



COMUNE DI RAVARINO

VARIANTE SPECIFICA 2003

(approvazione Delibera Giunta Provinciale n. 69 del 17/02/2004)

AGGIORNAMENTO ALLA VARIANTE SPECIFICA

Approvato con Delibera di Consiglio

Comunale n. 7 del 18/01/2006

AGGIORNAMENTO a seguito dell'approvazione del

Piano della ricostruzione art. 12 L.R. 16/2012

Approvato con Delibera di Consiglio

Comunale n. 27 del 17.07.2014

AGGIORNAMENTO a seguito dell'approvazione della

Variante Specifica al PRG

Approvata con Delibera di Consiglio

Comunale n. _____ del _____

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NOVEMBRE 2015

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Finalità del Piano Regolatore Generale	pag. 6
Art. 2 – Elaborati del P.R.G.	pag. 6
Art. 3 – Validità ed efficacia del P.R.G.	pag. 6
Art. 4 – Parametri edilizi	pag. 6
Art. 5 – Parametri urbanistici	pag. 6
Art. 6 – Effetti dei parametri urbanistici	pag. 7
Art. 7 – Distanza dalle strade	pag. 8
Art. 8 – Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del P.R.G.	pag. 8
Art. 8 bis- Definizione di edificio esistente	pag. 8
Art. 9 – Alberature esistenti	pag. 8
Art. 10 – Standards di Piano	pag. 9
Art. 11 – Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G.	pag. 9
Art. 12 - Modalità di Attuazione del P.R.G.	pag. 10
Art. 13 – Destinazione d'uso	pag. 10

TITOLO II – ZONIZZAZIONE

CAPO I – ZONIZZAZIONE

Art. 14 – Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee	pag. 10
Art. 14 bis – Microzonazione Sismica	pag. 11
Art. 14 ter - Controllo degli apporti d'acqua e invarianza idraulica	pag. 11
Art. 14 quater - Riutilizzo dell' acqua piovana per usi non pregiati	pag. 11

CAPO II – ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 15 – Zone territoriali omogenee A – Zone culturali ambientali	pag. 12
1 – Disciplina particolareggiata	pag. 12
2 – Modi di intervento	pag. 12
3 – Destinazione d'uso	pag. 12
4 – Classificazione tipologica	pag. 13
5 – A1) Restauro scientifico	pag. 13
6 – A2) Restauro e risanamento conservativo	pag. 13
7 – A3) Ristrutturazione edilizia	pag. 15
9 – Prescrizioni particolari	pag. 16
10 – Interventi di manutenzione ordinaria	pag. 16
11 – Interventi di manutenzione straordinaria	pag. 16
Art. 16 – Zone territoriali omogenee B – Zone edificate a prevalente destinazione residenziale	pag. 16
Art. 16 bis – zona di riqualificazione urbanistica	pag. 18
Art. 17 – Zone territoriali omogenee C – Zone per nuovi insediamenti residenziali	pag. 19

CAPO III – ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art. 18 – Zone territoriali omogenee D – Zone destinate ad insediamenti produttivi.	pag. 21
Art. 18/bis – Zona per attività ricettive alberghiere	pag. 25

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIANTE SPECIFICA AGLI ARTT. 19 E 22 CAPO
III – ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art. 19 – Zone territoriali Omogenee – Zone Agricole

1. <u>Individuazione zone territoriali omogenee E</u>	pag. 25
2. Definizione degli interventi nelle zone agricole	pag. 26
3. Soggetti concessionari.	pag. 27
4. Parere della Commissione Edilizia Integrata	pag. 28
5. Strumenti di attuazione del P.R.G. nelle zone agricole	pag. 28
6. Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale	pag. 29
7. Stato di fatto, frazionamenti successivi e messa in mappa	pag. 30
8. Edifici esistenti nelle zone agricole: classificazione	pag. 31
9. Classificazione delle zone agricole	pag. 32
10. Interventi ammessi nelle zone agricole e di tutela A	pag. 32
11. Interventi ammessi nelle zone agricole normali B	pag. 34
12. Parametri edilizi-urbanistici degli interventi	pag. 34
13. Interventi tipo a) – abitazioni agricole e ampliamenti di abitazioni agricole esistenti.	pag. 34
14. Interventi di tipo b.2) – fabbricati di servizio	pag. 35
15. Interventi tipo c.2) – fabbricati ed impianti per allevamenti intensivi di bovini e c.3) – fabbricati ed impianti per allevamenti intensivi di altro tipo	pag. 36
16. Interventi di tipo d) e tipo e), impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici; impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali ma non legati ad una singola azienda	pag. 37
17. Interventi di tipo f) – abitazioni di custodia	pag. 38
18. Interventi di tipo h) - Serre industriali	pag. 38
19. Interventi tipo i) – infrastrutture tecniche e opere di difesa del suolo	pag. 38
20. Interventi tipo l) – movimenti di terra per uso agricolo	pag. 38
21. Interventi tipo m) – perforazione pozzi	pag. 39
22. Interventi tipo o) – abbattimento di alberi di alto fusto	pag. 39
23. Interventi tipo p) – interventi sul patrimonio edilizio esistente	pag. 39
23.1 Interventi di trasformazione fisica	pag. 39
23.2 Interventi di modifica dell'uso (intervento tipo p10)	pag. 42
23.2.a) Interventi di modifica dell'uso ammessi: - negli edifici classificati come “beni culturali” - negli edifici classificati “privi di interesse” aventi tipologia abitativa o assimilabile	pag. 42
23.2.b) Interventi di modifica dell'uso ammessi: negli edifici classificati “privi di interesse” aventi tipologia diversa da quella abitativa	pag. 45
23.3 Interventi per attività di tipo agriturismo e di turismo rurale (p11)	pag. 46
24. Interventi di tipo q) – laghi ed invasi per la pesca sportiva	pag. 46
24 bis. Interventi di tipo r) – attività ricettive temporanee ed ed attività sportive all'area aperta	pag. 47

25. Intervento di modifica d'uso: funzioni compatibili	pag. 48
26. Dotazione minima di parcheggi di pertinenza prescritta per le diverse destinazioni d'uso	pag. 49
27. Indirizzi e criteri da adottarsi negli interventi in territorio extraurbano	pag. 49
27.1 Indirizzi generali	pag. 49
27.2 Strutture portanti	pag. 50
27.3 Archi e volte	pag. 51
27.4 Altezza dei piani	pag. 51
27.5 Scale	pag. 51
27.6 Particolari architettonici	pag. 51
27.7 Ascensori e montacarichi	pag. 51
27.8 Coperture	pag. 52
27.9 Parametri e finiture esterne	pag. 52
27.10 Impianti civili	pag. 53
27.11 Porte, finestre ed infissi esterni	pag. 53
27.12 Elementi in ferro	pag. 53
27.13 Elementi decorativi di vario tipo e sistemazioni esterne	pag. 53
28. Tutela dei maceri, siepi e filari arborei	pag. 54
29. Percorsi ciclabili	pag. 55

CAPO IV – ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 20 – Zone territoriali omogenee F e G – Zone destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale e locale	pag. 55
Art. 21 – Zone destinate alla viabilità	pag. 56

CAPO V – ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 22 – Zone di rispetto stradale	pag. 56
Art. 23 – Zone d'acqua	pag. 56

TITOLO III – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 24 – Territorio urbanizzato	pag. 56
Art. 25 – Criteri per l'insediamento di attività commerciali in sede fissa	pag. 56
Art. 25 bis – Complessi industriali ricadenti nelle aree di cui all'art. 17 del PTCP (recepimento disposti PTCP)	pag. 60

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CONTRODEDUZIONI AL PARERE DELLA GIUNTA PROVINCIALE (Delib. di G.P. n. 958 del 30/7/96)

1- Inquadramento amministrativo e contenuti della variante	pag. 62
2- Classificazione del patrimonio edilizio ed interventi ammessi	pag. 63

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI	pag. 66
-----------------------------------	---------

NORMATIVA PER L'INSEDIAMENTO DI ALLEVAMENTI SUINICOLI, PER LA COSTRUZIONE DI STRUTTURE DI ACCUMULO DEI LIQUAMI E PER LA COSTRUZIONE DI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

Art. 1 – Pianificazione degli insediamenti per allevamento suinicolo	pag. 68
Art. 2 – Qualificazione e tipologia degli insediamenti afferenti l'allevamento suinicolo.	pag. 68
Art. 3 – Parametri di proporzionamento degli insediamenti per allevamento suinicolo	pag. 69
Art. 4 – Requisiti degli insediamenti per allevamento suinicolo	pag. 70
Art. 5 – Classificazione del territorio agricolo comunale in funzione delle possibilità di accogliere interventi relativi ad insediamenti per allevamenti suinicoli	pag. 70
Art. 6 – Allevamenti esistenti, sospesa e cessata attività	pag. 71
Art. 7 – Interventi relativi ad allevamenti suinicoli aziendali esistenti.	pag. 72
Art. 8 – Interventi relativi a nuovi allevamenti suinicoli aziendali.	pag. 73
Art. 9 – Interventi relativi ad allevamenti intensivi esistenti	pag. 73
Art. 10 – Divieto di realizzazione per nuovi allevamenti intensivi	pag. 74
 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA COSTRUZIONE DI STRUTTURE DI ACCUMULO DEI LIQUAMI E DI IMPIANTI DI DEPURAZIONE	
Art. 11 – Costruzione di strutture di accumulo dei liquami.	pag. 74
Art. 12 – Costruzione di impianti di depurazione al servizio di allevamenti Suinicoli	pag. 75
 NORME TRANSITORIE FINALI	
Art. 13 Norme transitorie finali	pag. 75

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – Finalità del Piano Regolatore Generale

Ai sensi della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni e della Legge Regionale 47/78 e successive modifiche e integrazioni, il Piano Regolatore Generale disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale e gli interventi pubblici e privati in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale del comune tendendo alla salvaguardia dei valori urbani collettivi, di quelli ambientali e naturali, nonché di quelli produttivi.

ART. 2 – Elaborati del P.R.G.

Il Piano Regolatore del Comune di Ravarino è costituito dalle presenti norme di attuazione, nonché dagli elaborati di seguito elencati:

- relazione illustrativa con allegate schede dell'ipotesi demografica e occupazionale, nonché del fabbisogno residenziale arretrato e futuro e i dati quantitativi relativi alle previsioni di nuovi insediamenti residenziali, produttivi e di servizi;
- Tavole di progetto n. 1 e 2 scala 1:5000 – Zonizzazione;
- Tavole di progetto n. 3 e 4 scala 1:5000 – Classificazione edilizia sparsa;
- Tavola di progetto n. 5 scala 1:2000 – Zonizzazione centri urbani;
- Tavola di progetto n. 6 scala 1:10000 – Zonizzazione, sintesi schematica;
- Tavole di progetto n. Ia e IIa, Scala 1:5000 – Spandimento agronomico dei liquami suinicoli;
- Tavole di progetto n. Ib e IIb, Scala 1:5000 – Zonizzazione allevamenti suinicoli.

ART. 3 – Validità ed efficacia del P.R.G.

Il P.R.G. ha validità a tempo indeterminato; esso è sottoposto a revisione periodica ogni 10 anni.

Il P.R.G. deve inoltre essere adeguato alle previsioni del Piano territoriale di coordinamento comprensoriale e dei piani stralcio entro 12 mesi dalla loro approvazione.

Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del P.R.G., in caso di mancata corrispondenza fra norme di attuazione ed elaborati grafici, prevale la norma scritta.

In caso di contrasto tra elaborati grafici prevalgono le prescrizioni dell'elaborato redatto alla scala più grande, ovvero di maggior dettaglio.

ART. 4 – Parametri edilizi

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme tecniche di attuazione, i parametri edilizi s'intendono quelli definiti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 5 – Parametri urbanistici

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

- a) Superficie territoriale = S_t = 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 = S_f = 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 = S_m = 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 = U_t = 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 = U_f = 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 = V_l = 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 V_l si intendono assimilate ad una unica zona, le zone a prevalente destinazione residenziale (zone territoriali omogenee A, B, e C).
La V_l non è richiesta relativamente ai confini della zona di rispetto stradale.
- l) Superficie utile = S_u = come da regolamento edilizio vigente.
- m) Superficie permeabile (S_p) : 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 (I_p) : Rapporto tra la superficie permeabile (S_p) 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 (P_p/ST) e l'indice di permeabilità fondiaria (S_p/SF).

ART. 6 – Effetti dei parametri urbanistici

Tutti i parametri urbanistici sono obbligatoriamente da salvaguardare dalla data di adozione delle presenti norme.

Le modifiche alla proprietà e le altre modifiche di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del PRG, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici del P.R.G., esclude, salvo i casi di ricostruzione o di intervento sull'esistente senza aumento di superficie utile il rilascio di altre concessioni edilizie sulle superfici stesse.

ART. 7 – Distanza dalle strade

Nelle edificazioni vanno osservate le seguenti distanze minime a protezione del nastro stradale, da misurarsi a partire dal ciglio della strada ed in proiezione orizzontale.

A) Fuori dal perimetro di territorio urbanizzato, individuato nelle tav. 1, 2 e 5 del P.R.G., la distanza minima a protezione del nastro stradale è determinata ai sensi del D.M. 1/4/1968 e risulta:

- per le strade classificate ai sensi del suddetto D.M. di tipo B = 40 mt.
- per le strade di tipo C = 30 mt.
- per le strade di tipo D = 20 mt.

Secondo il disposto del predetto D.M. a tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Le zone di rispetto stradale, così determinate, sono individuate graficamente dal P.R.G. e regolamentate dall'art. 23 delle presenti norme.

Per le strade pubbliche non ricadenti nell'ambito del citato D.M. 1/4/68 e, nello specifico, per le strade interne di tipo "E" aventi esclusiva funzione di distribuzione dei veicoli all'interno di una zona edilizia, la distanza minima a protezione del nastro stradale da rispettarsi nella edificazione è fissata in ml. 5,00.

B) All'interno del perimetro di territorio urbanizzato le distanze minime dalle strade da osservarsi nella edificazione sono regolate ai sensi del D.M. 2/4/1968 nel modo seguente:

- ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.

ART. 8 – Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del P.R.G.

Gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G. ed in contrasto con le destinazioni di zona o con i parametri urbanistici del Piano, possono subire trasformazioni e modifiche soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

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. 9 – Alberature esistenti

In tutto il territorio comunale è richiesta la conservazione delle alberature ad alto fusto esistenti. Nelle zone edificabili i nuovi edifici devono essere ubicati e conformati in modo da rispettare gli alberi ad alto fusto esistenti; l'abbattimento di tali alberi, nel caso in cui è inevitabile, deve comunque essere autorizzato dal Sindaco ed è subordinato alla ripiantazione di ugual numero e qualità di alberi di altezza non inferiore a ml. 3. Nelle zone agricole l'abbattimento di alberi di alto fusto è regolato dall'art. 19 punto 22 delle presenti norme.

ART. 10 – Standards di Piano

a) Aree ed opere di urbanizzazione primaria

Sono definite opere di urbanizzazione primaria le strade di distribuzione, gli spazi di sosta e parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, gli spazi verdi non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c, lettere A) e B) dell'art. 46 Legge Reg. 47/78 integrata.

La quantità di aree da destinarsi a parcheggi di primaria viene definita dalle specifiche norme di zona.

b) Aree ed opere di urbanizzazione secondaria

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria gli asili nido, le scuole materne, le scuole dell'obbligo, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, (esclusi quelli ricadenti nelle zone di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, demaniale, marittimo e cimiteriale), le aree per parcheggi pubblici. Conformemente a quanto previsto dall'art. 46 della L.R. 47/78 integrata, il P.R.G. assicura una dotazione minima inderogabile di aree per servizi pubblici pari a:

- per gli insediamenti residenziali 25 mq. per abitante teorico;
- per gli insediamenti residenziali a carattere turistico mq. 25 ogni due posti letto;
- per i nuovi insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali: mq. 100 ogni 100 mq. di superficie utile, di cui mq. 40 destinati a parcheggi pubblici e mq. 60 a verde pubblico alberato e attrezzato;
- per i nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso: 15% della superficie destinata a tali insediamenti di cui 5% a parcheggi e il restante 10% a verde pubblico e attività collettive;
- nelle zone esistenti, di carattere residenziale e turistico, sottoposte ad intervento urbanistico preventivo, nel caso in cui sia ammessa la demolizione e la ricostruzione: 3 mq. di parcheggio pubblico per abitante teorico.

Le aree per urbanizzazione secondaria prescritte dalle presenti norme secondo le specifiche destinazioni di zona concorrono alla quantificazione complessiva degli standards di cui ai commi precedenti.

c) Parcheggi di pertinenza agli edifici

Nelle nuove costruzioni di qualsiasi tipo, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati appositi spazi per i parcheggi di pertinenza degli edifici, ai sensi dell'art. 41 sexies della legge urbanistica integrata. Tali parcheggi fatte salve le specifiche prescrizioni di zona di cui agli articoli successivi delle presenti Norme, non devono in ogni caso risultare in misura inferiore ad un metro quadrato per 10 mc. di costruzione.

ART. 11 – Programma Pluriennale di attuazione del P.R.G.

Ai sensi dell'art. 13 Legge 10/1977, l'attuazione del P.R.G. avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione redatti secondo le procedure e i contenuti indicati nella L.R. 2/78 e successive modifiche, nonché secondo le indicazioni della Legge 94/82.

Gli interventi consentiti dal P.R.G. nelle singole zone sono subordinati alla inclusione dell'area nel programma pluriennale di attuazione, ad eccezione degli interventi soggetti a concessione gratuita, secondo il disposto dell'art. 3 legge 10/77, che sono comunque consentiti anche al di fuori delle previsioni del Programma Pluriennale di Attuazione.

Ai sensi dell'art. 6, legge 94/82, fino al 31/12/1984 per le aree non comprese nei programmi pluriennali di attuazione le concessioni e le autorizzazioni a costruire sono rilasciate quando si tratti di interventi:

- a) diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 31, primo comma, lettere b), c) e d) della Legge 457/78;
- b) da realizzare su aree di completamento che siano dotato di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali;

c) da realizzare su aree comprese nei piani di zona.

ART. 12 – Modalità di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua secondo due modi: l'intervento edilizio diretto e l'intervento urbanistico preventivo.

b) L'intervento edilizio diretto, là dove è consentito dalle specifiche norme di zona, è subordinato al rilascio della concessione edilizia ai sensi della Legge 10/78, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, regolati dalle Leggi 10/78 e 457/78.

c) Nelle zone ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, in ogni caso la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio che consiste, a seconda dei casi, nel:

- piano particolareggiato di iniziativa pubblica;
- piano per l'edilizia economica e popolare;
- piano delle aree destinate agli insediamenti produttivi;
- piano particolareggiato di iniziativa privata;
- piano di recupero di iniziativa pubblica o privata.

