

COMUNE DI BAISO

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADEGUATE ALLA:

- VARIANTE APRILE 1999 - APPROVATA DALLA G.P. IL 16.01.2001 N.04
- VARIANTE APRILE 2000 - APPROVATA DALLA G.P. IL 07.05.2002 N.99
- VARIANTE LUGLIO 2000 - APPROVATA DAL C.C. 01.02.2001 N. 06

IL PROGETTISTA

RESPONSABILE DEL SETTORE :

Ing. Dino Fantini

IL COLLABORATORE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Geom. Enrico Ferrari

CONSULENZA GEOLOGICA:

Dr. Alessandro Colombetti

ADEGUATE ALLA:

10^ VARIANTE PARZIALE - APPROVATA CON D.C.C. N 62 DEL 20/ 12/2006

11^ VARIANTE PARZIALE - APPROVATA CON D.C.C. N 59 DEL 29/ 10/2008



centro cooperativo di progettazione srl
architettura ingegneria urbanistica

Via Lombardia n. 7, 42100 Reggio Emilia
tel 0522 920460 / fax 0522 920794
www.ccdprog.com / e-mail: info@ccdprog.com
C. f. P. Iva 00474840352



TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Generalità

Art. 1 - Applicazione del piano.

Ai sensi della legge 17/08/42 successive modificazioni e integrazioni nonché della legge regionale del 7-12-1978 modificata con legge regionale del 29-3-1980, la disciplina comunale urbanistica del territorio viene regolata dalle presenti norme.

Art. 2 - Norme generali.

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e con tipi edilizi previsti dal P.R.G., in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni e modifiche soltanto per essere adeguati "in toto" alle presenti norme. Per le prescrizioni di piano indicate in tavole a scala diversa fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

Capo 2 - Indici urbanistici.

Art. 3 - Descrizione degli indici urbanistici.

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale é regolata dai seguenti indici:

1) St = Superficie territoriale

La superficie territoriale (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale It ed Ut) comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale, qualora non diversamente definita dalla delimitazione di "comparto edificatorio" (C.E.), va misurata al netto delle zone destinate dal P.R.G. alla viabilità (strade, nodi stradali, parcheggi, afferenti alle classificazioni A,B,C di cui all'art. 13 delle presenti norme) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti o previste dal P.R.G., internamente all'area, purché classificate di tipo c-d-e, all'art.13 punto A delle presenti norme.

2) Sf = Superficie fondiaria.

Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria If e Uf) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale (St) deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1), e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2).

3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria.

che comprende le aree destinate a:

- a) strade classificate all'art. 13 punto A delle presenti Norme
 - b) spazi di sosta e parcheggio
 - c) aree di verde pubblico.
- 4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.
comprende le aree di cui all'art. 8 delle presenti Norme.
- 5) Sm = Superficie minima di intervento.
Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi (mq.)
- 6) Q = Rapporto massimo di copertura.
Misurato in percentuale tra la superficie coperta, (misurata come dal paragrafo 12) e la superficie fondiaria (in %).
- 7) It = Volume massimo, in mc., costruibile per ogni Ha di superficie territoriale St (mc/Ha).
- 8) If = Indice di fabbricabilità fondiaria
Esprime il volume massimo, in mc, costruibile per ogni Ha di superficie fondiaria Sf (mc/mq).
- 9) Ut = Indice di utilizzazione territoriale.
Esprime la superficie utile massima, in mq., costruibile per ogni Ha di superficie territoriale St (mq/Ha).
- 10) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria.
Esprime la superficie massima, in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf (mq/mq).
- 11) Su = Superficie utile dei fabbricati.
E' la somma delle superfici lorde di tutti i piani del fabbricato, compresi vani ascensori e scale fuori ed entro terra, eccettuate le superfici relative:
1. ai servizi ausiliari ad uso condominiale degli inquilini;
 2. alle autorimesse nella misura non superiore a 8 mq ogni 100 mc di If;
 3. alle cantine nella misura non superiore a 8 mq ogni 100 mc di If e ai relativi collegamenti verticali;
 4. ai servizi tecnici;
 5. ai portici di uso pubblico e a quelli di uso condominiale al servizio di quattro o più alloggi;
 6. ai portici di uso privato nella misura non superiore a 6 mq ogni 100 mc di If;
 7. ai sottotetti e alle soffitte che non hanno i requisiti di abitabilità richiesti dal vigente Regolamento Edilizio, a condizione che la loro altezza media non superi i ml. 2,00. Le parti di sottotetto e soffitte la cui altezza media superi i ml.2,00, vanno computate nella Superficie utile del fabbricato a meno che non si tratti di volumi tecnici e/o locali

la cui superficie finestrata a parete e/o sulle falde del tetto (lucernari e/o abbaini) comporti un rapporto illuminante $\geq 1/25$;

8. alle logge coperte e ai balconi.

12) S_c = Superficie coperta dei fabbricati.

E' l'area risultante dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture perimetrali dei fabbricati, esclusi i balconi aperti e gli sporti di gronda. Sono inoltre computati i portici e i loggiati, anche se completamente aperti.

13) H_f = Altezza dei fronti dei fabbricati

L'altezza dei fronti dei fabbricati é rappresentata:

1. per i fronti direttamente elevati sul filo stradale:

dalla differenza tra le quote medie del marciapiede o della strada in asse e la quota media della linea di intersezione del piano verticale del fronte con il piano dell'intradosso del solaio di copertura;

2. per i fronti non direttamente elevati sul filo stradale:

dalla differenza tra le quote medie del piano di campagna e la quota media della linea di intersezione del piano verticale di ciascun fronte e il piano dell'intradosso del solaio di copertura.

14) H = Altezza dei fabbricati.

L'altezza dei fabbricati é rappresentata dalla media delle altezze dei vari fronti calcolate secondo i criteri del paragrafo 13.

15) V = Volume dei fabbricati.

Il volume dei fabbricati é rappresentato dalla somma delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento.

16) D = Distanza.

Per tutti gli interventi edilizi, escluse le opere di restauro di risanamento e di ripristino conservativo, é prescritta la distanza minima tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, comunque non inferiore a 10 mt; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Le prescrizioni suddette si applicano solo nel caso di prospicenze dirette tra edifici. Inoltre é prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati di progetto prospicienti i confini stessi, con un minimo di 5,00 mt. Le distanze minime fra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

5,00 mt per lato, per strade di larghezza inferiore a 7,0 mt;

7,50 mt per lato, per strade di larghezza compresa tra 7,0 mt e 15,0 mt;

10,00 mt per lato, per strade di larghezza superiore a 15,0 mt.

Qualora la distanza tra i fabbricati, come sopra computate risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati con previsioni planovolumetriche.

Per quanto riguarda le distanze dai confini di zona, essa è sempre di m.5; è consentito costruire a distanza inferiore, fino a costruire sul confine di zona, solamente nel caso di zone edificabili residenziali confinanti con zone agricole appartenenti alla medesima proprietà. Per confini di zona si intendono i confini che separano zone diverse per destinazione ed uso e corrispondenti ai capi 2 - 3 - 4 - 5 del titolo III delle presenti norme e non alle specifiche sottozone in cui le prime sono suddivise.

17) VI= Indice di visuale libera

L'indice di visuale libera serve a determinare la distanza che deve reciprocamente intercorrere sia tra i vari fronti di un fabbricato, che tra i fronti di un fabbricato e i confini di zona, di proprietà e dei cigli stradali.

Il valore di tale indice è determinato dalle presenti Norme in relazione alle varie zone del territorio comunale. (Vedi titolo III, Zonizzazione).

Per la determinazione delle distanze, si applica la formula:

$$D = VI \times H_f$$

(D = distanza, VI = indice di visuale libera, H_f = altezza del fronte)

In ogni caso, la distanza minima non deve mai essere inferiore a 5,00 mt.

Per edifici esistenti è consentita la costruzione di garages a distanza inferiore a 5,00 mt dagli edifici stessi, dai confini di zona e dai confini di proprietà, previo nulla osta trascritto e registrato da parte del concedente.

Sono comunque salvi i confini dai cigli stradali.

Art. 4 - Applicazione degli indici urbanistici.

- a) - Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale (I_t e U_t) si applicano nei piani particolareggiati di esecuzione, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli art. 6 e 7 delle presenti Norme (zone di espansione).
- b) - Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (I_f e U_f) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di piani particolareggiati e di lottizzazioni approvate sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (I_f e U_f) specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo, dovrà essere indicato, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante all'applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dall'applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano particolareggiato.

- c) - Nelle zone residenziali di ristrutturazione e nel caso di intervento urbanistico preventivo a carattere planivolumetrico nelle zone di espansione, si applica il criterio della visuale libera per il distacco fra gli edifici e parte di essi.

In questi casi è ammessa la costruzione sul filo stradale, per sole strade interne all'area di intervento, esistenti o di progetto, e un distacco minimo di 2,00 mt dalle aree verdi di urbanizzazione secondaria, misurato a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali aggetti dei fabbricati, o dal filo del fabbricato in mancanza di aggetti.

Nei casi suddetti, lungo il perimetro della zona di intervento, tra edifici e confini di zone diverse, la distanza risulterà dall'applicazione della norma generale di Regolamento Edilizio.

- d) - Nel caso di intervento diretto, la superficie Sf corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.

- e) - Gli indici operano dalla data di adozione delle presenti Norme Tecniche.

La modificazione alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenuta successivamente alla data di adozione non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle condizioni esistenti o autorizzate.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento e passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale degli indici esclude, salvo il caso di ricostruzione, il successivo rilascio di altre concessioni di costruzione sulle superfici stesse.

TITOLO 2 – ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI.

Art. 5 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua in due modi:

- l'intervento urbanistico preventivo
- l'intervento edilizio diretto

Art. 6 - Intervento urbanistico preventivo

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo (zone di espansione), la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, consistente in un Piano Particolareggiato di esecuzione secondo la procedura prevista dalla L.R. 47/78 e successive modificazioni riferito ad almeno una unità urbanistica individuata nelle tavole della presente variante generale e di adeguamento P.R.G., o ad una superficie minima di intervento fissata nelle Norme di Attuazione relative alle varie zonizzazioni.

Nelle zone costituenti "Comparti Edificatori" (C.E.), individuate nelle tavole di piano da apposita simbologia, le volumetrie (e le superfici utili) edificabili sono date dal prodotto dell'indice di fabbricabilità territoriale It (dall'indice di utilizzazione territoriale Ut) per la superficie territoriale St delimitata dal comparto.

La zonizzazione all'interno del comparto, qualora indicata in piano, non è vincolativa ad indicare le destinazioni preferenziali delle aree.

In sede di intervento urbanistico preventivo tali destinazioni potranno essere variate in seguito a motivate considerazioni urbanistiche, fermo restando il rapporto dimensionale fra aree destinate alla edificazione ed aree pubbliche.

Art. 7 – Piani particolareggiati (di iniziativa pubblica o privata)

Il piano particolareggiato deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.R.G., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona delle presenti norme di attuazione.

L'autorizzazione dei piani particolareggiati, ove essi siano di iniziativa privata, è inoltre subordinata, in base alla L.R. 47/78, anche alla stipulazione fra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

I modi e i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a carico dei richiedenti, in luogo delle quali ultime potranno richiedersi opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, saranno definiti da apposita convenzione.

Art. 8 - Opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria S1 sono: le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione, il verde pubblico, la rete telefonica.

Le opere di urbanizzazione secondaria S2 sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici destinati a verde per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie, religiose, etc. (vedi art. 44 della legge 22/10/1971 n.865).

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e gas, le linee elettriche, le attrezzature varie e di collegamento con la città e le zone già urbanizzate, ecc.

La quota parte delle onere di urbanizzazione secondaria a carico dei richiedenti è determinata mediante deliberazione comunale.

Art. 9 - Intervento edilizio diretto.

Nelle zone dove non é richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita su rilascio di concessione edilizia. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale individuare in queste zone C.D.

Nelle zone costituenti "Comparti diretti" (C.D.) individuate nelle tavole di piano da apposita simbologia il piano si attua per intervento edilizio diretto. La concessione edilizia è, tuttavia, subordinata alla approvazione di un progetto edilizio unitario in scala 1:200 interessante l'intero comparto e alla cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che saranno individuate nel progetto edilizio unitario sopraddetto e che debbono rispondere agli standards di legge.

Art. 10 - Classificazione degli interventi.

Gli interventi previsti dalle Norme Tecniche del presente piano, sia di iniziativa pubblica che privata, soggetti all'autorizzazione comunale, sono:

1. Interventi edilizi:
 - a) A-1 Restauro
 - b) A-2 Risanamento conservativo
 - c) A-3 Ristrutturazione edilizia
 - d) A-4 Ristrutturazione urbanistica
 - e) Demolizione senza ricostruzione
 - f) Manutenzione ordinaria
 - g) Manutenzione straordinaria
 - h) Nuove costruzioni
 - i) Ampliamento
 - l) Opere interne di cui alla legge n.47 del 28/02/85.

Per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e gli interventi soggetti alla legge 47 è sufficiente

la comunicazione all'Amministrazione Comunale.

E' sempre obbligatorio per gli interventi sull'esistente allegare una esauriente documentazione fotografica alla richiesta di concessione edilizia.

2. Interventi sul suolo:

- a) Sistemazione delle acque di superficie
- b) Consolidamento dei terreni
- c) Opere di viabilità (strade e parcheggi)
- d) Linee aeree (elettrodotti., linee telefoniche)
- e) Condotti (acquedotti e gasdotti, fognature)
- f) Attività estrattive
- g) Impianti di irrigazione ed opere di bonifica.

1.a)

A-1. Restauro

Gli interventi di restauro 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 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 ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate 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, larghi, gli orti, i giardini;
- 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 ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

1. b)

A-2.Risanamento conservativo

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che presentano particolari pregi architettonici e 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 risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, fondamentali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso 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 A-2 restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno di sotto categorie:

A.2.1.Risanamento conservativo tipo A

Gli interventi di risanamento conservativo di tipo "A" riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscerne la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica 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 gli ampliamenti organici;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme

di cui ai punti precedenti.

A.2.2.Risanamento conservativo tipo B

Gli interventi di risanamento conservativo di 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 recupero degli ambienti interni; su di 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'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

A.2.3.Ripristino tipologico.

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria A-1 e di cui è individuabile la tipologia anche in altre unità edilizie dello stesso periodo e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

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

1.c)

A-3 - Ristrutturazione edilizia.

Gli interventi riguardano le particelle edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche storico - ambientali, sono 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.

Gli interventi consentiti dalla presente modalità d'intervento devono essere effettuati senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

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.

I tipi di intervento della categoria A-3, ristrutturazioni edilizie sono specificati all'interno di

sottocategorie:

A.3.1. Ristrutturazione con vincolo parziale.

Gli interventi riguardano unità edilizie, o più spesso parti di esse, ancora conservate nella loro configurazione originaria per cui un intervento su di esse necessita di armonizzarsi con il resto dell'edificio o degli edifici circostanti:

Il tipo di intervento prevede:

- La valorizzazione degli aspetti urbanistico - ambientali mediante il ripristino dei fronti esterni per le parti originarie per gli elementi caratteristici ancora conservati, è consentita la trasformazione interna; da salvaguardarsi l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi.
- L'inserimento di nuovi elementi e impianti prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n.765.

