettati dal punto di vista dell'inserimento architettonico – paesaggistico, mediante l'utilizzo di idonei sistemi di mitigazione;

- **dovrà essere stipulata, con l'Amministrazione Comunale, apposita convenzione regolante l'intervento, con la quale il soggetto attuatore s'impegna al versamento del contributo di costruzione ed a ripristinare, a seguito della cessazione dell'attività, lo stato dei luoghi precedenti l'intervento.**

Dovranno essere previsti adeguati impianti di trattamento degli scarichi domestici preventivamente autorizzati da parte degli Enti competenti.

Qualora venisse concesso l'uso al pubblico di attività sportive all'aria aperta, quali ad es. piscine, dovranno essere adeguatamente regolamentati anche gli scarichi delle acque reflue, con autorizzazione allo scarico e relativo sistema di trattamento, per il rispetto dei limiti di legge, anche per il parametro "cloro".

[...]

Art. 20 – Zone territoriali omogenee F e G – Zone destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale e locale.

Sono considerate zone omogenee F e G le parti del territorio di cui all'art. 14, zone F e G, delle presenti norme.

Tali zone sono destinate ad attrezzature urbane e territoriali di uso pubblico e ai servizi pubblici tecnologici e amministrativi di livello comunale, ivi compresi quelli destinati a fiere e spettacoli, nonché ad attrezzature pubbliche di frazione.

In tali zone il P.R.G. si attua secondo le seguenti disposizioni:

- a) *nelle zone destinate a spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport attraverso intervento diretto, applicando i seguenti parametri:*
 - *Sm = individuata graficamente dal P.R.G.*
 - *Parcheggi = 10/100 mq di sf*
 - *Opere di urbanizzazione primaria*
 - *Uf = 0,10 mq/mq*

- $H = 8,50$ mt.
- $VI = 1$

b) Nelle zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici all'interno delle quali sono distinte nelle tav. di P.R.G. con la lettera "I" le attrezzature per l'istruzione dell'obbligo, asili nido e scuole materne, attraverso intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- S_m = individuata graficamente dal P.R.G.
- $Parcheggi = 25$ mq/100 mq. di Su costruita
- Opere di urbanizzazione primaria
- $U_f = 0,60$ mq/mq
- $H = 14,50$ mt.
- $VI = 0,50$

Nelle zone F e G destinate all'istruzione dell'obbligo, è inoltre consentita la realizzazione di attrezzature pubbliche di servizio di interesse generale e locale.

In tutte le zone F e G, in attesa della loro utilizzazione pubblica, sono esclusi interventi privati di tipo edificatorio, è consentito il normale svolgimento dell'attività agricola, nonché tramite convenzionamento, attività di tipo ricreativo o sociale (sempreché non comportino interventi edificatori).