L'intervento urbanistico preventivo deve rispettare le destinazioni di zona, i parametri urbanistici e tutte le prescrizioni del P.R.G., e deve essere esteso ad un comparto di attuazione individuato dal P.R.G. (fa eccezione il Piano per l'edilizia economica e popolare regolato dall'art. 23 L.R. 47/78 integrata).

Il comparto di attuazione rappresenta l'unità di intervento urbanistico: esso comprende, oltre alle aree nette edificabili (residenziali o industriali), anche le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le eventuali zone di rispetto.

All'interno del comparto di attuazione le indicazioni grafiche delle tavole del P.R.G. riguardanti le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria hanno valore di massima fino all'approvazione del piano urbanistico preventivo, fermo restando che le aree per l'urbanizzazione secondaria non possono risultare in nessun caso in misura inferiore a quanto previsto dalle relative norme di zona e che i rapporti dimensionali tra aree pubbliche ed aree edificabili del P.R.G., fermo restando il rispetto degli standards prescritti dalle norme di zona, non possono modificare il disegno del P.R.G. in modo sostanziale.

Le aree per servizi pubblici assicurate attraverso gli strumenti attuativi del P.R.G., di cui al presente punto b), concorrono alla quantificazione complessiva degli standards di cui all'art. 10 punto b) delle presenti norme.

Ai sensi della classificazione sismica di cui alla Delib. di G.R. n.1435/2003 del 21.07.2003 attuativa dell'Ordinanza ministeriale n.3274 del 20.03.2003, il Comune di Ravarino rientra in zona 3, a bassa sismicità; l'attuazione delle previsioni di Piano dovrà quindi avvenire nel rispetto dei disposti di tale deliberazione.

ART. 13 – Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata sia nei progetti di intervento urbanistico preventivo, sia nei progetti di intervento edilizio diretto.

TITOLO II – ZONIZZAZIONE

CAPO I – ZONIZZAZIONE

ART. 14 – Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee

Ai sensi dell'art. 13 L.R. 47/78 integrata, il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee, secondo la seguente classificazione:

Zona A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi;

Zona B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A e a prevalente destinazione residenziale o turistico-residenziale;

Zona C) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali o turistico-residenziali;

Zona D) le parti del territorio, anche se parzialmente o totalmente edificate, da destinare ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica;

Zona E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli;

Zona F) le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale;

Zona G) le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse locale.

Il P.R.G. individua inoltre:

- Zone destinate alla viabilità;
- Zone a vincolo speciale, costituite dalle parti del territorio interessate a limitazioni d'uso derivate da specifiche disposizioni legislative e suddivise in:
 - zone di rispetto alla viabilità
 - zone d'acqua

ART. 14 bis – Microzonazione Sismica

Nelle more della realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale degli studi di Microzonazione sismica ed avendo a riferimento l'art. 14 del vigente PTCP2009 per la formazione/approvazione degli strumenti urbanistici preventivi, fermo restando il rispetto delle NTC2008, si applicano le seguenti disposizioni per la riduzione del rischio sismico:

- Preventivamente ad ogni trasformazione urbanistica ed edilizia da realizzarsi, deve essere effettuata l'analisi di suscettività alla liquefazione:
 - Se l'indice di liquefazione $IL < 2$ per il calcolo dell'azione sismica ai fini della progettazione è ammesso l'approccio semplificato della normativa;
 - Se l'indice di liquefazione $IL \geq 2$, per il calcolo dell'azione sismica ai fini della progettazione non è ammesso l'approccio semplificato e dovranno essere valutati i potenziali cedimenti. Per opere di particolare interesse pubblico o strategico, classi d'uso 3 e 4, si raccomandano interventi di mitigazione del rischio di liquefazione (consolidamento del terreno di fondazione, interventi per la riduzione delle pressioni interstiziali, ecc...).

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 referentesi 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 dBA);
- 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.

Nell'area contrassegnata con il n. 7 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.

ART.16 bis – zona di riqualificazione urbanistica

Trattasi di zona assoggettata a progettazione unitaria, definita dal perimetro di unità minima di intervento individuato negli elaborati grafici, nella quale coesistono unità edilizie le cui modalità di trasformazione risultano differentemente regolate dalle categorie di intervento A21 – risanamento conservativo, A31 – ristrutturazione edilizia, A4 – ristrutturazione urbanistica, per la quale si intende conseguire una complessiva riqualificazione dell'assetto urbanistico ed edilizio.

Per gli edifici e le zone assoggettate agli interventi tipo A21 e A31, i criteri di intervento sono quelli definiti all'art. 15, punti 6-1 e 7-1 delle vigenti N.T.A.

Per l'area assoggettata alla categoria di intervento A4 – Ristrutturazione urbanistica, valgono le seguenti indicazioni:

- relativamente alle destinazioni d'uso previste si fa riferimento a quelle consentite dall'art. 16 delle N.T.A., in quanto trattasi di Zona Territoriale Omogenea B a prevalente destinazione residenziale;
- relativamente agli aspetti urbanistici ed architettonici il tipo di intervento prevede:
 - a) la demolizione e ricostruzione sulla base di un indice di edificabilità non superiore a 1,2 mc/mq;
 - b) un assetto planimetrico della nuova edificazione che non si discosti in maniera sostanziale dall'attuale;
 - c) una altezza delle nuove edificazioni non superiore a quella dell'edificio assoggettato alla categoria di intervento A21;
 - d) la realizzazione e cessione alla Amministrazione Comunale di uno standard di parcheggi pubblici non inferiore a quello previsto per la Zona Territoriale Omogenea B (Art. 16 N.T.A.).

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:

- S_m = comparto di attuazione individuato dal P.R.G.
- $U_t = 4.300$ 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.
- $V_1 = 0,40$
- $I_p = 30\%$

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 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:

- $S_m =$ comparto di attuazione individuato dal P.R.G.
- $U_t = 4.500$ mq/ha
- $V_I = 0,40$
- $I_p = 20\%$
- Parcheggi 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/10 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 sub ingresso 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. 18/bis – Zona per attività ricettive alberghiere

Tali zone sono destinate a nuovi insediamenti ricettivi quali motel, alberghi, pensioni, locande, ecc. eventualmente integrati da attrezzature di ristoro quali birrerie, trattorie, ristoranti, bar, tavole calde, ecc.....

Il P.R.G. si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata o piani per insediamenti produttivi), applicando i seguenti parametri:

- S_m = comparto di attuazione individuato dal P.R.G.;
- $U_t = 4.500$ mq/ha;
- $V_1 = 0,40$;

Parcheggi di pertinenza = secondo quanto indicato all'art. 10 punto c) delle presenti norme

Opere di urbanizzazione primaria, tra le quali 20 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 = 100 mq/100 mq. di s.u.; da cedersi gratuitamente e da destinarsi per il 40% a parcheggi pubblici e per la restante parte a verde pubblico alberato e attrezzato.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIANTE SPECIFICA AGLI ARTT. 19 E 22

CAPO III – ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

ART. 19 – Zone territoriali Omogenee – Zone Agricole

1. Individuazione zone territoriali omogenee E

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

Tali zone sono destinate all'esercizio delle attività agricole, ovvero recuperabili alla produzione agricola, o comunque ad attività direttamente connesse con le produzioni agricole.

Il P.R.G. disciplina gli interventi ai fini del recupero e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo, tutelando le unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme associative e cooperative.

Il P.R.G. disciplina inoltre il recupero degli edifici esistenti non più funzionali all'attività agricola salvaguardando la conservazione degli elementi di identità storico-testimoniale e la compatibilità ambientale ed urbanistica degli interventi proposti.

2. 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 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 agrituristico 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.

3. Soggetti concessionari.

Ai sensi del 5° comma dell'art. 40 legge regionale 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, la concessione edilizia relativa agli interventi di tipo a) può essere rilasciata solo quando le costruzioni residenziali siano funzionali e necessarie alla produzione agricola essendo realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali e civili dei seguenti soggetti:

- coltivatore diretto proprietario e CD affittuario che dedichi all'attività agricola almeno il 50% del tempo di lavoro complessivo e ricavi da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro e che contestualmente sia in grado di fornire, anche unitamente alla

- famiglia, almeno il 30% della forza lavorativa necessaria alla ordinaria conduzione aziendale, con espresso riferimento all'ordinamento colturale in atto, ovvero dimostri di poter perseguire tali requisiti in attuazione di regolare Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
- i seguenti soggetti qualora siano in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi del 1° comma art. 7 della L.R. n. 18/77;
 - proprietari concedenti in quanto richiedenti gli interventi previsti dalle presenti norme strettamente necessari alla ordinaria conduzione aziendale e destinati ad ospitare operatori agricoli stabilmente insediati nel fondo (affittuari o mezzadri), coltivatori e conduttori insediati e loro familiari;
 - proprietari conduttori in economia e loro familiari ed affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla legge 11/71 e 756/64 e fatto salve le prescrizioni di cui ai commi precedenti.
 - Cooperative agricole di conduzione, e forme associate assimilabili, formate da almeno il 50% dei soci CD, e cooperative braccianti; in tali casi è obbligatoria la presentazione di un piano di sviluppo aziendale e la sua approvazione da parte dei competenti organi.

Eventuali alloggi per il salariato agricolo (a contratto indeterminato) sono ammessi ove particolari e dimostrate esigenze aziendali rendano indispensabili la presenza continuativa dello stesso e tale necessità sia dimostrabile sulla base di un piano di sviluppo aziendale approvato dai competenti organi.

La concessione edilizia relativa agli interventi di tipo f) può essere rilasciata solo ove esigenze aziendali documentate rendano indispensabile la presenza continuativa di personale di custodia. Per tutti gli altri tipi di intervento di cui al precedente punto 2 la concessione, ove necessaria a seconda del tipo di intervento, può essere rilasciata a soggetti di qualunque categoria purché in possesso dei requisiti di legge per essere concessionari.

Per interventi di tipo e) – i) l) ed m) la concessione può essere rilasciata anche ad enti pubblici, enti di diritto pubblico, consorzi tra comuni, consorzi di Bonifica che statutariamente operano sul territorio.

Gli interventi di tipo p11) sono consentiti, a seconda dei casi, ai sensi L.R. 26/94, ai soggetti in possesso dei requisiti di operatore agrituristico o del turismo rurale.

4. Parere della Commissione Edilizia Integrata

Gli interventi di qualsiasi tipo nelle zone agricole possono essere effettuati solamente sulla base di una attenta verifica della loro compatibilità, in rapporto agli obiettivi programmatici del P.R.G.

Per valutare la conformità degli interventi, il Sindaco si avvale del parere della Commissione edilizia integrata secondo i disposti dell'art. 40, L.R. 47/78.

5. Strumenti di attuazione del P.R.G. nelle zone agricole

Ai sensi dell'art. 40, L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, gli interventi previsti dal P.R.G. nelle zone agricole, si attuano attraverso i seguenti strumenti:

- a) Piano di sviluppo aziendale o interaziendale di iniziativa privata;
- b) Concessione edilizia gratuita, nei soli casi di cui all'art. 9 della Legge 10/1977;
- c) Concessione edilizia onerosa, in tutti gli altri casi non ricompresi nella concessione gratuita.

Ai sensi della legislazione regionale e nazionale vigente per taluni tipi di intervento esistono procedure semplificate in base alle quali non è richiesta la concessione edilizia.

Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale è normato nel successivo punto 6.

Attraverso il piano di sviluppo aziendale od interaziendale e nell'ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal piano è possibile superare gli indici fissati dalle norme di zona. Gli incrementi consentiti devono essere strettamente correlati alle esigenze produttive.

Gli interventi previsti nei Piani di sviluppo aziendale sono comunque sottoposti alla procedura della concessione.

Le concessioni rilasciate in zona agricola sono in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene la destinazione d'uso nei limiti indicati dall'ultimo comma dell'art. 10 L. 10/77.

Attraverso l'atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria degli Atti Immobiliari, da allegarsi alla concessione edilizia, si perfeziona inoltre l'attuazione di tutti gli interventi edilizi diretti nei casi in cui, all'atto della concessione, vengano concentrate su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione delle norme di zona anche ad altri appezzamenti facenti parte dell'azienda agricola, ma disgiunti dall'appezzamento da edificare.

In tal caso, tutti gli appezzamenti le cui è possibilità edificatorie sono state utilizzate all'atto del rilascio della concessione, diventano inedificabili, e tale vincolo sussiste anche in caso di frazionamento successivo.

Il vincolo di inedificabilità dei suddetti appezzamenti di terreno viene sottoscritto dai proprietari interessati attraverso un atto unilaterale d'obbligo corredato da tutte le planimetrie e gli estratti catastali dei terreni vincolati e viene registrato e trascritto a spese cura dei proprietari stessi.

I mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche, per funzioni compatibili come definite al punto 25, sono soggetti ad autorizzazione.

Tale autorizzazione è subordinata, ove ricorra il caso, al reperimento degli standards urbanistici ed al versamento del conguaglio di cui all'art. 16 L.R. 6/95.

In concomitanza di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente può essere stipulata, tra il soggetto interventore e l'Amministrazione comunale, specifica convenzione che preveda, in luogo del pagamento dei contributi di concessione (di cui all'art. 3 L. 10/77); la realizzazione di opere necessarie alla tutela ed alla riqualificazione ambientale degli edifici quali:

- opere di sistemazione delle aree di pertinenza;
- manutenzione dei drenaggi;
- opere di consolidamento idrogeologico;
- demolizione di corpi di fabbrica incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale;
- opere di igienizzazione degli scarichi;
- altre opere che, a giudizio dell'Amministrazione, possano concorrere al perseguimento degli obiettivi prefissati.

Nell'ambito del progetto di recupero, devono essere predisposti gli opportuni elaborati, sottoscritti da tecnico abilitato, atti ad esplicitare la natura e la consistenza degli interventi, nonché l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione prefissati.

Tale documentazione dovrà essere sottoposta al parere della Commissione Edilizia, congiuntamente al progetto stesso.

Detto vincolo può essere trasferito dai proprietari, con le stesse modalità, su terreni successivamente acquistati ricadenti sempre in zona agricola e nell'ambito comunale.

6. Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale

Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale, redatto in conformità alla L.R. 18/1977, stabilisce in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, la qualità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo.

La competenza sui Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale è dei deputati Uffici dell'Amministrazione Provinciale, sentito il parere della Commissione Edilizia integrata di cui al precedente punto 4.

Fatte salve le procedure di cui alla L.R. n. 18/1977, possono presentare Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale, i soggetti di cui agli art. 6 e 7 della L.R. 18/1977.

Il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale è obbligatoriamente richiesto:

- per le opere eccedenti gli indici fissati dalle norme di zona;
- per le aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno disgiunti (in questo caso è indispensabile che il Piano di sviluppo sia accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione del vincolo di inedificabilità di detti appezzamenti alla conservatoria degli atti immobiliari).

Il Piano di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale ha validità massima di 6 anni.

Per tutta la durata di validità, il Piano è vincolante per l'azienda e questa non potrà richiedere concessioni edilizie se non in conformità a quanto previsto nel Piano di sviluppo approvato.

Decorso il termine di validità del Piano di sviluppo, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate e qualunque richiesta di concessione è subordinata all'approvazione di un nuovo piano di sviluppo.

Eventuale variante al Piano di sviluppo può essere approvata con la stessa procedura richiesta per l'approvazione originaria ed entro il termine di validità del Piano stesso, solo in base ad adeguata documentazione sui validi motivi per i quali la variante è richiesta.

Il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale deve contenere, oltre a quanto previsto all'art. 2 della L.R. n. 18/77, i seguenti elementi:

- documentazione sulla qualifica del richiedente, sulla proprietà, sulla ragione sociale e sulla forma di conduzione dell'azienda;
- individuazione planimetrica del fondo di pertinenza in scala 1:25.000;
- planimetrie, elenchi e certificati catastali di tutti gli immobili (terreni e fabbricati) facenti parte dell'azienda nonché documentazione sulle eventuali servitù prediali, in scala 1:1000 o 1:2000;
- planimetrie dello stato di fatto in scala 1:500 con indicazione dei fabbricati esistenti e della loro destinazione d'uso; indicazione della destinazione d'uso degli spazi ineditati di pertinenza, rilievo delle infrastrutture; dei canali e di ogni altro elemento connotativo della zona di intervento: (relativamente ai fabbricati esistenti va indicata anche la quota delle altezze massime);
- planimetrie di progetto, in scala 1:500, degli interventi infrastrutturali ed edilizi richiesti;
- relazione illustrativa del progetto, nella quale dovranno essere precisati i seguenti elementi:
 - la durata del piano (non superiore a 6 anni);
 - i tempi ed i modi di attuazione del piano e, in corrispondenza degli interventi infrastrutturali ed edilizi previsti, i tempi di richiesta delle relative concessioni;
 - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi stabiliti in caso di interventi di particolare consistenza, ove siano previsti interventi di tipo infrastrutturale o anche di tipo edilizio, la cui attuazione rivesta interesse per il Comune.

7. Stato di fatto, frazionamenti successivi e messa in mappa

Per l'applicazione delle presenti norme, salvo specifica diversa indicazione, si fa riferimento allo stato di fatto esistente al 31/12/1980 così come risulta dai documenti catastali.

Lo stato di fatto catastale documenta:

- a) l'appoderamento in atto, con riferimento al rapporto fra edifici e superficie agricola di pertinenza;
- b) la classificazione degli edifici esistenti, con riferimento alla loro destinazione d'uso.

Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dallo stato di fatto catastale al 31/12/1980 costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme. Nei casi in cui le presenti norme stabiliscono una superficie minima deve risultare dallo stato di fatto catastale. Ai fini della costituzione di una superficie minima di intervento i frazionamenti successivi alla data

del 31/12/1980 possono essere considerati validi soltanto a condizione che attraverso tali frazionamenti:

- non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi una superficie agricola utilizzata inferiore ai 3 ettari;
- non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi edifici per i quali risultino superati i massimi dei parametri edilizi-urbanistici stabiliti dalle presenti norme per il tipo di edificio e di zona agricola cui si riferiscono;
- l'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici, anche in caso di frazionamenti successivi, deve essere riferita all'azienda originaria (così come da stato di fatto catastale al 31/12/1980).

Pertanto la determinazione della capacità edificatoria residua dovrà risultare dalla differenza tra la complessiva S.U. ottenuta dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici all'intera superficie costitutiva l'azienda originaria e la S.U. effettivamente realizzata, sia per ciò che concerne la residenza che i servizi e cioè per interventi di tipo a) e b), nei limiti di quanto previsto al punto precedente.

Qualora vengano a crearsi, a seguito di frazionamento, nuove aziende agricole aventi ciascuna superficie maggiore di 3 ettari è comunque ammessa la realizzazione di mq. 180 di S.U. per abitazione (intervento di tipo a) e mq. 150 di S.U. per fabbricati di servizio (interventi di tipo b).

- nei casi in cui è consentito dalle precedenti norme il recupero per funzioni extragricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, è espressamente vietato, ai sensi art. 17 L.R. 6/95, la realizzazione di nuovi edifici abitativi sulla medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento successivo alla data di adozione delle presenti norme.