A.3.2. Ristrutturazione semplice.

Gli interventi riguardano le unità edilizie prive di elementi o parti di pregio per i quali è ammesso anche il rifacimento di larghe parti dell'edificio.

Il tipo di intervento é finalizzato alla ricerca di armonizzazione urbanistica ambientale mediante:

- il rifacimento dei prospetti e delle coperture purché mediante una ricomposizione degli elementi rispettosa della morfologia del tessuto edilizio storico con particolare riguardo ai rapporti dimensionali, alle forature esterne e ai materiali delle finiture;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- la quota parcheggi fissata dall'art.18 della legge 6 agosto 1967 n.765.

1-d)

A.4. Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi riguardano le particelle edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico che si vuole ricomporre.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono pertanto sostituire parte dell'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale non storica dovendo tenere conto dell'ambiente circostante d'appartenenza e pertanto curando in modo particolare l'inserimento ambientale.

Il tipo di intervento prevede:

- la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la ricomposizione urbanistica sulla base di parametri planovolumetrici ricavati dall'organizzazione e tipologica originaria degli isolati con una densità fondiaria non superiore al 50% della densità fondiaria media della zona;
- il rispetto dell'art 18 della legge regionale 6 agosto 1967 numero 765 e la cessione gratuita

di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 3 mq per ogni 30 mq di superficie utile all'atto della concessione per i singoli edifici.

1.e)

Demolizione senza ricostruzione.

Riguarda gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie quali: superfetazioni e corpi di fabbrica del tutto incompatibili con la struttura dell'insediamento storico, la cui demolizione concorre al risanamento funzionale e formale delle aree di appartenenza destinate a verde privato e a verde pubblico.

Il tipo di intervento prevede:

- la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

1.f)

Manutenzione ordinaria.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria sull'edilizia esistente, di cui ai successivi punti 1-2-3-4-5, va fatta comunicazione al Sindaco che può dare disposizioni fermo restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939 n.1089 e 29 giugno 1939 n.1497 e successive modificazioni e integrazioni.

Non necessita la comunicazione per i successivi punti 6-7-8.

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria:

- 1) ritinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento parziale degli intonaci esterni;
- 2) pulitura e stuccatura esterna dei muri in sasso o mattone a vista;
- 3) riparazione o sostituzione di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- 4) rifacimento totale o parziale di rivestimenti esterni;
- 5) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- 6) tinteggiatura, pittura, rifacimento degli intonaci interni e degli infissi;
- 7) sostituzione di grondaie e canne fumarie esterne;
- 8) riparazione di pavimenti interni.

1.g)

Manutenzione straordinaria

Per gli interventi di manutenzione straordinaria ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalla legge 1 giugno 1939 n.1089 e 29 giugno 1939 n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni, la concessione prevista dalla legge 28 gennaio 1977 n.10 é sostituita da una autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

L'autorizzazione di cui al comma precedente si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando

comunicazione al Sindaco del loro inizio.

La manutenzione straordinaria non é ammessa nei casi di restauro; in tal caso deve essere richiesta la concessione edilizia.

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

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

Per quanto riguarda gli edifici pericolanti si applicano le norme del Codice Civile.

1.h)

Nuove costruzioni.

Per le nuove costruzioni valgono le prescrizioni e gli indici della presente variante generale e di adeguamento del P.R.G.

1.i)

Ampliamenti

Gli ampliamenti sono ammessi solo se conseguenti alla applicazione degli indici edilizi relativi alle singole zone (computando nel calcolo la superficie utile e la volumetria esistenti). L'intero edificio dopo l'ampliamento dovrà risultare conforme alle norme di piano secondo i seguenti punti:

- 1) l'intero edificio realizzabile deve essere conforme agli indici urbanistici prescritti dalla destinazione di zona;
- 2) le parti in ampliamento saranno conformi alle distanze, altezze e distacchi previsti dalla destinazione di piano;
- 3) l'ampliamento deve essere studiato in modo da costituire un insieme organico e armonioso con la struttura preesistente;
- 4) Per gli edifici ricadenti in zona di rispetto stradale, l'ampliamento potrà realizzarsi solo sul lato opposto alla strada e per la proiezione della massima larghezza esistente su tale lato.
- 5) L'ampliamento deve essere studiato in modo da costituire un insieme organico e armonioso con le strutture preesistenti.

Non sono ammessi ampliamenti di qualsiasi genere per edifici di riconosciuto interesse architettonico ed ambientale.

1.1)

Opere interne.

Per opere interne di cui all'art. 26 della legge 28-02-1985 n. 47 si applicano le norme contenute nell'articolo stesso.

2.a)

Smaltimento delle acque superficiali.

Tutte le proprietà interessate, oltre alla manutenzione a perfetta regola di tutte le opere esistenti sul fondo atte allo scopo, sono tenute a provvedere con nuovi opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie.

Il Sindaco, nel caso di prolungata e palese incuria delle proprietà, ingiunge l'esecuzione di nuove opere e la manutenzione di quelle esistenti entro adeguato termine di tempo trascorso inutilmente il quale il Comune stesso provvederà d'ufficio, addebitandone le spese alle proprietà interessate.

2.b)

Consolidamento dei terreni.

Oltre ai provvedimenti di cui al paragrafo precedente le proprietà interessata da smottamenti od altri fenomeni visibili di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità e quando tali fenomeni costituiscono elementi di nuovo degradamento e deturpamento dell'ambiente, sono egualmente tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere per le quali il progetto dovrà essere corredato da una relazione geologica a firma di un tecnico abilitato per legge.

Nei casi di frane su strade ed altri spazi pubblici, provenienti da suoli privati per i quali sia accertata l'incuria della proprietà agli effetti della stabilità, il comune, anche se deve intervenire immediatamente in ordine ad esigenze pubbliche a rimuovere i materiali su suolo pubblico, potrà rivalersi addebitandone la spesa alla proprietà interessata.

2.c)

Opere di viabilità.

Le strade esistenti rivestono un primario interesse ambientale e storico di grande evidenza ambientale e storico nell'ambiente. Ciò premesso. i tracciati e gli elementi di arredo e di contenimento. le siepi, le alberature, le indicazioni stradali. etc., quando costituiscano elemento caratteristico, debbono essere rigorosamente mantenuti.

2.d)

Linee aeree. (elettrodi - linee telefoniche)

Saranno concesse, previa presentazione di un progetto dove risultino i modi e le forme

dell'inserimento ambientale e solo dopo aver accertato l'impossibilità di una loro messa in opera in condotti interrati.

2.e)

Condutture.

Per tutte le condutture interrate dovranno evitarsi gli scavi nelle stratificazioni geologiche caratteristiche e di preminente significato scientifico, quali ad esempio quelle che interessano le aree a morfologia carsica (gessi, banchi argillosi di interstrato con essi allettati o comunque in relazione idrogeologica).

Dovranno inoltre essere evitate le alterazioni alla morfologia del suolo, quando queste condutture sono comprese nei comprensori naturalistici.

Analogamente sono da evitarsi i tracciati con scavi a cielo aperto, o comunque superficiali, attraverso i terreni boschivi ed i parchi.

Particolari accorgimenti atti ad evitare conseguenti movimenti franosi nei suoli instabili e al limite di stabilità, dovranno essere posti in atto all'esecuzione o precisati nel progetto delle condutture interessate.

Per quanto riguarda le linee elettriche si escludono gli attraversamenti nelle zone con bosco e parco e nelle altre zone con rilevanti caratteristiche naturali e storico - ambientali.

2.f)

Attività estrattive.

Le attività estrattive sono regolate dal vigente P.A.E. redatto da tecnici specificatamente qualificati (geologi).

2.g)

Impianti di irrigazione ed onere di bonifica

La realizzazione di impianti di irrigazione ed opere di bonifica agraria che comportino movimenti di terra (bacini di raccolta d'acqua, canalizzazioni, etc.) é consentita quando non pregiudichi la stabilità dei suoli e le caratteristiche paesaggistiche del territorio. In ogni caso nel progetto dovranno essere specificate le opere di ripristino dei manti erbosi e di piantumazione necessarie alla risistemazione paesaggistica delle aree interessate.

Art. 11 - Destinazione d'uso.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alla prescrizione degli articoli seguenti.

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso é subordinata alla autorizzazione comunale.

TITOLO 3 - ZONIZZAZIONE

Capo 1 - GENERALITA'.

Art. 12 - Divisione del territorio comunale in zone.

Il territorio comunale é diviso in zone, come risulta dalle tavole di variante generale e adeguamento P.R.G., secondo la seguente classificazione:

1) Zone di uso pubblico o di interesse generale

- zone destinate alla viabilità
- zone di rispetto idrogeologico
- zone a verde pubblico urbano
- zone per attrezzature residenziali
- zone per attrezzature urbane di interesse generale
- zone per attrezzature tecniche e distributive
- zone per attrezzature alberghiere

2) Zone residenziali

- zone residenziali di completamento
- zone residenziali di risanamento formate dalla disciplina particolareggiata per le zone A
- zone residenziali di espansione
- zone residenziali di sola manutenzione
- zone residenziali - rurali di ristrutturazione

3) Zone produttive

- zone agricole normali
- zone agricole di valore paesistico
- zone agricole speciali (latterie)
- zone agricole per porcilaie esistenti
- zone per laghetti da pesca
- zone artigianali di completamento
- zone artigianali di espansione
- zone per le attività estrattive (vedi P.A.E.)

4) Zone a vincolo speciale

- zone a vincolo cimiteriale
- zone di rispetto dell'abitato
- zone a parco privato
- zone di rispetto di corsi d'acqua
- zone a parco pubblico
- zone a parco storico - naturalistico
- fabbricati di valore monumentale

Capo 2- ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE.

Art. 13 - Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- A) Le strade
- B) I nodi stradali
- C) I parcheggi
- D) Le aree di rispetto stradale

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

A) Le strade sono classificate come segue:

- a) Strade primarie con funzione prevalentemente intercomunale; sono accessibili fuori dai centri abitati attraverso i nodi indicati nelle tavole di piano o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie, purché distanti non meno di 500 mt. dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dalla presente variante generale e di adeguamento del P.R.G.
- b) Strade secondarie con funzione prevalentemente comunale: sono accessibili mediante dirette immissioni dalle strade interne che dovranno distare fra loro almeno 250 mt.; le costruzioni osserveranno le distanze minime dal ciglio stradale prescritte dal D.M. 2/4/1968.
- c) Strade locali con funzione prevalentemente urbana o agricola; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante dirette immissioni; le costruzioni osserveranno le distanze minime dal ciglio stradale prescritte dal D.M. 2/4/1968.
- d) Strade interne con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli.
La sezione minima per le strade residenziali non potrà essere inferiore a 7,50 mt. con carreggiata minima di 5 mt. Per le strade a fondo cieco é prescritta una racchetta di ritorno con diametro minimo di 12,50 mt.
- e) Ciclabili e pedonali con funzione di distribuzione capillari dei ciclisti e dei pedoni. La sezione delle strade ciclabili é multipla di 1,25 mt.

Nell'attuazione della revisione generale e di adeguamento del P.R.G. dovranno essere notificate e soppresse quelle immissioni o quegli accessi carrabili preesistenti che risultino difformi dalle presenti Norme e dalle indicazioni grafiche di piano.

Le caratteristiche progettuali delle strade sono riportate nella tabella allegata (tab.A).

Le strade di cui ai punti a, b, c, d. corrispondono, nelle zone esterne all'abitato, alle destinazioni di cui al D.M. 1/4/1963. Le presenti Norme e quelle contenute nel D.M. 1/4/1968 si applicano in base alla classificazione data alle singole strade dalle previsioni di piano prescindendo dalle attuali caratteristiche e dimensioni.

B) I nodi stradali sono i luoghi di confluenza di due o più strade.

C) I parcheggi pubblici della rete stradale principale primaria e secondaria sono riportati nelle tavole della variante generale e di adeguamento P.R.G.

D) Le aree di rispetto sono necessarie nella realizzazione delle nuove strade, nell'ampliamento di quelle esistenti, od alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione. In tali aree sono esclusivamente consentite le sistemazioni interne dell'esistente e gli ampliamenti che competono alla sottostante zonizzazione nel rispetto delle distanze dalle strade previste dal D. M .2/4/1968.

Per gli edifici ricadenti in tali aree [ampliamento potrà realizzarsi solo sul lato opposto alla strada e per la proiezione della massima larghezza esistente su tale lato. Per quanto concerne le strutture edilizie minori e di servizio per l'agricoltura, quali stalle, fienili, ricoveri attrezzi agricoli e quant'altro ad essi assimilabili, è consentito il cambio di destinazione d'uso onde ottenere unità edilizie adeguate sotto il profilo distributivo e igienico.

E' consentito, a titolo precario è mediante apposita convenzione l'insediamento di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno essere collocate a una distanza reciproca minore di 1000 mt. salvo diverse prescrizioni grafiche.

Ciascuna di tali attività può usufruire di una struttura edilizia avente una superficie massima di 150 mq.

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di inedificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona.

- In particolare:

- a) per quanto attiene l'edificio esistente di cui alla variante n°3 adottata con D.C. n° 27 del 30/05/2006, in parte ricadente in zona di rispetto stradale del PRG, il previsto ampliamento della SU esistente alla data di adozione della medesima variante parziale, è consentito in allineamento rispetto al fabbricato rilevabile nello stato di fatto rispettando comunque le distanze minime dalla strada previste dall'articolo 9 del D.M. 2/4/1968 n°1444.
- b) per quanto concerne la prevista realizzazione di tettoie per lo stoccaggio degli smalti, di cui alla variante n°13 adottata con D.C. n° 27 del 30/05/2006, la stessa è realizzabile nella fascia di rispetto stradale del vigente PRG, a condizione che sia rispettata una distanza minima della edificazione dalla strada, di ml. 7,50 (articolo 9 del D.M. 2/4/1968 n°1444) e che il richiedente si impegni, attraverso atto unilaterale d'obbligo e/o convenzione, alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività produttiva in essere alla data di adozione della variante; in ogni caso, trattandosi della SP n° 27, è fatto obbligo al richiedente il permesso di costruire, di acquisire preventivamente l'inizio lavori il parere favorevole dei competenti Uffici Provinciali alla costruzione dei manufatti in argomento.

CARATTERISTICHE MINIME DELLA VIABILITA'								
Caratteristiche tecniche sede carrabile						Caratteristiche ambientali		
Cat. Denominazione	Velocità Progetto km/h	Sistemazione nodi	Corsia marcia mt.	Sezione	Sosta	Attraversamento pedonale	Accessi veicolari	Accessi pedonali
1 Primaria	70	Canalizzata	3,5	2 carr. Separate	Corsia emerg.	Regolamento	Ogni 500 metri	no
2 Secondaria	50	Eventuale canalizzazione o nessuna	Varia	1 carr.	Area regol.	Regolamento	ogni 250 metri	
3 Locale	50	Nessuna	Varia	1 carr.	Libera	Libero	Continui	Liberi
4 Interna	50	Nessuna	Varia	1 carr.	Libera	Libero	Continui	Liberi
4 Ciclabili Pedonali	-	-	1,25 1,5	2 piste	-	-	Liberi Liberi	

Art.14 - Spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti, per ciascuna zona, a seconda della destinazione d'uso degli edifici, nella quantità specificata nella seguente Tabella B, come opere di urbanizzazione primaria (P1) e parcheggi inerenti le costruzioni (P3). Essi dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria e saranno calcolati percentualmente sulla superficie utile teorica costruibile. Le aree di parcheggio relative agli insediamenti esistenti alla data di adozione della presente variante sono indicati graficamente nelle tavole, fermo restando che qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso implica l'adeguamento alla citata Tabella B in sede di progettazione esecutiva della rete stradale primaria e secondaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

Per quanto riguarda il parcheggio evidenziato con la lettera **D** nella TAV P4 sulla strada Baiso – S. Romano, questo ricade in parte all'interno della zona A relativa alla perimetrazione degli abitati da consolidare, in considerazione della frana presente subito a valle, pertanto è interdetta qualunque modificazione del profilo dei terreni.