8. Edifici esistenti nelle zone agricole: classificazione

Gli edifici esistenti nelle zone agricole, come risultanti dalla CTR aggiornata dagli uffici comunali al settembre 1994, sono classificati dal PRG in relazione alle caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale.

Gli edifici risultano quindi così classificati:

- Edifici di interesse storico-testimoniale, di seguito denominati "beni culturali"

Gli edifici di interesse storico/testimoniale sono individuati negli elaborati C1 e C2 (scala 1:5000) del PRG sulla base del "Censimento del patrimonio edilizio di interesse storico-testimoniale in territorio extraurbano del Comune di Ravarino" svolto nel mese di novembre 1994.

Per ciascuna unità edilizia individuata, comprendente edifici ed aree scoperte di pertinenza, gli interventi ammessi fanno riferimento, oltre che alle presenti norme, alle indicazioni contenute nella specifica Scheda di censimento.

La Scheda di censimento individua, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 47/78, la categoria di intervento che disciplina gli interventi riguardanti ciascun edificio ed area scoperta di pertinenza e identifica i principali elementi di interesse storico testimoniale da salvaguardare.

- Edifici privi di interesse storico-testimoniale, di seguito denominati "edifici privi di interesse"

Appartiene a questa categoria ogni altro edificio esistente nelle zone agricole, non ricompreso tra quelli definiti al precedente punto.

Gli interventi di tipo p) così come articolati al successivo punto 23 fanno riferimento a tale classificazione.

Per tutti gli interventi che interessino “beni culturali”, la relativa Scheda di censimento costituisce riferimento nella progettazione e nella successiva valutazione dell'intervento proposto da parte della Commissione edilizia.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono inoltre essere osservati gli indirizzi di cui al punto 27.

9. Classificazione delle zone agricole

La classificazione delle zone agricole è effettuata tenendo conto delle caratteristiche fisiche, ambientali e produttive del territorio, delle esigenze di uso corretto del suolo agricolo, delle esigenze di tutela delle risorse naturali, nonché dei vincoli di natura urbanistica.

La presente classificazione regola gli interventi elencati al precedente punto 2) ad eccezione degli interventi di tipo b1), c1), g) ed n) in quanto soggetti a particolari disposizioni legislative regolamentari.

La suddivisione in zone è riportata negli elaborati grafici n. 1 e n. 2, ne risulta la seguente zonizzazione:

A) Zone agricole di tutela

Definite come zone agricole in cui sono presenti i diversi vincoli di rispetto di tipo urbanistico-ambientale. Tali zone si articolano, a seconda delle motivazioni che producono il vincolo di rispetto, nelle seguenti sottozone, in taluni casi sovrapposte fra loro.

- a.1) Zona agricola di rispetto dei fiumi, dei torrenti e dei grandi canali;
- a.2) Zona agricola di rispetto dei Cimiteri;
- a.3) Zona agricola di rispetto dei beni ambientali;
- a.4) Zona agricola di rispetto dei centri e dei nuclei abitati.

B) Zone agricole normali

Definite come zone agricole destinate a sviluppare le proprie potenzialità produttive senza che siano necessarie particolari misure di tutela.

Tali zone sono differenziate, a seconda delle prevalenti vocazioni produttive, nelle seguenti sottozone individuate cartograficamente: B1 e B2.

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.

A.4) Zona agricola di rispetto dei centri e dei nuclei abitati

costituita dagli ambiti direttamente coinvolti dalla presenza dei centri e nuclei abitati e dalle relative previsioni urbanistiche, e come tali condizionati in vario modo dalla realizzazione delle previsioni urbanistiche stesse; in tale zona sono ammessi interventi di tipo a) – tipo b.2) – tipo h) - tipo i) – tipo l) – tipo m) – tipo p).

Le sottozone A.1) – A.2) – A.3) – A.4) di cui ai commi precedenti possono risultare fra di loro sovrapposte, venendo così a costituire una zona agricola di rispetto ambientale di tipo complesso, tale cioè che in essa si sommano diverse motivazioni e quindi diversi vincoli di rispetto.

Pertanto, nell'elaborato grafico allegato alle presenti norme e contenente la zonizzazione alla quale si riferisce la normativa di cui al presente articolo, le diverse sottozone che costituiscono, nel loro complesso, le zone agricole di tutela sono rappresentate con indicazioni grafiche separate e sovrapposte, in modo da consentire, per ciascuna localizzazione, l'individuazione dei vincoli di rispetto interagenti.

Ne deriva un'applicazione sovrapposta delle norme specifiche relative alle diverse sottozone presenti, secondo il criterio di utilizzare, di volta in volta, la norma più restrittiva fra quelle che competono alle sottozone di appartenenza.

Nelle sottozone A1) e A4) relativamente agli ambiti ricadenti nei disposti dell'art. 17 del PTCP, trova applicazione quanto previsto dall'art. 25 bis delle presenti Norme.

11. Interventi ammessi nelle zone agricole normali B

Le zone agricole tipo B) sono le zone destinate a sviluppare le loro elevate potenzialità produttive, in funzione dei più opportuni usi agricoli. In tutte le sottozone delle zone agricole normali sono ammessi gli interventi di tipo a), b.2), c.2), c.3), h), e), f), i), l), m) e p).

Inoltre per la sottozona di tipo B.1) sono ammessi anche gli interventi di tipo d).

12. Parametri edilizi-urbanistici degli interventi

Agli interventi classificati nel precedente punto 2 con esclusione degli interventi di tipo b1), c1), g) ed n) soggetti a normative specifiche, si applicano i parametri edilizi-urbanistici, secondo le prescrizioni contenute nel presente capo.

Le prescrizioni sono differenziate a seconda che si tratti di intervento riguardante una nuova costruzione ovvero intervento riguardante una costruzione esistente.

Gli interventi di ampliamento aventi come oggetto edifici esistenti, sono ammessi esclusivamente ove riguardino gli edifici privi di interesse, ai sensi del precedente punto 8).

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici previsti dalle presenti norme per qualsiasi tipo di intervento, si intendono utilizzabili una ed una sola volta.

L'utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti norme comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quegli immobili ai quali sono stati applicati i parametri edilizi-urbanistici all'atto della concessione edilizia.

Tale vincolo di inedificabilità è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari nelle forme e con le procedure di legge.

Per ciascun tipo di intervento, i parametri edilizi-urbanistici si applicano con riferimento alla relativa superficie di intervento, senza che su tale superficie possano essere sommati gli effetti dell'applicazione di parametri relativi a diversi tipi di intervento. Fanno eccezione gli interventi classificati al terzo comma del precedente punto 2 come interventi di tipo a) e interventi di tipo b), i cui effetti si sommano sulla medesima superficie di intervento, fermo restando tutte le altre prescrizioni di cui alle presenti norme.

Nel seguito, i parametri edilizi-urbanistici verranno indicati con le seguenti abbreviazioni:

- Superficie minima di intervento = S_m (mq)
- Superficie fondiaria = S_f (mq)
- Superficie utile = S_u (mq)
- Indice di utilizzazione fondiaria = U_f (mq/mq)
- Indice di visuale libera = V_l (mt/mt)
- Altezza massima = H (mt)
- Distanza minima = D (mt) così specificata:
 - D.1 = distanza dai confini della zona agricola in cui ricade l'intervento;
 - D.2 = distanza dai confini di proprietà;
 - D.3 = distanza dalle case di abitazione di qualunque tipo;
 - D.4 = distanza dalle strade esistenti o di progetto

13. Interventi tipo a) – abitazioni agricole e ampliamenti di abitazioni agricole esistenti.

Per interventi riguardanti nuove costruzioni tipo a) e ampliamenti di abitazioni agricole esistenti negli edifici "privi di interesse" sono richiesti i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- $S_m = 30.000$ mq per la generalità dei casi
Superfici inferiori possono essere accettate solo se previste da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato, che preveda un incremento della superficie destinata a colture intensive.
- $S_u = 180$ mq

Aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola, nel rapporto di 10 mq. per ogni ettaro eccedente il primo, fino ad un massimo di 470 mq, e comunque tutti concentrati in un unico edificio di abitazione per ciascuna unità poderale.

- H = 8 mt
- D.1 = 5 mt
- D. 2 = 5 mt
- D.3 = in applicazione nel criterio di visuale libera
- D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada
- VI = 0,4

Non è in ogni caso consentita la costruzione di nuovi edifici abitativi all'interno delle unità poderali agricole in cui, a decorrere dalla data di adozione delle presenti norme, sia stato consentito un intervento di recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti all'unità poderale medesima.

Per interventi di ampliamento degli edifici "privi di interesse", valgono le seguenti specificazioni:

- S_m = appoderamento in atto come da stato di fatto catastale stabilito come al precedente punto 7
- S_u = valgono gli stessi parametri delle nuove costruzioni.

Nel caso in cui, alla data di adozione delle presenti norme, risulti già esaurita la potenzialità edificatoria derivata dall'applicazione dei parametri di cui al punto precedente o la stessa non risulti sufficiente al raggiungimento degli obiettivi elencati di seguito, è ammesso un incremento della superficie utile da effettuarsi una sola volta, secondo i seguenti parametri:

- per i fabbricati aventi S_u inferiore od uguale a mq. 160 l'incremento massimo consentito non può risultare superiore a mq. 80;
- per i fabbricati aventi S_u superiore a mq. 160 l'incremento massimo consentito non può risultare superiore a mq. 40.

L'ampliamento ammesso deve inoltre risultare finalizzato ai seguenti obiettivi:

- adeguamenti di natura igienico-funzionale;
 - miglioramento generale delle condizioni abitative;
 - possibilità di consolidamento dei nuclei famigliari
- H = altezza dell'edificio esistente;
 - D = distanze come previste per le nuove costruzioni tipo a), riducibili fino a quelle dell'edificio esistente;
 - VI = 0,4

Per tutte le costruzioni di tipo a), sia nuove che esistenti è consentita la realizzazione di un massimo di 60 mq di S.U. dell'abitazione per attività artigianali a domicilio.

14. Interventi di tipo b.2) – fabbricati di servizio

Per interventi riguardanti fabbricati classificati di tipo b.2), valgono le prescrizioni seguenti:

S_m . = 30.000 mq. per la generalità dei casi;

Sm. = 10.000 mq., per le aziende esistenti alla data di adozione delle presenti norme e ove l'esigenza dell'intervento risulti da una relazione sulle produzioni e sulla condizione dei terreni praticata dall'azienda richiedente.

Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza della azienda agricola, nel rapporto di 150 mq. per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata.

D.1 = 10 mt.

D.2 = 5 mt.

D.3 = 5 mt.

D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada

Nel caso l'edificio sia adibito anche solo parzialmente a ricovero animali, si applicano le distanze previste per gli interventi di tipo c.2) e c.3).

VI = 0,4

Per interventi sugli edifici esistenti "privi di interesse" sono richiesti i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

Sm. = appoderamento in atto come da stato di fatto catastale stabilito come al precedente art. 7;

Su. = incremento massimo, da effettuarsi una sola volta, rispetto alla superficie utile esistente pari a:

- 20 % per costruzioni fino a 250 mq.
- 15% per costruzioni fino a 2250 mq.
- 10% per costruzioni superiori a 2250 mq.

D. = distanze come previste per le nuove costruzioni tipo b.2); riducibili fino a quelle dell'edificio esistente a meno che l'edificio non sia adibito anche solo parzialmente a ricovero animali.

VI = 0,4

15. Interventi tipo c.2) – fabbricati ed impianti per allevamenti intensivi di bovini e c.3) – fabbricati ed impianti per allevamenti intensivi di altro tipo

Per interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo c.2), valgono le prescrizioni seguenti:

Nel caso in cui trattasi di nuovi fabbricati, i parametri edilizi-urbanistici sono:

Sm. = 30.000 mq

Uf = 0,3 mc/mq

Distanza minima dell'allevamento in ogni sua parte e componente:

D.1 = 100 mt.

D.2 = 20 mt.

D.3 = 40 mt.

D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada

Per interventi sugli edifici esistenti classificati "privi di interesse" sono richiesti i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

Sm. = appoderamento in atto come da stato di fatto catastale stabilito come al precedente art.7

Su. = incremento massimo rispetto alla superficie utile esistente pari al 10%, da effettuarsi una sola volta

D.1, D.2, D.3 = distanze maggiori o uguali a quelle esistenti

D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada.

Per interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo c.3), valgono le stesse prescrizioni indicate al comma precedente per i fabbricati di tipo c.2), ad eccezione della superficie minima di intervento che è ammessa pari a: $S_m = 10.000$ mq e con la specificazione che, qualora trattasi di allevamenti ittici, occorre l'autorizzazione allo svolgimento dell'attività rilasciata dalla Provincia ai sensi della L.R. 11/93.

16 . Interventi di tipo d) e tipo e), impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici; impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali ma non legati ad una singola azienda

Nel caso di nuovi fabbricati:

- $S_m = 10.000$ mq
- $U_f = 0,3$ mq/mq
- $V_l = 1$
- Parcheggi di pertinenza degli edifici = 5% della S.U. edificabile
- D.1 e D.3 = 40 mt
- D.2 = 20 mt
- D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada

Nel caso di interventi sugli edifici esistenti classificati "privi di interesse" valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S_m = appoderamento in atto da stato di fatto catastale stabilito come al precedente punto 7
- S_u = incremento massimo rispetto alla superficie utile esistente pari al 10%, ovvero fino al raggiungimento di $U_f = 0,3$ mq/mq
- D.1 e D.3 = 20 mt riducibili fino al minimo pari alle distanze esistenti
- D.2 = 10 mt riducibili fino al minimo pari alle distanze esistenti
- D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada
- $V_l = 1$

Per la sola area già insediata ed individuata in cartografia con il numero 1 valgono inoltre le seguenti prescrizioni.

E' ammesso un aumento una tantum di S_u fino al raggiungimento di $U_f = 0,4$ mq/mq, nel rispetto degli altri parametri del presente articolo, a condizioni che sia verificata da tecnico competente l'assenza di rischi di vulnerabilità degli acquiferi sotterranei e la funzionalità del sistema di allontanamento delle acque reflue a seguito degli interventi di ampliamento. Per la sola area già insediata ed individuata in cartografia con il numero 1 valgono inoltre le seguenti prescrizioni. Non è comunque ammessa la realizzazione di vani interrati e / o seminterrati.

Fermo restando il documentato rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento idrico acustico ed atmosferico, al fine di tutelare e conservare l'ambito paesaggistico circostante, a prevalente connotazione rurale, i progetti di trasformazione edilizia di nuova edificazione ed ampliamento dovranno essere accompagnati anche da apposita tavola della sistemazione del verde a contorno dell'insediamento produttivo, prevedendo la messa a dimora di elementi vegetazionali aventi funzione di schermo visivo e di riequilibrio ambientale.

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, l'area individuata in cartografia con il numero 1 è identificata come zona produttiva ad "impatto moderato" (tipo 1) e pertanto non è ammesso l'insediamento di 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; attività ad alto rischio ai sensi del DPR 175/88 e del D.lgs. 17.8.1999 n. 334; attività assoggettabili alla disciplina dell'uso e detenzione di gas tossici (R.D. 147/27); attività che

superano il valore limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV del DPCM 14/11/1997.

17. Interventi di tipo f) – abitazioni di custodia

Per interventi riguardanti fabbricati classificati di tipo f) valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici.

Nel caso di nuovi fabbricati annessi a nuove costruzioni tipo c), tipo d), o tipo e):

- Su. = 150 mq. aumentabili nella misura dell'1% della SU dell'impianto fino ad un massimo di 200 mq.
- D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada
- VI = 1

Nel caso di nuovi fabbricati annessi a costruzioni di tipo c), tipo d) o di tipo e) già esistenti e sprovviste di costruzioni tipo f) purché classificate come “edifici privi di interesse”.

- Su = 150 mq. aumentabili nella misura dell'1% della Su dell'impianto fino ad un massimo di 200 mq.
- D. 4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada
- VI. = 0,5

Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti classificati “privi di interesse”:

- Su = ampliamento del 10% della S.U. esistente da effettuarsi una sola volta e comunque senza superare la Su massima complessiva (esistente + ampliamento) di 200 mq di Su;
- D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada

18. Interventi di tipo h) - Serre industriali

Per interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo h) sono prescritti i seguenti parametri edilizi urbanistici:

Sm = 5000 mq

Uf = 0,80 mq/mq

D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada

VI = 1

19. Interventi tipo i) – infrastrutture tecniche e opere di difesa del suolo

Gli interventi riguardanti le costruzioni classificabili di tipo i) sono realizzati secondo le norme e gli usi degli Enti esecutori.

20. Interventi tipo l) – movimenti di terra per uso agricolo

Gli interventi di tipo l) sono realizzati nei casi in cui ciò viene richiesto dall'Amministrazione Comunale sulla base delle risultanze positive dell'indagine idrogeologica e geotecnica, la quale è richiesta in allegato all'istanza di concessione edilizia.

Per tali interventi valgono le prescrizioni particolari, eventualmente impartite, insieme all'atto della concessione, per la salvaguardia dell'ambiente.

Per gli interventi tipo l), nel caso in cui non siano richiesti attraverso un Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale, le domande devono essere corredate da:

- progetto del miglioramento fondiario, con piano quotato e descrizione della quantità e qualità dei materiali da asportare e di quelli da risistemare;
- relazione, firmata da un tecnico agrario, che illustri le finalità agronomiche e produttive per le quali si rende necessario il movimento di terra richiesto.

21. Interventi tipo m) – perforazione pozzi

Gli interventi riguardanti costruzioni classificabili di tipo m) sono realizzati sulla base delle risultanze positive dell'indagine idrogeologica, la quale è richiesta in allegato all'istanza di autorizzazione.

Per tali interventi valgono le prescrizioni particolari, eventualmente impartite, insieme all'autorizzazione, per la salvaguardia dell'ambiente.

22. Interventi tipo o) – abbattimento di alberi di alto fusto

L'abbattimento di alberi di alto fusto e la modificazione di impianti colturali aventi carattere monumentale-paesaggistico (fatto salvo quanto specificamente previsto al punto 27 della presente normativa) ed in particolare di quelli presenti nelle aree di pertinenza degli edifici classificati "beni culturali", ovvero costituenti ambiti di rilevante interesse ambientale, specificatamente individuati nelle tavole 2 e 3 della Variante P.R.G. come "zone agricole di rispetto dei beni ambientali", non è consentito se non nei casi di seguito indicati.

Nei casi in cui l'intervento di abbattimento delle alberature di carattere monumentale-paesaggistico si renda necessario e inevitabile ai fini del razionale svolgimento dell'attività agricola, deve essere chiesta autorizzazione, supportata da idonea documentazione, al Sindaco che può rilasciarla solo sulla base di un progetto di risistemazione dell'ambiente che preveda, nei casi in cui ciò è possibile, il ripristino delle alberature con la piantumazione di essenze adeguata ed il relativo impegno del richiedente a mezzo di apposita convenzione.

Per interventi di ogni tipo, dalle alberature di pregio definite come al presente articolo, è richiesto il rispetto di opportune distanze di salvaguardia.

Tale rispetto deve essere garantito considerando, ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici, come confine di zona, il limite dell'area di pertinenza delle alberature stesse, individuata da un involucro il cui distacco dalle piante sia sempre pari almeno ad una volta e mezzo l'altezza di ciascuna pianta.

23. Interventi tipo p) – interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone agricole, come definito al punto 8, sono articolati secondo due principali tipologie:

- interventi di trasformazione fisica (interventi da tipo p1 a p9 e tipo p11 a seconda dei casi)
- interventi di modifica dell'uso (intervento tipo p10 e tipo p11 a seconda dei casi)

Le norme successive specificano gli interventi ammessi distinguendo fra edifici classificati "beni culturali" ed edifici "privi di interesse".

Per gli edifici classificati "beni culturali"; i criteri di intervento trovano puntualizzazione nelle Schede di censimento; per questi edifici quindi l'individuazione degli interventi ammessi o compatibili deriva dal combinato disposto fra quanto indicato dalla presenti norme e quanto indicato nelle Schede di censimento.

23.1 Interventi di trasformazione fisica,

Gli interventi di trasformazione fisica ammessi a seconda dei casi, sono i seguenti:

p1) manutenzione ordinaria

gli interventi di manutenzione ordinaria, con riferimento alle opere e procedure indicate all'art. 42 L.R. 47/78 e sue modificazioni ed integrazioni e nel vigente Regolamento Edilizio del Comune di Ravarino, sono ammessi sia sugli edifici classificati come "beni culturali" che su quelli "privi di interesse", ferme restando le disposizioni e competenze di cui alle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497.

p2) manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria, con riferimento alle opere e procedure di cui all'art. 43 L.R. 47/78 e sue modificazioni ed integrazioni e nel vigente Regolamento Edilizio del Comune di Ravarino, sono ammessi sia sugli edifici "privi di interesse", sia sui "beni culturali" a meno, per questi ultimi, di quelli per i quali è prescritta nella Scheda di censimento la categoria d'intervento A1- Restauro scientifico.

Nel caso in cui il complesso di opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi, venga ad assumere carattere di sistematicità a giudizio dell'UTC, l'intervento sarà considerato, secondo i casi, Restauro e risanamento conservativo, Ripristino tipologico, Ristrutturazione.

p3) Opere interne

Sono definite come opere interne non assoggettate a concessione o ad autorizzazione, ai sensi dell'art. 26 L. 28/2/1985 n. 47, le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati e con il regolamento edilizio vigente, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero di unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica.

Tali opere non sono consentite sugli edifici vincolati ai sensi L. 1/6/1939 n. 1089 e L. 26/6/1939 n. 1497.

Per gli edifici classificati "beni culturali" l'intervento deve avvenire nel rispetto degli elementi di interesse storico-testimoniale.

L'intervento è soggetto alla dichiarazione di cui all'art. 26 L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Quando l'intervento edilizio da eseguirsi consista in un insieme sistematico di opere interne come sopra definite, avente carattere di sistematicità a giudizio dell'UTC, ovvero si accompagni a queste un complesso sistematico di opere di manutenzione, essa sarà considerato intervento di Restauro e risanamento conservativo, Ricomposizione tipologica ovvero di Ristrutturazione a seconda dei casi.

p4) restauro scientifico

Gli interventi di restauro scientifico, come definiti all'art. 36 L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, sono prescritti per gli edifici classificati come "beni culturali" e come tali identificati nelle Schede di censimento del patrimonio edilizio esistente. Sono inoltre richiesti in tutti quei casi in cui venga accertata la presenza di parti od elementi di rilevante interesse storico-testimoniale-monumentale non emersi in sede di censimento.

Gli interventi di restauro scientifico devono essere, di norma, progettati relativamente ad unità tipologiche complete; l'esecuzione dei lavori nell'ambito di tale progetto unitario, può avvenire per stralci, mediante provvedimento autorizzativi o concessioni parziali.

p5) restauro e risanamento conservativo tipo A

p6) restauro e risanamento conservativo tipo B

Gli interventi di Restauro e risanamento conservativo tipo A e tipo B, definiti dall'art. 36 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, sono prescritti per gli edifici classificati "beni culturali".

Sono inoltre richiesti in tutti quei casi in cui venga accertata la presenza di parti od elementi di interesse storico-testimoniale non emersi in sede di censimento.

Tali trasformazioni devono essere, di norma, progettate relativamente ad unità tipologiche complete; l'esecuzione dei lavori nell'ambito di tale progetto unitario, può avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativi o concessioni parziali.

p7) ripristino tipologico

Gli interventi di Ripristino tipologico, definiti dall'art. 36 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, sono ammessi limitatamente ai soli edifici classificati come "beni culturali".

Tali trasformazioni devono essere, di norma, progettate relativamente ad unità tipologiche complete; l'esecuzione dei lavori nell'ambito di tale progetto unitario, può avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativi o concessioni parziali.

p8) ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati ai sensi dell'art. 36 L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni e del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Ravarino, sono ammessi sugli edifici "privi di interesse" e su quelli classificati come "beni culturali" ove indicato nelle relative schede censuarie.

Tali interventi si suddividono ulteriormente in:

- p8.1) ristrutturazione edilizia senza aumento di SU
- p8.2) ristrutturazione edilizia con aumento di SU. Relativamente ai parametri edilizi urbanistici che regolano l'ampliamento, per le funzioni agricole vale quanto prescritto nei punti precedenti a seconda del tipo di attività.

Per le funzioni extragricole, già insediate alla data di adozione delle presenti norme, valgono i seguenti parametri da utilizzarsi una sola volta:

* per funzioni abitative l'incremento è consentito secondo i seguenti criteri:

- per i fabbricati aventi SU inferiore od uguale a mq. 160 l'incremento massimo consentito non può risultare superiore a mq. 80
- per i fabbricati aventi SU superiore a mq. 160 l'incremento massimo consentito non può risultare superiore a mq. 40

* per le funzioni diverse da quelle abitative è consentito un incremento del 10% della SU esistente.

L'ampliamento ammesso deve inoltre risultare finalizzato ai seguenti obiettivi:

- adeguamenti di natura igienico-funzionale;
- miglioramento generale delle condizioni abitative e lavorative;
- possibilità di consolidamento dei nuclei famigliari;
- D = distanze come previste per le nuove costruzioni tipo a), riducibili fino a quelle dell'edificio esistente;
- $Vl = 1$

L'intervento p. 8.2) non è ammesso in caso di modifica d'uso per funzioni extragricole.

p9) Demolizione

L'intervento di demolizione consiste nello smantellamento e rimozione fisica, parziale o totale, di un qualsiasi manufatto la cui realizzazione sia soggetta a concessione edilizia od autorizzazione edilizia ai sensi della normativa vigente.

Gli interventi di demolizione sono ammessi per tutti gli edifici classificati "privi di interesse". Quando l'intervento di demolizione costituisce parte contestuale di un più complessivo progetto di recupero, esso viene considerato come parte dell'intervento di recupero.

Per gli edifici individuati come "beni culturali", l'eventuale intervento di demolizione degli elementi incongrui rispetto ai caratteri storico-testimoniali costituisce parte integrante dell'intervento di recupero e rientra quindi nelle categorie di intervento definite nelle Schede di censimento.

Eventuali interventi di ricostruzione, successivi alla demolizione, sono considerati a tutti gli effetti come interventi di nuova costruzione, come tali soggetti a tutti i disposti delle presenti norme.

Per gli interventi di demolizione non connessi ad altri tipi di intervento edilizio è richiesta la predisposizione di specifico progetto di risistemazione dell'ambiente agrario o dell'area cortiliva a seconda dei casi.

23.2 Interventi di modifica dell'uso (intervento tipo p10)

Gli interventi di modifica dell'uso, classificati di tipo p10) ai sensi del punto 2) delle presenti norme, sono regolati come di seguito.

Ai fini dell'applicazione delle seguenti norme, la destinazione d'uso esistente di un edificio è quella che risulta dal più recente provvedimento di licenza, concessione, autorizzazione edilizia (anche sanatoria ai sensi delle vigenti disposizioni).

In mancanza di ciò si farà riferimento alla classificazione catastale attribuita all'epoca dell'accatastamento che dovrà risultare comunque anteriore alla data di adozione delle presenti norme, in mancanza della quale ed in presenza di immobile legittimamente esistente, si prenderà atto della destinazione documentabile alla medesima data di adozione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono specificate nei punti successivi e sono legate alla tipologia degli edifici ed al loro carattere storico-testimoniale.

Il mutamento d'uso per attività extragricole può essere consentito, nei limiti successivamente indicati, solo ove risulti dimostrato attraverso specifica relazione tecnico-agronomica che gli edifici interessati non siano più funzionali allo svolgimento dell'attività agricola da almeno 3 anni.

Le funzioni ammesse di tipo extragricolo sono individuate nella specifica tabella.

In caso di modifica d'uso per attività extragricole non è consentito l'ampliamento.

Nei casi in cui la modifica d'uso comporti aumento del carico urbanistico (in riferimento alla tabella degli standards dei parcheggi di seguito riportata) l'intervento è subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standards urbanistici richiesti.

E' altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la presentazione di idonea documentazione, a firma di tecnico abilitato, atta ad esplicitare la compatibilità ambientale dell'intervento, in presenza di interventi ritenuti apportatori di rilevanti interazioni e modificazioni all'ambiente.

In tutti i casi in cui è consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio dell'attività agricola di edifici in precedenza asserviti ad una determinata unità poderale agricola, non è consentita, anche a seguito di frazionamento, la realizzazione di nuovi edifici abitativi sulla medesima unità poderale ai sensi L.R. 6/95.

Negli edifici classificati "privi di interesse" non è comunque consentito il recupero a funzioni di tipo extragricolo di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi (bassicomodi) di altezza inferiore a mt. 2,50 ai sensi della L.R. 6/95.

Negli interventi di demolizione è fatto obbligo di rilevare l'eventuale presenza di materiali in amianto od in cemento amianto ed, in caso affermativo, di rimuovere detti materiali in applicazione delle procedure previste dall'art. 34 del D.L. 277/91.

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.

23.2.b) Interventi di modifica dell'uso ammessi: negli edifici classificati "privi di interesse" aventi tipologia diversa da quella abitativa

1. Funzioni agricole: è ammesso, compatibilmente con le specifiche norme di zona, la modifica d'uso per tutti gli interventi elencati al punto 2), in base ai parametri edilizi urbanistici indicati ai punti precedenti a seconda del tipo di intervento.

2. Funzioni extragricole: sono consentite le funzioni di cui alle categorie catastali: C1, D8, C4, D6 (rif. Cap. 25 – tabella).

Limitatamente agli edifici con originaria destinazione a servizi agricoli ed individuabili come pertinenza di edifici a tipologia abitativa, è ammesso il recupero per servizi alla residenza.

Non è consentito l'ampliamento.

Gli interventi di recupero avvengono nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:

-per le funzioni agricole di tipo c), d), ed e) e per le funzioni extragricole l'intervento è subordinato alla acquisizione di un parere preventivo (ai sensi dell'art. 8 L.R. 33/90) circa gli aspetti di compatibilità urbanistica ed ambientale.

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

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.

- possibilità di realizzazione contestuale ed integrale della quota di parcheggi indicata nella tabella allegata;
- nel caso l'intervento venga dichiarato compatibile, l'Amministrazione può subordinare gli interventi di recupero 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 sostituisce in tutto o in parte il pagamento dei contributi di concessione previsti dall'art. 3 della L. 10/77.
- in caso d'interventi finalizzati all'insediamento di funzioni extragricole, è fatto obbligo al 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.

23.3) Interventi per attività di tipo agrituristico e di turismo rurale (p11)

Attività agrituristiche (art. 2 L.R. 26/94)

Ai sensi dell'art. 9 L.R. 26/94, sono destinabili all'insediamento di attività agrituristiche, i fabbricati rurali esistenti funzionalmente collegati all'attività agricola (sia quelli classificati "beni culturali" che quelli "privi di interesse" secondo la classificazione di cui al punto 8), ivi compresi gli edifici adibiti ad abitazione dell'imprenditore agricolo.

Lo svolgimento di attività agrituristiche come definite dalla L.R. 29/94, non costituisce variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Gli interventi edilizi connessi con lo svolgimento di tali attività sono regolati, oltre che dalla L.R. 26/94, dalle norme dei punti precedenti, che definiscono i parametri edilizi ed urbanistici per le funzioni agricole.

Gli interventi devono inoltre rispettare i criteri definiti al punto 25.

Al mutamento d'uso finalizzato all'insediamento di attività extragricole, ivi compresa la residenza civile, e comunque alla riconosciuta perdita di funzionalità degli edifici allo svolgimento dell'attività agricola, consegue l'indisponibilità degli stessi all'insediamento di funzioni di cui al presente punto.

Attività di turismo rurale (art. 20 L.R. 26/94)

Sono destinati ad attività di turismo rurale tutti i fabbricati esistenti.

Tali attività, ai fini della applicazione della presente normativa sono considerate come di tipo D2 (classificazione catastale) e come tali seguono le norme previste al punto p10) per tale categoria.

24) Interventi di tipo q) – laghi ed invasi per la pesca sportiva

Nuovi interventi finalizzati alla realizzazione di laghi ed invasi destinati allo svolgimento di attività di pesca sportiva possono essere realizzati unicamente all'interno degli ambiti territoriali individuati negli elaborati cartografici C1 e C2.

Eventuali edifici di servizio all'attività (es. ricovero attrezzi) devono essere contenuti in un unico corpo edilizio ed avere una S.u. max non superiore a 150 mq.

Sono consentite attività di ristoro purché ricavate all'interno di edifici esistenti.

Distanza minima delle nuove costruzioni e degli invasi in ogni loro parte e componente:

D.1 = 10 mt.

D.2 = 10 mt.

D.3 = 10 mt.

D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada

Sono da rispettarsi le seguenti ulteriori prescrizioni:

- il proponente l'intervento deve allegare al progetto idonea documentazione atta a rendere possibile da parte dei soggetti preposti, l'espressioni 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.

- realizzazione contestuale ed integrale della quota di parcheggi indicata nel successivo art. 26 secondo la cat. D6;
- è fatto obbligo al 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 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”.

25. Intervento di modifica d'uso: funzioni compatibili

	FUNZIONI (RIFERIMENTO L.R. 46/88)	CLASSIFICAZIONE CATASTALE (ASSUNTA DALLE PRESENTI N.T.A.)
1	FUNZIONI ABITATIVE	A1-A9 Abitazioni di ogni tipo B1 Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme
2	FUNZIONI DIREZIONALI, FINANZIARIE, ASSICURATIVE, FUNZIONI COMMERCIALI, IVI COMPRESI ESERCIZI PUBBLICI, ARTIGIANATO DI SERVIZIO, ATTIVITA' PRODUTTIVE DI TIPO MANIFATTURIERO, SOLAMENTE SE LABORATORIALI	C1 Negozi e botteghe e locali pubblici C2 Magazzini e locali di deposito C3 Laboratori per arti e mestieri D8 Fabbricati costruiti ed adattati per speciali esigenze di attività commerciali A10 Uffici e studi privati B2 Case di cura ed ospedali (senza fini di lucro) B4 Uffici pubblici (municipi, ecc.) B5 Scuole, laboratori scientifici B6 Biblioteche, pinacoteche, musei, ecc. C4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fini di lucro) D3 Teatri, cinematografi D4 Case di cure ed ospedali (con fini di lucro) D6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fini di lucro) E3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (edicole per giornali, pese, chioschi, ecc..) E7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
5	FUNZIONI ALBERGHIERE O PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO	D2 Alberghi e pensioni F15 Strutture per attività agrituristiche

26. Dotazione minima di parcheggi di pertinenza prescritta per le diverse destinazioni d'uso.

TIPO DI DESTINAZIONE (Rif. Classific. Catastale)	SUPERFICIE MINIMA DI PARCHEGGI
RESIDENZA (A1/A9)	1,5 posti auto/alloggio (in ogni caso non meno di 1 mq./10 mc)
COMMERCIO AL MINUTO, PUBBLICI ESERCIZI E ATTIVITA' SIMILARI (C1)	1 mq./1 mq. SU (di superficie di vendita) e in ogni caso non meno di 5 posti auto/100 mq. SU
MAGAZZINI, DEPOSITI, COMMERCIO ALL'INGROSSO (C2-D8)	40 mq./100 mq. SU e in ogni caso non meno di 2 posti auto/100 mq. SU
ALBERGHI-PENSIONI, COLLEGI, CONVITTI, CASE DI CURA (D2-B1-B2-D4)	2 mq/3 mq di SU e in ogni caso non meno di 3 posti auto/100 mq. SU
RISTORANTI-LOCALI RICREATIVI, CINEMA, ECC... (D3-E7-E3-D6-C4-B7-D6)	2 mq/1 mq di SU e in ogni caso non meno di 4 posti auto/100 mq. SU
UFFICI-ATTIVITA' DIREZIONALI/TERZIARIE (A10)	60 mq/100 mq di SU e comunque non meno di 4 posti auto/100 mq. SU
ATTIVITA' ARTIGIANALI E INDUSTRIALI (C3)	20 mq/100 mq di SU e comunque non meno di 1 posto auto/100 mq. SU
SERVIZI PUBBLICI (B4-B5-B6-E3)	40 mq/100 mq di SU e comunque non meno di 2 posti auto/100 mq. SU

Il posto auto è convenzionalmente calcolato pari a 2,5x5 mt. e cioè a 12,50 mq.

27. Indirizzi e criteri da adottarsi negli interventi in territorio extraurbano

Le norme che seguono riguardano le modalità di realizzazione degli interventi nelle zone extraurbane ed hanno come finalità la tutela e la valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed ambientali del territorio agricolo, anche in ottemperanza ai disposti dell'art. 11 del PTPR.

Hanno valore prescrittivo nei confronti degli interventi su edifici classificati "beni culturali", mentre assumono valore di indirizzo e riferimento per la progettazione degli interventi di nuova costruzione e sugli edifici "privi di interesse", fatto salvo che, in caso di demolizioni e costituzioni di coperture, è fatto obbligo, per qualunque tipo di edificio, di rilevare l'eventuale presenza di materiali in amianto od in cemento amianto ed, in caso affermativo, di rimuovere detti materiali in applicazione delle procedure previste dall'art. 34 del D.L. 277/91.

A tali criteri farà riferimento la Commissione edilizia nell'esprimere il proprio parere ai sensi dell'art. 15, 6° comma, L.R. 33/90.