Art 15 - Zone di rispetto idrogeologico

Le zone di rispetto idrogeologico sono quelle occupate dai corsi e specchi d'acqua e le aree, demaniali e private, sui lati dei fiumi e torrenti. Dette aree possono essere destinate soltanto alle opere di sistemazione idrogeologica.

In tali zone sono ammesse:

- la realizzazione delle opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature quali comunicazioni viarie, impianti radiotelevisivi o per telecomunicazioni, invasi ad usi plurimi, impianti per l'approvvigionamento delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazione, di opere di difesa idraulica e simili nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo dei manufatti edilizi aventi interesse storico – testimoniale in conformità alla L.R.7/12/78 n°47.

Per quanto riguarda il fabbricato evidenziato con la lettera **P** nella TAV. P6, è ammesso l'ampliamento nella misura del 50% del volume esistente. Inoltre è necessario raccomandare, che nella fase attuativa, lo studio geologico valuti, fra l'altro, sia che il sovraccarico sia compatibile con la sicurezza e la funzionalità dell'edificio esistente, sia la stabilità del tratto di versante prospiciente.

Art. 16 –Zone a verde pubblico urbano

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e creazione dei giardini e parchi urbani e residenziali. In tali zone devono essere curate le alberature esistenti garantite le opere di piantumazione e rinnovo necessarie. Nelle zone a verde pubblico urbano sono ammesse soltanto attrezzature per il tempo libero, limitatamente a chioschi. L'autorizzazione è comunque subordinata alla conservazione e alla piantumazione delle aree di pertinenza calcolate secondo l'indice Uf. Le relative pertinenze devono essere mantenute ad uso pubblico.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici e prescrizioni:

- a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,009 mq/mq
- b) Parcheggi pubblici inerenti le costruzioni = 2,5 mq/100 mq Sf
- c) Opere di urbanizzazione primaria cioè: strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione e gas
- d) H = Altezza massima = 4,00 mt.
- e) VI = Indice di visuale libera = 1.00 mt.
(distanza minima dai confini 5,00 mt)

Art 17 - Zone per attrezzature.

Le zone per attrezzature sono destinate alla conservazione ed alla realizzazione di attrezzature e servizi di uso pubblico o di interesse generale.

Le costruzioni devono avere ubicazione tale da non pregiudicare la integrità del verde esistente. L'area non edificata deve essere sistemata a verde pubblico mediante piantagione di alberature di alto fusto e di arbusti. Tali zone si dividono in:

- zone per attrezzature residenziali
- zone per attrezzature urbane di interesse generale.

Art. 18 - Zone per attrezzature residenziali.

Le zone per attrezzature residenziali sono destinate alla realizzazione dei servizi di settore,

quali: asilo nido, scuole materne, scuole elementari, attrezzature di interesse comune, attrezzature di gioco per bambini ed attrezzature sportive per ragazzi indicate nelle tavole di piano dai simboli corrispondenti.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento Sm 2000 mq., ad esclusione degli asili nido e scuole materne per i quali è consentita una minore area, applicando i seguenti indici e prescrizioni:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq
- b) Parcheggi vedi tabella B spazi di sosta e parcheggi.
- c) Opere di urbanizzazione primaria cioè:
strade, parcheggi, fognature, rete idrica. distribuzione energia elettrica e gas, pubblica illuminazione.
- d) H = Altezza massima = 11,50 mt.
- e) VI = Indice di visuale libera = 0,50
- f) Q = Rapporto massimo di copertura = 30%

SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO TAB. B

EDIFICIO	SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO	
	P1	P3
	Mq/100 mc.	Mq/100 mc.
Edifici di abitazione in zone residenziali di espansione	3	10
Edifici di abitazione in zone residenziali di completamento	5	10
Cinema, teatri, grandi magazzini, supermercati, impianti sportivi da spettacolo coperti	20	5

Ospedali, case di cura, ambulatori provinciali, comunali e di istituti previdenziali e zone per attrezzature di quartiere	15	15
Palazzi per uffici e negozi	10	10
Altri edifici	5	
Impianti sportivi e da spettacolo coperti	30	
Altri impianti sportivi scoperti	5	
Edifici per le attrezzature tecniche e distributive per l'industria	2,5	2
Asili nido, scuole materne, scuole elementari	10	

Art. 19 - Zone per attrezzature urbane di interesse generale.

Le zone per attrezzature urbane sono destinate alla realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive di interesse generale, quali: attrezzature scolastiche per scuole medie e medie superiori, attrezzature sanitarie ed ospedaliere, attrezzature assistenziali, attrezzature culturali e ricreative, attrezzature religiose, attrezzature sportive.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento Sm 10.000 mq. o su superfici già delimitate sulle tavole di Piano applicando i seguenti indici e prescrizioni:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,40 mq/mq.
- b) S_1 . = Aree per urbanizzazione primaria:
 - strade come segnato nelle tavole di Piano;
 - parcheggi: vedi Tab. B spazi di sosta e parcheggi;
- c) Opere di urbanizzazione primaria cioè:
 - strade. parcheggi. fognature, rete idrica,
 - distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione, gas
- d) H = Altezza massima = 10,50 mt.
- e) V_I = Indice di visuale libera = 0,50
- f) Q = Rapporto massimo di copertura = 25%

Per quanto riguarda l'area contrassegnata dalla lettera "V" nella Tav. P4, la realizzazione del parcheggio sarà subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione e ad una puntuale verifica della sua fattibilità, mediante uno studio adeguato, che accerti in particolare la possibilità di realizzare un percorso carrabile entrata - uscita a senso unico che si colleghi al sistema viario esistente.

Per quanto riguarda l'area per attrezzature sportive di S.Cassiano evidenziata con la lettera B nella TAV P7, essendo costituita da terreno di riporto con forte variabilità di spessore, é controindicata per qualunque edificazione se non di carattere precario. Si prescrive pertanto

l'inedificabilità se non per strutture di carattere precario a destinazione pubblica.

Art. 20 - Zone per attrezzature tecniche e distributive.

Tali zone sono destinate alla costruzione di impianti di depurazione, acquedotti.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici e prescrizioni:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq
(comprensivo di un alloggio di civile abitazione)
 - b) Parcheggi come da Tab. B spazi di sosta e parcheggi
 - c) H = Altezza massima = 10,50 mt.
 - d) V_l = Indice di visuale libera = 0,50
 - e) Distanza minima dal ciglio stradale 10,00 mt. e dagli altri confini 5,00 mt.
- Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.

Art. 21 - Zone per attrezzature alberghiere.

In tali zone, da considerarsi zone omogenee D (art. 24 L.R. 47/78), sono previsti insediamenti alberghieri e ricettivi connessi con il tempo libero e lo sviluppo turistico ricreativo di interesse generale.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici e prescrizioni:

- a) U_f . indice di utilizzazione fondiaria = 0,10 mq/mq.
- b) Parcheggi P1 = 40 mq/mq di superficie lorda
- c) Altezza massima degli edifici = 9,50 m.
- d) Indice di visuale libera = 1.
- e) Area a verde privato sistemato prevalentemente ad alto fusto = 15 mq/ 100mq. di Sf.

Per quanto riguarda l'area di S.Salvatore evidenziata con la lettera **A** nella TAV P7, poiché tale area è interessata da deformazioni gravitative in atto, a valle della quota 720, si prescrive la inedificabilità di tale ambito in dissesto e di una fascia di 10 m a monte del medesimo.

Art. 21 bis Zone per impianti sportivi, servizi e tempo libero,

In tali zone, da considerarsi zone omogenee D (art. 24 della L.R. 47/78. l'intervento è sottoposto a Piano Particolareggiato ai sensi dell'art.7 delle presenti norme. (L'autorizzazione dei piani particolareggiati, ove essi siano di iniziativa privata. é inoltre subordinata, in base alla L.R.47/78, anche alla stipulazione fra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.)

In tali zone é consentita l'edificazione di impianti e attrezzature per il tempo libero quali:

- impianti per le attività sportive e per il tempo libero;
- locali per il ristoro e gli impianti tecnologici propri dell'attività;
- strutture per la ricettività.

Al Piano Particolareggiato si applicano i seguenti indici:

- a) Uf: indice di utilizzazione fondiaria 0,70mq/mq di Sf di cui
- 1) 0,10 mq/mq per locali per il ristoro, impianti tecnologici e strutture per la ricettività;
 - 2) 0,60 mq/mq per gli impianti sportivi e per il tempo libero.
- b) 0,15 mq/mq di Sf per area a verde privato sistemato prevalentemente con essenze autoctone
- c) 0,15 mq/mq della Sf. quale area di cessione gratuita per la quota parte dell'urbanizzazione primaria e secondaria così come all'art.7 comma 2 delle presenti norme,
- d) Parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria:
- 1) per gli impianti sportivi 15mq/100mq (P1) di superficie a tal scopo destinata;
 - 2) per i locali per il ristoro e gli impianti tecnologici propri dell'attività 100mq/100mq (80mq P1 + 20mq P3) di superficie utile;
 - 3) per le strutture per la ricettività 75mq/100mq (50mq P1 + 25mq P3) di superficie utile;
- e) altezza massima ml 8,50;
- f) Indice di visuale libera 0,50.

Per quanto concerne le caratteristiche architettoniche degli edifici, la loro composizione planivolumetrica, nonché i materiali da costruzione ed i colori delle tinteggiature si dovranno sempre tenere in particolare riguardo i fattori ambientali o panoramici della zona all'andamento altimetrico del terreno circostante, gli allineamenti preesistenti e l'accostamento con gli edifici circostanti, i quali, se anteriori al 1920, si assume costituiscano il paesaggio storico - edilizio della zona.

Capo 3- ZONE RESIDENZIALI

Art. 22 - Zone residenziali.

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Da tali zone sono escluse: industrie, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumore e odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. E' invece ammesso l'artigianato di servizio. Sono pure escluse dalle zone residenziali le caserme, gli istituti di pena, gli ospizi, gli ospedali e le case di cura; gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni.

Su una superficie massima coperta di 150 mq. (a meno di recupero di strutture esistenti) sono ammesse, a giudizio discrezionale dell'Amministrazione, distributori di carburante ed officine per riparazione autoveicoli, nonché autocarrozzerie esistenti purché siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti, e nei quali la rumorosità sia contenuta in 60/70 decibel.

Altre attività quali: depositi, magazzini di merce all'ingrosso, negozi, cinematografi, teatri potranno essere concessi ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda la costruzione di nuovi negozi o la trasformazione di quelli esistenti, nelle zone residenziali di completamento e di espansione, il loro volume non può superare le previsioni del vigente piano commerciale.

Per quanto riguarda la costruzione di nuovi laboratori artigianali nelle zone residenziali essi purché siano di servizio sono ammessi nelle zone di espansione residenziale, mentre è consentita la trasformazione di quelli esistenti nelle zone di completamento di risanamento.

E' comunque da farsi salva la salvaguardia dei crinali ai sensi dell'art. 20 del P.T.P.R..

Art. 23 - Zone residenziali di completamento

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'art. 22 delle presenti Norme.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento $S_m = 600,00$ mq. (salvo i lotti di superficie inferiore preesistenti alla data di adozione della presente variante generale e di adeguamento e comunque non inferiori a 400 mq.) applicando i seguenti indici e prescrizioni:

- a) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 1,00 mc/mq. ovvero quello esistente se è superiore
- b) Parcheggi di urbanizzazione primaria = 5.00 mq/100 mc. e più (vedi art.14 delle presenti Norme).
- c) Aree private a verde di uso condominiale = 10 mq/100 mc.
- d) Opere di urbanizzazione primaria cioè:
strade, parcheggi, fognature, rete idrica,
distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione, gas
- e) H =Altezza massima = 10,50 mt. ovvero quella esistente se è superiore
- f) V_l =Indice di visuale libera = 0,50
- g) Q =Rapporto massimo di copertura = 35%

h) Parcheggi di pertinenza delle residenze, autorimesse = 8 mq/100 mc,

i) Distanze: vedere art. 3/16 delle presenti Norme.

l) Alberature ed opere di sistemazione esterna

In tutti i progetti presentati al Comune le piante legnose dovranno essere rigorosamente rilevate ed indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti di nuova costruzione e di sistemazione dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali.

Le proposte di abbattimento, strettamente indispensabili per la realizzazione delle opere, saranno dal Sindaco valutate caso per caso. Il permesso di abbattimento verrà notificato alle apposite prescrizioni speciali della concessione edilizia. Nelle parti del lotto e nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura di una pianta ogni 50 mq. di superficie lorda del lotto. La scelta delle essenze deve avvenire prevalentemente (90%) nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali; solo per il rimanente 10% è consentito, quindi, l'impianto di essenze estranee a dette associazioni.

Non meno dell'80% delle alberature complessivamente messe a dimora debbono essere latifoglie.

Le piante di alto fusto messe a dimora non debbono essere di altezze inferiori ai 2,00 - 2.50 mt. ed avere diametro a 1,00 mt. dal colletto non inferiore a 4,00 cmt.

Si richiama l'osservanza delle speciali norme di legge in materia di tutela del patrimonio verde nei comprensori ove tali norme hanno specifica applicabilità. Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà anche il progetto dettagliato della sistemazione esterna con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino (corredata delle relative indicazioni della specie) ed a coltivo, ed i progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna, anche secondo le prescrizioni del successivo articolo.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi unitari, o comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati ed alle viste relative.

Dovranno essere comunque dimostrati, in sede di progetto, ed attuati, tutti quegli accorgimenti tecnici atti ad evitare smottamenti, frane ed altre alterazioni dei suoli. La recinzione interna dei lotti sarà realizzata con siepi incorporanti l'eventuale rete metallica, il cui eventuale zoccolo in calcestruzzo o muratura non potrà superare i 40 cmt. di altezza.

m) Comparti diretti.

Nelle zone costituenti "comparti diretti" (C.D.) la concessione edilizia è subordinata alla approvazione di un progetto edilizio interessante l'intero comparto (vedi art. 9 delle presenti Norme di Attuazione).

n) Per il fabbricato inerente l'osservazione n°7 (Morotti Bruno ed altri) corrispondente ad una abitazione facente parte ad un allineamento rispetto ai quali edifici, tutti di maggior altezza, risulta atipico (notevolmente più basso) è ammessa la sopraelevazione massima corrispondente all'altezza del più basso degli edifici vicini dell'allineamento su strada.

- Per quanto riguarda le aree di S.Romano evidenziate con le lettere **D** e **E** nella TAV P5 si prescrive di procedere ad uno specifico studio geologico per stabilire la localizzazione più idonea degli edifici data la presenza di deformazioni del versante a valle delle aree medesime.