Sono fatte salve eventuali restrittive indicazioni normative derivanti dall'eventuale appartenenza dell'edificio al novero di quelli classificati di interesse storico/tipologico ("beni culturali") secondo il censimento effettuato.

27.1 INDIRIZZI GENERALI

Le nuove edificazioni sotto il profilo delle soluzioni architettoniche e nell'uso dei materiali dovranno avere a riferimento gli elementi tipici dell'edilizia rurale locale, garantendo un coerente ed armonico inserimento delle opere nel contesto paesaggistico.

In particolare non è consentito l'uso del cemento faccia a vista per tutte le superfici esterne.

Gli interventi di nuova costruzione, nonché quelli che prevedono la modifica d'uso per destinazioni extragricole e di turismo rurale devono prevedere contestualmente la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza finalizzata all'arricchimento della vegetazione arboreo-arbustiva tipica del paesaggio agrario padano.

In particolare dovranno essere previsti interventi di manutenzione/ripristino della vegetazione esistente e l'impianto di nuova vegetazione ed in particolare:

alberature d'alto fusto in vicinanza degli edifici;
alberi in filare e siepi lungo il fronte stradale.

Per opere di notevole consistenza e volumetria, quali stalle, allevamenti, depositi, serre industriali, altri edifici a destinazione produttiva devono essere previsti interventi di mitigazione dell'impatto visivo, in particolare attraverso l'uso di cortine arboreo-arbustive di mascheramento, oltre che attraverso le scelte compositive e dei materiali di finitura.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ivi compreso l'intervento di ampliamento ove ammesso, dovranno salvaguardare lo sviluppo coerente ed armonico della tipologia e dell'impianto edilizio, mantenendo la riconoscibilità degli elementi di caratterizzazione tipologica e formale dell'organismo edilizio originario quando questi si presentino coerenti con quelli storicamente riconosciuti come propri dell'edilizia rurale del luogo.

Negli interventi su edifici esistenti o parti di essi che presentino caratteristiche di incongruità rispetto alle tradizionali tipologie edilizie, quali strutture prefabbricate, costruzioni in cemento a vista, costruzioni recenti o ristrutturazioni incongrue, si dovrà tendere al miglioramento dell'inserimento paesaggistico attraverso:

eventuali riduzioni e ricomposizioni volumetriche;
piantumazione di cortine arboreo-arbustive di mascheramento;
utilizzo di più adeguati materiali ed elementi di finitura secondo le indicazioni delle presenti norme.

L'ubicazione di nuovi corpi edilizi deve avvenire salvaguardando, ove riconoscibile, l'impianto planimetrico storico dell'insediamento, nonché eventuali prospettive, con visivi o punti di vista significativi.

Devono inoltre essere salvaguardati i beni culturali minori e le alberature di pregio.

Nel caso in cui l'intervento comporti l'adeguamento delle opere di urbanizzazione e la realizzazione di aree a parcheggio per l'adeguamento agli standards è richiesto un progetto unitario.

27.2 Strutture portanti

Le strutture portanti (murature, pilastri, strutture lignee, ecc...) che concorrono in modo rilevante alla caratterizzazione della tipologia edilizia storica devono essere conservate nella posizione e dimensione originaria, a meno che non ricorrano comprovate difficoltà tecniche che ne sconsiglino il consolidamento e recupero.

Parti della struttura che presentino specifico interesse in relazione alle particolari tecniche costruttive e/o materiali impiegati (mattoni alternati con ciottoli di fiume, mattoni disposti a spina di pesce, mattoni faccia a vista, angoli in pietra, marmi a vista, marcapiani archivolti, piattabandane, ecc...) dovranno essere accuratamente conservate e lasciate in vista.

Si dovrà inoltre procedere ad adeguati interventi tesi all'eliminazione dell'umidità ascendente, attraverso l'adozione delle tecniche meno distruttive.

La sostituzione di travi e solai lignei in precario stato di conservazione o fatiscenti può avvenire al fine di prevenire eventuali crolli:

- con strutture in latero/cemento nel caso in cui non risultino a vista;
- con strutture in analoga tipologia e materiali nel caso in cui risultino a vista

Gli interventi dovranno, in ogni caso, garantire la conservazione ed il recupero di disegni, affreschi, decorazioni, ecc.... aventi carattere storico eventualmente presenti.

Negli interventi di sostituzione di elementi portanti, ove ammessi, dovranno essere opportunamente conservati ed evidenziati i “segni” della preesistenza delle antiche strutture (es.: tronchi di trave leggermente sporgenti dal muro, segno dei piani ecc...).

27.3 Archi e volte

Gli interventi di manutenzione e consolidamento dovranno in primo luogo tendere all'eliminazione di sopravvenute particolari spinte orizzontali, attraverso l'utilizzo delle tecnologie meno impattanti sotto il profilo estetico-tipologico.

Particolare cura ed attenzione dovrà essere prestata al recupero ed alla conservazione delle seguenti strutture che dovranno, di norma, essere mantenute nella loro conformazione originaria:

- porta morta;
- portici o porticati e volte esterni;
- volte e soffitti con conformazione a balze, crociera, ecc... tipici di molte stalle;
- volte e soffitti di cantine.

In caso di volte originariamente intonacate che presentino condizioni tali da non consentire un intervento di recupero compatibile sotto il profilo tecnico/economico, può essere consentito l'utilizzo di strutture sostitutive in latero/cemento e ferro/cemento tali da garantire comunque un risultato estetico finale conforme alla configurazione originale.

Dovranno inoltre essere integralmente conservati e consolidati elementi di interesse architettonico quali capitelli, pilastrature di sostegno, volte in cotto con evidenziazione dell'orditura.

27.4 Altezza dei piani

Fatto salvo il rispetto delle eventuali norme più restrittive previste dalle specifiche categorie d'intervento per gli edifici di tipo A, sono consentite variazioni dell'altezza dei piani allo scopo di recupero delle tipologie originarie nonché di adeguamento alle norme igienico/sanitarie richieste per garantire l'abitabilità dei vani.

27.5 Scale

Dovrà essere prevista la conservazione ed il consolidamento delle scale nella forma ed ubicazione originaria nel caso in cui queste concorrano a caratterizzare in modo significativo la tipologia edilizia.

Gli elementi caratteristici quali pavimentazioni o gradini in cotto, pietra (o altro materiale tradizionale), ringhiere di ferro o legno, forme costruttive particolari dell'opera o realizzazioni con particolari tecnologie, dovranno essere conservati, consolidati e ripristinati.

In caso di inderogabili e comprovate necessità di sostituzione degli elementi di cui sopra valgono le prescrizioni già espresse per le strutture portanti.

27.6 Particolari architettonici

E' consentita la realizzazione di particolari architettonici esclusivamente nel caso in cui non vengano a costituire elemento di alterazione della tipologia originaria dell'edificio o contribuiscano al recupero di essa.

Essi dovranno comunque risultare non in contrasto con l'aspetto dell'edificio e riprendere tipi e materiali costruttivi tipici della zona.

27.7 Ascensori e montacarichi

E' consentito l'impianto di ascensori e montacarichi nel caso si rendano necessari ad un più razionale e comodo svolgimento delle funzioni insediate.

L'impianto non dovrà comunque costituire elemento di alterazione dell'impianto tipologico ed estetico dell'edificio.

In particolare non è consentita la realizzazione di vani tecnici che fuoriescano dalle falde.

27.8 Coperture

Interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture sono consentiti nel rispetto delle caratteristiche geometriche strutturali originarie.

Laddove consentito, la realizzazione di nuove coperture dovrà uniformarsi per dimensioni caratteristiche a quelle preesistenti ed originarie, sempre perseguendo l'obiettivo della unitarietà ed armonia dei prospetti.

Particolari strutture lignee in vista dovranno essere conservate e consolidate; in caso di evidente compromissione della funzionalità statica delle strutture ed in caso di impraticabilità di interventi atti al restauro e quindi al mantenimento in loco delle stesse, è consentita la sostituzione con elementi omogenei per forma, colore e caratteristiche.

Dovranno essere conservati e ripristinati eventuali elementi caratteristici di coronamento, quali altane, camini, abbaini, banderuole, ecc....

Eventuali nuovi elementi che si rendessero necessari al fine di garantire l'usabilità degli edifici, dovranno essere realizzati conformemente alle tipologie esistenti ed in particolare a quelle proprie della zona.

Per i materiali di copertura è prescritta la conservazione del coppo tradizionale modenese; in alternativa è consentita la sostituzione od il nuovo posizionamento di coppi nuovi delle medesime caratteristiche.

Al fine di alleggerire le strutture di copertura possono essere inserite lastre di sottocoppo (purché non visibili).

I cornicioni esistenti dovranno di norma essere conservati, consolidati e ripristinati funzionalmente ed esteticamente; laddove si rendesse inevitabile la sostituzione, dovranno essere riprese tipologie e tecniche conformi all'originale.

Canali e pluviali dovranno essere in materiali preverniciati od in rame e di sezione circolare.

Non è consentita la realizzazione di corpi tecnici, volumi ed opere che emergendo dalla copertura od alterandone la struttura, alterino complessivamente la tipologia dell'edificio ed in particolare:

- corpi e vani tecnici;
- terrazzi esterni al profilo di falda;
- sfalsamenti nel tetto di copertura;
- pendenze delle falde diverse da quelle caratteristiche della zona

In caso di interventi che coinvolgono le travature della copertura, anche in caso di sostituzione.

I travetti in vista che escano dalla copertura dovranno mantenere il carattere tradizionale a sezione quadrata senza decorazioni e sagomature e dovranno essere in legno.

27.9 Parametri e finiture esterne

I parametri originali faccia a vista dovranno essere conservati ripristinati e mantenuti in vista; non è quindi consentita l'intonacatura di edifici o parti di essi originariamente in vista, né viceversa la scrostatura dell'intonaco nel caso in cui sia comprovata l'originaria esistenza.

Zoccolature in pietra o altro materiale tradizionale devono essere mantenuti in vista.

Di norma i parametri murari esterni dovranno essere trattati con intonaco di caratteristiche tecniche e con modalità di rifacimento (nei casi di intervento sull'esistente) proprie e tipiche della zona.

Sono preferibili gli intonaci a calce.

Le tinteggiature esterne degli intonaci dovranno fare riferimento alle colorazioni tradizionali, escludendo l'utilizzo di pitture sintetiche lavabili con superficie lucida o in rilievo, rivestimenti, plastici al quarzo od a grana grossa.

27.10 Impianti civili

L'inserimento od il rifacimento degli impianti civili è consentito con modalità, forme e materiali che consentano il rispetto delle tipologie originarie e delle altre prescrizioni di cui alle presenti norme.

27.11 Porte, finestre ed infissi esterni

Finestre, porte e portoni dovranno mantenere le caratteristiche originarie sia in relazione alle dimensioni che ai materiali e tipologie costruttive originariamente impiegati.

Per nuove realizzazioni, le dimensioni delle finestre e la loro ubicazione dovranno tenere conto e rispettare i criteri compositivi dell'edificio originario.

Ove consentito dalla specifica normativa d'intervento, l'eventuale adeguamento delle aperture ai fini del rispetto delle prescrizioni riguardanti il rapporto area/illuminante dovrà eventualmente comportare un adeguamento complessivo del prospetto, al fine di garantirne l'unitarietà.

Persiane, scuri, porte, portoni nonché elementi a frangisole, gelosie e simili dovranno essere conservati e ripristinati.

Per interventi di nuova edificazione o di sostituzione degli infissi, si dovrà utilizzare il legno.

Sono vietati gli infissi di plastica e quelli in metallo.

Le chiusure esterne devono essere realizzate con scuretti o persiane all'italiana, escludendo le serrande avvolgibili.

La tinteggiatura degli scuri deve rispettare la gamma di colori tradizionali (es.: grigio-verde-marrone), mentre la ferramente di corredo dovrà avere disegno semplice.

Di norma è vietato l'uso di telai in alluminio anodizzato esterno, mentre è consentito l'utilizzo di profili per l'eventuale inserimento del doppio vetro in infissi antichi.

Nei soli interventi di ristrutturazione, compatibilmente con la tipologia dell'edificio, potranno essere proposti telai in ferro o in alluminio o lamierino sciolto opaco.

27.12 Elementi in ferro

Gli elementi in ferro originari, quali ringhiere, inferriate, cancelli, recinzioni, ecc..., devono essere conservati e ripristinati, e, nel caso di sostituzione od integrazione, si dovranno rispettare e riprendere i disegni e forme di quelli originari e/o similari.

I disegni e le forme di tali manufatti dovranno comunque essere semplici e verniciati con tinte tradizionali, utili al migliore inserimento ambientale/paesaggistico dell'opera nel suo complesso.

27.13 Elementi decorativi di vario tipo e sistemazioni esterne

Elementi decorativi presenti negli edifici e/o delle aree di pertinenza degli insediamenti (in parte evidenziati anche nelle schede di censimento per gli edifici tipo A) quali capitelli, zoccoli, abbaini, pozzi, forni, portali e colonne d'accesso, ecc... vanno conservati e ristrutturati, attraverso l'utilizzo di materiali conformi alla struttura originaria e mantenendo la tipologia.

Tale indicazione vale anche per le pavimentazioni di spazi esterni (cortili, androni, marciapiedi, piazzali, ecc...)

Sono altresì assoggettati ad interventi di conservazione e ripristino gli elementi inseriti nell'edificio quali: lapidi, cancellate, inferriate, edicole, statue o statuette votive, numeri civici originali in porcellana o cotto, meridiane, pietre con datazioni, fontane e pozzi, muri di recinzione in mattoni, sasso o pietra, mensole decorate, nonché tutti gli elementi tradizionali della civiltà contadina, esterni ed interni all'edificio.

La viabilità privata di servizio agli insediamenti, potrà essere pavimentata con asfalto per il solo tratto di collegamento tra l'area cortiliva e la rete viaria principale.

La rimanente viabilità a servizio degli edifici, le aree cortilive, gli spazi di sosta dovranno prevedere una sistemazione a verde e/o pavimentazioni con materiale aventi caratteristiche di elevata permeabilità (es.: autobloccante, stabilizzato ovvero quelli tradizionali in cotto, ciotoli o pietra posati su sottofondi permeabili), in misura non inferiore al 60% della loro superficie complessiva.

Gli spazi di sosta esterni dovranno essere alberati e delimitati da siepe viva a meno che ciò non risulti espressamente in contrasto con caratteri storico-testimoniali dell'insediamento.

La vegetazione da impiantare dovrà essere scelta fra le specie di tipo autoctono o comunque fra quelle storicamente presenti. In linea di massima le essenze arboree-arbustive dovranno essere scelte fra le seguenti:

- Crataegus ss.pp. (Biancospino)
- Corylus avellana (Nocciolo)
- Corpus ss.pp. (Sanguinello)
- Prunus spinosa (Pruno)
- Carpinus betulus (Carpino)
- Acer campestre (Acer campestre)
- Populus nigra italica (Pioppo nero)
- Quercus robur (Rovere)
- Tilia cordata (Tiglio)
- Fraxinus excelsior (Frassino)
- Morus Alba (Gelso)
- Juglans regia (Noce)

Le nuove recinzioni nelle zone agricole dovranno essere realizzate, a meno di comprovate esigenze, in rete metallica plastificata di colore verde affiancata da siepe viva.

Recinzioni realizzate secondo altre tipologie sono ammesse solamente nei casi in cui siano finalizzate al mantenimento o ricostituzione dei caratteri storico/insediativi dei luoghi; in tal caso, la richiesta dovrà risultare corredata da idonea documentazione comprovante la sussistenza delle condizioni sopra definite.

Sono altresì ammesse altre tipologie di recinzione qualora espressamente previste da normative e/o dispositivi legislativi attinenti alle varie funzioni insediabili.

28. Tutela dei maceri, siepi e filari arborei

Sono assoggettati a tutela in quanto elementi costitutivi del paesaggio agrario tipico le emergenze naturalistiche riportate in cartografia (elaborati C1 e C2) quali maceri, sistemi arborei lineari qualificanti il paesaggio agrario, siepi e filari arborei caratterizzanti il paesaggio agrario tipico.

La tutela dei maceri risulta estesa alle fasce di vegetazione ripariale ad essi limitrofe, in quanto costituenti parte di un sistema biotico proprio delle aree umide. I maceri non possono essere distrutti né alterati e la tutela è estesa a un intorno di 20 m all'interno del quale non è consentito alcun intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica se non direttamente connesso alla tutela, restauro e ripristino dell'ambiente naturale od alla creazione di percorsi pedonali/ciclabili finalizzati ad agevolarne la pubblica fruizione.

Gli interventi su aree ed elementi individuati, dovranno tendere al mantenimento ed alla salvaguardia della loro integrità al fine di contribuire al mantenimento dei caratteri naturalistici e paesaggistico/ambientali propri dei luoghi.

L'ammissibilità degli interventi edilizi e/o di modifica dei luoghi, ivi compreso il rimodellamento del terreno, eventualmente previsti nelle adiacenze degli ambiti naturalistici individuati, è subordinata comunque alla dimostrazione della non interferenza con il sistema biologico/naturalistico e paesaggistico presente.

Non è consentita la rimozione o l'abbattimento degli elementi individuati in cartografia come "siepi e filari arborei caratterizzanti il paesaggio agrario tipico".

29. Percorsi ciclabili

I percorsi ciclabili extraurbani individuati negli elaborati C1 e C2 del PRG in recepimento del Piano intercomunale delle piste ciclabili della Provincia di Modena, costituiscono il tracciato di riferimento per l'attuazione degli interventi finalizzati alla sistemazione/realizzazione di piste ciclabili in sede propria o in sede promiscua.

Tali interventi saranno definiti sulla base del progetto di attuazione di ciascun percorso esteso almeno a tutto il tratto di competenza comunale, facendo riferimento nella definizione delle soluzioni progettuali alle indicazioni del Piano provinciale.

In assenza del progetto di attuazione tutte le istanze di trasformazione edilizia/urbanistica che interessino tali tracciati potranno esser accolte, nel rispetto di eventuali altre più restrittive indicazioni di P.R.G., solo ove si dimostri:

- il mantenimento della continuità e integrità dei percorsi
- l'esistenza di soluzioni alternative migliorative

A questo scopo è prescritta la presentazione di idonea documentazione tecnica di supporto all'istanza e l'acquisizione di parere preventivo ai sensi della L.R. 33/90.

CAPO IV – ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

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:
 - S_m = individuata graficamente dal P.R.G.
 - Parcheggi = 10/100 mq di sf
 - Opere di urbanizzazione primaria
 - $U_f = 0,10$ mq/mq
 - $H = 8,50$ mt.
 - $V_l = 1$
- 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.
 - $V_l = 0,50$

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).

ART. 21 – Zone destinate alla viabilità

Tali zone sono destinate alla conservazione, all'ampliamento o alla creazione delle infrastrutture viarie e di sosta e delle relative attrezzature connesse al traffico.