~~-Per quanto riguarda le aree di Collina Montipò evidenziate con le lettere **C** e **B** nella Tav. P4, la nuova edificazione è ammessa a condizione che la situazione di instabilità posta a ovest sia risanata.~~

-Per quanto riguarda l'area di Tresinaro, evidenziata con la lettera **F** nella Tav. P4, l'edificazione deve essere preceduta da uno studio puntuale delle caratteristiche geologiche - geotecniche dell'area, per valutare l'interazione struttura terreno, per determinare i carichi di esercizio compatibili con la stabilità dell'area.

-Per quanto riguarda l'area di San Cassiano evidenziata con la lettera "**M**" nella Tav. P7, si prescrive la scrupolosa osservanza di quanto indicato nella relazione geologico - geotecnica allegata alla deliberazione consigliere n. 35 del 31.07.2000.

-Per quanto riguarda l'area La Fornace evidenziata con la lettera **B** nella Tav.P6, si prescrive il rimodellamento della scarpata in modo da ottenere un'inclinazione non superiore a 20° arretrando l'orlo superiore di circa 5 metri, eseguire la rinaturazione delle superfici con idonei miscugli di erbe e mantenere efficienti i fossati di scolo e di gronda esistenti.

Per quanto riguarda le località Capoluogo contrassegnate dalla lettera "**U**" nella Tav. P4, la nuova edificazione è ammessa a condizione che, previa convenzione da stipularsi con l'Amministrazione comunale, venga realizzata una adeguata viabilità di accesso i cui oneri saranno assunti dal/dai soggetto/i realizzatore/i.

Per quanto riguarda la nuova zona di completamento ubicata in località Casella, inserita con la variante parziale al PRG "Luglio 2003", gli interventi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione sono subordinati alla presentazione di una relazione geologico - tecnica che, sulla base di una adeguata indagine geognostica, approfondisca le questioni inerenti il dissesto (caratteristiche della frana adiacente al comparto, analisi morfometrica del movimento franoso, analisi dei fattori antropici, ricerca storica documentale, esito indagini ed analisi svolte, verifica di stabilità, ecc.) e le eventuali interferenze tra la frana e il nuovo intervento edificatorio fornendo, altresì, adeguate prescrizioni ed accorgimenti al fine di garantire condizioni di sicurezza e stabilità.

- Per i lotti residenziali di completamento inseriti con la variante parziale adottata con D.C. n°27 del 2006, individuati sulle tavole di zonizzazione del PRG con perimetro continuo nero ed identificati dai numeri 1; 6; 7, il Volume utile massimo costruibile per ciascun lotto è = 600 MC.;

- Per i lotti identificati dai numeri 3 e 4, il Volume utile massimo costruibile è pari ad 800 MC.

- Per il lotto identificato dal numero 8 il Volume utile massimo costruibile è di 1.200 MC.
In fase attuativa dell'intervento dovranno essere effettuate analisi estese ad un intorno

significativo che comprovi la non interferenza con gli edifici circostanti e la stabilità dell'area.

- In particolare per il lotto residenziale di completamento n°4, i soggetti attuatori dovranno mantenere il più possibile inalterata la conformazione del terreno ed utilizzare tecnologie costruttive e materiali propri della tradizione locale, perseguendo obiettivi di corretto inserimento della nuova costruzione rispetto all'edificato circostante.
- In particolare per i lotti n°1, 6, 7 e 8 i soggetti attuatori dovranno adottare modalità esecutive cautelative in fase di attuazione delle opere, nonché realizzare un adeguato sistema di captazione e regimazione delle acque meteoriche e di scorrimento superficiale al fine di prevenire eventuali riattivazioni dei movimenti gravitativi presenti sul versante.
- In particolare per il lotto identificato dal numero 3, in fase esecutiva del progetto sarà necessario caratterizzare l'area di fondazione ed attivare nel corso dei lavori tutte le precauzioni e cautele affinché non si verifichino danni indotti. Occorrerà in particolare attivarsi nella raccolta delle acque dei pluviali e di quelle superficiali per non avere ristagni o infiltrazioni concentrate nel sottosuolo in corrispondenza delle fondazioni. Nella realizzazione dello scavo il muro di monte e quelli perimetrali dovranno essere adeguatamente protetti con un dreni inversi e con l'ausilio di tessuto non tessuto per evitare nel tempo un intasamento dei dreni stessi. Le acque dovranno essere raccolte e allontanate dal versante entro la fognatura o la rete drenante superficiale inoltre, nel corso degli scavi, dovrà esservi il controllo dei lavori da parte del geologo perché siano realizzati in modo conforme alle previsioni fatte.
- In particolare per il lotto identificato dal n°8, viene definita la possibilità di utilizzare fondazioni continue (nastriforme a "T" rovesciata) poste alla profondità di - 1,00 metri rispetto al p.c. e dimensionate in base ad un kt, portanza unitaria massima ammissibile, pari a 171kPa. Tale parametro, da intendersi come valore medio sull'area oggetto di richiesta di variante, dovrà essere verificato in sede di progettazione esecutiva delle soluzioni fondali, alla luce dei carichi di esercizio dei futuri edifici. Al fine di non alterare l'attuale situazione di stabilità, le acque piovane che interessano l'area dovranno essere opportunamente raccolte e smaltite nella rete drenante naturale, in modo da evitare infiltrazioni a livello delle fondazioni e l'innescio di possibili fenomeni di instabilità verso valle, quelle in uscita dall'edificio dovranno invece essere avviate alla rete naturale dopo gli idonei trattamenti depurativi.
- In particolare nella zona residenziale – rurale di ristrutturazione in località Ca' di Martino, oggetto della specifica variante n° 10 di cui al provvedimento adottato con D.C. n° 27 del 2006, andrà garantita la presenza di una adeguata copertura vegetale su tutta l'area, limitando al minimo le zone artificialmente impermeabilizzate, le cui acque di scolo

andranno convenientemente convogliate in una appropriata rete drenante che si raccordi armoniosamente con le linee di deflusso naturali esistenti. Per la scelta più opportuna del tipo di fondazione e del carico d'esercizio dei terreni da adottare nella successiva fase esecutiva, così come per ogni altra esigenza di carattere tecnico, si potranno approfondire in modo puntuale le indagini geognostiche una volta note l'esatta ubicazione dell'edificio previsto e le sue caratteristiche di progetto.

- In particolare nel comparto edificatorio identificato dalla sigla CD 1 sottoposto a convenzione attuativa, introdotto con il provvedimento di variante adottato con D.C. n° 27 del 2006, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - $I_f = 1 \text{ mc/mq}$
 - i progetti di urbanizzazione ed edificatori sono subordinati alla redazione e all'approvazione da parte dei competenti organi dell'Amministrazione Comunale di un planivolumetrico esteso all'intera area contornata da perimetro continuo nero sulle tavole di PRG e da stipula della relativa convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente imposte dal Comune in sede di rilascio del permesso di costruire per il più corretto inserimento urbanistico ed ambientale delle nuove costruzioni;
 - l'attuazione dell'intervento è inoltre subordinata alla realizzazione di un imbocco stradale di accesso all'area che garantisca lo scorrimento veicolare e che non interferisca con la viabilità principale; si prescrive inoltre che l'accesso al comparto avvenga dalla strada comunale attestante sulla rotatoria esistente.
 - è richiesta l'osservanza delle prescrizioni evidenziate nella relazione geologica e geotecnica redatta dal Dott. Geol. Emilio Schenetti che di seguito si riportano:
 - si definisce la possibilità di utilizzare fondazioni profonde poste oltre la profondità di $-4,00$ metri rispetto al p.c. e dimensionate in base a un kt, portata unitaria massima ammissibile, pari a $1,80 \text{ kg/cm}^2$. Nel caso si scegliesse di attestare le fondazioni nello spessore fra piano di campagna e $-4,00$ metri (situazione se possibile da evitare), le fondazioni superficiali dovranno essere dimensionate secondo un kt, portata unitaria massima ammissibile, pari a $0,50 \text{ kg/cm}^2$, alla profondità di $-2,00$ m. Tali parametri, da intendersi come valore medio sull'area in oggetto, dovranno essere verificati in sede di progettazione esecutiva delle soluzioni fondali, alla luce dei carichi di esercizio dei futuri edifici, come tra l'altro previsto dalla normativa vigente.
 - Al fine di non alterare l'attuale situazione di stabilità, le acque piovane che interessano l'area dovranno essere opportunamente raccolte e smaltite nella rete drenante naturale, in modo da evitare infiltrazioni a livello delle fondazioni e l'insorgere di possibili fenomeni di instabilità verso valle, quelle in uscita dai futuri edifici dovranno invece essere avviate alla rete naturale dopo gli idonei trattamenti depurativi.
- Per i lotti residenziali di completamento inseriti con l'11^ variante parziale del 2008, individuati sulle tavole di zonizzazione del PRG con perimetro continuo nero ed identificati dai numeri 10; 13; 15; 16; 17; 19, il Volume utile massimo costruibile per ciascun lotto è = 650 MC.;
- In particolare per il CD in località Borgo Visignolo, oggetto di modifica con l'11° provvedimento di variante, la potenzialità edificatoria massima consentita all'interno del comparto è di 4.500 MC, indipendentemente dalla Superficie fondiaria del comparto

stesso. In fase attuativa dell'intervento si dovranno prevedere ulteriori approfondimenti volti ad escludere fenomeni di instabilità, ancorchè locali, e a individuare modalità di intervento tali da non interferire negativamente nell'assetto complessivo dei luoghi.

Art. 24 - Zone residenziali di risanamento normate dalla Disciplina particolareggiata per le zone "A"

La destinazione di uso di tali zone é quella prevista all'art. 22 delle presenti Norme per i centri a prevalente sviluppo residenziale

Per i restanti centri, borghi, nuclei o case sparse a prevalente sviluppo agricolo la destinazione d'uso residenziale non deve pregiudicare la funzione agricola ritenuta in tali casi prioritaria e preminente.

Tali zone coincidono in genere con i vecchi borghi, centri e nuclei abitati di rilevante interesse architettonico od ambientale.

Nelle zone residenziali di risanamento il piano si attua per intervento edilizio diretto nei modi e nelle forme indicati nella cartografia e nella normativa della "Disciplina particolareggiata per le zone omogenee "A" alla quale si rimanda.

Gli interventi debbono comunque sottostare:

- 1) a nome differenziate, per quanto concerne la qualità morfologica degli edifici, nonché la loro conservazione in relazione all'appartenenza ai diversi insediamenti storici;
- 2) a norme edilizie generali, attinenti particolarmente i materiali da costruzione, le finiture e le tecniche costruttive.

Gli interventi sul patrimonio preesistente attraverso i quali si attua la disciplina particolareggiata sono quelli dell'art. 10 delle presenti norme.

E' obbligatorio allegare una esauriente documentazione fotografica alla richiesta di concessione edilizia.

Per quanto concerne le caratteristiche architettoniche degli edifici, la loro composizione planivolumetrica, nonché i materiali da costruzione ed i colori delle tinteggiature, si dovranno sempre tenere in particolare riguardo i fattori ambientali o panoramici della zona, l'andamento altimetrico del terreno circostante, gli allineamenti preesistenti e l'accostamento con gli edifici circostanti, i quali, se anteriori al 1920, si assume costituiscano il paesaggio storico - edilizio della zona.

Per quanto concerne inoltre le strutture edilizie minori e di servizio per l'agricoltura, quali stalle, fienili, ricoveri attrezzi agricoli e quant'altro ad essi assimilabile, è consentito il cambio di destinazione onde ottenere unità edilizie adeguate sotto il profilo distributivo ed igienico.

Art. 25 - Zone residenziali di espansione.

La destinazione d'uso di tali zone é quella prevista all'art. 22 delle presenti Norme.

E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo sulla superficie individuata nelle tavole di piano dal limite di Comparto Edificatorio (C.E.) (vedi art. 6 delle presenti Norme), oppure in assenza di detto limite, sulla superficie individuata dalla simbologia di zona o parte di essa dell'entità

minima di 10.000 mq. (e in tale caso il progetto dovrà essere corredato da uno studio urbanistico di insieme esteso a tutta la zona indicata in piano), applicando i seguenti indici e prescrizioni:

a) It = Indice di fabbricabilità territoriale = 10.000 mc/Ha. oppure 7.500 mc/Ha nel caso di Comparti Edificatori.

b) Aree per urbanizzazione secondaria = 22 mq/100 mc.

c) Parcheggi : Tab. B spazi di sosta e parcheggi

d) Parcheggi inerenti alle opere di urbanizzazione primaria: come da art. 14

e) Aree private di uso condominiale = 10 mq/100 mc.

f) H = Altezza massima = 9,50 mt.

Per la zona di espansione di Lugo l'altezza massima consentita è di m. 8.00.

g) VI = Indice di visuale libera = 0,50

h) Distanza minima degli edifici dai confini interni = 1,50 mt.

i) Distacco minimo fra i fabbricati in presenza di pareti finestrate = 10,00 mt.

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria (vedi art. 8 delle presenti Norme).

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e la quota parte delle opere relative alla urbanizzazione secondaria nelle quantità previste al paragrafo b e l'allacciamento della zona ai pubblici servizi.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e degli allacciamenti ai pubblici servizi sono determinati come all'art.3 delle presenti Norme.

~~Per quanto riguarda l'area di Collina evidenziata con la lettera A nella TAV P4, essa è ineditabile in quanto interessata da un modesto accumulo di frana completamente regolarizzato.~~

Per quanto riguarda l'area di Ca' Bodecchi evidenziata con la lettera E nella TAV P4, in fase di progettazione esecutiva si dovranno evidenziare le precarie stabilità del versante e conseguentemente le costruzioni dovranno essere opportunamente dimensionate e collocate dipendentemente da tale puntuale verifica. Per la medesima area si prescrive inoltre la scrupolosa osservanza delle indicazioni riportate nella relazione geologica a firma Dott. Colombetti.

-Per quanto riguarda l'area di Ponte Giorgella, evidenziata con la lettera H nella Tav. P4, si ritiene che in fase di progettazione, considerata la generale natura dei terreni, è necessario precisare meglio l'interazione struttura terreno al fine di determinare i carichi di esercizio compatibili con le scadenti caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione ed inoltre vengano messe in atto tutti quegli accorgimenti costruttivi atti a garantire e preservare sia l'integrità del manufatto sia la stabilità del tratto di versante interessato; Inoltre lo studio preliminare deve valutare le condizioni generali e definire la tipologia delle fondazioni.

-Per quanto riguarda l'area di La Piola evidenziata con la lettera "A" nella Tav. P6, in fase attuativa dovranno essere redatte le opportune indagini geologiche e geotecniche atte a fruire un'analisi dettagliata delle caratteristiche geotecniche del sottosuolo al fine di evitare interferenze con strutture esistenti o in progetto.

Per quanto riguarda l'area di Canovella identificata con la lettera "O" nella Tav.P4 si consigliano, la messa in opera di fondazioni armate. Tipo travi rovesce o eventualmente su pali trivellati a grande diametro, la realizzazione di drenaggi in modo da raccogliere e convogliare a valle eventuali acque di infiltrazione. Inoltre i materiali di risulta dei modesti scavi dovranno essere collocati su aree stabili e preventivamente predisposte.

Per quanto riguarda il comparto contrassegnato dalla sigla **CD*** posto in località Borgo Visignolo della Tavola P/5 di PRG, si applica il seguente indice:

It = Indice di fabbricabilità territoriale = 13.000 mc/ha.

Restano invariati tutti gli indici e prescrizioni.

Per quanto riguarda il nuovo comparto di espansione dell'abitato di Casaletto – Ponte Secchia, identificato dalla lettera "S", inserito con la variante parziale al PRG "Luglio 2003", l'attuazione è subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata che dovrà compiutamente definire il disegno urbano, la tipologia e l'ubicazione delle costruzioni, la quantificazione e la localizzazione gli spazi pubblici, il mantenimento delle fasce di rispetto stradale, la localizzazione e la sistemazione delle aree instabili; la volumetria massima costruibile è fissata in 3.000 mc. oltre agli edifici esistenti; la dotazione di aree per servizi pubblici dovrà rispettare i minimi fissati all'art. 46 della L.R. 47/78.

In attesa dell'attuazione del PP, è comunque possibile intervenire sull'edificio esistente localizzato nel settore meridionale del comparto, allo scopo di rifunzionalizzare, ed eventualmente ampliare al massimo del 20% le superfici e i volumi edificati nello stato di fatto. In sede attuativa dell'intervento dovranno essere effettuati gli approfondimenti di III livello di cui all'atto di indirizzo regionale (D.A.L. n. 112 del 02/05/2007).

Il Piano Particolareggiato dovrà essere corredato da un approfondito studio geologico - geotecnico volto a definire, in maniera puntuale, le specifiche caratteristiche dei terreni ricadenti all'interno del perimetro di Piano e l'ampiezza della fascia di instabilità prospiciente il limite settentrionale della frana posta a sud ovest del PP, nella quale dovrà essere inibita qualsiasi modificazione dello stato fisico attuale dei luoghi.

Art. 26 - Zone residenziali di sola manutenzione.

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art.22 delle presenti norme.

In tali zone, che si collocano su suoli geologicamente instabili, non sono consentite nuove costruzioni o ricostruzioni di edifici demoliti ma unicamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e restauri (punti 1/a, l/g, l/f dell'art. 10 delle presenti norme). Sono inoltre consentiti gli interventi sul suolo di cui ai punti 2/a, 2/b, 2/c, 2/d, 2/e e 2/g dell'art. 10 delle presenti norme qualora vengano messi in atto tutti gli accorgimenti tecnici, che dovranno essere specificati in progetto, necessari ad evitare conseguenti movimenti franosi.

Art. 27 - Zone residenziali - rurali di ristrutturazione.

Si tratta di piccoli agglomerati esistenti a prevalente sviluppo agricolo nei quali è ammessa la destinazione d'uso residenziale purché non pregiudichi la funzione agricola ritenuta prioritaria e preminente.

In tali zone sono consentite le costruzioni quali stalle, porcilaie e concimaie come al successivo art.29 (zone agricole), con l'esclusione tuttavia di edifici per allevamenti e porcilaie di tipo intensivo nonché di macelli, purché ad una distanza di almeno 30 ml dagli edifici di abitazione.

Per gli edifici esistenti l'intervento si attua nei modi e nelle forme del successivo art.29 (zone agricole). E' obbligatorio allegare una esauriente documentazione fotografica alla richiesta di concessione edilizia.

Entro i limiti di zona definiti dal P.R.G. sono ammesse nuove Costruzioni secondo i seguenti indici:

a) intervento edilizio diretto su una superficie minima di intervento $S=400$ mq.

b) If. Indice di fabbricabilità fondiaria = 1.00 mc/mq

c) H altezza massima degli edifici 8,50 ml.

d) VI. indice di visuale libera = 0,5

e) Q. rapporto massimo di copertura = 35%

f) Distanze minime come da Codice Civile.

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria e la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

Per quanto concerne le caratteristiche architettoniche degli edifici, la loro composizione planivolumetrica, nonché. i materiali da costruzione ed i colori delle tinteggiature, si dovranno sempre tenere in particolare riguardo i fattori ambientali o panoramici della zona, l'andamento altimetrico del terreno circostante, gli allineamenti preesistenti e l'accostamento con gli edifici circoscriventi, i quali, se anteriori al 1920, si assume costituiscano il paesaggio storico - edilizio della zona.

Per quanto concerne inoltre le strutture edilizie minori e di servizio per l'agricoltura, quali stalle, fienili, ricoveri attrezzi agricoli e quant'altro ad essi assimilabile, è consentito il cambio di destinazione onde ottenere unità edilizie adeguate sotto il profilo distributivo ed igienico.

Per quanto riguarda l'area posta subito a est del Rio dell'Oca e evidenziata con la lettera **A** nella TAV P5 si raccomanda di mantenere l'edificazione nella parte meridionale dell'area e si prescrive l'osservanza delle indicazioni contenute nella relazione geologica a firma Dott. Colombetti.

Per quanto riguarda l'area posta a ovest della località S.Romano - Ca' di Martino e evidenziata con la lettera **B** nella TAV P5, poiché la strada perimetrale all'area, posta a monte della stessa, è lesionata conseguentemente ad una frana attiva immediatamente sottostante, si raccomanda che l'eventuale edificazione sia posta ad una adeguata distanza dalla strada medesima.

Per quanto riguarda l'area posta a est della località S.Romano - Ca' di Martino ed evidenziata con la lettera **C** nella TAV P5 si prescrive di mantenere una fascia di inedificabilità di 10 m di ampiezza, posta lungo il margine settentrionale dell'area, per la situazione geologica presente.

Per quanto riguarda l'area La Villa, evidenziata con la lettera **G** nella Tav. P4, in fase attuativa dovrà essere redatto uno studio geologico e geotecnico, volto a definire la fascia di instabilità prospiciente il limite nord - orientale della frana esistente, al fine di individuare l'ambito della zona in esame da utilizzare quale area di sedime dell'edificazione.

Per quanto riguarda l'abitato di Sassogattone, l'area individuata nelle tav.P4 è sottoposta a

C.D. e gli interventi devono avvenire nel rispetto dell'art. 9, dell'art. 29 per quanto concerne i fabbricati esistenti e delle norme contenute nel presente articolo. In particolare il progetto edilizio unitario, qualora la viabilità di accesso alla borgata di Sassogattone debba essere utilizzata anche per accedere al nuovo comparto artigianale, dovrà individuare, concordandone le modalità di attuazione con l'Ufficio Concessioni della Provincia, una soluzione adeguata che tenga conto della duplice esigenza, da definirsi in sede di convenzione.

- In particolare per quanto riguarda i mappali 111, 114 e 493 del foglio 41, identificati da perimetro continuo nero e dalla siglatura "A2", la potenzialità edificatoria complessiva è pari a 600 MC.

Art. 27bis – Zone destinate al recupero di edifici totalmente o parzialmente abbandonati

Le zone destinate al recupero di edifici abbandonati sono individuate con apposita simbologia sulle tavole del PRG. Si tratta in genere di complessi agricoli costituiti da edifici con funzione residenziale e produttiva totalmente o parzialmente abbandonati che possono anche non rivestire particolari caratteristiche sotto il profilo storico e architettonico, ma che connotano il sistema insediativo del territorio rurale.

Il recupero è consentito in presenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria per garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti

In tali zone sono consentiti i seguenti interventi:

- Recupero degli edifici con originaria funzione abitativa non connessi con l'esercizio di attività agricola
- recupero degli edifici con funzione diversa da quella abitativa compatibilmente con le caratteristiche tipologiche
- recupero totale o parziale del patrimonio edilizio anche attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso anche in aree diverse da quelle di sedime purché idoneamente individuate
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ad integrazione di quelle esistenti.

Le destinazioni consentite sono le seguenti:

- residenziale così come definite dall'art. 22 delle presenti norme
- di servizio (attrezzature sociali e culturali e per il tempo libero)
- alberghi, ristoranti e strutture ricettive in genere.

Gli interventi sono consentiti subordinatamente alla predisposizione di un piano particolareggiato da predisporre e approvarsi ai sensi dell'art. 7 delle presenti norme.

Nel caso specifico del recupero del complesso agricolo Cà d'Ovio, il piano particolareggiato deve conformarsi ai seguenti indirizzi, indici e parametri:

◆ **volumi da conservare e suscettibili di demolizione**

1. fabbricati da conservare: la casa padronale
2. fabbricati suscettibili di trasformazione mantenendo l'area di sedime e le volumetrie esistenti: stalla e fienile vecchio, stalla e fienile nuovo
3. fabbricati suscettibili di demolizione: tutti gli altri

◆ **dimensionamento dell'intervento**

1. la volumetria complessiva da realizzare è quantificata in 14.500 mc di cui:
 - 1.900 mc afferenti la casa padronale
 - 2.800 mc afferenti la stalla nuova con fienile
 - 2.500 mc afferenti la stalla vecchia con fienile
 - 6.300 mc afferenti gli edifici di servizio non recuperabili, utilizzabili per costruzioni ex novo
 - 1.000 mc una tantum utilizzabili per costruzioni ex novo

- ◆ **tipologie edilizie ammissibili**
 - edifici in linea o a schiera di dimensione massima in pianta di m. 25 x 12 , organizzati al massimo su tre piani e aventi altezza massima in gronda di 8,5 m.
 - non sono ammesse le villette singole
 - sono ammessi strutture di servizio (cantine - garage) aventi dimensioni in pianta non superiori a 30 mq per alloggio

- ◆ **elementi strutturali e architettonici**
 - le coperture saranno con tetto a due falde la cui pendenza non deve superare il 35%
 - le travi a sostegno della copertura devono essere realizzate in legno con sovrastante manto in coppi di tonalità simile a quella dei vecchi manti presenti
 - i paramenti e rivestimenti murari potranno essere in pietra a vista o in laterizio o intonacati utilizzando materiali, tessitura e trattamenti coerenti e in sintonia con quelle espresse dalla tradizione locale
 - fumaioli, serramenti, balconi e terrazzi, elementi di decoro devono essere coerenti con la tradizione locale
 - non sono ammesse recinzioni del verde privato

- ◆ **impianti e sistemazioni esterne**
 - le zone di sosta e di parcheggio devono di preferenza essere realizzati con battuto di franto; qualora si utilizzi la pavimentazione dovrà essere attuata esclusivamente mediante pietra di tipo arenaceo; non è consentito l'uso di autobloccanti
 - muri di sostegno e controripa non dovranno possibilmente superare l'altezza di m.1,5 e dovranno essere rivestiti in pietrame
 - nelle sistemazioni a verde dovranno essere utilizzate le essenze tipiche della zona

- ◆ **infrastrutture tecnologiche**
 - gli apparati di illuminazione dovranno essere a basso impatto percettivo, improntate linearità e semplicità, di dimensioni contenute, dotati di apparati luminosi non inquinanti
 - non è consentita la collocazione di antenne paraboliche sui tetti ma dovrà eventualmente essere individuata una unica localizzazione funzionale a basso impatto ambientale
 - la rete fognaria e gli impianti di depurazione a servizio del comparto devono essere a basso impatto ambientale; qualora non sia possibile realizzare tali impianti (fosse biologiche e impianti di depurazione a biodischi, impianti di fitodepurazione, ecc.) è obbligatorio l'allacciamento alla pubblica fognatura ubicata in località Muraglione.

Il Piano Particolareggiato, nel rispetto degli indirizzi, indici e parametri del comma precedente, in particolare deve contenere:

- un'indagine particolareggiata sugli edifici esistenti soggetti a recupero totale (casa padronale) e parziale (stalla e fienile vecchia e nuova) con la valutazione del loro valore storico, tipologico ed ambientale
- uno studio complessivo della organizzazione funzionale e delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti
- la valutazione comparata, mediante simulazione, fotocomposizione e visuali prospettiche, di alcune soluzioni relative alla disposizione planimetrica dell'intervento nelle quali sia motivata l'organizzazione distributiva e verificato l'armonico inserimento ambientale del nuovo complesso edilizio in coerenza con il contesto storico, architettonico e ambientale in cui si colloca
- la dimostrazione della sostenibilità degli interventi di recupero rispetto al nuovo carico urbanistico che viene a determinarsi
- l'esatta individuazione dell'area di sedime degli edifici di nuova costruzione derivante dalle ipotesi di aggregazione prodotte
- una adeguata documentazione fotografica
- la localizzazione delle opere di urbanizzazioni primaria e secondaria e delle opere di riqualificazione ambientale
- un abaco grafico delle possibili soluzioni compositive delle tipologie edilizie e degli edifici di servizio
- un abaco dei materiali, dei colori, dei fumaioli e in genere degli elementi architettonici e di decoro che sia coerente con il contesto storico, architettonico e ambientale locale.

Nella convenzione da stipularsi con l'amministrazione comunale devono inoltre essere previsti:

- gli oneri a carico dei privati per ripristinare e mantenere percorribile la viabilità di accesso all'area
- la sistemazione, manutenzione e messa in sicurezza del laghetto incluso nella zonizzazione.

ART 27 ter - Zona Residenziale di recupero e di ristrutturazione urbanistico – edilizia soggetta a P.R.

1') Tale zona coincide con le aree edificate che presentano caratteri di degrado ambientale ed edilizio tali da richiedere interventi di risanamento attuabili prevalentemente tramite interventi di ristrutturazione e di sostituzione edilizia.

2') Gli usi ammessi sono:

- usi prevalentemente residenziali;
- usi ricettivi alberghieri ed extralberghieri a conduzione prevalentemente familiare;
- usi commerciali - direzionali e per servizi terziari fino ad un massimo del 50% del volume utile costruibile.

3') Modalità di intervento: Piano Particolareggiato di recupero di iniziativa pubblica o privata a carattere planivolumetrico.

4') Interventi consentiti: recupero, ristrutturazione e sostituzione del patrimonio edilizio.

5') Indici urbanistici e parametri insediativi :

- a) Superficie minima d'intervento : perimetro unitario d'intervento riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.;
- b) $VI > = 0,5$;

- c) distanza minima dai confini : ml. 5;
- d) distanza minima dai fabbricati = ml. 10;
- e) distanza minima dalle strade = D.M. 2/4/68 n° 14 44;
- f) distanza minima dalle zone d'acqua e dai canali = ml. 10;
- g) aree di U1 e U2 = Verde pubblico : minimo 16 Mq/100 Mc. costruibili; Parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura minima di 15 Mq/100 Mq. di Su residenziale più quote di cui alla Tabella B dell'Art. 18 per le eventuali destinazioni extraresidenziali. In caso di impossibilità di reperimento delle quote di verde pubblico è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, procedere alla monetizzazione, in tutto o in parte delle aree di verde pubblico dovute, in conformità alle delibere consiliari sulla determinazione degli oneri vigenti al momento della adozione dei Piani di recupero;
- h) parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private = quelli prescritti nella Tabella B dell'Art. 18 con un minimo di 30 mq/100 mq di Su residenziale di autorimesse coperte;
- i) opere di U1 = quelle mancanti e quelle eventualmente convenzionate in sede di P.R..
- l) le opere di urbanizzazione a servizio dell'intervento quali parcheggi e aree comuni dovranno trovare collocazione all'interno del perimetro della zona di recupero senza interessare ulteriori zone agricole.

6') In particolare nel PR2:

Modalità di intervento: Piano Particolareggiato di recupero di iniziativa privata a carattere planivolumetrico.

V = volume utile massimo edificabile : mc. 3.600 + recupero dell'edificio residenziale esistente;

H max : m. 9.50 per 2 piani utili fuori terra;

Obiettivi e indirizzi per la progettazione: è consentita la realizzazione di edifici residenziali con coperture a falda in coppi ed utilizzo di tecnologie costruttive e materiali propri della tradizione locale, perseguendo obiettivi di risanamento ambientale e di corretto inserimento delle architetture nel paesaggio. In particolare la sostituzione delle ex porcilaie dovrà avvenire con volumi accorpati seguendo la logica compositiva del borgo per armonizzare le nuove costruzioni all'ambiente e all'edificato esistente.

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare a propria cura e spese e a cedere gratuitamente le opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, ed in particolare a mettere in atto i sistemi di depurazione di legge.

Capo IV - ZONE PRODUTTIVE

Art. 28 - Zone agricole.

In tali zone gli interventi debbono essere condizionati alla tutela del paesaggio, pertanto in attesa di una disciplina particolareggiata estesa a tutti i fabbricati esistenti anteriori al 1945 (che l'Amministrazione Comunale si impegna a predisporre nel giro di in anno) è ammessa esclusivamente l'ordinaria e straordinaria manutenzione. Comunque anche nel caso di nuova

edificazione (per le aziende esistenti sprovviste di fabbricati ad uso esclusivo degli agricoltori) le costruzioni dovranno riportare l'andamento delle falde coincidenti nei colmo (non sfalsate) ed ispirarsi alle tipologie tradizionali del luogo. Anche l'uso del mattone faccia-vista deve lasciare il posto alla pietra o all'intonaco a calce.

Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura.

Le zone agricole si dividono in:

- zone agricole normali
- zone agricole di valore paesistico
- zone agricole per porcilaie esistenti
- zone agricole speciali (latterie)
- zone agricole a vincolo mediale

In tali zone, salve le limitazioni specifiche di zona, sono consentite esclusivamente:

- a) case di civile abitazione per agricoltori (1) diretti coltivatori della terra, operatori ed imprenditori agricoli e fabbricati rustici annessi;
- b) stalle, porcili, e, in genere, edifici per allevamenti di carattere aziendale. Tuttavia anche gli edifici di servizio quali stalle, porcili e in genere edifici per allevamento dovranno adeguarsi, come tecniche costruttive, agli edifici circostanti e al paesaggio; saranno inoltre provvisti di schermature arboree da piantarsi prima dell'abitabilità per un corretto inserimento ambientale; saranno inoltre tenuti ad una distanza di almeno 30 m dagli edifici di abitazione.
- c) costruzioni di carattere aziendale adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, strutture comunque relative alla zona agraria circostante, ricoveri per macchine agricole, fienili, silos, serbatoi idrici.
- d) impianti di irrigazione ed opere di bonifica (vedi art.10 punto 2/g delle presenti Norme).

Dalle zone agricole sono escluse le industrie insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D.M. 12/2/1971.

Le concessioni di costruzione possono essere richieste oltre che dai proprietari anche dagli affittuari e dai mezzadri, che ai sensi rispettivamente della legge 11/2/1971 n. 11 della legge 15/9/1964 n.765 abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle costruzioni sopra individuate.

Per una completa valutazione dell'opportunità dell'intervento richiesto per la migliore conduzione dell'azienda agricola, la domanda di concessione dovrà essere sottoposta all'esame della commissione consultiva agricola o della commissione edilizia allargata ai Lavoratori e Produttori Agricoli.

(1) In riferimento alle Norme C.E.E. per "agricoltore si intende colui che ricava almeno 2/3 del suo reddito di lavoro dalle attività agricole.

Art. 29 - Zone agricole normali.

Le Zone agricole normali si dividono a loro volta in:

- zone agricole normali stabili

- zone agricole normali in dissesto o predisposte al dissesto
- zone agricole boscate stabili
- zone agricole boscate predisposte al dissesto
- zone calanchive

La possibilità di insediamento per strutture agricole é quindi condizionata alle caratteristiche geologiche del sito.

Nelle zone calanchive, anche per la loro forte caratterizzazione ambientale, é fatto assoluto divieto di qualsiasi nuova costruzione anche di carattere precario. Sono ammesse solo, sempre nel rispetto totale dell'ambiente, quelle opere del suolo atte a contenere e limitare l'espansione dell'area calanchiva stessa.

Nelle zone agricole in dissesto non sono consentite nuove costruzioni o ricostruzioni di edifici demoliti ma unicamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e restauri (punti 1/a, 1/g, 1/f dell'art. 10 delle presenti norme). Sono inoltre consentiti gli interventi sul suolo di cui ai punti 2/a, 2/b, 2/c, 2/d, 2/e e 2/g dell'art. 10 delle presenti norme qualora vengano messi in atto tutti gli accorgimenti tecnici, che dovranno essere specificati in progetto, necessari ad evitare conseguenti movimenti franosi.

Nelle zone predisposte al dissesto non sono consentite nuove costruzioni o ricostruzioni di edifici demoliti, ma unicamente opere di ordinaria o straordinaria manutenzione, nonché il restauro degli edifici esistenti (punti 1/a, 1/g, 1/f dell'art. 10 delle presenti norme).

E' altresì consentito, per le strutture un tempo agricole ed ora inutilizzate, il cambio di destinazione d'uso (senza aumento o variazione di volume) onde ottenere unità edilizie adeguate sotto il profilo igienico funzionale. In tal caso é obbligatoria una perizia geologica di supporto ai lavori che si vanno a realizzare.

In particolare per il fabbricato contrassegnato dalla siglatura "A1", é consentito aumentare il volume esistente per poter effettuare la sola realizzazione di due posti auto coperti.

Inoltre, solo ed esclusivamente per le aziende agricole esistenti con necessità di ampliamento, verificata l'effettiva saturazione di tutto il volume esistente, il Consiglio Comunale, sentita la Commissione edilizia allargata ai lavoratori e produttori agricoli e la Commissione consultiva agricola per quanto concerne lo sviluppo aziendale, ha facoltà di concedere ampliamenti delle strutture esistenti o nuove costruzioni (per le quali valgono come indici le successive norme per le zone agricole con possibilità edificatoria), purché siano adeguate sotto il profilo morfologico - ambientale, in prossimità dei fabbricati aziendali esistenti e accompagnati da apposita perizia geologica che ne comprovi la fattibilità o le prescrizioni tecniche atte alla medesima.

Sono inoltre consentiti gli interventi sul suolo di cui ai punti 2/a, 2/b, 2/c, 2/d, 2/e e 2/g dell'art. 10 delle presenti norme qualora vengano assicurati tutti gli accorgimenti tecnici, da specificarsi in progetto, necessari ad evitare conseguenti movimenti franosi o eventuali disboscamenti.

Nelle zone boscate stabili o predisposte al dissesto non sono consentite nuove costruzioni o ricostruzioni di edifici demoliti ma unicamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e restauri (punti 1/a, 1/g, 1/f dell'art. 10 delle presenti norme). In tali zone infatti é prevalente il mantenimento dell'area boschiva sia sotto il profilo dell'azione che il bosco svolge sulla stabilità dei suoli, sia per la salvaguardia del carattere morfologico - ambientale che tali

zone rivestono nel paesaggio appenninico.

Nelle zone agricole normali stabili il piano si attua per intervento diretto secondo i seguenti criteri:

A. Aziende agricole e borghi di origine agricola provvisti di fabbricati alla data di adozione delle presenti Norme tecniche ed edifici sparsi.

Con le presenti Norme tecniche di attuazione si intende stimolare il riciclo ed il recupero del patrimonio edilizio esistente anche prevedendone il cambio di destinazione d'uso secondo le modalità di volta in volta indicate nel seguito pur sempre secondo lo spirito, i criteri e le modalità contenute nell'art. 10 delle N.A..

Qualora si opti per il cambiamento di destinazione d'uso, l'edificio e la circostante area dovranno essere attrezzati in modo da creare condizioni compatibili con la nuova destinazione. Ci si riferisce in particolare ai parcheggi, alle alberature, alle siepi nonché alle opere di urbanizzazione primaria o quant'altro serva ad evitare l'insorgere di conflittualità con le attività circostanti già esistenti che in ogni caso sono da ritenersi prioritarie e preminenti rispetto a qualsiasi attività o intervento successivo.

Per i fabbricati esistenti all'interno dei borghi o nuclei di origine agricola e ricadenti in zona agricola normale si verificano le condizioni del seguente schema:

A) Edifici posteriori al 1945

Si attua la ristrutturazione edilizia nei modi previsti dall'art. 10 delle presenti norme più un ampliamento della superficie utile pari al 20 %.

B) Edifici anteriori al 1945

Per questi edifici é prevista la ordinaria e straordinaria manutenzione in attesa della disciplina particolareggiata di cui all'art. 36 della L.R. 47/23.

Per la presentazione della domanda di concessione edilizia è necessaria allegare una adeguata documentazione fotografica che mostri lo stato dell'edificio prima dell'intervento, con particolare riguardo ad eventuali elementi di pregio morfologico da salvaguardare, nonché il suo inserimento ambientale e una documentazione fotografica che comprovi l'inserimento ambientale.

Gli usi consentiti all'interno dei fabbricati esistenti A) e B) sono:

Usi attuali abitazioni, attività alberghiere e ristoranti, conventi, convitti e collegi, attività commerciali purché non all'ingrosso, esposizioni e mostre, attività per il tempo libero, uffici e studi professionali, servizi per le industrie, la ricerca e il terziario avanzato, artigianato di servizio e produttivo purché non nocivo, attrezzature sociali e culturali, attività produttive agroalimentari e relativi impianti di trasformazione e confezionamento e comunque usi assimilabili ai precedenti.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per le strutture edilizie minori e di servizio per l'agricoltura quali stalle, fienili, ricoveri attrezzi agricoli e quant'altro ad essi assimilabili per ottenere unità edilizie adeguate sotto il profilo distributivo ed igienico purché sia dimostrato il loro non uso agricolo.

In ogni caso, ricadendo gli edifici in borghi o nuclei esistenti, va garantita l'unitarietà dei singoli interventi che concorreranno a esaltare il carattere originario ambientale del sito e del

paesaggio circostante.

Pertanto particolari accorgimenti si dovranno adottare per quanto riguarda tutti gli elementi morfologici e architettonici e la loro armonizzazione.

Particolare attenzione dovrà pertanto essere rivolta alle coperture, ai serramenti, agli intonaci e alle tinteggiature nonché ai materiali e alle tecniche costruttive che nel loro assieme determinano l'immagine storica dei borghi.

- 1) Fabbricati residenziali di nuova costruzione ad uso esclusivo degli agricoltori e degli altri soggetti aventi diritto così come illustrato al punto a art. 28.

Gli indici che si applicano sono:

- a) Per ogni azienda agricola è ammessa la costruzione di un alloggio per l'avente titolo, per una superficie utile $S_u = S_f + 40000/500$ con un massimo di 280 mq. e con una superficie minima di intervento $S_f = 30000$ mq.
- b) H_m = altezza massima = 8,5 ml.
- c) V_l = visuale libera = 0,5 ml.
- d) d = distanza minima dai confini = 5ml.

- 2) Fabbricati di servizio all'azienda di cui all'articolo 28 lettera b).

Gli indici che si applicano sono:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria per fabbricati rustici ed allevamenti integrativi dell'azienda agricola = 0,02 mq/mq
- b) U_f = per allevamenti suinicoli integrativi delle aziende agricole (riferito al quantitativo di capacità di spandimento per Ha.) = 0,002 mq/mq
- c) S_m = superficie minima di intervento = 30.000 mq. di terreni coltivabili o boschivi limitrofi anche se non accorpati
- d) Distanza minima dai confini = 10 ml.
- e) V_l = 0,5

- 3) Costruzioni di cui all'art. 28 lettera c), escluse le latterie.

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,03 mq/mq. comprensivo di abitazione per il personale minimo di sorveglianza
- b) S_m = superficie minima di intervento = 8000 mq. di terreni coltivabili o boschivi limitrofi anche se non accorpati.
- c) V_l = visuale libera = 0,5
- d) Distanza minima dai confini = 10 ml.

Nell'eventualità che gli indici di cui ai punti a), b), c), precedenti siano saturati dalle strutture esistenti è consentito un ampliamento 'una tantum' del 20% di S_u o di U_f .

Nel caso di costruzione ex novo dell'abitazione di cui al punto 1) la concessione è subordinata all'accertamento dello stato di operatore agricolo del richiedente mentre nei casi di cui ai punti 2) e 3) alla presentazione di una relazione attestante la necessità di tali costruzioni ai fini della conduzione dell'azienda agricola esistente.

Allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario (ed i suoi caratteri) in cui si collocano attorno ai fabbricati nuovi e agli ampliamenti degli edifici di cui ai punti 2 e 3 è prescritta la formazione di cortine arboree di consistenza tale da mascherare la vista.

B. Aziende agricole di nuova formazione sprovviste di fabbricati alla data di adozione delle presenti Norme.

Per le aziende sprovviste di fabbricati il nulla osta per la costruzione degli edifici residenziali e di servizio dell'azienda agricola è subordinato, sentito il parere preventivo della commissione consultiva agricola alla idoneità della iniziativa e dei requisiti professionali dei richiedenti, a:

- 1) accertamento dello stato di fatto di operatore agricolo del richiedente
- 2) presentazione di una relazione produttiva con indicazioni sulle eventuali forme di riconversione aziendale, sulle strutture produttive, sulla capacità zootecnica, la P.L.V., il carico umano ed il fabbisogno di vani e strutture di servizio conseguenti
- 3) adozione di una delibera del Consiglio Comunale di approvazione della iniziativa.

Esaurita positivamente tale procedura, gli indici che si applicano sono quelli di cui ai punti 1), 2), 3), della precedente lettera A), nonché le prescrizioni relative alla formazione di cortine arboree.

Sia per quanto riguarda le aziende provviste di fabbricati che per quanto riguarda quelle non provviste di fabbricati al momento della adozione del Piano, i terreni delle aziende utilizzati ai fini del calcolo della Su, una volta che abbiamo utilizzato il massimo che loro compete, non potranno essere ulteriormente utilizzati a fini edificatori, anche nel caso di trasferimento di proprietà. Il Consiglio Comunale può derogare dalla superficie minima di intervento in caso di aziende agricole esistenti alla data di adozione del P.R.G. sulla base di comprovate necessità, attraverso l'ausilio di un Piano di Sviluppo Aziendale.

Il piano di sviluppo aziendale di iniziativa privata, proposto dai soggetti di cui agli articoli 6 e 7 della legge regionale 5/5/1977 n°18 stabilisce in funzione delle reali necessità produttive dell'azienda la qualità e la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al suo sviluppo. Il piano di sviluppo aziendale può essere approvato in deroga agli indici fissati dalle norme di zona. documentate le esigenze produttive, acquisiti i pareri favorevoli di cui a precedenti commi, sentita la commissione edilizia allargata ai Lavoratori e Produttori Agricoli.

Art. 30 - Zone agricole di valore paesistico.

In tali zone è istituito il vincolo "non edificandi" ed è inibita la costruzione di edifici nuovi di qualunque tipo, ma è ammesso il recupero degli edifici esistenti secondo le modalità dell'art. 10 delle presenti norme comma 1/a, 1/b, 1/e. Per le aziende agricole esistenti alla data di adozione della presente revisione generale e di adeguamento del P.R.G. sono concesse la residenza agricola e le strutture relative purché adeguate sotto il profilo morfologico - ambientale nonché dopo l'approvazione del Piano di Sviluppo Aziendale da parte del Consiglio Comunale, sentita la Commissione allargata ai membri della Consulta Agricola.

Art. 31 Zone agricole speciali (latterie).

In tali zone è permessa l'edificazione di impianti ed attrezzature per la lavorazione del latte e la

produzione casearia.

Oltre gli impianti tecnici é permessa l'edificazione di alloggi per i gestori ed il personale di sorveglianza purché la Su. abitabile non sia superiore al 50% della SU. degli impianti e minore di mq. 240.

In tali zone sono consentiti gli insediamenti suinicoli sino ad un massimo di un suino per ogni 8,00 quintali di siero prodotto da rilevarsi dai bilanci approvati dall'Assemblea riferiti all'anno precedente rispetto a quello di cui viene richiesta la concessione ad edificare.

Non é ammesso l'insediamento di allevamenti suinicoli nelle zone prossime o interne ai centri abitati.

In tali zone il Piano si applica per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq./mq. di Sf
- b) Parcheggi di urbanizzazione primaria = 5 mq./100 mq. di Sf
- c) Area a verde privato sistemato prevalentemente ad alto fusto sul perimetro dell'insediamento = 15 mq./100 mq. di Sf
- d) V_l = indice di visuale libera = 0,50
(distanza minima dal confine = 5,00 mt)
- e) Distanza minima dal ciglio stradale secondo quanto prescritto dai D.M. 1/4/1968 e 2/4/1968.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria. Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria (vedi art.8 delle presenti Norme).

f) In particolare nelle aree di pertinenza della Latteria sociale San Pietro in località Ponte Secchia (tav. P7 del PRG), oggetto dell'11° provvedimento di variante, dovranno essere rispettati i seguenti indici e prescrizioni:

- usi ammessi: residenziali; commerciali - direzionali e per servizi terziari fino ad un massimo del 50% del volume utile costruibile.
- modalità di intervento: PUA di iniziativa privata a carattere planivolumetrico.
- interventi consentiti: recupero, ristrutturazione e sostituzione del patrimonio edilizio.
- Indici urbanistici e parametri insediativi :
 - a) Superficie minima d'intervento : perimetro unitario d'intervento riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.;
 - b) $V_l > = 0,5$;
 - c) distanza minima dai confini : ml. 5;
 - d) distanza minima dai fabbricati = ml. 10;
 - e) distanza minima dalle strade = D.M. 2/4/68 n° 14 44;
 - f) distanza minima dalle zone d'acqua e dai canali = ml. 10;
 - g) aree di U1 e U2 = Verde pubblico : minimo 16 Mq/100 Mc. costruibili; Parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura minima di 15 Mq/100 Mq. di Su residenziale più quote di cui alla Tabella B dell'Art. 18 per le eventuali destinazioni extraresidenziali. In caso di impossibilità di reperimento delle quote di verde pubblico è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su parere favorevole della Commissione per la Qualità

Architettonica e il Paesaggio, procedere alla monetizzazione, in tutto o in parte delle aree di verde pubblico dovute, in conformità alle delibere consiliari sulla determinazione degli oneri vigenti al momento della adozione del PUA;

h) parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private = quelli prescritti nella Tabella B dell'Art. 18 con un minimo di 30 mq/100 mq di Su residenziale di autorimesse coperte;

i) opere di U1 = quelle mancanti e quelle eventualmente convenzionate in sede di PUA.

l) le opere di urbanizzazione a servizio dell'intervento quali parcheggi e aree comuni dovranno trovare collocazione all'interno del perimetro della zona di recupero senza interessare ulteriori zone agricole.

- V = volume utile massimo edificabile : 2.310 MC;
- H max : m.9.50 per 3 piani utili fuori terra
- Obiettivi e indirizzi per la progettazione: gli edifici di progetto dovranno essere improntati a criteri di corretto inserimento rispetto all'andamento planoaltimetrico del terreno e al paesaggio circostante e dovranno uniformarsi per tecnologie costruttive, materiali da costruzione e tipi di copertura alle tradizioni costruttive storiche locali.
- I soggetti attuatori si impegnano:
 1. a realizzare a propria cura e spese e a cedere gratuitamente le opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto,
 2. a mettere in atto i sistemi di depurazione di legge e a realizzare la rotatoria tra la provinciale 486/R e la SP 19, secondo una soluzione da concordare preventivamente con i competenti uffici provinciali
 3. a richiedere in fase attuativa l'acquisizione del nulla osta ai sensi del RD n. 523 del 25.07.1904 da parte del Servizio Tecnico Bacini Affluenti del Po

Art. 32 - Zone per porcilaie esistenti. (come individuate nelle tavole di piano)

In tali zone é consentita la prosecuzione dell'attività esistente a condizione che si adottino quegli accorgimenti di tipo tecnologico e sanitario atti a non alterare l'equilibrio ecologico della zona nel rispetto della normativa regionale vigente (L.R.50/95).

Nel caso di cessata attività, le porcilaie ricadenti all'interno di centri abitati non potranno essere riattivate, ma potranno recuperare il volume con destinazione d'uso consona alla residenza.

Sono nel frattempo consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono pure consentiti ampliamenti una-tantum in ragione del 30% della Su esistente, di cui il 10% per installare impianti tecnologici intesi soprattutto ad adeguare la struttura alla vigente normativa igienico sanitaria ed il 20% ampliamenti produttivi.

Si applicano i seguenti indici:

a) VI = indice di visuale libera = 1

(distanza minima dal confine = 10,00 mt.)

b) Distanza minima dal ciglio stradale secondo quanto prescritto dai D.M. 1/4/1968 e 2/4/1968.

Art. 33 - Zone per laghetti da pesca appositamente individuati nelle tavole di P.R.G.

In tali zone é permessa l'edificazione di impianti ed attrezzature connesse con l'attività agonistica sportiva e di tempo libero.

In ogni caso tutte le costruzioni devono avere carattere precario onde ripristinare l'ambiente in caso di cessata attività.

Art. 34 - Zone artigianali.

Le zone artigianali ammettono soltanto l'edificazione per:

- Laboratori a carattere artigianale;
- depositi, magazzini, rimesse, servizi di trasporto;
- uffici e mostre connessi con attività produttive;
- alloggi per il titolare ed il personale di sorveglianza, purché inseriti nello stesso lotto e purché la S.u. abitabile non sia superiore all'80% della S.u. artigianale e minore di 240 mq;
- attrezzature sociali e ricreative per gli addetti all'artigianato.

Sono vietati insediamenti di fabbriche nocive o altri impianti dannosi alla pubblica salute.

Art. 35 - Zone artigianali di completamento.

La destinazione d'uso di tali zone é quella prevista dall'art.35 delle presenti Norme, oltre gli insediamenti di esposizione e mostre anche se non direttamente collegate all'Attività Artigianale.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici e prescrizioni:

- a) U_f = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq/mq di Sf.
- b) Parcheggi di urbanizzazione primaria = 5 mq/100 mq di Sf.
- c) Aree a verde privato = 15 mq/100 mq di Sf.
- e) Opere di urbanizzazione primaria e cioè:
strade, spazi di manovra, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica e gas, illuminazione pubblica
- e) V_I = indice di visuale libera = 0,50
(distanza media dai confini = 5,00 mt)
- f) Distanza minima dal ciglio stradale = 7,50 mt.

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria (vedi art.8 delle presenti Norme) e i proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria.

Per quanto riguarda l'area artigianale di Sassogattone, l'area individuata nelle tav.P4 è sottoposta a C.D.; il progetto unitario dovrà prevedere una adeguata zona filtro tra la funzione produttiva e quella residenziale adiacente, con uno schermo di alberature che potrà proseguire anche lungo il fiume, e la sistemazione a verde della zona di rispetto stradale mantenendo una fascia di rispetto di almeno 10 m dal fosso esistente, conservando le alberature presenti e integrando la vegetazione esistente in modo da mascherare le volumetrie dei nuovi manufatti.

Qualora l'accessibilità all'area in ampliamento debba avvenire tramite la viabilità esistente di accesso alla borgata di Sassogattone dalla S.P. 57, la soluzione proposta dovrà essere

studiata e valutata anche in funzione del miglioramento della strada di accesso alla borgata di Sassogattone, concordandone le modalità di attuazione con l'Ufficio Concessioni della Provincia e definendo altresì in convenzione il riparto degli oneri tra i due comparti .

Per quanto riguarda l'area artigianale di Carnione, individuata nelle tav.P6, il soggetto realizzatore dell'intervento deve impegnarsi a mantenere efficiente, in buono stato e accessibile al pubblico la strada vicinale che dalla ex S.S. 486 conduce al Parco Pubblico retrostante l'area artigianale di completamento; inoltre è fatto obbligo al medesimo soggetto di adeguare l'accesso sulla ex S.S. adeguandolo al maggior traffico indotto dalla ampliata attività.

In particolare, nella zona artigianale di completamento inerente la specifica area di variante n°4 del provvedimento adottato con DC n°27 del 30/05/2006, gli interventi edificatori dovranno rispettare le prescrizioni dettate dalla Legge 445/1908 in rapporto alle zone "B" o "C" in cui ricade il progetto oggetto di permesso di costruire.

In particolare, nella zona artigianale di completamento inerente la specifica variante n°15 del provvedimento adottato con DC n°27 del 30/05/2006, per i nuovi interventi edificatori che verranno richiesti, si dovranno adottare modalità esecutive cautelative in fase di attuazione delle opere, nonché si dovrà realizzare un adeguato sistema di captazione e regimazione delle acque meteoriche e di scorrimento superficiale al fine di prevenire eventuali riattivazioni dei movimenti gravitativi presenti sul versante.

Art. 36 - Zone artigianali di espansione.

La destinazione d'uso di tali zone é quella prevista dall'art.35 delle presenti Norme.

E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo nella Sm individuata nelle tavole di piano dai limiti di Comparto Edificatorio (C.E.) oppure, in assenza di detti limiti, sulla superficie individuata dalla simbologia di zona e parte di esse dell'entità minima di 10.000 mq, applicando i seguenti indici e prescrizioni:

- a) Ut = Indice di utilizzazione territoriale = 3500 mq/ Ha
- b) S₂ = Aree destinate a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio = 15 mq/100 mq di St.
- c) Aree a verde privato = 10 mq/100 mq di St.
- d) Parcheggi inerenti alle opere di urbanizzazione primaria = 5 mq/100mq di St.
- e) VI = indice di visuale libera = 0,50
- f) Distanza minima dal ciglio stradale m.10 ai sensi della Delibera Consiliare n° 2569 del 2/6/92.

L'area relativa al piano urbanistico particolareggiato può essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore a 1500 mq.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e la quota parte delle opere relative alla urbanizzazione secondaria nelle quantità previste al paragrafo b e l'allacciamento della zona ai pubblici servizi.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, e/o degli allacciamenti ai pubblici servizi é determinata come all'art. 8 delle presenti Norme.

Per quanto riguarda l'area di Sassogattone, identificata nella TAV P4 con la lettera "S", qualsiasi intervento è subordinato al nulla osta idraulico del SPDS nonché alla pulizia dell'Alveo del

torrente Lucenta dalle piante sterpaglie e ricalibratura dell'alveo stesso nel tratto prospiciente l'intervento. Dovrà inoltre essere mantenuta una fascia di rispetto di ml. 10 dalla pertinenza demaniale.

Art. 37 - Zone per le attività estrattive

Per queste zone, per le quali il piano recepisce i perimetri, si rimanda al Piano per le attività estrattive (P.A.E.), approvato in conformità del P.I.A.E.

Capo 5. - ZONE A VINCOLO SPECIALE.

Art. 38 - Zone a vincolo cimiteriale.

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle rispettive aree di rispetto, sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e la onoranza dei defunti, purché siano di carattere precario.

La concessione e l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario. Qualora indicato nelle tavole di Piano con apposita prescrizione di zona entro i limiti delle aree di rispetto cimiteriale potranno esercitarsi attività di uso pubblico o di interesse generale compatibili con la vicinanza delle strutture cimiteriali, con l'esclusione comunque di qualsiasi intervento edilizio.

Art. 39 - Zone di rispetto all'abitato.

Nelle zone di rispetto dell'abitato è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale ad esclusione delle aziende agricole esistenti alla data di adozione della presente revisione generale e di adeguamento del grande P.R.G. per le quali sono concesse la residenza agricola e le strutture relative purché adeguate sotto il profilo morfologico - ambientale nonché dopo l'approvazione del Piano di Sviluppo Aziendale da parte del Consiglio Comunale sentita la Commissione allargata ai membri della Consulta Agricola.

Le costruzioni esistenti in questa zona alla data di adozione della variante generale e di adeguamento del P.R.G. possono essere ampliate "una tantum" nella misura del 20% della Su. attuale oppure, quando risultasse da specifica indagine tecnica l'impossibilità del mantenimento delle strutture dell'edificio, demolite e ricostruite nello stesso ambito senza aumento di Su.

Per quanto riguarda il fabbricato evidenziato con la lettera **R** nella TAV. P7, è ammesso l'ampliamento nella misura del 50% del volume esistente, con le prescrizioni di seguito riportate. Le fondazioni dovranno essere impostate alla profondità minima di un metro dalla quota dell'attuale piano cortilivo in funzione di una pressione massima ammissibile sul terreno di 1 Kg./cmq. Inoltre, essendo il Comune di Baiso, inserito tra quelli ad elevato rischio sismico,

l'intervento dovrà rispondere ai criteri costruttivi prescritti per le zone sismiche (Legge n. 1684 del 25.11.1962 e n. 64 del 2 febbraio 1974 oltre al D.M. 16.01.1996 e successive modifiche). Particolare attenzione dovrà essere posta nella raccolta e deflusso di tutte le acque di scarico, le quali dovranno essere convogliate nella rete principale utilizzando tubazioni e raccordi a perfetta tenuta.

Art. 40-Zone a parco privato

Tali zone sono vincolate al rispetto ed al mantenimento del verde esistente. E' consentito soltanto per gli edifici esistenti, sempre che non siano indicati come aventi valore monumentale o pregio architettonico o valore ambientale, ampliamenti in ragione di un incremento del 20% della superficie utile residenziale esistente alla data di adozione della presente variante.

Art. 41 - Zone di rispetto dei corsi d'acqua.

Le zone di rispetto ai corsi d'acqua si distinguono in:

- zone di rispetto idrogeologico;
- zone di rispetto ai corsi d'acqua.

Le zone di rispetto idrogeologico di cui ai sensi dell'art.33 della legge 247/23 del 1978 sono zone di possibile esondazione nelle quali pertanto gli interventi sono tesi alle opere di manutenzione dei corsi stessi e sono indicate nelle planimetrie di piano (vedi art. 17 delle presenti norme).

Le zone di rispetto ai corsi d'acqua ai sensi dell'art. 1 della legge 431 del 1985 sono zone tese alla valorizzazione paesistica dell'elemento naturale costituito dal corso d'acqua e si estendono per 150 mt. lineari dai limiti lineari dei limiti degli invasi di alvei di piena ordinaria.

In ogni caso, qualora, ai sensi dell'art. 17 del P.T.P.R.. all'interno di tali fasce si vengano a trovare altre zone del piano appositamente perimetrate, valgono comunque le prescrizioni maggiormente limitative delle trasformazioni e delle utilizzazioni.

In tali zone sono ammesse:

- la realizzazione delle opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature quali: comunicazioni viarie, impianti radiotelevisivi o per telecomunicazioni, invasi ad usi plurimi, impianti per l'approvvigionamento delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- l'intervento sui manufatti edilizi esistenti secondo la normativa del presente P.R.G.;
- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a m. 4,00, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali;
- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità.

Per quanto riguarda il fabbricato contrassegnato con la lettera **T nella TAV. P4**, è consentito un ampliamento “una tantum” fino al 20% del volume utile esistente alla data di adozione del PRG, con la possibilità tuttavia di arrivare alla realizzazione di un alloggio minimo funzionale di 150 mq di Superficie utile.

Sui complessi produttivi e sulle loro pertinenze funzionali, ove i detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle zone di tutela ordinaria di laghi, invasi e corsi d'acqua del PTCP, e fossero già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, data di adozione del PTPR, 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 specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. 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.

Art. 42 - Zone a parco pubblico.

La zona a parco pubblico é destinata alla sistemazione e valorizzazione di aree verdi di carattere naturalistico al servizio del territorio comunale. Tale valorizzazione si realizza mediante la semplice conduzione agricola che non alteri il paesaggio nonché mediante la creazione di aree verdi attrezzate. Su tali aree non é pertanto consentito:

- costruire case;
- impiantare cave
- intervenire sul suolo secondo i punti 2c, 2d, 2e, 2f, dell'art. 10.

E' consentito il recupero dell'edilizia esistente secondo i modi e le forme dell'art. 10 con funzione di creare i servizi di supporto necessari alla gestione del piano.

E' altresì ammessa la variazione di destinazione d'uso, sentito il parere del Consiglio Comunale, solo per interventi edilizi relativi ad iniziative di carattere agrituristico e solo all'interno degli edifici esistenti, mediante il loro recupero senza aumento di volume.

Art. 43 - Zone a parco storico-naturalistico.

Le aree così individuate sono tali per cui le caratteristiche monumentali, naturalistiche, paesaggistiche, nonché il rilevante significato storico di interesse generale, impongono la conservazione e la valorizzazione degli ambienti e delle bellezze naturali sia ai fini delle scienze naturalistiche sia ai fini dell'educazione e della ricreazione dei cittadini.

Su tali aree non é pertanto consentito:

- impiantare cave e miniere ed asportare minerali;
- modificare il regime delle acque;

- svolgere attività pubblicitaria;
- introdurre specie estranee di vegetali o di animali;
- catturare e molestare animali selvatici con esclusione delle zone sottoposte a riserva di caccia già esistenti;
- danneggiare specie vegetali.

L'intera area soggetta a "Parco" dovrà essere sottoposta ad un Piano Urbanistico Particolareggiato da realizzarsi anche a stralci funzionali interessanti comunque una superficie di intervento non inferiore a 100.000 mq dotandola delle relative norme tali da disciplinare:

- i lavori di restauro e sistemazione degli edifici compresi entro i limiti di zona;
- i lavori e la costruzione di opere d'arte e manufatti di ogni tipo;
- l'accesso, la circolazione, il soggiorno del pubblico.

Il piano urbanistico del parco individuerà inoltre:

- zone di riserva integrale, nelle quali l'ambiente naturale é conservato in senso assoluto integro, con vincolo floristico e faunistico;
- zone di protezione, in cui sono ammesse le sole costruzioni di stretta pertinenza delle infrastrutture di servizio del Parco;
- zone controllate, nelle quali opera una tutela volta al mantenimento della funzione "Parco".

"In attesa del Piano Urbanistico del Parco non sono consentite entro i limiti di zona nuove edificazioni. Per le aziende agricole esistenti e funzionanti il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia allargata ai lavoratori e produttori agricoli nonché la Commissione consultiva agricola per quanto concerne lo sviluppo aziendale, ha facoltà di concedere ampliamenti delle strutture esistenti o, in caso di comprovata necessità, nuove costruzioni per le quali valgono come indici le norme vigenti per le zone agricole normali- purché esse siano adeguate sotto il profilo morfologico - ambientale e dell'uso di materiali tradizionali per un loro corretto e imprescindibile inserimento. In ogni caso i nuovi fabbricati debbono situarsi in prossimità dei fabbricati aziendali esistenti.

E' altresì vietato intervenire sul suolo secondo i punti 2c, 2d, 2e, 2f, dell'art. 10 delle presenti norme.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti, si applicano le seguenti norme:

- a) - Per gli edifici individuati nelle tavole di Piano come monumentali le disposizioni di cui all'art. 10 punto 1/a delle presenti Norme (Restauro con vincolo assoluto);
- b) - Per tutti gli altri valgono le disposizioni di cui ai punti 1-b; 1-f; 1-g; dello stesso articolo sono imposti inoltre il rispetto e la manutenzione delle alberature e del verde esistente.

E' altresì ammessa la variazione di destinazione d'uso, sentito il parere del Consiglio Comunale, solo per interventi edilizi relativi ad iniziative di carattere agriturismo e solo all'interno degli edifici esistenti, mediante il loro recupero senza aumento di volume.

Art. 44 - Fabbricati di valore monumentale.

I fabbricati di valore monumentale indicati con apposita simbologia nelle tavole di piano sono soggetti alla legge 1 giugno 1939 n.1089 su di essi si applica il restauro con vincolo assoluto di

cui all'art.10 punto 1-a delle presenti Norme di attuazione

TITOLO IV. - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.

Art. 45 - Ristoranti esistenti.

I ristoranti esistenti alla data di adozione della presente variante generale e di adeguamento del P.R.G. potranno essere ampliati "una tantum" secondo i criteri seguenti:

a) Ampliamento del 25% della esistente Su esclusivamente per i seguenti locali: servizi igienici di servizio al ristorante, sala da pranzo - cucina.

In ogni caso, quale che sia la dimensione dell'esercizio esistente, tale ampliamento potrà raggiungere i 50 mq. ma non potrà mai superare i 100 mq.

b) VI = indice di visuale libera = 0,50

c) Hmax = 9,50 mt salvo la possibilità di adeguamento a maggiori altezze se già esistente.

Art. 46 -Strade locali esistenti al momento di adozione della presente variante e loro modifiche.

Le strade locali, esistenti nelle zone di completamento al momento di adozione a della presente variante, siano esse pubbliche o private di uso pubblico, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato fra i privati e fra Comune e i privati.

Soltanto nel caso di Piano Particolareggiato di esecuzione, si possono attuare quelle modifiche di tracciato, sezione e di destinazione che risultino legate ai nuovo assetto viario previsto dal piano.

Art. 47 - Interventi su aree di stabilità relativa e su aree instabili.

Nelle porzioni di territorio comunale classificate di 2^a categoria agli effetti della stabilità dei suoli a seguito della perizia geologica condotta per la formazione della presente variante, non sono ammessi interventi edilizi né potranno essere rilasciate concessioni di costruzione se non in presenza di perizia geologica particolareggiata che attesti lo specifico grado di stabilità della porzione di territorio interessata e gli specifici provvedimenti tecnici necessari a garantire la stabilità dell'edificio progettato e quella delle costruzioni circostanti; provvedimenti che il progetto edilizio dovrà esplicitare sotto forma di requisiti costruttivi idonei.

Nelle porzioni di territorio Comunale classificate di 3^a categoria (territori instabili o propensi al dissesto) sono permessi gli interventi di cui all'art.10 paragrafi 1.a, 1.b, 1.e delle presenti Norme con esclusione quindi di nuove costruzioni, di ampliamenti di fabbricati esistenti e di ricostruzioni in caso di demolizione.

In tali parti del territorio compresi in zona agricola è tuttavia permessa la edificazione, l'ampliamento e la ricostruzione di fabbricati di servizio di cui all'art. 26 paragrafo b) e c) limitatamente ai casi in cui una perizia geologica particolareggiata attesti che le condizioni di stabilità specifica del suolo interessato alle costruzioni permetta tali interventi, ed indichi contemporaneamente i provvedimenti necessari a garantire la stabilità della costruzione stessa

e di quelle circostanti; provvedimenti che il progetto edilizio dovrà esplicitare sotto forma di requisiti costruttivi idonei. In ogni caso le costruzioni dovranno essere realizzate con componenti leggere, preferibilmente prefabbricate.

Nelle porzioni di territorio comunale di 2^a e 3^a categoria agli effetti della stabilità dei suoli, ogni intervento sul suolo soggetto ad autorizzazione Comunale (vedi art. 10 paragrafi 2.a, 2.b, 2.c, 2.d, 2.e, 2.f e 2.g delle presenti Norme) dovrà essere preceduto da perizia geologica particolareggiata che indichi, sulla base delle condizioni della stabilità delle specifiche aree interessate agli interventi e di quelle circostanti, la non pericolosità degli interventi medesimi e tutti gli accorgimenti atti ad evitare il degrado dei suoli interessati e circostanti e ad assicurare il mantenimento delle preesistenti caratteristiche meccaniche; accorgimenti che i progetti relativi agli interventi dovranno in ogni caso esplicitare sotto forma di requisiti tecnici idonei.

Le attrezzature (quali porcilaie, ceramiche e simili) per le quali si verifica contrasto di destinazione d'uso rispetto alle previsioni di zona del P.R.G. dovranno essere trasferite.

Art. 48 Interventi edilizi per l'agriturismo

Ai sensi della legge nazionale n. 730 del 5/12/85 e della legge regionale n° 26 del 28/6/94 possono svolgere attività agrituristica gli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile.

A tal fine sono ammessi interventi edilizi relativi ad iniziative a carattere agrituristico solo all'interno di fabbricati agricoli esistenti ad uso residenziale o con il riutilizzo di fabbricati agricoli del fondo nei limiti di cui all'art. 10 della richiamata legge regionale, purché tali fabbricati agricoli non siano più necessari alla conduzione del fondo stesso.

Art. 49 Interventi tecnologici per il riscaldamento.

Quando in mancanza di reti di adduzione di gas-metano o altri sistemi di fornitura pubblica per il riscaldamento sia necessario impiantare grandi contenitori di cosiddetti "bomboloni" (gas-propano, etc.) è fatto obbligo di adottare il tipo interrato. Nel tempo i contenitori esistenti dovranno essere sostituiti da quelli interrati.

Art. 50 Prescrizioni di cautela geologica in fase di edificazione.

Data la particolare situazione geomorfologia del territorio comunale di Baiso si intendono prescrittive tutte le indicazioni in materia contenute nel parere regionale di approvazione del Piano nonché tutte quelle indicate dal dott. Alessandro Colombetti (e spesso richiamate) nel suddetto parere.

Ai sensi del D.M. 11.03.1988, la fase di progettazione esecutiva degli interventi edificatori previsti, dovrà essere preceduta da più approfondite indagini, i cui risultati dovranno essere oggetto di una apposita relazione parte integrante del progetto, al fine di verificare se le scelte delle soluzioni progettuali per le opere di fondazione siano compatibili con la sicurezza e la funzionalità dei manufatti di progetto, in relazione alla natura ed alle caratteristiche geotecniche dei terreni;

Essendo il Comune di Baiso inserito tra quelli ad elevato rischio sismico individuati dall'ordinanza 12.06.1998 n. 2788, Si raccomanda l'adozione di criteri costruttivi e/o di

ristrutturazione prescritti, per quelli classificati sismici (L. 64/74 e D.M. 27.07.1983).

In particolare la relazione geologico - geotecnica è sempre richiesta per tutti gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria che ricadono nelle aree di Baiso Capoluogo, di Corciolano - Levizzano e di Muraglione – Borgonuovo incluse nella perimetrazione della zona edificata da consolidare e/o sottoposta alle provvidenze di cui alla legge 445/1908.

COMUNE DI BAISO	1
TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI	1
Capo I - Generalità	1
Art. 1 - Applicazione del piano.	1
Art. 2 - Norme generali.	1
Capo 2 - Indici urbanistici	1
Art. 3 - Descrizione degli indici urbanistici.	1
Art. 4 - Applicazione degli indici urbanistici.	4
TITOLO 2 – ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	6
Art. 5 - Modalità di attuazione del P.R.G.....	6
Art. 6 - Intervento urbanistico preventivo	6
Art. 7 – Piani particolareggiati (di iniziativa pubblica o privata).....	6
Art. 8 - Opere di urbanizzazione.	7
Art. 9 - Intervento edilizio diretto.....	7
Art. 10 - Classificazione degli interventi.....	7
Art. 11 - Destinazione d’uso.....	15
TITOLO 3 - ZONIZZAZIONE	16
Capo 1 - GENERALITA’	16
Art. 12 - Divisione del territorio comunale in zone.....	16
Capo 2- ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE	17
Art. 13 - Le zone destinate alla viabilità comprendono:	17
Art.14 - Spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.	19
Art 15 - Zone di rispetto idrogeologico	19
Art. 16 –Zone a verde pubblico urbano	20
Art 17 - Zone per attrezzature	20
Art. 18 - Zone per attrezzature residenziali.	20
Art. 19 - Zone per attrezzature urbane di interesse generale.....	22
Art. 20 - Zone per attrezzature tecniche e distributive.....	23
Art. 21 - Zone per attrezzature alberghiere.	23
Art. 21 bis Zone per impianti sportivi, servizi e tempo libero,	23
Capo 3- ZONE RESIDENZIALI	25
Art. 22 - Zone residenziali.	25
Art. 23 - Zone residenziali di completamento	25
Art. 24 - Zone residenziali di risanamento normate dalla Disciplina particolareggiata per le zone “A”	30
Art. 25 - Zone residenziali di espansione.	30
Art. 26 - Zone residenziali di sola manutenzione.	32
Art. 27 - Zone residenziali - rurali di ristrutturazione.	32
Art. 27bis – Zone destinate al recupero di edifici totalmente o parzialmente abbandonati.....	34
Capo IV - ZONE PRODUTTIVE	37
Art. 28 - Zone agricole.	37
Art. 29 - Zone agricole normali.	38
Art. 30 - Zone agricole di valore paesistico.	42
Art. 31 Zone agricole speciali (latterie).....	42
Art. 32 - Zone per porcilaie esistenti. (come individuate nelle tavole di piano)	44

Art. 33 - Zone per laghetti da pesca appositamente individuati nelle tavole di P.R.G.	45
Art. 34 - Zone artigianali.	45
Art. 35 - Zone artigianali di completamento.	45
Art. 36 - Zone artigianali di espansione.	46
Art. 37 - Zone per le attività estrattive.	47
Capo 5. - ZONE A VINCOLO SPECIALE.	47
Art. 38 - Zone a vincolo cimiteriale.	47
Art. 39 - Zone di rispetto all'abitato.	47
Art. 40-Zone a parco privato	48
Art. 41 - Zone di rispetto dei corsi d'acqua.	48
Art. 42 - Zone a parco pubblico.	49
Art. 43 - Zone a parco storico-naturalistico.	49
Art. 44 - Fabbricati di valore monumentale.	50
TITOLO IV. - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.	51
Art. 45 - Ristoranti esistenti.	51
Art. 46 -Strade locali esistenti al momento di adozione della presente variante e loro modifiche.	51
Art. 47 - Interventi su aree di stabilità relativa e su aree instabili.	51
Art. 48 Interventi edilizi per l'agriturismo	52
Art. 49 Interventi tecnologici per il riscaldamento.	52
Art. 50 Prescrizioni di cautela geologica in fase di edificazione.	52