L'indicazione grafica sulle caratteristiche dimensionali delle strade e dei nodi stradali contenuta nelle tavole di PRG ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

All'esterno dei centri abitati gli accessi alle strade statali non potranno distare meno di 300 mt.; sulle strade provinciali tale distanza minima è pari a 200 mt.

CAPO V – ZONE A VINCOLO SPECIALE

ART.22 – Zone di rispetto stradale

Le zone di rispetto stradale sono le zone destinate alla realizzazione di nuove strade e corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura.

All'interno delle fasce di rispetto stradale, può essere consentita la realizzazione di recinzioni di rete metallica e/o siepe viva.

A titolo precario, può essere autorizzata in tali zone la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante.

Le zone di rispetto stradale destinate a verde pubblico non concorrono al raggiungimento della dotazione minima ed inderogabile delle aree per servizi pubblici relativa agli insediamenti residenziali di cui all'art. 46 punto c) L.R. 47/78 integrata.

In tali zone sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente, attraverso l'applicazione delle prescrizioni normative definite al precedente art. 19.

Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, ove consentiti secondo il disposto dell'art. 19, devono essere realizzati nelle parti non prospicienti il fronte stradale e nel rispetto delle distanze dalla strada previste in applicazione del nuovo codice della strada.

ART. 23 – Zone d'acqua

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi d'acqua e le relative aree golenali e della arginatura, siano esse pubbliche o private.

Tali zone possono essere destinate soltanto alle opere di sistemazione idraulica ed idrogeologica, nonché alle attività per il tempo libero sempre che tali attività non prevedano costruzioni di alcun tipo.

TITOLO III – DISPOSIZIONI FINALI

ART. 24 – Territorio urbanizzato

Il territorio urbanizzato costituito dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi è individuato, ai sensi dell'art. 13 Legge 47/78 integrata, nelle tav. 1,2 e 5 del P.R.G.

ART. 25 - Criteri di insediamento delle attività commerciali in sede fissa

1. Nella applicazione delle presenti norme sono fatti salvi gli esercizi già insediati , i quali si dovranno adeguare solo in caso di aumenti di superfici, fusioni di più esercizi già in essere o trasferimenti in altri locali .

2. Definizioni e ambito di applicazione:

a) per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;

b) per commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;

c) per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;

d) per esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. Distinti in alimentari e non alimentari

e) per medio piccole strutture di vendita gli esercizi aventi superficie comprese tra 151 mq e 800mq;

f) per medio grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie comprese tra 801 mq e 1500mq ;

g) per grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai 1500mq.;

h) per centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente;

i) per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;

l) per forme speciali di vendita al dettaglio si intendono:

- la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi;
- la vendita per mezzo di apparecchi automatici;
- la vendita per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione;
- la vendita presso il domicilio dei consumatori.

3. Sono settori esclusi dalla presente disciplina:

a) i produttori agricoli, singoli o associati, i quali esercitano attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'articolo 2135 del codice civile, alla legge 25 marzo 1959, n. 125 (7), e successive modificazioni, e alla legge 9 febbraio 1963, n. 59 (8), e successive modificazioni;

b) alle vendite di carburanti nonché degli oli minerali di cui all'articolo 1 del regolamento approvato con regio decreto 20 luglio 1934, n. 1303 (9), e successive modificazioni. Per vendita di carburanti si intende la vendita dei prodotti per uso di autotrazione, compresi i lubrificanti, effettuata negli impianti di distribuzione automatica di cui all'articolo 16 del decreto-legge 26 ottobre 1970, n. 745, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 dicembre 1970, n. 1034, e successive modificazioni, e al decreto legislativo 11 febbraio 1998, n. 32 ;

c) agli artigiani iscritti nell'albo di cui all'articolo 5, primo comma, della legge 8 agosto 1985, n.443, per la vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria, ovvero per la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio.

4. Nella zona omogenea A - zone culturali ambientali di cui all'art. 5 delle presenti norme e in zona di riqualificazione urbanistica di cui all'art. 16, le attività commerciali in sede fissa sono disciplinate dalle seguenti disposizioni:
- è possibile insediare strutture commerciali di vicinato (fino a 150 mq.) alimentari e non alimentari in tutte le zone omogenee A;
 - è possibile insediare strutture commerciali medio-piccole (comprese da 151mq. a 800 mq.) alimentari e non alimentari nelle sole aree individuate nella cartografia di cui alla del. di C.C. n. 21 del 10/03/2000 (Tav. 1/A e Tav. 1/B) con colore arancione;
 - non si possono insediare attività medio-grandi e grandi.
5. Nelle zone omogenee B - zone edificate a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 16 delle presenti norme, le attività commerciali in sede fissa sono disciplinate dalle seguenti disposizioni:
- è possibile insediare strutture commerciali di vicinato (fino a 150 mq.) alimentari e non alimentari in tutte le zone B.
 - è possibile insediare strutture commerciali medio-piccole (comprese da 151 mq. a 800 mq.) alimentari e non alimentari nelle sole aree individuate con colore arancione nella cartografia di cui alla del. di C.C. n. 21 del 10/03/2000 (Tav. 1/A e Tav. 1/B). In seguito a trasferimento di strutture medio-piccole alimentari già insediate alla data di adozione delle presenti norme, nelle corrispondenti aree è possibile insediare unicamente strutture commerciali di vicinato.
 - non si possono insediare attività medio-grandi e grandi.
6. Nelle zone omogenee C - zone per nuovi insediamenti residenziali di cui all'Art. 17 delle presenti norme, le attività commerciali in sede fissa sono disciplinate dalle seguenti disposizioni:
- sono ammesse le strutture commerciali di vicinato (fino a 150 mq.), alimentari e non alimentari, in tutte le zone C.
 - non è possibile insediare strutture commerciali medio-piccole, (151-800 mq.) medio grandi (801-1500 mq.) e grandi (superiori a 1500 mq.).
7. Nelle zone omogenee (D/a) zone totalmente o parzialmente edificate destinate ad insediamenti produttivi di completamento e zone (D/b) zone destinate a nuovi insediamenti produttivi di espansione di cui all'Art. 18 delle presenti norme, le attività commerciali in sede fissa sono disciplinate dalle seguenti disposizioni:
- si possono insediare strutture commerciali dei soli settori non alimentare di vicinato (fino a 150 mq), non alimentari medio piccole (da 151mq a 800mq) e non alimentari medio grandi (da 801mq a 1500mq);
 - si possono insediare attività commerciali di vicinato del tipo alimentare nelle sole aree individuate nella cartografia di cui alla del. di C.C. n. 21 del 10/03/2000 (Tav. 1/A e Tav. 1/B) con colore arancione;

- nell'area individuata nella tavola di zonizzazione n. 5, con il n. 4 è ammesso l'insediamento di medie attività commerciali del settore alimentare di rilevanza comunale per effetto del trasferimento con ampliamento di attività già insediate nel territorio comunale;
 - non sono insediabili attività commerciali grandi (superiori a 1500 mq).
8. Nelle zone omogenee (E) - zone agricole e nelle zone di rispetto stradale di cui agli Art. 19 e 22 delle presenti norme, le attività commerciali in sede fissa sono disciplinate dalle seguenti disposizioni:
- si possono insediare attività commerciali di vicinato(fino a 150 mq) alimentari e non alimentari, purchè ad una distanza non superiore a 50 m dalle strade prospicienti i fabbricati interessati da tale uso;
 - al punto 25 (tabella degli interventi di modifica d'uso: funzioni compatibili) dell'articolo 19 del P.R.G. vigente la nota C1- Negozi e botteghe e locali pubblici è da intendersi integrata relativamente ai criteri localizzativi summezionati;
 - nelle zone E e di rispetto stradale ai fini delle dotazioni di parcheggi per le attività commerciali di cui al presente articolo, si prescrive oltre a quanto già individuato, una dotazione di alberature composte di essenze arboree autoctone da piantumare nell'area oggetto di intervento.
9. Nelle zone per attività ricettive alberghiere (Art. 18/bis) e nelle zone territoriali omogenee (F e G) - zone destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale e locale (Art. 20), relativamente alle attività commerciali, si conferma quanto previsto dalle norme di zona.
10. Nelle singole zone territoriali omogenee le dotazioni di parcheggi e la loro modalità di individuazione, per le sole attività commerciali, sono quelle previste al comma 12 delle presenti norme ad integrazione delle prescrizioni per le diverse zone.
11. Sono inoltre da osservarsi i seguenti criteri insediativi.
- a) nell'ambito di nuovi interventi edificatori in comparti di espansione la dove le attività commerciali in sede fissa sono insediabili come riportato ai commi precedenti, la individuazione di attività commerciali non deve coincidere necessariamente con la identificazione di aree mono-funzionali, ma è possibile prevederne una più libera ubicazione;
 - b) le logiche insediative saranno quelle dettate dalle potenzialità commerciali espresse dai luoghi;
 - c) si possono insediare attività commerciali in contenitori esistenti, attuando fusioni e accorpamenti di volumi di edifici esistenti, nel rispetto dei presenti criteri dimensionali e tipologici-commerciali , oltre che nel rispetto delle norme di zona.
12. Nella determinazione della dotazione di parcheggi per le sole attività commerciali di nuovo inserimento, anche a seguito di interventi di fusione di attività già insediate, dovranno essere osservate le seguenti disposizioni:
- a) i parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento, ossia destinati a tutti i clienti, pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi;

b) i parcheggi pertinenziali possono essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto, privo di barriere architettoniche;

c) i parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici di U1 e U2 senza sovrapposizioni;

d) i parcheggi pertinenziali per insediare nuove attività non sono monetizzabili;

e) per gli esercizi di vicinato, va richiesta di norma la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale;

f) per gli esercizi alimentari con superficie fino a 400 mq di superficie di vendita o frazione, si calcola un posto auto ogni 30 mq di superficie di vendita o frazione;

g) per esercizi alimentari da 400mq fino a 800mq di superficie di vendita, si calcola un posto auto ogni 18 mq di superficie di vendita o frazione;

h) per gli esercizi non alimentari con superficie fino a 400 mq di superficie di vendita o frazione, si calcola un posto auto ogni 40 mq di superficie di vendita o frazione;

i) per esercizi non alimentari da 400mq fino a 800mq di superficie di vendita, si calcola un posto auto ogni 25 mq di superficie di vendita o frazione;

l) Per esercizi non alimentari da 801mq fino a 1500mq di superficie di vendita, (tipologia prevista nelle sole zone per insediamenti produttivi di completamento e di espansione), si calcola un posto auto ogni 20 mq di superficie di vendita o frazione;

m) nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra non devono essere inferiori a m 2,5x 4,8. Si intende la superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di manovra pari a mq 25, dove lo spazio di manovra sia a solo uso del parcheggio, per gli usi promiscui si considera oltre alla superficie del parcheggio il 50% del tratto di strada corrispondente.

13. Per quanto non espressamente indicato al presente articolo, sono fatti salve le disposizioni di cui alla L.R. 14/99 ed alla Del. di C.R. n. 5701 del 1999 “Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell’art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14”.

ART. 25 bis – Complessi industriali ricadenti nelle aree di cui all’art. 17 del PTCP (recepimento disposti PTCP).

Ai sensi del comma 12, art. 17 del PTCP, sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali che ricadano, anche parzialmente, nelle zone di tutela ordinaria come identificati dal PTCP alla tavola 1.5 e risultino già insediati alla data di adozione del PTPR per gli ambiti da questo individuati, od alla data di adozione del PTCP per gli ulteriori ambiti individuati dallo stesso PTCP, sono consentiti interventi di ammodernamento, di ampliamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine.

Tali programmi debbono specificare gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizione e/o ad obiettivi di tutela

dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia con riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti.

Tali programmi dovranno altresì contenere un'analisi dell'ambiente esterno all'impresa, l'analisi dei fattori di pressione sull'ambiente generati dalla specifica attività insediata e dagli interventi di trasformazione strutturale o di processo ed organizzazione, gli obiettivi di qualità da perseguire e le relative modalità od azioni di qualificazione e mitigazione, nonché le indicazioni per il monitoraggio degli stessi.

Previa approvazione da parte del Consiglio Comunale dei suddetti programmi, il sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CONTRODEDUZIONI AL PARERE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

(Delib. di G.P. n. 958 del 30/7/96)

Le controdeduzioni seguono puntualmente, riportando la stessa numerazione, le osservazioni della Deliberazione della Giunta Provinciale.

1- INQUADRAMENTO AMMINISTRATIVO E CONTENUTI DELLA VARIANTE

Circa l'osservazione relativa al rapporto fra l'elaborato B e l'elaborato E della Variante, si precisa che l'allegato E contiene uno stralcio delle norme tecniche oggetto di variante, con l'evidenziazione in grassetto di alcune integrazioni interessanti il punto 23.2 a) e b), proposte a seguito delle indicazioni della Commissione consiliare, preliminarmente all'adozione della Variante. Si è predisposto un allegato per rendere esplicite le modifiche in sede di discussione in Consiglio Comunale. Il Consiglio ha ratificato il testo nella versione proposta nell'allegato E. In sede di controdeduzione viene prodotto il testo coordinato delle Norme ("Elaborato B Controdedotto").

2- CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED INTERVENTI AMMESSI

2 a – Circa i contenuti dell'elaborato D "Censimento degli edifici di interesse storico testimoniale" si specifica che il P.R.G. vigente nel Comune di Ravarino contiene già il censimento degli edifici di interesse storico-testimoniale richiesto dall'art. 40 della L.R. 47/78 modificata ed integrata.

La modifica della normativa sul recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone E al fine di utilizzare le nuove opportunità offerte dalla L.R. 6/95 costituisce l'oggetto principale della variante al P.R.G.

La Variante non contiene una verifica del censimento dei beni culturali (già esistenti), ma interviene a modificare i criteri e le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone agricole.

La predisposizione di una Scheda degli edifici classificati come beni culturali ha la finalità di fornire all'ufficio tecnico ed alla Commissione edilizia maggiori supporti conoscitivi nella valutazione dei progetti di intervento, ma è stata predisposta per quegli edifici o gruppi di edifici già vincolati dal vigente PRG.

Come è chiarito nell'allegato D (cfr. il paragrafo "Annotazioni finali") la Schedatura prende come riferimento il censimento svolto nel 1981 "Procedendo a verificarne l'attualità, i mutamenti intervenuti e le trasformazioni, allargando l'indagine alle indicazioni desumibili dallo studio ...svolto dal maestro B. Lodi".

La Variante propone il superamento di quella parte della attuale normativa che non consente alcun recupero a fini extragricole per gli edifici che, in base al censimento effettuato nel 1981, risultavano ancora collegati con l'attività agricola. E' comprensibile come tale dispositivo avesse finito per bloccare di fatto le possibilità di recupero di quegli edifici divenuti nel tempo non più funzionali all'attività agricola.

A partire dalle nuove possibilità offerte al recupero dalla L.R. 6/95, che è intervenuta a modificare l'art. 40 della L.R. 47/78, si è affrontato in modo articolato il tema del recupero degli edifici esistenti per attività extragricole compatibili con la tipologia degli edifici, con il carattere di bene culturale riconoscibile in alcuni di essi, con la tutela dell'ambiente.

Il fattore maggiormente innovativo infatti introdotto nell'art. 40 dalla L.R. 6/95 è indubbiamente quello di avere posto in risalto la necessità di definire in modo attento le modalità di intervento sull'edilizia sparsa, ammettendo, in modo esplicito, all'interno delle Zone agricole, anche destinazioni d'uso non connesse con l'esercizio di attività agricole, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici e con il contesto ambientale.

La variante ai fini di tutelare con maggiore efficacia la qualità paesaggistica del territorio agricolo, specifica inoltre, in modo analitico, i criteri di intervento sia per gli edifici censiti come beni culturali, sia per quelli privi di interesse, sia per la nuova edificazione connessa alle attività agricole. La V/PRG partiva dunque, rispetto al riconoscimento dei beni culturali, dagli elaborati del PRG vigente, supportati da un censimento sistematico del patrimonio edilizio effettuato dal Comune nel 1981.

La Provincia ha riscontrato delle differenze fra gli edifici vincolati dal PRG vigente e quelli riproposti nella Variante e richiede una verifica relativa ad 11 edifici.

Il Comune ha effettuato tale verifica e ritiene che alcuni degli edifici segnalati siano da riconfermare come beni culturali e storico-testimoniali, integrando l'elaborato "D".

Nello specifico gli edifici da riconfermare sono i seguenti:

- via Viazzola (scheda 70, elab. "D")
- via Rugginenta presso Cavo Dogato di Levante, (scheda 69, elab. "D")
- via Vaccara (scheda 65, elab. "D")
- Fondo Farina o "La Ragazza" via Giliberti (a ds. Di Casino Benucci), (scheda 78, elab. "D")
- via Argini (a sin. di Casino Benucci) (scheda 79, elab. "D")
- via Argini, c/o Madonna della Neve (scheda 80, elab. "D")
- Fondo Nora, via Sammartini (scheda 82, elab. "D")

Gli edifici che invece si ritiene di non riconfermare sono i seguenti:

- via Rugginenta: profondamente trasformato e privo di elementi storico testimoniali significativi
- via Canaletto sul Canal Torbido: caduto in rovina e demolito
- via Argini c/o La Passerina: caduto in rovina e demolito
- via Giliberti: caduto in rovina

La Provincia richiede inoltre, in modo puntuale, delle ulteriori verifiche relativamente a 27 edifici, individuati nello studio del m.ro Bruno Lodi e non vincolati nel PRG vigente. In questo modo si viene in qualche modo a modificare il senso della Variante, così come era stata concepita dal Comune.

Il Comune, in adempimento a quanto richiesto, ha effettuato la verifica sugli edifici indicati.

Per una migliore comprensione delle risultanze di tale verifica si ritiene utile riportare alcune considerazioni sulla metodologia seguita.

L'attribuzione agli edifici ed insediamenti del carattere di bene culturale parte dal riconoscimento dell'origine storica, basata sul confronto con il catasto di impianto (e altra cartografia storica ove possibile) e sull'analisi delle caratteristiche costruttive dell'organismo edilizio. Per ogni edificio si è proceduto quindi ad un esame degli elementi tipologici e del contesto d'insieme, quindi ad una valutazione specifica delle singole parti dell'organismo edilizio ai fini di valutarne la significatività ed il valore architettonico-artistico.

La valutazione è frutto quindi di un approccio complesso in cui entrano in gioco non solo la probabile datazione ma anche la permanenza di elementi tipologici e formali propri dell'edilizia rurale della pianura modenese, tuttora riconoscibili.

Anche il contesto in cui l'edificio è inserito (in particolare la scansione degli spazi che si determina nel rapporto con gli altri corpi edilizi, tipicamente fra abitazione rurale e fabbricati di servizio), è fattore che concorre alla valutazione.

Per il riconoscimento degli elementi tipici dell'edilizia rurale della pianura modenese è possibile fare riferimento al volume edito dal Comune di Campogalliano, che li riporta in modo sistematico.

(cfr. "Le case sparse. Ricerca storica e censimento degli edifici in zona rurale a Campogalliano" Comune di Campogalliano, Centro Culturale, 1991).

In generale gli edifici segnalati dalla Provincia appartengono a quella categoria di costruzioni il cui valore è più legato al contesto ed all'organizzazione degli spazi, che non al loro valore intrinseco.

Si tratta cioè di edifici per i quali appare generalmente appropriata la categoria di intervento di tipo A3)1.

Tuttavia, nella attuale logica di amplificazione dei meccanismi di tutela ed incentivazione del recupero dell'esistente, si è ritenuto che la gran parte degli edifici segnalati possa essere oggetto di tutela.

Si sottolinea però che è la stessa normativa proposta nella variante che incentiva la scelta del recupero, poiché solo il recupero dell'edilizia esistente può consentirne la trasformazione per attività extragricole.

I criteri e indirizzi di adottarsi nell'intervento di recupero (art. 19.27) consentono poi di controllare la qualità delle proposte progettuali.

Di seguito si riporta l'elenco degli edifici che si propone di vincolare, modificando in tal senso l'elaborato "D":

Edifici:

- n. 5/6 (scheda 62, elab. "D")
- n. 7 (scheda 61, elab. "D")
- n. 43 (scheda 75, elab. "D")
- n. 44 (scheda 71, elab. "D")
- n. 48 (scheda 67, elab. "D")
- n. 53 (scheda 68, elab. "D")
- n. 55 (scheda 66, elab. "D")
- n. 59 (scheda 60, elab. "D")
- n. 65 (scheda 64, elab. "D")
- n. 78 (scheda 63, elab. "D")
- n. 88 (scheda 72, elab. "D")
- n. 109 (scheda 73, elab. "D")
- n. 116 (scheda 81, elab. "D")
- n. 124 (scheda 76, elab. "D")
- n. 131 (scheda 77, elab. "D")
- n. 134 (scheda 78, elab. "D")

Gli edifici che invece si ritiene non siano da considerarsi fra i beni culturali o storico-testimoniali sono i seguenti:

- Edificio n. 9: caduto in rovina;
- Edificio n. 12: trasformato e decontestualizzato;
- Edificio n. 16, 52, 60 e 63: decontestualizzati, parzialmente trasformati e privi di elementi storico-testimoniali significativi;
- Edificio n. 86: demolito;
- Edificio n. 123: non più esistente;
- Edifici n. 125, 128, 129: parzialmente trasformati e privi di elementi storico-testimoniali significativi.

A seguito di quanto suindicato sono stati modificati gli elaborati C1, C2 e D.

2 b – Per gli edifici che non rivestono carattere di bene culturale il PRG, pur favorendone il recupero attraverso l'indicazione di una gamma di usi compatibili, ne consente anche la demolizione e ciò non sembra in contrasto con alcuna disposizione di legge. Il recupero del patrimonio edilizio è, come recita il parere provinciale, un obiettivo ed una opportunità offerta dalla legislazione regionale alle determinazioni comunali e, nel caso specifico, è la stessa normativa a favorire, ove ne esistano le condizioni, l'intervento di recupero.

La demolizione e la ricostruzione (=nuova costruzione) per usi non agricoli non è consentita dalle norme di PRG.

Si specifica inoltre che l'intervento di demolizione viene assoggettato al parere della Commissione edilizia.

In merito al riferimento all'edificio n. 110 dello studio del maestro Lodi, va rilevato come nel territorio agricolo esistano numerosi edifici di servizio all'attività agricola, spesso di dimensioni

ragguardevoli, divenuti non più funzionali e che quindi sono stati da tempo abbandonati. Il loro recupero, ancorché possibile, è certamente complesso ed oneroso; per questa ragione si arriva a volte ad un livello di degrado e fatiscenza che rende non giustificata l'apposizione del vincolo di tutela o, viceversa, rende la tutela (qualora anche vi sia) di fatto inefficace.

2 c – Una valutazione della potenzialità insediativa teorica conseguente alle possibilità di recupero residenziale degli edifici extraurbani è problema complesso alla cui determinazione concorrono molteplici fattori quali le dinamiche proprie delle attività agricole, le dinamiche insediative più generali, le dinamiche dell'attività edilizia, oltre alle specifiche valutazioni sulla ubicazione sul territorio dei singoli edifici. La sede più appropriata per tali valutazioni appare quella della Variante generale per la quale il Comune ha già avviato gli studi.

In questa sede si ritiene tuttavia utile fornire alcune considerazioni.

Il censimento '91 ci restituisce una situazione che vede oltre l'80% delle abitazioni in condizione sparsa tuttora occupate (di queste oltre il 70% non evidenziano carenze funzionali). Del resto il ridottissimo numero di abitazioni costruite in zona agricola nel decennio 81/91 (8, corrispondenti al 3% del totale delle abitazioni presenti in zona agricola) conferma la propensione all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, il quale per altro per circa il 76% è stato costruito prima del 1945.

Il PRG del 1982 nel dimensionare il fabbisogno abitativo considerava già l'elevato utilizzo del patrimonio abitativo sparso e lo riconfermava (nel dimensionamento del PRG si considera oltre il 60% delle abitazioni come idoneo e non recuperabile).

Il problema vero allora appare quello della valutazione circa le effettive possibilità di recupero dei fabbricati ad uso servizi rurali, nei quali le trasformazioni dell'attività agricola spesso hanno comportato l'insacco di processi di defunzionalizzazione e abbandono. Per questi edifici appare ragionevole pensare ad un recupero prevalente ad uso servizi connessi alla residenza e, solo in casi limitati, a residenza (ciò anche per il maggior costo che l'intervento comporta).

Circa la questione del doppio parametro (numero alloggi/superficie massima recuperabile) si riconferma il testo della Variante e si precisa che tale doppio parametro è derivato da una valutazione sulle tipologie e sulla consistenza del patrimonio edilizio effettuata sulla base della schedatura degli edifici oggetto di tutela.

2 d – Si precisa che, oltre ai punti 7, 9 e 13, esiste anche il punto 3 dell'art. 19, dove viene esplicitamente chiarito che la costruzione di nuove abitazioni agricole è limitata ai soggetti aventi i requisiti riportati nel medesimo punto. E' richiesta una superficie minima di intervento di 30.000 mq (punto 13), che determina anche la Su massima realizzabile.

Circa le potenzialità edificatorie per le nuove abitazioni agricole la Variante si limita a riproporre il testo del vigente PRG, rimandando alla sede più appropriata, quella della Variante generale, una valutazione più complessiva sui parametri di intervento nelle zone agricole.

Circa il fatto che si possa, in talune condizioni, realizzare 470 mq. di abitazione rurale rispetto ai 450 consentiti in caso di recupero, occorre precisare che il limite dei 450 mq. riguarda il recupero degli edifici censiti come beni culturali; per gli altri edifici esistenti il recupero ad uso abitazione rurale offre maggiori opportunità (si veda quanto previsto all'art. 19.13).

Rispetto al suggerimento di aumentare da 30.000 mq a 60.000 mq la Superficie minima di intervento per le nuove abitazioni agricole, si ritiene più appropriato rimandare queste valutazioni alla variante generale, sulla base di una analisi sulle caratteristiche strutturali delle aziende agricole.

3 – Rispetto al Piano di sviluppo aziendale – art. 19 – punti 5 e 6, la variante si limita a modificare i riferimenti di legge. Si riconferma il testo normativo, rimandando gli approfondimenti alla futura Variante generale, anche in considerazione dello scarso utilizzo dello strumento nel territorio di Ravarino; negli ultimi cinque anni infatti non è stato presentato nessun Piano di Sviluppo Aziendale.

4 – Altri aspetti normativi

- Circa le distanze previste per gli interventi di tipo b.2, d) ed e) si accoglie l'osservazione che fa riferimento al parere USL. Si modificano di conseguenza i punti 14 e 16 dell'art. 19. Circa il problema delle bonifiche ambientali si accoglie integrando il punto 27.
- L'intervento di tipo b2 non comprende allevamenti aziendali di suini che sono classificati interventi di tipo b1).
- Si accoglie l'osservazione relativa alle zone agricole di rispetto dei Cimiteri in quanto trattasi di errore materiale: l'intervento consentito è quello di tipo p.8.2
- Si accetta l'osservazione rendendo esplicito nel testo normativo che il macero non può essere distrutto e prevedendo una fascia di rispetto inedificabile, destinata a sistemazione naturalistica, di ampiezza pari a 20 m. Rispetto alle siepi e filari arborei caratterizzanti il paesaggio agrario, segnalati in cartografia, si propone di modificare il testo normativo vietandone la rimozione e l'abbattimento.

5 – Comparto zootecnico e normativa ambientale

Come indicato dalla Provincia la Variante non modifica le disposizioni relative agli interventi di tipo b.1), c.1), g) ed h). Sarà compito della prossima Variante Generale rivedere complessivamente tutto l'apparato normativo adeguandolo alle nuove disposizioni di legge. E' chiaro comunque che, ove siano intervenute nuove disposizioni di legge, queste prevalgono sulle norme di PRG. Circa l'intervento c.3), che ricomprende anche gli allevamenti ittici, viene integrata la norma richiamando le disposizioni della L.R. 11/93 al punto 15.

Considerato:

- (A) Viene prodotto il testo coordinato delle Norme vigenti
- (B) Si veda quanto illustrato al punto 2.a, 2.b, 2.c, 2.d, 3, 4
- (C) Si veda quanto indicato al punto 5

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Osserv. dell'ing. Marco Ferrari, residente a Ravarino via Vivaldi 279, tendente a ridurre la distanza dai confini di proprietà per gli interventi di tipo b.2, fabbricati di servizio, da $D2 = 10$ mt a $D2 = 5$ mt per rispondere alle esigenze espresse dalle committenze durante l'esercizio della sua attività professionale.

Si accoglie parzialmente l'osservazione. La riduzione della distanza dai confini di proprietà può essere ridotta a 5 m solo nel caso in cui l'edificio non sia adibito anche solo parzialmente a ricovero animali e tenendo conto che si mantiene comunque una distanza di 10 m dai confini di zona agricola.

Osserv. del sig. Bruno Lodi, membro della Commissione comunale per la tutela dei beni storici e ambientali, tendente all'inserimento nell'elenco dei beni culturali e storico-testimoniali di alcuni edifici ed all'introduzione di norme di maggiore tutela per il quadrilatero di Castel Crescente rispetto, in particolare, alle arature profonde del terreno.

L'osservazione è parzialmente accolta.

Rispetto all'inserimento nell'elenco dei beni culturali e storico-testimoniali di alcuni edifici si indica di seguito la valutazione proposta:

- Edificio n. 1: segnalato anche nel parere provinciale; si propone di inserirlo fra i beni culturali (scheda 63, elab. "D")
- Edificio n. 2: segnalato anche nel parere provinciale; si propone di inserirlo fra i beni culturali (scheda 64, elab. "D")

- Edificio n. 3 segnalato anche nel parere provinciale; si propone di inserirlo fra i beni culturali (scheda 60, elab. "D")
- Edificio n. 4 segnalato anche nel parere provinciale; in base alle verifiche effettuate si propone di non inserirlo fra i beni culturali per l'assenza di significativi elementi di interesse storico-architettonico intrinseci ed in quanto anche decontestualizzato (è ormai inserito nel nucleo abitato della Bocchetta)
- Edificio n. 5 in base alle verifiche effettuate si propone di non inserirlo fra i beni culturali in quanto trasformato, privo di significativi elementi di interesse e decontestualizzato (è ormai inserito in zona urbana)
- Edificio n. 6 in base alle verifiche effettuate si propone di inserirlo fra i beni culturali (scheda 74, elab. "D")
- Edificio n.7 segnalato anche nel parere provinciale; si propone di inserirlo fra i beni culturali (scheda 75, elab. "D")
- Edificio n. 8 segnalato anche nel parere provinciale; si propone di inserirlo fra i beni culturali (scheda 77, elab. "D")
- Edificio n. 9 segnalato anche nel parere provinciale; si propone di inserirlo fra i beni culturali (scheda 78, elab. "D")
- Edificio n. 10 segnalato anche nel parere provinciale; si propone di inserirlo fra i beni culturali (scheda 72, elab. "D")
- Edificio n. 11 risulta già inserito fra i beni culturali. Si veda l'elaborato D, scheda 50.

Relativamente al problema di tutelare dalle arature profonde il Quadrilatero di Castel Crescente, si controdeduce che l'area di Castel Crescente è zonizzata, nel vigente PRG, come "A3 Zona agricola di rispetto dei beni ambientali" art. 19.10

Poiché l'area risulta oggi segnalata dal PTPR come zona di interesse archeologico, si propone di integrare la norma recependo i disposti dell'art. 21 del PTPR.

NORMATIVA PER L'INSEDIAMENTO DI ALLEVAMENTI SUINICOLI, PER LA COSTRUZIONE DI STRUTTURE DI ACCUMULO DEI LIQUAMI E PER LA COSTRUZIONE DI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'INSEDIAMENTO DEGLI ALLEVAMENTI SUINICOLI

ART. 1 – Pianificazione degli insediamenti per allevamento suinicolo

L'allevamento suinicoli è oggetto di una specifica normazione nell'ambito della pianificazione territoriale e della programmazione zonale agricola prevista dalle presenti norme di PRG.

Per conseguire gli obiettivi di pianificazione per l'insediamento degli allevamenti suinicoli, la loro ristrutturazione e razionalizzazione, lo stoccaggio dei liquami zootecnici, sono regolamentati dalle presenti norme in base ai criteri di corretto uso del suolo e razionale utilizzo delle risorse naturali e produttive.

La presente normativa costituisce pertanto parte integrante delle norme di attuazione del PRG del Comune, integrando e variando quanto già disposto dalle norme stesse.

L'applicazione delle presenti norme non è richiesta nel caso di interventi relativi ad allevamenti aziendali aventi dimensioni inferiori a 80 q.li di peso vivo allevato o con finalità e dimensioni di autoapprovvigionamento familiare.

Per quanto attiene alla disciplina igienico-edilizia condizionante la realizzazione delle strutture di accumulo dei liquami nonché l'esercizio delle tecniche di spandimento agronomico dei liquami e dei fanghi degli impianti di depurazione al servizio degli insediamenti suinicoli, questa viene normata in sede di regolamento comunale di igiene.

ART.2 – Qualificazione e tipologia degli insediamenti afferenti l'allevamento suinicolo.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli allevamenti suinicoli sono riconducibili alle seguenti tipologie:

- a) Allevamenti suinicoli aziendali (o civili), definiti come allevamenti nei quali non viene superato il rapporto massimo di 40 q.li di peso vivo allevato per ettaro di terreno in proprietà e/o in possesso per effetto di un documentato diritto dell'azienda richiedente;
- b) Allevamenti suinicoli intensivi (o industriali o produttivi), definiti come allevamenti nei quali viene superato il rapporto di 40 q.li di peso vivo allevato per ettaro di terreno in proprietà e/o in possesso per effetto di un documentato diritto dell'azienda richiedente;

Nel caso si debbano valutare Caseifici Sociali, Cooperative Casearie o Cooperative agricole, dovranno essere considerati i terreni in affitto o in diritto reale dei singoli soci.

Ai fini dell'edificabilità dei nuovi allevamenti o per l'eventuale ampliamento di quelli esistenti, la superficie agricola da considerare deve essere compresa nell'ambito del territorio comunale e in diritto reale di godimento o in affitto.

Si considera inoltre l'allevamento "da ingrasso" quella struttura dove il numero di capi mediamente presenti nell'allevamento ha il rapporto (lattonzoli + ingrasso)/riproduttori superiore a 16.

E' considerato a "ciclo chiuso" l'allevamento dove lo stesso rapporto è compreso fra 8 e 16.

Si considera "scrofaia" quando tale rapporto è inferiore a 8.

Qualunque richiesta di concessione o autorizzazione edilizia concernente le strutture di allevamento, comporta la preventiva necessità, da parte del richiedente:

- a) di qualificare esattamente l'allevamento in base alle definizioni di cui al precedente primo comma, fornendo allo scopo la documentazione del caso; nei casi in cui ciò fosse richiesto, tale documentazione deve risultare adeguatamente inquadrata nelle previsioni del Piano di Sviluppo Aziendale approvato dai componenti Organi, redatto secondo quanto previsto dalla L.R. 47/78 e s.m.;
- b) di avere preventivamente superato i problemi derivanti dagli scarichi zootecnici tramite un adeguato stoccaggio ed un equilibrato spandimento sul suolo o con altre tecniche alternative

che portino comunque alla completa soluzione dei problemi ambientali connessi ai liquami in relazione a quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale ed alle esigenze di una corretta pratica agronomica;

- c) di avere previsto, nel complesso dell'allevamento, apposite strutture per la sosta degli animali in ingresso (per almeno 15 giorni) e di idonei sistemi per lo stoccaggio e l'eliminazione degli animali morti e degli annessi fetali;
- d) di avere già installato o previsto in progetto un idoneo sistema di lavaggio e disinfezione dei mezzi in ingresso o in uscita dall'allevamento.

ART.3 – Parametri di proporzionamento degli insediamenti per allevamento suinicoli

Ai sensi della vigente legislazione regionale ed ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il proporzionamento e la misurazione degli insediamenti per l'allevamento suinicolo vengono effettuati applicando i parametri di calcolo di cui ai commi e articoli successivi e, per ciò assumendo come unità di misura convenzionale il quintale di peso vivo allevato (che di seguito sarà abbreviato q.le) a cui rapportare l'effettiva consistenza dell'allevamento ed i relativi adempimenti.

I parametri di calcolo relativi alle singole categorie di animali, risultano i seguenti:

Categoria di animali	limiti di peso in Kg.	Indice medio in q.li
Lattonzolo	7 – 25	0.15
Magroncello	25 – 50	0.35
Magrone e scrofette da rimonta	50 – 90	0.70
Suino magro da macelleria	90 – 115	1.00
Suino grasso da macello	90 – 160	1.20
Scrofa in ciclo e in maternità	150 – 200	1.80
Verro	-	2.00

Per Superficie Utile di Allevamento (S.U.A.) si deve intendere la superficie di calpestio degli animali al lordo della mangiatoia.

Ai fini del calcolo della S.U.A., non verranno considerate le aree esterne di calpestio inferiori a m. 2 (anche se coperte con strutture smontabili leggere ma non tamponate con opere murarie fisse).

Le aree di calpestio esterne scoperte comportano:

- nel caso di larghezza compresa fra m. 2 e m. 3, l'aumento del 10% della S.U.A. della corrispondente area di calpestio interna;
- nel caso di larghezza superiore a m. 3, l'aumento del 30% della S.U.A. della corrispondente area di calpestio interna.

Per consentire l'approntamento dei locali accessori (deposito mangimi, locale preparazione alimenti, ricovero attrezzature, sala fecondazione, locale per assistenza veterinaria, centrale termica, centrale elettrica, uffici, servizi accessori), verrà concessa la necessaria superficie.

Nel caso di porcilaie a più piani la Superficie Utile di Allevamento deve computarsi per ogni piano agibile.

I parametri di riferimento relativi alla Superficie Utile di Allevamento (S.U.A.) per le singole categorie di animali e per la valutazione della potenzialità dell'allevamento risultano pertanto:

Categoria di animali	limiti di peso in Kg.	S.U.A. in mq.
Lattonzolo		
- se di peso	7 - 17	0.10 - 0.15
- se di peso	17 - 25	0.20 - 0.30
Magroncello	25 - 50	0.33 - 0.45

Magrone e scrofette da rimonta	50 - 90	0.55 - 0.63
Suino magro da macelleria	90 - 115	0.75 - 0.95
Suino grasso da macello		
- in unica fase di ingrasso	90 - 160	0.90 - 1.04
- con 2 fasi di ingrasso		
- fase 1	90 - 115	0.75 - 0.95
- fase 2	115 - 160	0.90 - 1.04
Verro	-	4.00 - 8.00
Scrofa in ciclo e in maternità	150 - 200	
- nelle sale parto		4.00
- in gestazione e fecondazione-attesa		
- se in gabbie		1.20
- nei box		2.00

I valori indicati di S.U.A. sono riferiti rispettivamente il primo, a pavimenti fessurati, e il secondo, a pavimenti pieni.

Per le categorie di animali superiori ai 50 kg di peso, allevate su pavimento pieno e con corsie di defecazione su pavimento fessurato o con cassoni ribaltabili, dovranno essere utilizzati i primi valori.

ART.4 – Requisiti degli insediamenti per allevamento suinicolo.

Le costruzioni adibite all'allevamento dei suini debbono perseguire in particolare due scopi ben precisi:

- a) una razionalizzazione strutturale e funzionale delle costruzioni, intendendo con ciò l'attuazione di tutti quegli accorgimenti che tendono a favorire la salubrità e il confort dell'ambiente onde ottenere il massimo rendimento da parte dell'animale allevato e la massima sicurezza, igienicità del lavoro per gli addetti all'allevamento;
- b) nell'ambito delle suddette necessità, la maggior economicità realizzativa di gestione possibile ed una progettazione generale che consenta un risparmio nell'uso delle risorse idriche e che renda agevole l'asportazione, l'accumulo e lo spandimento dei liquami prodotti, nonché un'adeguata organizzazione dell'ambito cortilivo (viabilità aie, barriere vegetali) per un migliore inserimento ambientale e per ridurre al massimo i problemi di sanità animale legati ai trasporti in caso di epidemie.

ART.5 – Classificazione del territorio agricolo comunale in funzione delle possibilità di accogliere interventi relativi ad insediamenti per allevamenti suinicoli.

La localizzazione degli insediamenti per allevamento suinicoli è regolamentata dalle presenti norme in base all'apposita cartografia allegata.

La presente classificazione è effettuata in base alla vulnerabilità del territorio agricolo agli spandimenti agronomici di liquami zootecnici e in base alla densità in q.li per ettaro dei capi presenti al momento attuale sul territorio agricolo.

Per la predisposizione della zonizzazione relativa alle possibilità di insediamento degli allevamenti suinicoli, la suddivisione del territorio comunale ha come elementi di riferimento:

- le potenzialità ricettive di liquami di origine zootecnico-suinicola a scopo spandimento agronomico, anche in conformità a quanto previsto dalle norme contenute nel regolamento comunale di igiene, definite con specifica cartografia e predisposte secondo i criteri indicati dalle normative regionali, le quali individuano la seguente suddivisione del territorio:

U) Zona U (zona extra-agricola) nella quale non è ammesso nessuno spandimento agronomico di liquami derivanti da allevamenti suinicoli;

- A) Zona A di vulnerabilità ambientale esclusa agli spandimenti agronomici di liquami derivanti dagli allevamenti suinicoli;
- B) Zona B limitatamente idonea agli spandimenti agronomici di liquami derivanti dagli allevamenti suinicoli
- C) Zona C idonea agli spandimenti agronomici di liquami derivanti dagli allevamenti suinicoli;

- il rapporto esistente fra i q.li di peso vivo presenti e la superficie territoriale delle rispettive Sezioni di Censimento agricolo (delimitate secondo quanto indicato dall'ISTAT ed al netto delle aree urbanizzate), il quale individua la seguente suddivisione del territorio:

- D) Zona D con densità complessiva di animali attualmente allevati superiore a 10 qli/ettaro;
- E) Zona E con densità complessiva di animali attualmente allevati compresa fra 10 e 5 qli/ettaro;
- F) Zona F con densità complessiva di animali attualmente allevati inferiore a 5 qli/ettaro;

L'integrazione dei due gruppi di parametri definisce la griglia delle possibilità attribuibili alle diverse zone per l'insediamento suinicoli.

Denominazione attribuibile alle diverse zone del territorio comunale in relazione alle possibilità consentite agli allevamenti suinicoli.

Vuln. Spandim. (Q.li/ha)	Zona U 0	Zona A 0	Zona B 15	Zona C 30
Densità (Q.li/ha)				
Zona D > 10	1	4	7	10
Zona E < 10 > 5	2	5	8	11
Zona F > 5	3	6	9	12

La rappresentazione cartografica è definita nella apposita tavola di P.R.G.

La zonizzazione tiene per altro conto di quanto indicato nella Delibera del Consiglio Regionale n. 3049/90 ed, in particolare, ai disposti degli artt. 3 e 6 della citata deliberazione.

Tenuto conto che i parametri di riferimento, ed in particolare quello della densità di animali presenti per unità di superficie, sono destinati a modificarsi nel tempo, dovranno, di norma, essere previsti aggiornamenti almeno quinquennali della cartografia utilizzata.

ART.6 – Allevamenti esistenti, sospesa e cessata attività

Sono definiti:

- “allevamenti esistenti”: gli allevamenti in essere e in esercizio alla data del 20/3/90 oltre a quelli eventualmente autorizzati successivamente;
- “attività cessata”: l'attività di allevamento viene considerata cessata definitivamente quando l'impianto rimane sprovvisto di bestiame per un periodo superiore ad un anno e/o risulta non dimostrabile, tramite documentazione idonea (fatture o autofatture di acquisti e vendite, forniture di energia, ecc.), una significativa attività di allevamento in essere. Il titolare dell'allevamento è tenuto a fornire comunicazione scritta al Comune di quanto sopra indicato, non oltre 30 giorni dal decorso dei termini previsti;
- “attività sospesa”: l'attività di allevamento può essere preventivamente dichiarata sospesa dal titolare (e come tale continuare ad essere considerata esistente) per un periodo non superiore a 12

mesi, salvo eventuali proroghe riconosciute dall'Amministrazione comunale; il titolare dell'allevamento è tenuto a fornire comunicazione scritta al Comune di quanto sopra indicato, non oltre 30 giorni dal decorso dei termini previsti.

Qualora venga modificata la titolarità di un allevamento, dovrà essere valutata la rispondenza dei requisiti del nuovo titolare alle norme previste ai successivi articoli: in particolare si dovrà valutare se l'insediamento sia definibile di tipo civile (aziendale) o produttivo (intensivo).

Nel caso che l'attività di allevamento sia "cessata", secondo quanto definito dal presente articolo, la stessa potrà essere ripresa (dallo stesso titolare o da un diverso), soltanto nei limiti e alle condizioni previste per i nuovi insediamenti, secondo quanto stabilito dalle presenti norme.

ART.7 – Interventi relativi ad allevamenti suinicoli aziendali esistenti

Gli interventi relativi ad allevamenti suinicoli aziendali esistenti sono regolamentati dal presente articolo, in particolare qualora comportino ristrutturazioni e/o manutenzioni delle strutture edilizie ed in relazione alle possibilità edificatorie ammesse, e da quanto definito dall'art. 6, punto a) della Delibera del Consiglio Regionale n. 3049/90.

Con riferimento alla classificazione di cui al precedente art. 5 sono ammessi:

nelle zone 1, 2, 3, 4 (urbanizzata): nessun intervento consentito;

nelle zone 5, 6, 7 solo interventi di ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione dei fabbricati), di manutenzione straordinaria senza incremento della Superficie Utile di allevamento e dei q.li di peso vivo allevati;

nella zona 8 interventi di ristrutturazione (compresa anche la demolizione e la ricostruzione), con possibilità di ampliamenti fino al raggiungimento del rapporto pari a 10 q.li di peso vivo allevato per ettaro, con riferimento dell'intera superficie in proprietà o in altro diritto reale di godimento documentato; non sono consentiti accorpamenti e trasferimenti di allevamenti;

nella zona 9 interventi di ristrutturazione (compresa anche la demolizione e la ricostruzione), con possibilità di ampliamenti fino al raggiungimento del rapporto pari a 15 q.li di peso vivo allevato per ettaro, con riferimento dell'intera superficie in proprietà o in altro diritto reale di godimento documentato; non sono consentiti accorpamenti e trasferimenti di allevamenti;

nelle zone 10 e 11 interventi di ristrutturazione (compresa anche la demolizione e la ricostruzione), con possibilità di ampliamenti fino al raggiungimento del rapporto pari a 20 q.li di peso vivo allevato per ettaro, con riferimento dell'intera superficie in proprietà o in altro diritto reale di godimento documentato; non sono consentiti accorpamenti e trasferimenti di allevamenti;

nella zona 12 interventi di ristrutturazione (compresa anche la demolizione e la ricostruzione), con possibilità di ampliamenti fino al raggiungimento del rapporto pari a 30 q.li di peso vivo allevato per ettaro, con riferimento dell'intera superficie in proprietà o in altro diritto reale di godimento documentato; sono consentiti accorpamenti e trasferimenti di allevamenti nel rispetto di quanto indicato dalle presenti norme.

Nelle zone 8, 9, 10, 11, 12 gli interventi di ristrutturazione degli allevamenti aziendali, potranno essere consentiti a condizione che:

- a mezzo di nuove tecniche di allevamento e gestione, vengano adottati dispositivi per la pulizia che comportino un consumo massimo di acqua, misurato a contatore, pari a 12 litri/q.le/giorno;
- venga effettuata la separazione delle acque bianche (piovane), dalle nere;
- venga previsto lo spostamento in altra zona più idonea, di eventuali lagoni esistenti localizzati in prossimità di corsi d'acqua naturali o canali irrigui.

Nelle zone di cui ai commi precedenti, gli interventi di demolizione e ricostruzione, quando ammessi, potranno essere eseguiti anche mantenendo l'ubicazione esistente salvo per la distanza dalle strade che dovrà essere conforme al D.M. 1/4/68 e cioè:

autostrade	m. 60
strade statali	m. 40
strade prov.li	m. 30
strade com.li	m. 20

Nel caso di diversa ubicazione globale le strutture edilizie adibite ad allevamento suinicoli di tipo aziendale dovranno rispettare i seguenti limiti:

D1 = m. 200 dai limiti di zona agricola

D2 = m. 10 dai confini di proprietà

D3 = m. 60 dalle case di abitazione di qualunque tipo

D4 = distanza delle strade = D.M. 1/4/1968 (come sopra)

D5 = mt. 6 da fabbricati non di abitazione

ART. 8 – Interventi relativi a nuovi allevamenti suinicoli aziendali

Gli interventi relativi a nuovi allevamenti suinicoli aziendali sono regolamentati dal presente articolo e da quanto definito dall'art. 6, punto b) della Delibera Consiglio regionale n. 3049/90.

Nelle zone 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, del territorio comunale sono esclusi nuovi allevamenti aziendali.

Nelle zone 8 sono ammessi nuovi allevamenti limitatamente alla misura massima di 10 q.li di peso vivo per ettaro, con riferimento all'intera superficie agricola in diritto reale di godimento o affitto documentato ricadente all'interno del territorio comunale.

Nelle zone 9 sono ammessi nuovi allevamenti limitatamente alla misura massima di 15 q.li di peso vivo per ettaro, con riferimento all'intera superficie agricola in diritto reale di godimento o affitto documentato ricadente all'interno del territorio comunale.

Nelle zone 10 e 11 sono ammessi nuovi allevamenti limitatamente alla misura massima di 20 q.li di peso vivo per ettaro, con riferimento all'intera superficie agricola in diritto reale di godimento o affitto documentato ricadente all'interno del territorio comunale.

Nelle zone 12 sono ammessi nuovi allevamenti limitatamente alla misura massima di 30 q.li di peso vivo per ettaro, con riferimento all'intera superficie agricola in diritto reale di godimento o affitto documentato ricadente all'interno del territorio comunale.

Le distanze sono quelle già indicate all'ultimo comma del precedente art. 7.

ART. 9 – Interventi relativi ad allevamenti intensivi esistenti

Gli interventi relativi ad allevamenti suinicoli industriali esistenti sono regolamentati dal presente articolo e da quanto definito dall'art. 6, punto a) della Delibera del Consiglio Regionale n. 3049/90.

Con riferimento alla classificazione di cui al precedente art. 5 sono ammessi:

nelle zone 1, 2, 3, 4 (urbanizzata): nessun intervento consentito;

nelle zone 5, 6, 7 solo interventi di ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione dei fabbricati), di manutenzione straordinaria senza incremento della Superficie Utile di allevamento e dei q.li di peso vivo allevati;

nelle zone 8, 9, 10, 11, 12, interventi di ristrutturazione (compresa anche la demolizione e la ricostruzione), senza incremento della Superficie Utile di allevamento e dei q.li di peso vivo allevati;

nelle zone 8, 9, 10, 11, 12 gli interventi di ristrutturazione degli allevamenti intensivi, potranno essere consentiti a condizione che:

- a mezzo di nuove tecniche di allevamento e gestione, vengano adottati dispositivi per la pulizia che comportino un consumo di acqua, misurata a contatore, pari a 12 litri/q.le/giorno;
- venga effettuata la separazione delle acque bianche (piovane), dalle nere;
- venga previsto lo spostamento in altra zona più idonea, di eventuali lagoni esistenti localizzati in prossimità di corsi d'acqua naturali o canali irrigui.

Non sono consentiti accorpamenti e trasferimenti di allevamenti da altre zone.

Nelle zone di cui ai commi precedenti, gli interventi di demolizione e ricostruzione, quando ammessi, potranno essere eseguiti anche mantenendo l'ubicazione esistente salvo per la distanza dalle strade che dovrà essere conforma al D.M. 1/4/68 e cioè:

autostrade	m. 60
strade statali	m. 40
strade provinciali	m. 30
strade comunali	m. 20

Nel caso di diversa ubicazione globale le strutture edilizie adibite ad allevamento suinicolo di tipo aziendale dovranno rispettare i seguenti limiti:

D1 = m. 200 dai limiti di zona agricola

D2 = m. 10 dai confini di proprietà

D3 = m. 60 dalle case di abitazione di qualunque tipo

D4 = distanza delle strade = D.M. 1/4/1968 (come sopra)

D5 = mt. 6 da fabbricati non di abitazione

ART. 10 – Divieto di realizzazione per nuovi allevamenti intensivi

I nuovi insediamenti per allevamenti suinicoli di tipo intensivo sono esclusi in qualsiasi zona del territorio comunale.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA COSTRUZIONE DI STRUTTURE DI ACCUMULO DEI LIQUAMI E DI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

ART.11 – Costruzione di strutture di accumulo dei liquami

La costruzione di strutture d'accumulo per i liquami è regolamentata dalla legge regionale n 7/83, n. 13/84 nonché dalle presenti norme.

Per la costruzione dei manufatti d'accumulo l'interessato è tenuto a presentare regolare richiesta di Autorizzazione Edilizia allegando il progetto redatto in conformità alle presenti norme dal quale risulti in particolare il rispetto alle seguenti disposizioni:

- a) la localizzazione in zona agricola in relazione allo spandimento agronomico. Ad esclusione delle zone extra-agricole indicate in cartografia come zone 1, 2, 3 in tutte le zone agricole è consentita la costruzione di strutture di accumulo dei liquami a cielo aperto, che garantiscano la perfetta tenuta;
- b) la capacità massima di ogni manufatto di accumulo a cielo aperto non può superare i 5000 metri cubi;
- c) nelle aree comprese nelle zone 4, 5 e 6, la garanzia di assoluta impermeabilità del lagone dovrà essere assicurata attraverso specifiche tecniche di impermeabilizzazione artificiali (quali betoniere, teli plastomerici, ecc.), indipendentemente dalle caratteristiche del terreno su cui è ubicato il manufatto.

Ad opera ultimata dovrà essere prodotta una dichiarazione a firma del tecnico direttore dei lavori con la quali si attesta la regolare corretta esecuzione nonché l'impermeabilità del manufatto a cielo aperto.

- d) All'interno delle zone agricole i manufatti di accumulo devono risultare ubicati in modo tale da rispettare (salvo deroghe basate su documentate giustificazioni delle Autorità di Controllo competenti, limitatamente agli insediamenti esistenti) in ogni loro parte, i seguenti limiti di distanza:
 - dai confini di zona agricola distanza minima pari a mt. 200
 - dai confini di proprietà distanza minima pari a mt. 20
 - dalle case di abitazione di qualunque tipo, distanza minima pari a mt. 80
 - dalle strade di qualunque tipo esistente e di progetto, ad eccezione di quelle vicinali ed interpoderali ad esclusivo servizio del territorio agricolo, distanza minima pari a quella

prevista in applicazione del D.M. 1/4/68, fatte salve maggiori distanze eventualmente previste come fascia di rispetto per le nuove realizzazioni individuata graficamente nelle tavole di P.R.G.

Le distanze di cui ai punti precedenti si misurano come segue:

- 1) per i lagoni, dal piede della scarpata esterna dell'arginatura
- 2) per altri manufatti, dalla più vicina superficie interna a contatto con il liquame

Per manufatti completamente chiusi muniti esclusivamente di sfiatatoi di compensazione della pressione a quella atmosferica, valgono le norme del P.R.G.C. e del "Regolamento Edilizio".

ART. 12 – Costruzione di impianti di depurazione al servizio di allevamenti suinicoli

Per la costruzione di impianti di depurazione, l'interessato è tenuto a presentare regolare richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 2 comma 6 della legge n. 650/79; per gli scarichi di classe C previsti dalla L.R. n. 7/83 e s.m. valgono le norme in essa contenute anche in relazione alle caratteristiche dello scarico.

Le norme generali per l'insediamento dei suddetti impianti sono dettate dall'allegato 4 della deliberazione del 4/2/77 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento: "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2 lettere b), d) ed e) della Legge del 10/5/76 recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".

Per quanto concerne l'esercizio delle tecniche di spandimento dei fanghi degli impianti di depurazione, valgono le norme contenute nel regolamento comunale di igiene.

NORME TRANSITORIE FINALI

ART. 13 Norme transitorie finali

L'esercizio dell'allevamento suinicoli non dovrà essere consentito all'interno delle zone residenziali extragricole.

Pertanto gli insediamenti esistenti in tali zone dovranno cessare l'attività di allevamento entro 24 mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme.