





COMUNE DI REGGIO EMILIA

**NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE**

**NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE**

**VARIANTE GENERALE AL P.R.G. (nuovo P.R.G.)**

**ADOTTATA** dal Consiglio Comunale di Reggio Emilia con deliberazione n° 9382/761 del 18-4-1984.

**APPROVATA** dalla Giunta della Regione Emilia Romagna con deliberazione n° 7284 del 17-12-1985 (controllata dalla CCARER con atto n° 468/281 del 31-1-1986).

**PUBBLICATA** sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n° 25 del 26-2-1986



## SOMMARIO

### TITOLO I - NORME GENERALI

CAPO I - 1	CONTENUTI E VALIDITA' DEL PIANO .....	Pag.	11
Art. I - 1.01	Contenuti, significato e campo di applicazione del nuovo Piano Regolatore Generale (P.R.G.) .....	"	11
Art. I - 1.02	Validità ed efficacia del P.R.G. ....	"	11
Art. I - 1.03	P.R.G. e trasformazioni del territorio .....	"	12
Art. I - 1.04	Elaborati del P.R.G. ....	"	12
CAPO I - 2	RAPPORTI CON IL QUADRO LEGISLATIVO. PIANI DI SCALA SUPERIORE E STRUMENTAZIONE URBANISTICA PREESISTENTE .....	"	13
Art. I - 2.01	Legislazione urbanistica nazionale e regionale .....	"	13
Art. I - 2.02	Legislazione ambientale .....	"	13
Art. I - 2.03	Leggi di salvaguardia .....	"	13
Art. I - 2.04	Norme per l'edificabilità, condizioni necessarie .....	"	13
Art. I - 2.05	Piani Territoriali di scala sovracomunale, nuove competenze istituzionali .....	"	14
Art. I - 2.06	Piani urbanistici attuativi già completati ed in corso di esecuzione .....	"	14
Art. I - 2.07	Concessione ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del P.R.G. ....	"	14
Art. I - 2.08	Regolamento Edilizio .....	"	14

### TITOLO II - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

CAPO II - 1	STRUMENTI DI ATTUAZIONE .....	"	15
Art. II - 1.01	Diverse modalità di attuazione .....	"	15
Art. II - 1.02	Programma Pluriennale di Attuazione .....	"	15
Art. II - 1.03	Piani urbanistici attuativi .....	"	15
Art. II - 1.04	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare e Piano per gli Insediamenti Produttivi .....	"	15
Art. II - 1.05	Piano di Recupero .....	"	16
Art. II - 1.06	Piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale .....	"	16
Art. II - 1.07	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata .....	"	17
Art. II - 1.08	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo I .....	"	18

Art. II - 1.09	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 2 .....	Pag.	19
Art. II - 1.10	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 3 .....	”	20
Art. II - 1.11	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 4 .....	”	20
CAPO II - 2	CONTENUTI E CRITERI DELLA GESTIONE .....	”	21
Art. II - 2.01	Disciplina dei parcheggi .....	”	21
Art. II - 2.02	Edifici esistenti in contrasto con le Norme di zona .....	”	23
Art. II - 2.03	Edifici esistenti entro i comparti dei Piani urbanistici attuativi .....	”	23
Art. II - 2.04	Edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica e mediante esproprio .....	”	23
Art. II - 2.05	Applicazione completa dei parametri di utilizzazione fondiaria .....	”	23

### **TITOLO III - PARAMETRI**

CAPO III - 1	PARAMETRI URBANISTICI .....	”	24
Art. III - 1.01	Definizione dei parametri urbanistici .....	”	24
Art. III - 1.02	Applicazione dei parametri urbanistici .....	”	26
Art. III - 1.03	Standard residenziale per abitante .....	”	27
CAPO III - 2	PARAMETRI EDILIZI		
Art. III - 2.01	Definizione e applicazione dei parametri edilizi .....	”	27
Art. III - 2.02	Distanze e Visuali Libere .....	”	28

### **TITOLO IV - INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITA'**

CAPO IV - 1	INTERVENTI DI RECUPERO .....	”	29
Art. IV - 1.01	Manutenzione ordinaria (R.1) .....	”	29
Art. IV - 1.02	Manutenzione straordinaria (R.2) .....	”	29
Art. IV - 1.03	Restauro scientifico (R.3) .....	”	32
Art. IV - 1.04	Restauro e risanamento conservativo (R.4) .....	”	33
Art. IV - 1.05	Ristrutturazione con vincolo parziale (R.5) .....	”	34
Art. IV - 1.06	Ristrutturazione senza incremento di Su (R.6) .....	”	34
Art. IV - 1.07	Ristrutturazione con incremento di Su limitata all'inserimento di servizi igienici ed impianti tecnici (R.7) ..	”	35
Art. IV - 1.08	Ristrutturazione e ampliamento con incremento di Su compreso entro il 20% (R.8) .....	”	35

Art. IV - 1.09	Ristrutturazione e ampliamento con incremento di Su compreso entro il 20% ed entro gli Indici di zona (R.9) .....	Pag. 35
Art. IV - 1.10	Trasformazione e modifica della destinazione d'uso .....	” 35
Art. IV - 1.11	Capacità insediativa nel caso degli interventi di recu- pero .....	” 36
CAPO IV - 2	INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE .....	” 36
Art. IV - 2.01	Demolizione e ricostruzione della Su preesistente (NC.1) .....	” 36
Art. IV - 2.02	Demolizione e ricostruzione con incremento di Su compreso entro gli Indici di zona (NC.2) .....	” 36
Art. IV - 2.03	Demolizione e ricostruzione con incremento del 20% della Superficie preesistente e secondo criteri specifici (NC.3) .....	” 36
Art. IV - 2.04	Ampliamento con incremento di Su maggiore del 20% e compreso entro gli Indici di zona (NC.4) .....	” 37
Art. IV - 2.05	Nuovo impianto (NC.5) .....	” 37
Art. IV - 2.06	Attrezzatura del territorio (NC.6) .....	” 37
CAPO IV - 3	INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE .....	” 37
Art. IV - 3.01	Interventi nelle zone agricole .....	” 37
Art. IV - 3.02	Interventi riservati a specifici soggetti e interventi non riservati .....	” 38
CAPO IV - 4	INTERVENTI SULL'AMBIENTE .....	” 38
Art. IV - 4.01	Tutela ambientale del territorio; divieto di discarica e di deposito di materiali extraagricoli .....	” 38
Art. IV - 4.02	Alberature. Arredo urbano .....	” 39
Art. IV - 4.03	Demolizioni .....	” 40

## **TITOLO V - USI DEL TERRITORIO**

CAPO V - 1	USI URBANI, DESTINAZIONI, CARATTERISTI- CHE E STANDARDS SPECIFICI .....	” 41
Art. V - 1.01	Criteri generali relativi agli usi urbani .....	” 41
Art. V - 1.02	Abitazioni (U.1) .....	” 41
Art. V - 1.03	Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alber- ghiero (U.2) .....	” 41
Art. V - 1.04	Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi (U.3) .....	” 42
Art. V - 1.05	Attività commerciali al dettaglio (U.4) .....	” 42
Art. V - 1.06	Attività commerciali complementari (U.5) .....	” 43
Art. V - 1.07	Centro commerciale integrato (U.6) .....	” 43

Art. V - 1.08	Publici esercizi (U.7) .....	Pag. 43
Art. V - 1.09	Esposizioni, mostre, fiere (U.8) .....	" 44
Art. V - 1.10	Attività commerciali all'ingrosso (U.9) .....	" 44
Art. V - 1.11	Cinema, teatri, locali per lo spettacolo (U.10) .....	" 44
Art. V - 1.12	Piccoli uffici e studi professionali (U.11) .....	" 45
Art. V - 1.13	Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico (U.12) .....	" 45
Art. V - 1.14	Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico (U.13) .....	" 46
Art. V - 1.15	Servizi per l'industria, la ricerca, il terziario avanzato e specializzato (U.14) .....	" 46
Art. V - 1.16	Magazzini, depositi, stoccaggi, centri merci e funzioni doganali (U.15) .....	" 46
Art. V - 1.17	Artigianato di servizio (U.16) .....	" 47
Art. V - 1.18	Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano (U.17) .....	" 47
Art. V - 1.19	Artigianato produttivo incompatibile (U.18) .....	" 47
Art. V - 1.20	Industria compatibile con l'ambiente urbano (U.19) ..	" 48
Art. V - 1.21	Industria incompatibile (U.20) .....	" 48
Art. V - 1.22	Parcheggi attrezzati di uso pubblico (U.21) .....	" 48
Art. V - 1.23	Servizi sociali di quartiere (U.22) .....	" 48
Art. V - 1.24	Attrezzature per il verde (U.23) .....	" 49
Art. V - 1.25	Attrezzature per l'istruzione superiore (U.24) .....	" 49
Art. V - 1.26	Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali (U.25) .....	" 50
Art. V - 1.27	Impianti tecnici (U.26) .....	" 50
Art. V - 1.28	Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani (U.27) .....	" 50
Art. V - 1.29	Attrezzature socio-sanitarie (U.28) .....	" 50
Art. V - 1.30	Attrezzature culturali (U.29) .....	" 51
Art. V - 1.31	Sedi cimiteriali (U.30) .....	" 51
Art. V - 1.32	Distributori di carburante (U.31) .....	" 51
Art. V - 1.33	Attività produttive agroalimentari e relativi impianti di trasformazione, conservazione e confezionamento (U.32) .....	" 52
Art. V - 1.34	Usi assimilabili per analogia .....	" 52
Art. V - 1.35	Usi transitori di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche .....	" 52
<b>CAPO V - 2</b>	<b>USI AGRICOLI, DESTINAZIONI E CARATTERISTICHE</b> .....	" 53
Art. V - 2.01	Criteri generali relativi agli usi agricoli .....	" 53
Art. V - 2.02	Abitazioni agricole (A. 1) .....	" 54
Art. V - 2.03	Edifici recuperati ad usi urbani .....	" 54
Art. V - 2.04	Fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali e interaziendali (A.2) .....	" 54

Art. V - 2.05	Allevamenti zootecnici di tipo aziendale e interaziendale (A.3) .....	Pag. 54
Art. V - 2.06	Allevamenti zootecnici di tipo intensivo (A.4) .....	” 55
Art. V - 2.07	Impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (A.5) .....	” 55
Art. V - 2.08	Serre fisse (A.6) .....	” 55
Art. V - 2.09	Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate, e per il territorio agricolo (A.7) .....	” 55
Art. V - 2.10	Infrastrutture (A.8) .....	” 56
Art. V - 2.11	Lagoni di accumulo per liquami (A.9) .....	” 56
Art. V - 2.12	Allevamenti ittici ad uso produttivo (A.10) .....	” 56
Art. V - 2.13	Altre opere di trasformazione del suolo agricolo (A.11) .....	” 56

## TITOLO VI - ARTICOLAZIONE IN ZONE

CAPO VI - 1	ZONE OMOGENEE E ZONE DEL P.R.G. ....	” 56
Art. VI - 1.01	Classificazione delle zone omogenee (D.M.2/4/68) ...	” 56
Art. VI - 1.02	Articolazione delle zone nel progetto di P.R.G.; classificazione degli usi e degli interventi; usi previsti ed usi compatibili .....	” 56
Art. VI - 1.03	Rotazione e diversa combinazione degli usi. Casi di Delibera Consiliare e casi di Variante Normativa .....	” 57
Art. VI - 1.04	Destinazione d'uso delle zone .....	” 57
Art. VI - 1.05	Suddivisione in zone del territorio comunale .....	” 58
Art. VI - 1.06	Edifici di particolare valore storico, artistico ed ambientale .....	” 59
CAPO VI - 2	ZONE PUBBLICHE .....	” 59
Art. VI - 2.01	Zona destinata alla viabilità e parcheggi .....	” 59
Art. VI - 2.02	Zona ferroviaria .....	” 60
Art. VI - 2.03	Fascie di rispetto stradale e ferroviario .....	” 60
Art. VI - 2.04	Zona a verde pubblico e attrezzato (Zona G - Art. 13 L.R. 47/78 modificata) .....	” 62
Art. VI - 2.05	Zona a parco urbano (Zona E ed F - D.M. 2/4/68) ....	” 62
Art. VI - 2.06	Zona per servizi pubblici di quartiere (Zona G - Art. 13 L.R. 47/78 modificata) .....	” 63
Art. VI - 2.07	Zone per attrezzature generali (Zona F - D.M. 2/4/68) .....	” 64
CAPO VI - 3	ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI CARATTERE COMPLEMENTARE .....	” 68
Art. VI - 3.01	Usi e interventi previsti e compatibili nell'insieme del-	

	le zone per attrezzature e servizi di carattere complementare .....	Pag. 68
Art. VI - 3.02	Zone per attrezzature di uso pubblico e servizi di carattere complementare esistenti (ASE) .....	” 68
Art. VI - 3.03	Zone per attrezzature e servizi di carattere complementare di nuovo insediamento (ASN) .....	” 69
CAPO VI - 4	ZONE RESIDENZIALI .....	” 69
Art. VI - 4.01	Usi e interventi previsti e compatibili nell'insieme delle zone residenziali .....	” 69
Art. VI - 4.02	Zona residenziale di riqualificazione urbana (Re1) (Zona B - D.M. 2/4/68) .....	” 70
Art. VI - 4.03	Zona residenziale di riassetto urbano (Re2) (Zona B - D.M. 2/4/68) .....	” 70
Art. VI - 4.04	Zona residenziale urbana integrata di completamento (Re3) (Zona B - D.M. 2/4/68) .....	” 71
Art. VI - 4.05	Zona residenziale urbana di completamento (Re4) (Zona B - D.M. 2/4/68) .....	” 71
Art. VI - 4.06	Zona residenziale di completamento nelle frazioni (Re5) (Zona B - D.M. 2/4/68) .....	” 71
Art. VI - 4.07	Zona residenziale con vincolo di tutela dell'ambiente urbano (Re6) (Zona B - D.M. 2/4/68) .....	” 72
Art. VI - 4.08	Zona residenziale di espansione di tipo 1 nel capoluogo (Re7) (Zona C - D.M. 2/4/68) .....	” 72
Art. VI - 4.09	Zona residenziale di espansione di tipo 2 nel capoluogo (Re8) (Zona C - D.M. 2/4/68), e relative Schede ...	” 73
Art. VI - 4.10	Zona residenziale di espansione nelle frazioni (Re9) (Zona C - D.M. 2/4/68) .....	” 73
Art. VI - 4.11	Zona residenziale integrata di espansione (Re10) (Zona C - D.M. 2/4/68) .....	” 74
CAPO VI - 5	ZONE PRODUTTIVE URBANE .....	” 74
Art. VI - 5.01	Usi e interventi previsti e compatibili nell'insieme delle zone produttive urbane .....	” 74
Art. VI - 5.02	Zona industriale e artigianale di completamento e riassetto (P1) (Zona D - D.M. 2/4/68) .....	” 75
Art. VI - 5.03	Zona per la riqualificazione delle attività terziarie esistenti (P2) (Zona D - D.M. 2/4/68) .....	” 76
Art. VI - 5.04	Zona tecnico-distributiva, annonaria e per il commercio all'ingrosso esistente (P3) (Zona D - D.M. 2/4/68) .....	” 76
Art. VI - 5.05	Zona industriale e artigianale di espansione (P4) (Zona D - D.M. 2/4/68) .....	” 77
Art. VI - 5.06	Zona per attrezzature produttive (P5) (Zona D - D.M. 2/4/68) .....	” 77

<b>CAPO VI - 6 ZONA PER LE ATTIVITA' TERZIARIE PER LO SVILUPPO</b>		
Art. VI - 6.01 Usi e interventi previsti e compatibili nell'insieme della zona per le attività terziarie per lo sviluppo .....	Pag.	78
Art. VI - 6.02 Zona per le attività terziarie per lo sviluppo (T) (Zona D D.M. 2/4/68) .....	"	79
<b>CAPO VI - 7 ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE .....</b>		" 80
Art. VI - 7.01 Zone agricole di P.R.G. (Zone E - Art. 13 L.R. 47/78 modificata) .....	"	80
Art. VI - 7.02 Organi consultivi sugli interventi nelle zone agricole ..	"	80
Art. VI - 7.03 Stato di fatto, frazionamenti successivi .....	"	81
Art. VI - 7.04 Unità di intervento .....	"	81
Art. VI - 7.05 Edifici esistenti nelle zone agricole .....	"	81
Art. VI - 7.06 Classificazione delle zone agricole .....	"	83
Art. VI - 7.07 Zona agricola di rispetto dei corsi d'acqua (Agr. 1) ...	"	84
Art. VI - 7.08 Zona agricola di rispetto dell'abitato (Agr.2) .....	"	84
Art. VI - 7.09 Zona agricola normale (Agr.3) .....	"	85
Art. VI - 7.10 Vincoli di salvaguardia specifici .....	"	85
Art. VI - 7.11 Parametri urbanistici-edilizi da applicarsi per gli usi agricoli .....	"	86
Art. VI - 7.12 Superfici minime di intervento .....	"	88
Art. VI - 7.13 Possibilità di superamento dei limiti di cui agli Artt. VI 7.11 e VI 7.12 e casi di obbligatorietà del Piano di Sviluppo Aziendale e/o Interaziendale .....	"	88
<b>ALLEGATO: Tavola sinottica della zonizzazione, dei criteri di intervento e delle destinazioni d'uso .....</b>	"	89
 <b>SOMMARIO NORME CENTRO STORICO</b>		
<b>CAPO I -DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>		" 93
Art. 1 -Delimitazioni e campo di applicazione .....	"	93
Art. 2 -Elaborati .....	"	93
Art. 3 -Classificazione degli spazi destinati alla viabilità .....	"	94
Art. 4 -Aree destinate a verde .....	"	94
Art. 5 -Definizioni .....	"	94
<b>CAPO II -ZONA A - CENTRO STORICO .....</b>		" 95
Art. 6 -Contenuti della disciplina particolareggiata .....	"	95
Art. 7 -Modalità e livelli d'intervento .....	"	96
Art. 8 -Classificazione tipologica .....	"	97
Art. 9 -Categorie normative .....	"	99

Art. 9 -A1	Restauro scientifico .....	Pag. 99
Art. 9 -A2	Restauro e risanamento conservativo .....	” 100
	A2.1 Restauro e risanamento conservativo tipo A .....	” 100
	A2.2 Restauro e risanamento conservativo tipo B .....	” 101
	A2.3 Ripristino tipologico .....	” 101
	A2.4 Demolizione senza ricostruzione .....	” 102
	A2.5 Recupero e risanamento delle aree libere .....	” 102
Art. 9 -A3	Ristrutturazione edilizia .....	” 102
	A3.1 Ristrutturazione con vincolo parziale .....	” 103
	A3.2 Ristrutturazione semplice .....	” 103
	A3.3 Ripristino edilizio .....	” 103
Art. 9 -A4	Ristrutturazione urbanistica .....	” 104
	A4.1 Demolizione e ricostruzione secondo parametri plani- volumetrici .....	” 104
	A4.2 Demolizione e ricostruzione con indici edilizi .....	” 104
Art. 10	-Manutenzione ordinaria .....	” 105
Art. 11	-Manutenzione straordinaria .....	” 105
Art. 12	-Destinazioni d'uso .....	” 106
CAPO III -ATTUAZIONE DEL PIANO .....		” 109
Art. 13	-Contenuto ed attuazione degli strumenti diretti .....	” 109
Art. 14	-Contenuto ed attuazione degli strumenti preventivi .....	” 109
CAPO IV -PIANI PARTICOLAREGGIATI E PIANI DI RECUPERO .....		Pag. 109
Art. 15	-Piani Particolareggiati e Piani di Recupero .....	” 109
CAPO V -PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....		” 111
Art. 16	-Elementi costitutivi degli strumenti preventivi .....	” 111
Art. 17	-Modalità di presentazione del progetto edilizio .....	” 111
Art. 18	-Modalità di intervento .....	” 112
Art. 19	-Arredo urbano .....	” 115
Art. 20	-Scavi .....	” 116
Art. 21	-Disposizioni finali .....	” 116

## TITOLO I - NORME GENERALI

### CAPO I - I CONTENUTI E VALIDITA' DEL PIANO

#### Art. I.1.01 **Contenuti, significato e campo di applicazione del nuovo Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**

- 1 - Il presente strumento urbanistico costituisce il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Reggio Emilia, elaborato ai sensi della L. 1150/42 e della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2 - Il nuovo Piano Regolatore Generale viene di seguito richiamato come P.R.G..
- 3 - Nelle presenti Norme i richiami contenuti alla L.R. 47/78 si intendono riferiti agli articoli modificati e integrati successivamente con L.R. 23/80; la L.R. 47/78 modificata ed integrata dalla L.R. 23/80, viene richiamata in sintesi come L.R. 47/78 modificata.
- 4 - Il P.R.G. promuove il miglior utilizzo delle risorse e la riqualificazione del territorio comunale nel suo insieme, e regola i processi di trasformazione territoriale nel senso indicato dall'Art. 1 della L.M. 10/77, e più in generale dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale.
- 5 - Il campo di applicazione del P.R.G. è rappresentato dall'intero territorio comunale.
- 6 - Per la zona omogenea A relativa al Centro Storico del Capoluogo, definita negli Elaborati Grafici del P.R.G., si applicano le previsioni e le prescrizioni dei relativi elaborati, individuati con il titolo P.R.G. - Centro Storico, elencati al successivo Art. I.1.04.
- 7 - Nel restante territorio comunale si applicano le previsioni e le prescrizioni contenute in tutti gli altri elaborati del P.R.G., elencati al successivo Art. I.1.04.

#### Art. I.1.02 **Validità ed efficacia del P.R.G.**

*I.1.02*

- 1 - Il P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato; si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge.
- 2 - Nei successivi articoli sono definiti i casi di Variante Normativa - ai sensi del quarto comma punto d) dell'Art. 15 della L.R. 47/78 modificata che vengono predeterminati nella logica e nella funzionalità delle presenti Norme. Analogamente, i successivi articoli definiscono i casi in cui le presenti Norme possono subire adattamenti e rettifiche di carattere gestionale, attraverso semplice Delibera del Consiglio Comunale.
- 3 - Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
- 4 - In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del P.R.G., le prescrizioni delle Norme prevalgono su quelle degli Elaborati Grafici. Nel caso di controversia nell'applicazione degli Elaborati Grafici, prevalgono le tavole di progetto del P.R.G. in scala 1:5000 base C.T.R. , ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 48 della L.R. 47/78 modificata.
- 5 - Le presenti Norme, unitamente agli Elaborati Grafici, dettano indicazioni e

prescrizioni per la stesura dei piani urbanistici attuativi e per la disciplina diretta degli interventi e delle trasformazioni d'uso del territorio, sottoposti a concessione ed autorizzazione, ai sensi della legislazione vigente.

#### Art. I.1.03 **P.R.G. e trasformazione del territorio**

I.1.03

- 1 - Il P.R.G. promuove, coordina e governa, in modo diretto e indiretto, il processo di trasformazione del territorio e dei suoi diversi usi.
- 2 - Tale processo riguarda interventi di nuova costruzione, di recupero, di ampliamento, di demolizione, di trasformazione degli usi, nonché la realizzazione di infrastrutture e di qualsiasi opera che comporti una modifica del territorio ed ecceda le normali operazioni colturali agricole.
- 3 - In termini coordinati rispetto al P.R.C., le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
- 4 - Il P.R.G. definisce criteri e procedure anche per interventi ed attività sottoposte per legge a semplice autorizzazione.
- 5 - Analogamente a quanto previsto per qualsiasi altro tipo di intervento sul territorio, per gli interventi di arredo urbano e per la difesa dell'ambiente il P.R.G. definisce sia norme immediatamente efficaci, sia criteri da adottare attraverso successivi strumenti progettuali e di gestione.

#### Art. I.1.04 **Elaborati del P.R.G.**

I.1.04

- 1 - Il P.R.G., è costituito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, dalla Relazione Illustrativa, dalla Relazione Geologica, nonché dagli Elaborati Grafici.
- 2 - Gli elaborati grafici del Piano sono:
  - A - P.R.G./Centro Storico:
    - . Relazione Illustrativa;
    - . Norme Tecniche di Attuazione;
    - . Tavola in scala 1:2.000 - Perimetro della zona A oggetto della Variante al P.R.G.;
    - . Tavola in scala 1:2.000 - Classificazione tipologica; Perimetrazione delle unità edilizie classificate e dell'edilizia otto-novecentesca e di recente costruzione;
    - . Tavola in scala 1:2.000 - Piano operativo della conservazione; Perimetro delle unità minime d'intervento e definizione delle categorie d'intervento;
    - . Tavola in scala 1:2.000 - Piano dei Servizi pubblici e della viabilità.
  - B - P.R.G./Restante territorio comunale:
    - . Norme Tecniche di Attuazione;
    - . Relazione Illustrativa;
    - . Inquadramento territoriale - Scala 1:50.000;
    - . Sintesi del progetto - Scala 1:10.000;
    - . Progetto, n° 40 Tavole - Scala 1:5.000;
    - . Progetto, n° 55 Tavole - Scala 1:2.000;
    - . Tavola sinottica;
    - . Piano dei servizi, n° 2 Tavole - Scala 1:10.000;
    - . Classificazione della viabilità, perimetro del Territorio urbanizzato e dei cen-

tri abitati, n° 2 Tavole - Scala 1:10.000;

- . Indagine geologica composta da: Relazione Illustrativa; Elaborati grafici allegati.

## CAPO I - 2 RAPPORTI CON IL QUADRO LEGISLATIVO, PIANI DI SCALA SUPERIORE E STRUMENTAZIONE URBANISTICA PREESISTENTE I.2.01

### Art. I.2.01 **Legislazione urbanistica nazionale e regionale**

- 1 - Il P.R.G. è redatto in conformità alla legislazione nazionale e regionale. Esso interpreta tale quadro legislativo in termini progressivi ed evolutivi ed in rapporto alle attuali tendenze insediative del territorio comunale interessato.

### Art. I.2.02 **Legislazione ambientale** I.2.02

- 1 - Il P.R.G. opera per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, paesagistiche ed ambientali, ed in conformità alla legislazione nazionale e regionale in materia.
- 2 - Indipendentemente dai contenuti specifici del P.R.G., sono comunque da applicarsi:
  - . le norme per la tutela delle bellezze naturali e delle cose di interesse artistico e storico di cui alle Leggi 1089/39 e 1497/39;
  - . le norme per la difesa del suolo di cui al R.D. 3267/23, ed al relativo regolamento, e successive modifiche e integrazioni, ivi compresi gli aggiornamenti della legislazione regionale;
  - . le norme per la difesa delle acque di cui alla L. 319/76 e successive modifiche ed integrazioni, ivi compresi gli aggiornamenti della legislazione regionale;
  - . le norme regionali relative alle attività estrattive.

### Art. I.2.03 **Leggi di salvaguardia** I.2.03

- 1 - Dall'adozione del P.R.G. si applicano le Norme di salvaguardia ai sensi della L. 1902/52 e successive modifiche ed integrazioni, e dell'Art. 55 della L.R. 47/78 modificata.

### Art. I.2.04 **Norme per l'edificabilità, condizioni necessarie** I.2.04

- 1 - Ai sensi dell'Art. 10 della L. 765/67, dell'Art. 4 della L. 847/64 e successive modifiche ed integrazioni, e dell'Art. 31 della L.R. 47/78 modificata, area edificabile è quella dotata di urbanizzazione primaria, e cioè di strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura e impianti di depurazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono e del gas (quando esiste la rete primaria), nuclei elementari di verde attrezzato secondo le percentuali ed i criteri fissati dalle presenti Norme, e relativi allacciamenti ai pubblici servizi, nonché delle opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi di legge.

**Art. I.2.05 Piani Territoriali di scala sovracomunale, nuove competenze istituzionali** *I.2.05*

- 1 - Il P.R.G. è stato elaborato ed adottato in assenza di Piani Territoriali di scala superiore vigenti.  
Esso tuttavia tiene conto sia del progetto del Piano Territoriale di Coordinamento Comprensoriale, sia del Piano Zonale Agricolo, sia dei primi elementi del Piano Provinciale di Trasporto Integrato di Bacino.

**Art. I.2.06 Piani urbanistici attuativi già completati ed in corso di esecuzione** *I.2.06*

- 1 - I Piani urbanistici attuativi (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata) approvati alla data di adozione del P.R.G., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla loro validità ed efficacia.
- 2 - In caso di previsioni del P.R.G. difformi rispetto ai contenuti dei Piani attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del periodo di validità di tali Piani. Analogamente dicasi per i Piani attuativi già completati alla data di adozione del P.R.G..
- 3 - Sono sempre consentite le varianti che non incidono sul dimensionamento globale dei Piani attuativi e non comportano modifiche alla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.
- 4 - Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dei Piani attuativi, il P.R.G. ne prevede, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del P.R.G. prevalgono su quelle dei Piani attuativi in oggetto.
- 5 - Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare vigente, rimangono comunque in vigore, per i tempi e la durata prevista, i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

**Art. I.2.07 Concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del P.R.G.** *I.2.07*

- 1 - Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate e ritirate in data antecedente l'adozione del P.R.G., rimangono in vigore fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente. Decorso il periodo di validità senza che sia dato inizio ai lavori, qualora non conformi alle Norme del P.R.G., tali concessioni ed autorizzazioni non possono essere rinnovate.

**Art. I.2.08 Regolamento Edilizio** *I.2.08*

- 1 - Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.
- 2 - In caso di contrasto, o anche di semplici difformità definitorie, prevalgono comunque le presenti Norme ed i relativi Elaborati Grafici.

## **TITOLO II - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO**

### **CAPO II - 1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

#### **Art. II.1.01 Diverse modalità di attuazione**

- 1 - Il P.R.G. si attua per mezzo dei Piani urbanistici attuativi ovvero per mezzo di interventi edilizi diretti (concessioni e autorizzazioni), gli uni e gli altri coordinati dai Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) di cui all'Art. 13 della L. 10/77 ed alla L.R. 2/78 con successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. II.1.02 Programma Pluriennale di Attuazione**

*II.1.02*

- 1 - Per l'elaborazione del Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G., ai sensi della legislazione vigente, si fa riferimento specifico ai Piani urbanistici attuativi (Capo II.1) agli Interventi (Titolo IV), agli Usi (Titolo V) ed all'Articolazione in zone (Titolo VI) previsti dalle presenti Norme.
- 2 - La formazione e l'attuazione dei Piani Particolareggiati di tipo 1 sono subordinate alla redazione di un Progetto Guida Unitario, che ha il compito di assicurare una migliore precisazione dei contenuti del P.R.G., ferma restando la capacità insediativa, e di fornire prescrizioni e indicazioni di carattere progettuale, finalizzate ad un adeguato coordinamento dei suddetti Piani Particolareggiati. Tale progetto opera in particolare sulla distribuzione spaziale delle attività e sulle loro relazioni, sulle tipologie insediative, sulle caratteristiche infrastrutturali, sugli standards di servizio, sull'arredo urbano e sulla programmazione realizzativa. Il Progetto Guida dei Piani Particolareggiati di tipo 1 è promosso dall'Amministrazione Comunale e approvato dal Consiglio Comunale nell'ambito del Programma Pluriennale di attuazione.

#### **Art. II.1.03 Piani urbanistici attuativi**

*II.1.03*

- 1 - Sono Piani urbanistici attuativi del P.R.G.:
  - . I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
  - . I Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
  - . I Piani di Recupero (P.d.R.);
  - . I Piani di Sviluppo Aziendali ed Interaziendali (P.S.A.I.), formati ai sensi dell'Art. 40 della L.R. 47/78 modificata;
  - . I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P.), formati ai sensi della L. 1150/42, ed ai sensi degli Artt. 20, 21, 22 e 25 della L.R. 47/78 modificata.
- 2 - I contenuti specifici e le modalità di utilizzo dei Piani urbanistici attuativi di cui al precedente comma, sono definiti in modo dettagliato ai successivi articoli del presente Capo.

#### **Art. II.1.04 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare e Piano per gli Insediamenti Produttivi**

*II.1.04*

- 1 - I P.E.E.P. ed i P.I.P. si applicano secondo le rispettive norme e procedure di

legge. La loro individuazione e utilizzazione viene promossa successivamente all'adozione del P.R.G..

- 2 - Per quanto riguarda gli usi residenziali e produttivi ammissibili in detti Piani, si fa riferimento rispettivamente agli Artt. VI.4.01, VI.5.01 e VI.6.01 delle presenti Norme.

#### **Art. II.1.05 Piano di Recupero**

*II.1.05*

- 1 - I Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata sono quelli regolati dal Titolo IV della L. 457/78. La loro individuazione e utilizzazione viene promossa successivamente all'adozione del P.R.G..
- 2 - Si applicano le procedure di legge ed, in quanto compatibili, le Norme di cui al successivo Art. II.1.07.

#### **Art. II.1.06 Piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale**

*II.1.06*

- 1 - Il Piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale rappresenta lo strumento di intervento nelle zone agricole atto a garantire la necessaria coerenza nel rapporto fra l'attività produttiva agricola e le corrispondenti realizzazioni edilizie.
- 2 - Esso si applica in conformità alla L.R. 18/77 modificata e integrata, ai sensi dell'Art. 40 della L.R. 47/78 modificata e integrata, e con le procedure di cui alla L.R. n° 50/84.
- 3 - Il Piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale deve dimostrare:
  - . le effettive esigenze aziendali in termini di residenza, attrezzature e impianti, in rapporto ai problemi delle produzioni agricole, della produttività e delle tecniche agronomiche utilizzate;
  - . la correttezza e l'essenzialità dell'uso del patrimonio edilizio, sia esistente che di progetto;
  - . l'efficacia delle tecniche adottate per l'eliminazione di ogni eventuale forma di inquinamento e di ogni eventuale spreco o uso irrazionale delle risorse naturali.
- 4 - Il Piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale deve contenere i seguenti elementi:
  - . documentazione sulla qualifica del richiedente, sulla proprietà, sulla ragione sociale e sulla forma di conduzione dell'azienda;
  - . planimetria, elenchi e certificati catastali di tutti gli immobili (terreni e fabbricati) facenti parte dell'azienda, nonché documentazione sulle eventuali servitù prediali;
  - . dimostrazione della reale disponibilità, nei tempi utili, dei terreni che si intendono acquisire o con i quali si intende ampliare la superficie produttiva;
  - . descrizione degli indirizzi colturali e produttivi dell'azienda e delle infrastrutture tecniche e di servizio;
  - . descrizione della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione dei lavoratori salariati non residenti, nonché degli occupati residenti sui fondi;
  - . programma di ristrutturazione e di sviluppo dell'azienda, con indicazione delle scelte colturali e produttive, delle previsioni occupazionali, delle soluzioni tecniche adottate, delle opere necessarie;

- . progetto edilizio di massima delle opere necessarie, comprendente descrizione, dimensioni e destinazioni d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli da sottoporre ad operazione di recupero e ristrutturazione, di quelli da demolire e di quelli da costruire, nonché descrizione, dimensione e destinazione d'uso degli spazi inedificati di pertinenza;
  - . programma temporale di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede la concessione edilizia;
  - . ed inoltre, ove del caso, atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, quando siano state concentrate possibilità edificatorie derivanti da appezzamenti aziendali ricadenti in territorio di Comuni diversi purché limitrofi, quando il Piano di Sviluppo Interaziendale preveda forme complesse di accorpamento.
- 5 - Per la compilazione dei Piani di Sviluppo si utilizzano gli schemi-tipo ed i modelli predisposti in sede regionale.
  - 6 - Quando il Piano di Sviluppo comporta l'esecuzione di opere edilizie eccedenti i limiti previsti dalle norme di zona per l'intervento diretto, i progetti devono essere corredati da una esauriente relazione che serva a motivare analiticamente le ragioni tecniche e le finalità produttive per le quali risulta indispensabile il superamento di detti limiti.
  - 7 - Gli interventi previsti nei Piani di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale, dopo l'approvazione di questi ultimi, devono comunque essere sottoposti alla procedura del rilascio della concessione edilizia.

**Art. II.1.07 Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata**

*II.1.07*

- 1 - Le presenti Norme e gli Elaborati Grafici del P.R.G. definiscono e individuano i casi di attuazione attraverso i Piani Particolareggiati di cui al presente articolo.
- 2 - E' facoltà del Comune, in sede di Programma Pluriennale di Attuazione o attraverso Deliberazione Consiliare, adottare tali strumenti sottoforma di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, di cui agli Artt. 20, 21 e 22 della L.R. 47/78 modificata, ovvero di Piano Particolareggiato di iniziativa privata, di cui all'Art. 25 della medesima Legge Regionale.
- 3 - Il P.R.G. definisce i criteri ed i contenuti urbanistici e programmatici da assumere per la progettazione dei Piani Particolareggiati; tali contenuti sono prescrittivi, salvo diversa esplicita indicazione delle presenti Norme.  
Il P.R.G. predetermina inoltre, nei modi e nei casi previsti ai successivi articoli, i gradi di libertà lasciati alla progettazione dei richiamati Piani Particolareggiati, con riferimento agli usi, ai criteri distributivi, alla capacità insediativa ed al perimetro dei comparti di attuazione.
- 4 - Il perimetro delle aree sottoposte a Piano Particolareggiato è individuato negli Elaborati Grafici, fermo restando quanto previsto nel terzo e nel quarto comma del presente articolo.
- 5 - Il comparto di attuazione, di cui al successivo Capo III.1, rappresenta l'unità d'intervento urbanistico del Piano Particolareggiato: esso comprende, oltre alle aree nette edificabili, anche le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le eventuali zone di rispetto, o altre aree utili all'attuazione dell'intervento, secondo quanto previsto ai successivi articoli del presente Capo.
- 6 - Nel caso di attuazione attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa privata,

qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel comparto corrispondente ad uno stesso Piano Particolareggiato, questo può essere promosso anche solo da una parte dei proprietari, che dispongono di almeno il 70% della Superficie territoriale del comparto, o di almeno il 60% della Superficie utile complessivamente realizzabile nel comparto. In questo caso il Piano Particolareggiato deve comunque fare salvi i diritti, relativi alla capacità edificatoria, di tutti i proprietari compresi nel comparto, secondo quanto previsto dalle Norme di zona.

- 7 - Gli elementi costitutivi dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata sono quelli fissati all'Art. 49 della L.R. 47/78 modificata, integrati dagli elementi specifici previsti ai quattro successivi articoli, dalle Norme di zona e dalle specifiche Schede che precisano criteri e modalità d'intervento nei casi di cui al Titolo VI.

#### **Art. II.1.08 Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 1** *II.1.08*

- 1 - Il Piano Particolareggiato di tipo 1 si applica nei casi richiamati al successivo Titolo VI e individuati negli Elaborati Grafici.
- 2 - Per quanto riguarda gli usi ammessi e previsti nei diversi comparti di attuazione dei P.P. di tipo 1, ivi comprese le aree destinate alle specifiche opere di urbanizzazione secondaria, si fa riferimento alle Norme di zona ed in particolare alle diverse Schede che accompagnano tutti i Piani Particolareggiati di tipo 1.
- 3 - Rispetto agli usi individuati nelle Norme di zona e nelle Schede sopra richiamate, il Consiglio Comunale, sulla base di comprovate esigenze, può provvedere, con propria deliberazione, ad aggiustamenti e rettifiche di carattere non sostanziale, purché i nuovi usi introdotti facciano parte di quelli ammessi all'interno della zona produttiva urbana e della zona per le attività terziarie per lo sviluppo, (cioè quelli indicati agli Artt. VI.5.01 e VI.6.01), o rappresentino una rotazione, o una diversa articolazione, fra le opere di urbanizzazione secondaria.
- 4 - Per quanto riguarda i criteri distributivi e localizzativi all'interno del comparto di attuazione, sia relativamente alle aree ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia relativamente alle attività insediate, il progetto di Piano Particolareggiato fa riferimento in modo aperto alle Norme di zona, alla zonizzazione del P.R.G. ed ai criteri e indirizzi progettuali del Progetto Guida Unitario.
- 5 - Per quanto riguarda la capacità insediativa prevista nelle Norme di zona e nelle Schede, il Consiglio Comunale, sulla base di comprovate esigenze, può provvedere, con propria deliberazione, a modesti incrementi della Superficie utile complessivamente realizzabile nel comparto, a condizione che ciò non comporti un aumento del carico urbanistico, misurato in esigenza di posti-auto pubblici e di uso pubblico, e calcolato sulla base della media aritmetica di tali posti auto fissati per tutti gli usi previsti nelle Schede.
- 6 - Nel caso di cui al comma precedente, si opera attraverso la procedura della Variante Normativa di cui al quarto comma, punto d) dell'Art. 15 della L.R. 47/78 modificata.
- 7 - Per quanto riguarda il perimetro del comparto di attuazione dei Piani Particolareggiati di tipo 1, individuato negli Elaborati Grafici del P.R.G., il Con-

siglio Comunale, in caso di comprovate esigenze, può provvedere con propria Deliberazione a modeste rettifiche dello stesso, a condizione che ciò non alteri in misura significativa il regime dei suoli interessati, la capacità insediativa delle aree coinvolte nella modifica, ed i diritti dei terzi.

- 8 - Per tali modificazioni si opera attraverso la richiamata procedura della Variante Normativa.
- 9 - Le aree di urbanizzazione secondaria, da cedere gratuitamente al Comune ai sensi di legge, sono definite e quantificate nelle singole Schede.
- 10 - Tali modificazioni, concepite comunque in modo da non alterare il carattere complessivo dell'insediamento previsto, possono essere apportate con la procedura della Variante Normativa di cui al quarto comma, punto d) dell'Art. 15 della L.R. 47/78 modificata se ed in quanto pertinente, ovvero in attuazione dell'Art. 25 - lettera a) della legge 28/2/85 n. 47.

#### **Art. II.1.09 Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 2** *II.1.09*

- 1 - Il Piano Particolareggiato di tipo 2 si applica nei casi richiamati al successivo Titolo VI e individuati negli Elaborati Grafici.
- 2 - Per quanto riguarda gli usi ammessi e previsti, ivi comprese le aree destinate alle specifiche opere di urbanizzazione secondaria, si fa riferimento alle Norme di zona ed in particolare alle diverse Schede che accompagnano tutti i Piani Particolareggiati di tipo 2.
- 3 - Rispetto agli usi individuati nelle Norme di zona e nelle Schede, il Consiglio Comunale, sulla base di comprovate esigenze, può provvedere con propria Deliberazione ad aggiustamenti e rettifiche di carattere non sostanziale, purché i nuovi usi introdotti facciano parte di quelli ammessi all'interno della medesima zona (cioè rispettivamente, per la zona residenziale quelli di cui all'Art. VI.4.01, e per la zona produttiva urbana quelli di cui all'Art. VI.5.01), o rappresentino una rotazione o una diversa articolazione fra le opere di urbanizzazione secondaria.
- 4 - Non sono ammesse altre modifiche rispetto agli usi.
- 5 - Per quanto riguarda i criteri distributivi e localizzativi all'interno del comparto di attuazione, sia relativamente alle aree ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia relativamente alle attività insediate, sia per quanto riguarda aree per il recupero e la riqualificazione dell'ambiente urbano, il progetto di Piano Particolareggiato fa riferimento alle Norme di zona e alla zonizzazione di P.R.G..
- 6 - Le indicazioni contenute negli Elaborati Grafici della zonizzazione del P.R.G., riguardanti le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le superfici fondiari, hanno valore di massima.
- 7 - Per quanto riguarda gli standards urbanistici relativi alle aree per l'urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente al Comune, vanno rispettate in ogni caso le Norme di zona, eventualmente specificate nelle Schede, tenendo conto delle previsioni distributive relative ai vari servizi inserite nella zonizzazione del P.R.G..
- 8 - La capacità insediativa è fissata nelle singole Schede.
- 9 - Il comparto di attuazione dei Piani Particolareggiati di tipo 2 è definito da un duplice perimetro, come meglio chiarito all'Art. III.1.01. Un primo perimetro (più ridotto) comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, le

superfici fondiarie ed eventuali fasce di rispetto; un secondo perimetro (più ampio) comprende aree destinate a servizi, verde, attrezzature di carattere generale o a recupero e riqualificazione dell'ambiente urbano, la cui acquisizione e urbanizzazione, previo inserimento del comparto nel P.P.A., e sulla base di suoi eventuali stralci di attuazione, rappresenta una condizione preliminare e prioritaria per l'approvazione del Piano Particolareggiato e l'attuazione degli interventi. Tali perimetri sono riportati negli Elaborati Grafici del P.R.G..

**Art. II.1.10 Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 3** *II.1.10*

- 1 - Il Piano Particolareggiato di tipo 3 si applica nei casi richiamati al successivo Titolo VI ed individuati negli Elaborati Grafici.
- 2 - Per quanto riguarda gli usi ammessi e previsti, ivi comprese le aree destinate alle specifiche opere di urbanizzazione secondaria, si fa riferimento alle Norme di zona ed in particolare alle diverse Schede che accompagnano i Piani Particolareggiati di tipo 3.
- 3 - Rispetto agli usi individuati nelle Norme di zona e nelle Schede, il Consiglio Comunale, sulla base di comprovate esigenze, può provvedere, con propria deliberazione, ad aggiustamenti e rettifiche di carattere non sostanziale, purché i nuovi usi introdotti facciano parte di quelli ammessi all'interno della medesima zona, e cioè rispettivamente quelli di cui all'Art. VI.4.01, all'Art. VI.5.01, ed all'Art. VI.6.01, o rappresentino una rotazione o una diversa articolazione fra le opere di urbanizzazione secondaria.
- 4 - Non sono ammesse altre modifiche rispetto agli usi.
- 5 - Per quanto riguarda i criteri distributivi e localizzativi all'interno del comparto di attuazione, sia relativamente alle aree ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia relativamente alle attività insediate, il Progetto di Piano Particolareggiato fa riferimento alle Norme di zona e alle eventuali indicazioni della zonizzazione di P.R.G..
- 6 - Le eventuali indicazioni contenute negli Elaborati Grafici della zonizzazione del P.R.G., riguardanti le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le superfici fondiarie, hanno valore di massima.
- 7 - Per quanto riguarda la quantificazione degli standards urbanistici, questa è specificata nelle Norme di zona e nelle singole Schede.
- 8 - Per quanto riguarda la capacità insediativa prevista nelle Norme di zona e nelle Schede, il Consiglio Comunale, sulla base di comprovate esigenze, può provvedere a modesti incrementi della Superficie utile complessivamente realizzabile nel comparto, alle medesime condizioni previste per i P.P. di tipo 1 al precedente Art. II.1.08, quinto e sesto comma.
- 9 - Tali modificazioni, concepite comunque in modo da non alterare il carattere complessivo dell'insediamento previsto, possono essere apportate con la procedura della Variante Normativa di cui al quarto comma, punto d) dell'Art. 15 della L.R. 47/78 modificata se ed in quanto pertinente, ovvero in attuazione dell'Art. 25 - lettera a) della legge 28/2/85 n. 47.

**Art. II.1.11 Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 4** *II.1.11*

- 1 - Il Piano Particolareggiato di tipo 4 si applica nei casi richiamati al successivo Titolo VI ed individuati negli Elaborati Grafici.

- 2 - Per quanto riguarda gli usi ammessi e previsti, ivi comprese le aree destinate alle specifiche opere di urbanizzazione secondaria, si fa riferimento alle Norme di zona.
- 3 - Per quanto riguarda i criteri distributivi e localizzativi all'interno del comparto di attuazione, le indicazioni contenute negli Elaborati Grafici della zonizzazione del P.R.G., riguardanti le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le superfici fondiarie, hanno valore di massima.
- 4 - Per quanto riguarda gli standards urbanistici, relativi alle aree per l'urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente al Comune, vanno rispettate le quantità fissate dalla zonizzazione del P.R.G..
- 5 - La capacità insediativa è fissata dalle norme di zona.

## CAPO II - 2 CONTENUTI E CRITERI DELLA GESTIONE

*II.2.01*

### Art. II.2.01 **Disciplina di parcheggi**

- 1 - I parcheggi previsti dalle presenti Norme si suddividono nelle seguenti categorie:
  - . P1 = Parcheggi di urbanizzazione primaria;
  - . P2 = Parcheggi di urbanizzazione secondaria;
  - . P3 = Parcheggi ed autorimesse di competenza degli edifici.
- 2 - I parcheggi P1 di urbanizzazione primaria sono parcheggi necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. Essi sono considerati opere di urbanizzazione primaria, e quindi la loro esistenza o la loro previsione, in opportuno raggio di accessibilità, è necessaria per il rilascio della concessione.
- 3 - I parcheggi di tipo P1 sono parcheggi di uso pubblico, le cui aree vanno quindi rese disponibili per l'uso pubblico ed attrezzature contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di Piano urbanistico attuativo.
- 4 - Le aree per parcheggi di tipo P1 non sono individuate graficamente negli elaborati del P.R.G.. Esse vanno di norma localizzate sul fronte strada, al diretto servizio delle attività insediate.
- 5 - Nel caso di intervento attraverso Piano urbanistico attuativo, è quest'ultimo strumento a definire graficamente la localizzazione e distribuzione dei parcheggi di tipo P1.
- 6 - L'entità dei parcheggi di urbanizzazione primaria tipo P1, viene fissata in rapporto ai diversi usi del territorio, previsti al Capo V.1, anche in funzione del tipo di intervento, rispettivamente di recupero o di nuova costruzione, come definiti ai successivi Capi IV.1 e IV.2. Per quanto riguarda gli interventi di recupero i parcheggi P1 sono richiesti esclusivamente per gli interventi di tipo R.8 ed R.9, di cui al Capo IV.1.
- 7 - Nel caso degli interventi di recupero, a fronte di una dimostrata impossibilità realizzativa, e negli altri casi previsti dalla deliberazione consiliare di cui al penultimo comma del presente articolo, è prevista la monetizzazione degli oneri corrispondenti alla disponibilità ed alla urbanizzazione delle aree per i parcheggi di tipo P1 secondo quanto previsto in precedenza.

- 8 - I parcheggi P2 di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale necessari per rendere organico e completo il sistema della mobilità e degli spazi di sosta.
- 9 - Nell'aggregato urbano esistente i parcheggi P2 sono individuati negli Elaborati Grafici del P.R.G..
- 10 - Nei Piani urbanistici attuativi i parcheggi P2 sono previsti, come standard urbanistico, in misura proporzionale alla capacità insediativa, secondo quanto fissato dalle Norme di zona, dalle relative Schede, ed eventualmente dagli Elaborati Grafici di P.R.G..
- 11 - I parcheggi P2 vanno ceduti gratuitamente al Comune, nella misura fissata dalle Norme di zona, o, nei casi previsti in modo specifico (Piani Particolareggiati di tipo 4, Art. II.1.11), in misura pari a quanto definito negli Elaborati Grafici del P.R.G..
- 12 - I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 e di urbanizzazione secondaria P2 non rappresentano una zona a cui applicare le norme di distanza D2 di cui al successivo Art. III.2.02; nel rispetto delle altre norme di distanza, l'edificio può essere localizzato in modo adiacente alle aree di parcheggio.
- 13 - I parcheggi e le autorimesse P3 di competenza dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato.
- 14 - Essi, siano ricavati al coperto come autorimesse oppure risultino come posti macchina scoperti adiacenti all'edificio, sono non considerati a tutti gli effetti come parcheggi privati.
- 15 - Quanto previsto al successivo Titolo V, in caso di particolari attività che non necessitino di esigenze significative di parcheggi privati, i parcheggi di tipo P3 possono essere trasformati e computati come parcheggi P1 di urbanizzazione primaria di uso pubblico, e contribuire così al raggiungimento delle soglie minime di tali aree di parcheggio.
- 16 - L'entità dei parcheggi privati di tipo P3 viene fissata, anche con riferimento ai casi specifici di cui al precedente comma, in rapporto ai diversi usi del territorio, previsti al Capo V.1 delle presenti Norme, in funzione del tipo di intervento, rispettivamente di recupero o di nuova costruzione, come definito ai successivi Capi IV.1. e IV.2. Nel caso di interventi di recupero, i parcheggi di tipo P3 sono richiesti esclusivamente per gli interventi di tipo R.8 ed R.9.
- 17 - Nel caso di interventi di recupero che comportino una modifica degli usi esistenti, è ammesso non prevedere uno standard di parcheggio privato P3 nel solo caso di usi che comportino complessivamente, per l'immobile considerato, una riduzione dei parcheggi di tipo P3.
- 18 - La definizione dei criteri generali relativi alle monetizzazioni di cui al presente articolo, viene effettuata con delibera consiliare, tenuto conto dell'articolazione specifica delle presenti Norme. Tale delibera definisce i casi particolari in cui è ammessa la monetizzazione dei diversi tipi di parcheggio P1 e P2.
- 19 - Qualora all'interno di determinati insediamenti si trovino a coesistere attività che presentano un uso sfalsato nel tempo degli spazi di sosta e parcheggio (ad esempio usi residenziali ed attività terziarie), in sede di Piano urbanistico attuativo è ammesso proporre una riduzione ragionata dei parcheggi di tipo P1 e P2, comprovando il citato uso sfalsato nel tempo, proponendo un coefficiente di riduzione che però garantisca in ogni caso standards di parcheggio di adeguata funzionalità.

**Art. II.2.02 Edifici esistenti in contrasto con le Norme di zona**

*II.2.02*

- 1 - Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal P.R.G., in assenza di Piani urbanistici attuativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma possono subire, da parte dei proprietari, interventi di trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, oppure interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 2 - Gli edifici si intendono in contrasto con le previsioni del P.R.G. qualora gli usi esistenti non rientrino fra quelli compatibili rispettivamente con: le zone residenziali (Capo VI.4), le zone produttive urbane (Capo VI.5), le zone per le attività terziarie per lo sviluppo (Capo VI.6), le zone produttive agricole (Capo VI.7), e le zone di tutela dell'ambiente e delle risorse naturali; ovvero quando non risultino compatibili con l'assetto infrastrutturale del P.R.G.

**Art. II.2.03 Edifici esistenti entro i comparti dei Piani urbanistici attuativi**

*II.2.03*

- 1 - Nell'ambito dei comparti delimitati dal P.R.G. per un Piano urbanistico attuativo, e prima dell'approvazione di questo, nel caso di edifici la cui destinazione d'uso risulti conforme alle norme di zona o che tale divenga in seguito agli interventi proposti, sono ammessi interventi, per singole autorizzazioni, di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ai fini dell'esecuzione di opere di adeguamento igienico, statico e tecnologico.
- 2 - Salvo diverse prescrizioni delle Norme di zona, in caso di interventi conformi alle destinazioni d'uso delle Norme di zona e delle eventuali Schede, e compatibilmente con gli altri eventuali vincoli, sono ammessi altresì interventi di recupero di tipo R.3, R.4, R.5, R.6, R.7, di cui al successivo Capo IV.1.
- 3 - Per realizzare tali ultimi interventi, i proprietari devono preliminarmente impegnarsi a partecipare pro-quota al redigendo Piano urbanistico attuativo del comparto di cui l'immobile fa parte, qualora si tratti di Piano Particolareggiato di iniziativa privata, partecipando alle spese tecniche, consentendo le servitù eventualmente necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quelle di transito attraverso parti comuni esistenti o da rendere tali, e quant'altro necessario per la buona riuscita del Piano urbanistico attuativo.

**Art. II.2.04 Edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica e mediante esproprio**

*II.2.04*

- 1 - Per gli edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica mediante esproprio sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.
- 2 - Per gli edifici esistenti all'interno della zona per attrezzature generali (Art. VI.2.07) destinata al tempo libero, ecc. (Scheda 13), sono ammessi inoltre - mantenendo gli usi esistenti - tutti gli altri interventi di recupero con esclusione di quelli tipo R.9.

**Art. II.2.05 Applicazione completa dei parametri di utilizzazione fondiaria**

*II.2.05*

- 1 - Dalla data di adozione del presente P.R.G., l'utilizzazione completa degli indici di utilizzazione fondiaria di cui al successivo Capo III.1, corrispondenti

ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione sulla superficie stessa, salvo i casi di intervento di recupero dell'edilizia esistente ammessi, con la esclusione di quelli di tipo R.7, R.8, ed R.9 di cui al Capo IV.1, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo.

- 2 - La superficie minima di intervento, di cui al successivo Capo III.1, nei casi in cui essa è fissata dalle presenti Norme, può essere costituita anche da più proprietà.
- 3 - Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata dopo l'adozione del P.R.G. allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la superficie utile delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria che competono, secondo le presenti Norme, alla zona oggetto dell'intervento. In caso contrario detto frazionamento non è considerato valido a fini urbanistico-edilizi.

## **TITOLO III - PARAMETRI**

### **CAPO III - 1 PARAMETRI URBANISTICI**

#### **Art. III.1.01 Definizione dei parametri urbanistici**

- 1 - Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana delle varie zone del territorio comunale è regolato dai seguenti parametri urbanistici:

- 1) **St = Superficie territoriale**

- . Nel caso di Piano urbanistico attuativo, per Superficie territoriale, alla quale applicare l'Indice di utilizzazione territoriale Ut, si intende un'area non inferiore alla Superficie minima di intervento, o comunque individuata graficamente nelle tavole di P.R.G., comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e la Superficie fondiaria, oltre ad eventuali aree di rispetto o aree destinate ad opere di urbanizzazione generale.
- . La Superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità generale di tipo A), B), C) ed E) di cui all'Art. VI.2.01, prevista o confermata dal P.R.G. e delle relative fasce di rispetto, ed al lordo delle strade esistenti, o previste nel progetto, interne all'area ed al diretto servizio degli insediamenti interessati, come pure delle altre aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- . Per Comparto di attuazione si intende l'unità di intervento urbanistico corrispondente alla Superficie territoriale dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata di cui al precedente Capo II.1; come definito graficamente nelle tavole di P.R.G..
- . Nel caso di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 2 (Art. II.1.09) il Comparto corrispondente alla Superficie territoriale, ed a cui applicare l'Indice di utilizzazione territoriale Ut, è quello interno e più limitato dei due Comparti previsti.
- . La Superficie territoriale è espressa in mq..

- 2) **Sf = Superficie fondiaria**
  - . Nel caso di Piano urbanistico attuativo, per Superficie fondiaria, sulla quale applicare l'Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ , si intende quella parte di area che risulta dalla Superficie territoriale  $St$ , deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria  $S_1$  e secondaria  $S_2$ , ed altre eventuali superfici, come previsto al punto 1), non direttamente utilizzabili ai fini del processo edilizio.
  - . La Superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti fino alla Superficie minima di intervento, che rappresenta la minima dimensione fondiaria sottoponibile a concessione.
  - . Nel caso di intervento diretto la Superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto a cui applicare l'Indice di utilizzazione fondiaria  $I_f$ .
  - . La Superficie fondiaria è espressa in mq..
  
- 3) **S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria**
  - . E' rappresentata dalla somma: delle superfici destinate alle strade, interne all'area, classificate di tipo D) ed F) come previsto al successivo Capo VI.2 delle presenti Norme; delle superfici destinate a parcheggi ed a spazi di sosta e di distribuzione, esclusi quelli di urbanizzazione secondaria, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area; e delle superfici destinate agli eventuali spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'Art. 3 del D.M. 2/4/1968.
  - . La  $S_1$  è espressa in mq..
  
- 4) **S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**
  - . E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'Art. 3 del D.M. 2/4/1968, e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici fino all'obbligo, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d) dell'Art. 3 del D.M. 2/4/1968.
  - . La  $S_2$  è espressa in mq..
  
- 5) **Sm = Superficie minima di intervento**
  - . E' la superficie minima richiesta dalle Norme di zona per la Superficie fondiaria di ogni intervento edilizio diretto, o per la Superficie territoriale di ogni Piano urbanistico attuativo.
  - . Nel caso dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata la  $Sm$  è individuata negli Elaborati Grafici del P.R.G..
  - . La  $Sm$  è espressa in mq..
  
- 6) **Ut = Indice di utilizzazione territoriale**
  - . Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la Superficie utile dei fabbricati ( $S_u$ ) di cui al successivo Art. III.2.01 e la Superficie territoriale ( $St$ ); è espresso in mq./mq..

- 7) **Uf = Indice di utilizzazione fondiaria**
  - . Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la Superficie utile di un fabbricato (Su) e la Superficie fondiaria (Sf); è espresso in mq./mq..
- 8) **Cu = Carico urbanistico**
  - . Per Carico urbanistico si intende l'impegno (carico) complessivamente indotto sul sistema pubblico delle infrastrutture e dei servizi da parte delle attività insediate o da insediare.
  - . In taluni casi il Carico urbanistico viene misurato esclusivamente facendo riferimento alle esigenze indotte di posti auto pubblici e di uso pubblico.
- 9) **Ci = Capacità insediativa**
  - . Per capacità insediativa si intende la Superficie utile complessivamente realizzabile all'interno di un Comparto di attuazione o nell'ambito di un singolo lotto.
  - . Nel caso delle zone residenziali può anche essere misurata in abitanti insediabili, e nel caso delle zone produttive, in addetti insediabili.
- 10) **UI = Unità immobiliare**
  - . Si intende per unità immobiliare la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.).
- 11) **UF = Unità fondiaria**
  - . Si intende per unità fondiaria l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configurantesi, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a sé stante, anche se costruito in aderenza.

#### Art. III.1.02 **Applicazione dei parametri urbanistici**

*III.1.02*

- 1 - Gli indici di utilizzazione territoriale Ut si applicano nei Piani urbanistici attuativi.
- 2 - Gli indici di utilizzazione fondiaria Uf si applicano per l'intervento sui singoli lotti, sia nel caso di attuazione dei Piani urbanistici attuativi, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono tali Piani.
- 3 - Gli indici di utilizzazione fondiaria Uf specificano le Superfici utili costruibili su ciascun lotto.
- 4 - Nel caso di edificazione successiva a Piano urbanistico attuativo, i totali delle Superfici utili costruibili nei singoli lotti applicando gli Indici di utilizzazione fondiaria non possono superare quelli calcolati applicando l'Indice di utilizzazione territoriale sulla Superficie territoriale.
- 5 - L'applicazione dei parametri urbanistici nelle zone agricole è regolata da quanto previsto ai successivi Capi V.2. e VI.7.

- 1 - Il P.R.G. assume lo standard convenzionale di 30 mq. di Superficie utile residenziale per abitante.
- 2 - Si assume uno standard di 30 mq. di Su per abitante in luogo dello standard previsto di 25 mq. (Art. 3, ultimo comma, D.M. 2/4/1968) per tener conto, secondo una possibilità esplicitamente indicata dallo stesso Art. 3, dell'effettiva situazione abitativa presente nel territorio comunale alla data di adozione del P.R.G..
- 3 - Nei Piani urbanistici attuativi, ai fini del calcolo delle aree da destinarsi alle opere di urbanizzazione secondaria al servizio della residenza, per l'osservanza dei prescritti standards, si assume la previsione di un abitante ogni 30 mq. di Superficie utile residenziale edificabile.
- 4 - Restano fermi comunque, per il dimensionamento residenziale del P.R.G., i criteri previsti all'Art. 13 della L.R. 47/78 modificata.

CAPO III - 2 PARAMETRI EDILIZI

Art. III.2.01 **Definizione e applicazione dei parametri edilizi**

- 1 - Il processo edilizio è regolato dai parametri di seguito definiti:

- 1) **Su = Superficie utile**

- . La Superficie utile dell'edificio è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani del fabbricato, compresi vani ascensori e scale, fuori ed entro terra, eccettuate le superfici relative a:
  - . servizi ausiliari ad uso esclusivo degli inquilini;
  - . autorimesse e relativi collegamenti verticali, che non eccedano le superfici destinate a parcheggi privati di tipo P3, fissate per ogni uso urbano al successivo Capo V.1;
  - . cantine, sottotetti, archivi, depositi di servizio, nei casi in cui i locali a ciò adibiti non presentino i requisiti di abitabilità fissati dal Regolamento Edilizio Comunale;
  - . servizi tecnici generali;
  - . portici di uso pubblico e privato;
  - . logge coperte e balconi.
- . Nel solo caso delle abitazioni agricole di cui al successivo Art. V.2.02, si considerano come ammissibili nell'abitazione agricola, ma non conteggiati nella relativa Su, spazi di servizio ed accessori (cantine, ricoveri, rimesse, garages, piccoli magazzini, legnaie, soffitte e simili) anche qualora i relativi locali presentino i requisiti di abitabilità fissati dal Regolamento Edilizio Comunale.

- 2) **V = Volume**

- . Il Volume degli edifici si computa in mc., vuoto per pieno, come sommatoria dei prodotti delle Superfici utili dei vari piani per le altezze effettive da pavimento a pavimento del solaio soprastante, ovvero del pavimento alla quota media dell'estradosso nei casi di solaio inclinato.

- 3) **P = Numero di piani**
  - . E' il numero dei piani abitabili, anche solo in parte, e cioè dei piani che contribuiscono a determinare la Superficie utile.
  
- 4) **Hf = Altezza di ciascun fronte di fabbricato**
  - . Si utilizza ai fini della verifica delle distanze dai confini, dalle strade e tra pareti finestrate e dalla applicazione dell'Indice di Visuale libera.
  - . L'altezza dei fronti dei fabbricati è rappresentata:
    - **per le fronti prospicienti le strade**, dalla differenza tra la quota media del marciapiede stradale e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale della fronte e l'estradosso del solaio di copertura;
    - **per le fronti non prospicienti le strade**, dalla differenza tra la quota media del piano di campagna e la linea orizzontale di intersezione fra il piano verticale della fronte e l'estradosso del solaio di copertura.
  
- 5) **H = Altezza di fabbricato**
  - . E' la media espressa in mt. delle altezze delle varie fronti; sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnologici, quali tralicci per le linee elettriche, torri piezometriche e per telecomunicazioni, ciminiere, extracorsa degli ascensori, vani tecnici particolari.
  
- 6) **VI = Indice di Visuale libera**
  - . Esprime il rapporto minimo (mt./mt.) ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale), di proprietà, e dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti stesse.
  
- 7) **Sc = Superficie coperta**
  - . La Superficie coperta degli edifici, espressa in mq., è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi i balconi aperti. La Superficie dei volumi aggettanti (bow-windows) è sempre computata. Sono inoltre computati i portici e i loggiati, anche se completamente aperti.
  
- 8) **Q = Rapporto massimo di copertura**
  - . Rappresenta il rapporto massimo ammissibile (mq./mq.), espresso in percentuale, fra la Superficie coperta e la Superficie fondiaria, come definite dalle presenti Norme.

#### Art. III.2.02 **Distanze e Visuali Libere**

III.2.02

- 1 - Le norme di zona recano prescrizioni specifiche relative alle Distanze minime ed alle Visuali Libere. Nel caso in cui tali norme non prevedano proprie prescrizioni di distanza minima e Visuale Libera, si applicano i minimi di seguito indicati.
- 2 - Il calcolo delle distanze si effettua sulla sagoma rappresentata dalla Superficie coperta dell'edificio, come definita al punto 7) del precedente Art. III.2.01.

3 - Le distanze si definiscono e si misurano rispettivamente:

- . D1 = dai confini di proprietà;
- . D2 = dai confini di zona;
- . D3 = dagli edifici prospicienti.

4 - **Distanze dai confini di proprietà D1:**

- a) per gli interventi di recupero di tipo R.1, R.2, R.3, R.4, R.5, R.6 di cui al successivo Capo IV.1, si mantengono le distanze preesistenti.
- b) Per gli interventi di recupero di tipo R.7, R.8, R.9, e per gli interventi di tipo NC.4 si rispettano le seguenti distanze:
  - . in caso di ampliamento o sopraelevazione che non comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà, mt. 3,00;
  - . in caso di ampliamento o sopraelevazione che comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà, mt. 5,00.
- c) Per gli interventi di nuova costruzione di tipo NC.1, NC.2, NC.3, NC.5 di cui al successivo Capo IV.2, mt. 5,00; tale norma di distanza dai confini di proprietà relativa agli interventi di nuova costruzione sopra richiamati, si applica a pareti finestrate e non finestrate, e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio.
- d) E' ammessa la costruzione in aderenza rispetto ad edificio preesistente costruito a confine; è ammessa altresì la costruzione in aderenza tra nuovi edifici su lotti confinanti, purché l'intervento sia oggetto di pre-progetto unitario sottoscritto dalle parti interessate. Tale pre-progetto dovrà essere redatto ed approvato con le modalità dettate dal Regolamento Edilizio Comunale.

5 - **Distanze dai confini di zona D2:**

- a) Per gli interventi di recupero di tipo R.1, R.2, R.3, R.4, R.5 ed R.6, di cui al successivo Capo IV.1, si mantengono le distanze preesistenti.
- b) Per gli interventi di recupero di tipo R.7, R.8, R.9 e per gli interventi di tipo NC.4 di cui al successivo Capo IV.1.2, si rispettano le seguenti distanze:
  - . in caso di ampliamento o sopraelevazione che non comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di zona, mt. 3,00;
  - . in caso di ampliamento o sopraelevazione che comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di zona, mt. 5,00.
- c) Per gli interventi di nuova costruzione di tipo NC.1, NC.2, NC.3, NC.5, di cui al successivo Capo IV.2, mt. 5,00. Tale norma di distanza dai confini di zona e relativa agli interventi di nuova costruzione sopra richiamati, si applica a pareti finestrate e non finestrate, e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio.
- d) Per confini di zona si intendono confini che separano zone diverse corrispondenti ai successivi Capi VI.2, VI.3, VI.4, VI.5, VI.6, e VI.7, senza tener conto dei confini delle specifiche sottozone in cui le prime sono suddivise. La distanza dai confini di zona non si applica nei confronti delle fasce di rispetto stradale e di rispetto cimiteriale.
- e) Per quanto riguarda la distanza dalla strada, all'interno dei centri abitati, delimitati nelle planimetrie in scala 1:10.000, ove non sia prevista la fascia di rispetto stradale, valgono i minimi previsti per le distanze D2 dai confini di zona, salvo diversa indicazione derivante dal Piano urbanistico attuativo.

L'edificazione lungo le strade per le quali il P.R.G. prevede la fascia di rispetto stradale, indicata negli elaborati grafici, deve avvenire nel rispetto di tali fasce.

Per le strade classificate di categoria E ai sensi del successivo Capo VI.2, anche qualora i relativi elaboratori grafici di P.R.G. non individuino graficamente la fascia di rispetto stradale, è fatto obbligo, al di fuori dei centri abitati, qualora si tratti di strada comunale, di rispettare la distanza di mt. 20 dal confine stradale. Tale obbligo, decade all'interno delle seguenti zone: Re1, Re2, Re3, Re4, Re5, Re6, P.1, P.2, P.3 e nella zona per attrezzature di uso pubblico esistenti.

- f) Qualora le distanze tra fabbricati, fra i quali sia interposta una strada, computate come al punto D2, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

#### 6 - Distanze tra edifici D3:

- a) Per gli interventi di recupero di tipo R.1, R.2, R.3, R.4, R.5, R.6, di cui al successivo Capo IV.1, si mantengono le distanze preesistenti.
- b) Per gli interventi di recupero di tipo R.7, R.8, ed R.9, e per gli interventi di tipo NC.4, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza da osservare è di mt. 10,00.
- c) Per gli interventi di nuova costruzione di tipo NC.1, NC.2, NC.3, NC.5, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo inferiore a 12 mt., la distanza da osservare è di mt. 10,00; qualora invece gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 mt., la distanza da osservare è di mt. 10 con un minimo pari all'altezza del fabbricato più alto.
- d) Nel caso in cui l'edificio da realizzare non prospetti su altri edifici, le norme D3 si applicano ai confini di proprietà con distanze dimezzate. Sono ammesse distanze tra edifici D1 e D3 inferiori a quelle indicate nei commi precedenti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi; in tal caso per distanza di tipo D2 si intende la distanza dai confini esterni, rappresentati dal perimetro del Comparto.

7 - Nelle zone residenziali di tipo Re1, Re2, Re3, Re4, Re5, di cui al successivo Capo VI.4, la realizzazione di autorimesse private al servizio di edifici esistenti, e nella misura corrispondente ai minimi prescritti per i diversi usi al successivo Capo VI.1, ove tali autorimesse risultino mancanti, è ammessa anche - previo consenso scritto del confinante - edificando sul confine di proprietà, in deroga alle precedenti norme sulle distanze D1 e D2. L'atto di consenso, in carta legale, deve essere allegato alla richiesta di concessione edilizia.

8 - Le precedenti norme sulle distanze minime D1, D2 e D3 non si applicano per la costruzione di cabine elettriche e di altri impianti tecnologici al servizio del territorio urbanizzato.

#### 9 - Visuale Libera = VI:

La Visuale libera si applica ai confini di proprietà, ai confini di zona ed ai cigli stradali, all'interno dei centri abitati, in assenza delle fasce di rispetto stradale. Si applica inoltre, fuori dai centri abitati, in assenza delle fasce di

rispetto stradale, nelle seguenti zone: Re1, Re2, Re3, Re4, Re5, Re6, P1, P2, P3, e nelle zone per attrezzature di uso pubblico esistenti.

- 10 - La Visuale libera non si applica negli interventi di recupero di tipo R.1, R.2, R.3, R.4, R.5, R.6, R.7, nel caso di interventi su edifici ricadenti in zone di rispetto stradale all'esterno dei centri abitati e nel caso di due pareti non finestrate.
- 11 - Per gli interventi di recupero di tipo R.8 e R.9, e per gli interventi di tipo NC.4, è previsto un indice di Visuale libera non inferiore a 0,4. In tutti gli altri casi è previsto un indice di Visuale libera non inferiore a 0,5.

## **TITOLO IV - INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITA'**

### **CAPO IV - INTERVENTI DI RECUPERO**

#### **Art. IV.1.01 Manutenzione ordinaria (R.1.)**

*IV.1.01*

- 1 - Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 con successive modifiche ed integrazioni, e salvo maggiori specificazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:
  - a) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali e delle tinte esistenti;
  - b) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
  - c) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
  - d) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione e la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
  - e) tinteggiatura, pittura, rifacimento degli intonaci interni;
  - f) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
  - g) riparazione di pavimenti interni.
- 2 - Per gli edifici industriali e artigianali, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

#### **Art. IV.1.02 Manutenzione straordinaria (R.2)**

*IV.1.02*

- 1 - Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, e salvo maggiori specificazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici

utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

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

- 2 - Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico, senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione.
- 3 - Gli interventi di manutenzione straordinaria sulle unità per cui è prescritto il restauro scientifico di cui al successivo Art. IV.1.03, sono soggetti a Concessione Edilizia.
- 4 - Nei casi in cui sono prescritti interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione con vincolo parziale, vanno comunque rispettate, nella manutenzione straordinaria, le prescrizioni previste per tali interventi ai successivi Artt. IV.1.04 e IV.1.05.

#### Art. IV.1.03 **Restauro scientifico (R.3)**

*IV.1.6*

- 1 - Gli interventi di restauro scientifico riguardano le Unità che hanno assunto rilevante importanza, nel contesto urbano e territoriale, per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.
- 2 - Sono compresi in questa categoria d'intervento gli immobili tutelati ai sensi della L. 1089/39.
- 3 - Le unità appartenenti a questa categoria d'intervento sono individuati con apposita simbologia nella cartografia di P.R.G. in scala 1:2000.
- 4 - Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, strutturali, costruttivi, dell'unità originaria e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono il recupero e la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche ed agli obiettivi propri del P.R.G..

Si richiamano a tal fine i principi e criteri metodologici di restauro fissati dalla Carta di Venezia 1964 e Carta di restauro 1972.

- 5 - Il tipo di intervento prevede:
  - . il restauro degli aspetti architettonici e, ove del caso, il ripristino delle parti alterate;
  - . il consolidamento statico, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare posizioni e quote, degli elementi strutturali fondamentali, quali: murature portanti, solai e volte, scale, coperture; queste ultime attraverso il ripristino dei manti originari;
  - . l'eliminazione delle superfetazioni recenti e di quelle incongrue rispetto all'impianto originario ed ai suoi ampliamenti organici;
  - . l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
  - . l'utilizzazione delle soffitte, dei sottotetti e delle cantine, nei limiti di quanto previsto dalle presenti Norme, in rapporto alla definizione della Superficie

utile, ed in conformità al Regolamento Edilizio Comunale, è fatto divieto di alterare la copertura originaria.

**Art. IV.1.04 Restauro e risanamento conservativo (R.4)**

*IV.1.04*

- 1 - Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le Unità che, pur non presentando particolari valori architettonici ed artistici, sono elementi significativi dell'insediamento storico e del paesaggio agrario, 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.
- 2 - Sono compresi in questa categoria di intervento gli immobili tutelati ai sensi della L. 1089/39, non compresi fra quelli di cui all'articolo precedente.
- 3 - Le unità appartenenti a questa categoria di intervento, sono individuate con apposita simbologia nella cartografia di P.R.G. in scala 1:2000.
- 4 - Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costituenti la unità edilizia, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- 5 - Il tipo di intervento prevede:
  - . La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
    - Il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; sono consentite parziali modifiche tese a ricomporre la unitarietà dei prospetti, salvaguardando gli elementi di particolare valore stilistico.
    - Il recupero degli ambienti interni, con la valorizzazione delle strutture e degli elementi di documentata importanza; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti, ferme restando le quote delle finestre, della linea di gronda e del numero di piani.
  - . Il consolidamento statico e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio.
    - E' consentita l'introduzione di tecnologie costruttive attuali (solo per la parte strutturale) per la sostituzione delle scale, dei solai e delle coperture, qualora non vi siano elementi di valore artistico ed architettonico tipici dell'edilizia storica reggiana, quali volte strutturali e non, paraste, antiche strutture lignee di orditura grossa e media interessanti sia dal punto di vista strutturale che artigianale, decorazioni pittoriche e scultoree, ecc..
  - . L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
  - . L'utilizzo delle soffitte, dei sottotetti e degli scantinati, nei limiti di quanto previsto dalle presenti Norme, in rapporto alla definizione della superficie utile, ed in conformità al Regolamento Edilizio Comunale; è fatto divieto di alterare la copertura originaria.
- 6 - Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ferma restando la superficie utile esistente, possono comportare la modifica del numero e delle relati-

ve dimensioni delle Unità Immobiliari (Art. III.1.01, punto 10) facenti parte dell'Unità Fondiaria (Art. III.1.01 punto 11) sottoposta ai suddetti interventi.

**Art. IV.1.05 Ristrutturazione con vincolo parziale (R.5)**

*IV.1.05*

- 1 - Gli interventi di Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale riguardano le Unità immobiliari e le Unità fondiariae con elementi o parti di esse, esterne o interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria, e come tali individuate nelle cartografie di P.R.G., in scala 1:2.000.
- 2 - Il tipo di intervento prevede:
  - . La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
    - Il restauro ed il ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore architettonico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e della configurazione dei corpi edilizi, con particolare attenzione al mantenimento delle dimensioni e delle sagome delle aperture esterne e delle loro eventuali schermature frangisole originarie;
    - Il restauro o il ripristino degli ambienti interni, per le parti originarie ancora conservate, ed in particolare il recupero e la valorizzazione dei volumi, delle strutture e degli elementi di particolare valore;
    - Il ripristino o la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, nonché dei servizi;
    - L'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
  - . L'utilizzazione delle soffitte, dei sottotetti e degli scantinati nei limiti di quanto previsto alle presenti Norme in rapporto alla definizione della Superficie utile ed in conformità al Regolamento Edilizio Comunale. E' fatto divieto di sopraelevare e alterare la copertura originaria ad eccezione di aperture e lucernari che comunque non emergano dalla copertura esistente e non alterino i profili altimetrici dell'edificio.
- 3 - Vale anche per questi interventi quanto previsto all'ultimo comma del precedente Art. IV.1.04.

**Art. IV.1.06 Ristrutturazione senza incremento di Su (R.6)**

*IV.1.06*

- 1 - Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia senza incremento di Superficie utile quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi e le relative aree di pertinenza, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente, anche in rapporto alle caratteristiche funzionali e distributive interne.
- 2 - Tali interventi sono finalizzati al recupero della maggior parte degli elementi costitutivi dell'organismo originario. Essi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento ex-novo di elementi strutturali e di impianti, la nuova sistemazione a verde privato delle aree di pertinenza.
- 3 - E' prescritto il mantenimento della Su esistente, computata secondo le presenti Norme. Nel caso di realizzazione di autorimesse private di tipo P3 in misura superiore rispetto a quella prescritta, le corrispondenti superfici non vanno computate come Su, a condizione che ciò non corrisponda a nuove costruzioni, ma ad un diverso utilizzo delle superfici esistenti.

4 - Vale anche per questi interventi quanto previsto all'ultimo comma del precedente Art. IV.1.04.

**Art. IV.1.07 Ristrutturazione con incremento di Su limitata all'inserimento di servizi igienici ed impianti tecnici (R.7)** *IV.1.07*

- 1 - La ristrutturazione edilizia di tipo R.7 rappresenta un intervento analogo a quello di ristrutturazione edilizia senza incremento di Su, di cui al precedente Art. IV.1.06.
- 2 - Ferme restando le altre condizioni di cui al detto articolo, è tuttavia ammesso l'incremento della Superficie utile esistente per la realizzazione di impianti tecnici (centrali termiche, di condizionamento, elettriche, etc.) e, nel caso della residenza, per la realizzazione di un nuovo locale ad uso bagno per ogni alloggio.

**Art. IV.1.08 Ristrutturazione e ampliamento con incremento di Su compreso entro il 20% (R.8)** *IV.1.08*

- 1 - La ristrutturazione edilizia di tipo R.8 rappresenta un intervento di recupero analogo a quello di ristrutturazione edilizia senza incremento di Su, di cui al precedente Art. IV.1.06.
- 2 - Ferme restando le altre condizioni di cui al detto articolo, è tuttavia ammesso un incremento fino al 20% della Su esistente, computata secondo le presenti Norme, mediante ampliamento e/o sopraelevazione.
- 3 - Anche nel caso di cui al presente articolo, è ammessa la realizzazione di autorimesse private di tipo P3 in misura superiore rispetto a quella prescritta, senza che siano conteggiate nella Superficie utile complessivamente ammessa, a condizione che ciò non corrisponda a nuove costruzioni in aggiunta alla quota di incremento del 20% della Su ammessa per gli interventi di tipo R.8.
- 4 - Quando tali interventi riguardano edifici esistenti nelle zone agricole connessi e non con l'attività agricola viene considerata come Su, ai fini del computo della percentuale di incremento, tutta la superficie costruita esistente dell'edificio oggetto dell'intervento R.8.

**Art. IV.1.09 Ristrutturazione e ampliamento con incremento di Su compreso entro il 20% ed entro gli indici di zona (R.9)** *IV.1.09*

- 1 - La ristrutturazione edilizia di tipo R.9 è del tutto analoga a quella di cui al precedente Art. IV.1.08, a condizione che l'ampliamento di Su non comporti il superamento della capacità insediativa, misurata in Su, prescritta dagli Indici di zona relativi all'utilizzazione fondiaria.
- 2 - In tal caso l'ampliamento di Su può avvenire fino al raggiungimento di tali Indici.
- 3 - Vale anche per questi interventi quanto previsto all'ultimo comma del precedente Art. IV.1.04.

**Art. IV.1.10 Trasformazione e modifica della destinazione d'uso** *IV.1.10*

- 1 - Per trasformazione della destinazione d'uso, ai sensi delle presenti norme, si

intende la modifica degli usi esistenti verso usi non compresi fra quelli previsti (al successivo Art. VI.1.02) nell'ambito delle diverse sottozone, cioè rispettivamente quelli di cui alle diverse singole zone residenziali (Capo VI.4), alle diverse singole zone produttive urbane (Capo VI.5), alle diverse singole zone per le attività terziarie per lo sviluppo (Capo VI.6), alle diverse singole zone produttive agricole (Capo VI.7), come definite nei citati Capi.

- 2 - Nel caso di modifica della destinazione d'uso ricompresa all'interno degli usi previsti nella medesima singola zona (fra quelle residenziali, produttive urbane, per le attività terziarie per lo sviluppo, produttive agricole) è prescritta la richiesta di autorizzazione o di concessione a seconda del tipo di intervento edilizio previsto.
- 3 - In assenza di interventi edilizi veri e propri, nei casi di cui al precedente comma, non è prescritta né l'autorizzazione né la concessione, con l'eccezione dell'insediamento di attività di commercio al dettaglio (Art. V.1.05) e dei pubblici esercizi (Art. V.1.08), per i quali è prescritta la concessione.
- 4 - Nel caso di variazione o modifica della destinazione d'uso che comporti rilascio di concessione (vedi Art. IV.1.10), la concessione è onerosa o gratuita a seconda che la variazione prevista comporti o meno incremento del carico urbanistico, misurato in parcheggi di tipo P1.

#### **Art. IV.1.11 Capacità insediativa nel caso degli interventi di recupero**

*IV.1.11*

- 1 - In ogni caso gli interventi di tipo R.7, R.8 ed R.9 sono realizzati "una tantum", o comunque se realizzati in fasi diverse, fino ad un incremento complessivo della Su non superiore a quello previsto dalle Norme.

### **CAPO IV - 2 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE**

#### **Art. IV.2.01 Demolizione e ricostruzione della Su preesistente (NC.1)**

*IV.2.01*

- 1 - Gli interventi di tipo NC.1 comportano la demolizione dell'edificio preesistente e la costruzione di nuovo edificio, con una Superficie utile uguale a quella preesistente, computata secondo le presenti Norme.
- 2 - Gli interventi avvengono nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di zona, ferma restando la Superficie utile preesistente.

#### **Art. IV.2.02 Demolizione e ricostruzione con incremento di Su compreso entro gli Indici di zona (NC.2)**

*IV.2.02*

- 1 - Gli interventi di tipo NC.2 comportano la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di nuovo edificio, rispettando le prescrizioni, gli indici e i parametri di zona.

#### **Art. IV.2.03 Demolizione e ricostruzione con incremento del 20% della superficie preesistente e secondo criteri specifici (NC.3)**

*IV.2.03*

- 1 - Gli interventi di tipo NC.3 comportano la demolizione dell'edificio esistente e

la costruzione di nuovo edificio, con un incremento del 20% della superficie preesistente, e secondo criteri di valorizzazione e ricomposizione delle aree libere circostanti.

**Art. IV.2.04 Ampliamento con incremento di Su maggiore del 20% e compreso entro gli Indici di zona (NC.4)** *IV.2.04*

- 1 - Gli interventi di tipo NC.4 sono da considerarsi, a tutti gli effetti, interventi di nuova costruzione.
- 2 - Essi consistono nella ristrutturazione e nell'ampliamento degli organismi edilizi esistenti.
- 3 - La ristrutturazione dell'edificio esistente non è necessariamente finalizzata al recupero della maggior parte dell'organismo originario.
- 4 - E' previsto il rispetto delle prescrizioni e dei parametri di zona.
- 5 - Per quanto riguarda la Superficie utile complessivamente realizzabile, questa può essere incrementata oltre il 20% della Su preesistente, ma senza superare comunque la Su derivante dalla applicazione degli Indici di zona per l'utilizzazione fondiaria.

**Art. IV.2.05 Nuovo impianto (NC.5)** *IV.2.05*

- 1 - Gli interventi di tipo NC.5 avvengono, sui lotti liberi edificabili, nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri e degli Indici di zona.

**Art. IV.2.06 Attrezzatura del territorio (NC.6)** *IV.2.06*

- 1 - Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, allestimenti e opere pubbliche realizzate dagli Organi istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende autonome, quali le Ferrovie dello Stato e l'Anas, altri Enti quali l'Enel e la Sip, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, trasporti, etc.).
- 2 - Sono altresì compresi fra gli interventi di tipo NC.6 gli interventi di cui all'Art. 9, punti f) e g) della L. 10/77.
- 3 - Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti alla concessione.

**CAPO IV - 3 INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE**

**Art. IV.3.01 Interventi nelle zone agricole** *IV.3.01*

- 1 - Gli interventi nelle zone agricole sono i medesimi interventi di recupero e di nuova costruzione previsti ai precedenti Capi IV.1 e IV.2.
- 2 - Ai sensi dell'Art. 40 della L.R. 47/78 modificata, gli interventi di cui al successivo Art. IV.3.02 sono riservati ai seguenti soggetti:
  - a) Coltivatore diretto proprietario e coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro;
  - b) I seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a

- titolo principale, ai sensi del primo comma dell'Art. 7 della L.R. 18/77:
    - . proprietario conduttore in economia e suoi familiari;
    - . affittuario e conduttore mezzadro in possesso del titolo di cui alle L. 11/71 e L. 756/64 con successive modifiche e integrazioni;
    - . cooperativa agricola di conduzione di braccianti e forme associate assimilabili, società agricole;
  - c) proprietario concedente, in quanto richiedente la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori, dei conduttori interessati e dei loro familiari.
- 3 - Nel caso di proprietario conduttore e di proprietario concedente, gli interventi per abitazioni si intendono finalizzati all'agricoltura anche quando si tratta di abitazioni per lavoratori dipendenti, a condizione che ciò sia previsto da regolare contratto di lavoro.

**Art. IV.3.02 Interventi riservati a specifici soggetti e interventi non riservati** *IV.3.02*

- 1 - Sono riservati ai soggetti di cui al secondo comma del precedente articolo gli interventi di nuova costruzione di cui al precedente Capo IV.2, limitatamente alle sole abitazioni come definite al successivo Capo V.2, quando insistono su zone agricole di qualunque tipo.
- 2 - Agli altri soggetti sono consentiti tutti gli interventi di recupero (ad eccezione di R.9) dei fabbricati esistenti in zona agricola di rispetto dell'abitato e di rispetto dei corsi d'acqua, nonché dei fabbricati in zona agricola normale contrassegnati dalla lettera "C" nelle tavole di P.R.G. in scala 1:2.000; ed inoltre tutte le nuove costruzioni agricole, ad eccezione delle case di abitazione (si richiama il successivo Art. V.2.03).

**CAPO IV - 4 INTERVENTI SULL'AMBIENTE** *IV.4.01*

**Art. IV.4.01 Tutela ambientale del territorio; divieto di discarica e di deposito di materiali extraagricoli**

- 1 - Il P.R.G., tutela l'equilibrio ecologico ed ambientale nonché il paesaggio ed i beni culturali presenti nel territorio.
- 2 - Per la tutela ambientale del territorio, gli elementi paesaggistici aventi un rilevante significato ambientale, i corsi e le zone d'acqua, nonché le relative sponde ed arginature, devono essere debitamente curati e conservati.
- 3 - Le alberature di valore monumentale-paesaggistico nell'area urbana e nel territorio agricolo sono soggette a vincolo di conservazione. Le relative aree di pertinenza sono inedificabili, ferma restando la possibilità di computare la superficie fondiaria, ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici, nei casi e secondo le modalità previste dalle presenti Norme. In tali aree di pertinenza, è vietata qualsiasi attività che possa compromettere la qualità ambientale e che possa comunque danneggiare le alberature stesse.
- 4 - Qualora l'abbattimento o la modifica di tali alberature si rendesse necessario per il deperimento delle stesse o per qualsiasi altra causa di forza maggiore, tali operazioni devono comunque essere sottoposte alla normativa di cui al successivo Art. IV.4.02.

- 5 - Sono escluse da tutte le zone agricole le attività di discarica, deposito ed immagazzinaggio di materiali di rifiuto, di rottami e di altri materiali che non hanno attinenza con le operazioni e produzioni agricole.
- 6 - Eventuali discariche controllate possono avvenire soltanto nelle sedi organizzate dalla Pubblica Amministrazione. Per i soli materiali privi di carattere molesto, nocivo o inquinante, può inoltre essere prevista la discarica nell'ambito dei progetti di ripristino di aree già sottoposte ad attività estrattiva, con gli accorgimenti e le limitazioni del caso.
- 7 - Per particolari documentate esigenze, e comunque nei soli casi in cui trattasi di materiali sicuramente non molesti, nocivi o inquinanti, il Comune può rilasciare a titolo precario un'autorizzazione convenzionata al deposito all'aperto dei materiali; tale autorizzazione però:
  - . non può essere rilasciata su aree classificate come zone agricole di rispetto dei corsi d'acqua e di rispetto dell'abitato ai sensi di quanto previsto al Capo VI.7, e dalle zone agricole, di qualunque tipo, sottoposte a specifiche prescrizioni di salvaguardia per i vincoli I, II, III, IV dell'Art. VI.7.06;
  - . non può consentire la realizzazione di edifici e di altre opere edilizie o di pavimentazione, né di recinzioni che non abbiano carattere precario, leggero e trasparente;
  - . non può essere rilasciata per un periodo superiore a cinque anni, salvo rinnovo;
  - . viene rilasciata sulla base di un progetto di utilizzazione dell'area destinata al deposito, nel quale viene previsto fra l'altro:
    - Il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade per quanto concerne la sistemazione dei materiali;
    - La corretta utilizzazione dell'area in rapporto all'esigenza di limitare al massimo lo spreco di superficie agricola e la compromissione del paesaggio, nonché le alberature necessarie a garantire un risultato estetico-ambientale accettabile;
    - Gli eventuali allacciamenti provvisori ai servizi tecnici e tecnologici necessari, e per gli altri provvedimenti per un corretto esercizio del deposito;
  - . l'autorizzazione viene rilasciata sulla base di una convenzione nella quale il richiedente si impegna fra l'altro:
    - A garantire in ogni momento l'igiene del suolo ed il decoro dell'ambiente;
    - A restituire il terreno, alla scadenza, alla sua destinazione agricola, ripristinandone le caratteristiche originarie;
    - A evitare qualsiasi danneggiamento delle infrastrutture, delle reti irrigue e scolanti, degli eventuali edifici ed alberature di pregio, nonché delle colture agrarie circostanti;
    - A provvedere ad una congrua schermatura visiva dei materiali in deposito, circondando il deposito stesso di un adeguato filare di alberi con siepe sottostante;
    - Agli oneri ed alle garanzie finanziarie patuiti fra le parti.

#### Art. IV.4.02 Alberature. Arredo urbano

#### IV.4.02

- 1 - L'abbattimento di alberi di alto fusto e la modificazione di impianti colturali aventi carattere monumentale-paesaggistico ovvero costituenti ambiti di rile-

vante interesse ambientale, è considerato intervento sottoposto a concessione, e come tale soggetto a particolari prescrizioni e limitazioni.

- 2 - Ai fini dell'applicazione della presente normativa, non sono considerati alberi di alto fusto, sottoposti a particolare tutela, salvo il caso che costituiscano complessi arborei di rilevanza paesaggistica, le seguenti alberature:
  - . le essenze che risultano trapiantabili;
  - . gli alberi da frutto delle specie tipiche della zona o comunque normalmente coltivate;
  - . gli aceri, i lecci, i noci, gli olmi, i tassi, le robinie, i salici, i tigli, i pioppi e le altre specie assimilabili, quando hanno diametro del tronco, misurato a 1 m. dal piano di campagna, inferiore a m. 0,20.
- 3 - Nei casi in cui, per qualsiasi motivo, l'intervento di abbattimento o di modifica delle alberature di carattere monumentale-paesaggistico si renda inevitabile, la relativa concessione può essere rilasciata sulla base di un progetto di sistemazione dell'ambiente che preveda, nei casi in cui ciò è possibile, il ripristino delle alberature con la piantumazione di essenze adeguate, ed il relativo impegno del richiedente a mezzo di apposita convenzione.
- 4 - In tutti i progetti presentati le piante legnose esistenti (alberi ed arbusti) dovranno essere rilevate ed indicate su apposita planimetria corredata da documentazione fotografica, e si dovranno rispettare le alberature esistenti avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.
- 5 - Per interventi di ogni tipo, dalle alberature di pregio definite come al presente articolo è richiesto il rispetto di opportune distanze di salvaguardia, assunte come uguali a quelle previste per i confini di proprietà, a partire dall'involuppo esterno delle alberature stesse.
- 6 - Sono tutelati, e quindi ne è vietata la demolizione o sostituzione senza la relativa autorizzazione, tutti quegli elementi di arredo tradizionale dei fondi agricoli e delle aie, quali pilastrini d'ingresso (coperti e scoperti) lastricature in cotto o in pietra, pozzi vetusti, maestà, banchine e ponti di particolare fattura stilistica, ed ogni altro elemento legato alle tradizioni ed alle tipologie locali.
- 7 - Il Comune provvederà ad elaborare un "Programma" per la sistemazione dell'arredo e del verde urbano, il quale, dopo l'approvazione, verrà a costituire un allegato tecnico alle presenti Norme, contenente sia indicazioni generali per l'arredo urbano, sia gli elementi di sistemazione del verde, delle aree e degli spazi di carattere pubblico, sia gli elementi di regolamentazione per la sistemazione delle aree private di pertinenza degli interventi sottoposti a concessione edilizia.

#### Art. IV.4.03 **Demolizioni**

*IV.4.03*

- 1 - Negli Elaborati Grafici del P.R.G. sono individuati gli interventi di demolizione necessari al miglior assetto funzionale ed ambientale del territorio e dell'impianto urbano.
- 2 - Gli interventi di demolizione sono sottoposti alla procedura della concessione, quando si tratta di demolizione e ricostruzione, di cui al precedente Capo IV.2, ed alla procedura di autorizzazione negli altri casi.
- 3 - Alla domanda di concessione o autorizzazione alla demolizione deve essere allegata adeguata documentazione grafica e fotografica dello stato di fatto.

## TITOLO V - USI DEL TERRITORIO

### CAPO V - 1 USI URBANI: DESTINAZIONI, CARATTERISTICHE E STANDARDS SPECIFICI

#### Art. V.1.01 **Criteria generali relativi agli usi urbani**

V.1.01

- 1 - Nei successivi articoli vengono definiti i diversi usi urbani del territorio che, opportunamente combinati insieme, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone di cui al successivo Titolo VI.
- 2 - Oltre ad una descrizione specifica degli usi, vengono previste, per ognuno di essi, i parcheggi di urbanizzazione primaria di tipo P1 ed i parcheggi privati di tipo P3, suddivisi nei due casi: per gli interventi di recupero e per gli interventi di nuova costruzione.
- 3 - Agli effetti degli interventi di recupero, le norme relative ai parcheggi si applicano esclusivamente nel caso di interventi di tipo R.8 e R.9., di cui al precedente Capo IV.1; nel caso di interventi che comportino aumento del carico urbanistico, le norme si applicano anche agli interventi di tipo R.5, R.6 e R.7.
- 4 - Nel caso degli interventi di tipo R.4., non sono previste prescrizioni relative ai parcheggi; a seconda dei diversi e specifici casi e compatibilmente con i vincoli tipologici, gli interventi devono tendere verso gli standards di parcheggio previsti per gli altri interventi di recupero.
- 5 - Agli effetti degli interventi di nuova costruzione, le norme relative ai parcheggi si applicano nel caso di interventi di tipo NC.1, NC.2, NC.3, NC.4, NC.5.
- 6 - Le norme relative ai parcheggi fissano i valori minimi; nel caso dei parcheggi privati di tipo P3 tali valori rappresentano il previsto riferimento per il computo della Su.

#### Art. V.1.02 **Abitazioni (U.1)**

V.1.02

- 1 - Gli edifici di abitazione comprendono oltre agli alloggi, intesi in senso stretto, anche gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie, ecc.) gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali comuni, gioco dei bambini, lavanderie condominiali, ecc.) e le autorimesse private. E' ammessa la presenza di laboratori per il lavoro domestico per attività non nocive o moleste, purché nel rispetto del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene.
- 2 - Parcheggi:
  - . Per interventi di nuova costruzione, esclusi quelli di tipo NC.4:
    - P1 = 10 mq./100 mq. Su
    - P3 = 20 mq./100 mq. Su

#### Art. V.1.03 **Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero (U.2)**

V.1.03

- 1 - Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini-appartamenti, ecc.), sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, ecc.), sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi, ecc.).

- 2 - Parcheggi:
  - . Interventi di recupero:
    - P1 = 15 mq./100 mq. Su
    - P3 = 15 mq./100 mq. Su
  - . Interventi di nuova costruzione:
    - P1 = 40 mq./100 mq. Su
    - P3 = 20 mq./100 mq. Su
- 3 - Mediante specifico convenzionamento, i parcheggi privati di tipo P3 possono essere trasformati, anche in parte, in parcheggi di uso pubblico di tipo P1, concorrendo al perseguimento dello standard richiesto.
- 4 - Nel caso di impossibilità a ricavare su aree esterne i parcheggi di tipo P1, questi possono essere trasformati, anche in parte, in parcheggi sotterranei o sopraelevati convenzionandone l'utilizzazione.
- 5 - Per gli interventi di nuova costruzione, ai sensi dell'Art. 46 della L.R. 47/78 modificata, è prevista altresì la cessione, come verde pubblico, di 60 mq. di superficie ogni 100 mq. di Su.

**Art. V.1.04 Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi (U.3)**

V.1.04

- 1 - Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, case di cura e cliniche private, ecc., con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni.
- 2 - Parcheggi:
  - . Interventi di recupero:
    - P1 = 5 mq./100 mq. Su
    - P3 = 10 mq./100 mq. Su
  - . Interventi di nuova costruzione:
    - P1 = 10 mq./100 mq. Su
    - P3 = 10 mq./100 mq. Su

**Art. V.1.05 Attività commerciali al dettaglio (U.4)**

V.1.05

- 1 - Le attività commerciali al dettaglio sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentare ed extraalimentare al minuto, agenzie e sportelli bancari, uffici postali, etc. e comprendono le superfici di vendita, le superfici di servizio, di supporto e di magazzino, e gli spazi tecnici.
- 2 - Le attività commerciali al dettaglio (a differenza del centro commerciale integrato U.6) non possono risultare insediate in modo autonomo, ma devono essere integrate ad altri usi, come quello residenziale e ricettivo (U.1, U.2, U.3), o come quelli di tipo terziario (U.11, U.12, U.13, U.14).
- 3 - Parcheggi:
  - . Interventi di recupero:
    - P1 = 25 mq./100 mq. Su
    - P3 = 10 mq./100 mq. Su
  - . Interventi di nuova costruzione:
    - P1 = 40 mq./100 mq. Su
    - P3 = 20 mq./100 mq. Su
- 4 - Nel caso di impossibilità a ricavare su aree esterne i parcheggi di tipo P1, que-

sti possono essere trasformati in parcheggi sotterranei o sopraelevati, convenzionandone l'utilizzazione.

**Art. V.1.06 Attività commerciali complementari (U.5)**

*V.1.06*

- 1 - Le attività commerciali complementari comprendono attività per la vendita, la rappresentanza ed i servizi dell'auto, la vendita e le mostre di arredamento e articoli per la casa, di elettrodomestici, di macchine utensili, etc.. E' ammessa la presenza di un alloggio per ciascuna unità aziendale, al servizio della attività U.5.
- 2 - Parcheggi:
  - . Interventi di recupero:  
P1 = 20 mq./100 mq. Su
  - . Interventi di nuova costruzione:  
P1 = 40 mq./100 mq. Su  
P3 = 15 mq./100 mq. Su

**Art. V.1.07 Centro Commerciale integrato (U.6)**

*V.1.07*

- 1 - Il centro commerciale integrato comprende qualsiasi tipo di attività commerciale, nei settori alimentari ed extraalimentari, nei prodotti di largo consumo e di tipo raro, con esclusione delle attività commerciali all'ingrosso, ma comprese le mostre, le esposizioni direttamente connesse alle attività commerciali, le agenzie, gli sportelli bancari, gli uffici postali, etc.. Esso è costituito dalle superfici di vendita, dagli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, dalle mense, da altri servizi e dagli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia.
- 2 - I centri commerciali integrati non possono essere realizzati attraverso interventi di recupero.
- 3 - Parcheggi:
  - . Interventi di nuova costruzione:  
P1 = 100 mq./100 mq. Su  
P3 = 20 mq./100 mq. Su
- 4 - Una parte dei parcheggi di tipo P1, fino alla quota di 70 mq./100 mq. Su sui 100 mq. previsti, può essere trasformata in parcheggi sotterranei o sopraelevati.
- 5 - Ai sensi dell'Art. 46 della L.R. 47/78 modificata, è prevista altresì la cessione, come verde pubblico, di 60 mq. di Superficie ogni 100 mq. di Su.

**Art. V.1.08 Pubblici esercizi (U.7)**

*V.1.08*

- 1 - I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo, con esclusione dei locali per lo spettacolo e lo svago, come locali da ballo e night club, con riferimento sia agli spazi destinati al pubblico, sia agli spazi di servizio, di supporto e di magazzino ed agli spazi tecnici. Sono ammesse modeste quote di attività ricettive.
- 2 - Parcheggi:
  - . Interventi di recupero:  
P1 = 20 mq./100 mq. Su  
P3 = 10 mq./100 mq. Su

- . Interventi di nuova costruzione:  
P1 = 40 mq./100 mq. Su  
P3 = 15 mq./100 mq. Su

**Art. V.1.09 Esposizioni, mostre, fiere (U.8)**

*V.1.09*

- 1 - Si tratta di locali e strutture per esposizioni, mostre, fiere, ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico sia agli spazi di servizio e di supporto, sia ad uffici, agenzie ed altri usi complementari all'attività fieristica; è ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia.
- 2 - Parcheggi:
  - . Interventi di recupero:  
P1 = 20 mq./100 mq. Su  
P3 = 10 mq./100 mq. Su
  - . Interventi di nuova costruzione:  
P1 = 60 mq./100 mq. Su  
P3 = 15 mq./100 mq. Su

**Art. V.1.10 Attività commerciali all'ingrosso (U.9)**

*V.1.10*

- 1 - Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extraalimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, ed i relativi uffici, mense e altri servizi, nonché spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari, con esclusione di attività commerciali al dettaglio. Ne fanno parte altresì magazzini e depositi non destinati all'attività commerciale all'ingrosso. E' ammessa la presenza di un alloggio per ciascuna unità aziendale, al servizio della attività U.9.
- 2 - Parcheggi:
  - . Interventi di recupero:  
P1 = 10 mq./100 mq. Su  
P3 = 15 mq./100 mq. Su
  - . Interventi di nuova costruzione:  
P1 = 50 mq./100 mq. Su  
P3 = 20 mq./100 mq. Su

**Art. V.1.11 Cinema, teatri, locali per lo spettacolo (U.10)**

*V.1.11*

- 1 - Si tratta di cinema, teatri, centri congressi, locali per lo spettacolo in genere, locali da ballo, sale di ritrovo e di cultura, con riferimento agli spazi destinati al pubblico, agli spazi di servizio e di supporto, agli uffici complementari, agli spazi tecnici. E' ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia.
- 2 - Parcheggi:
  - . Interventi di recupero:  
P1 = 50 mq./100 mq. Su
  - . Interventi di nuova costruzione:  
P1 = 80 mq./100 mq. Su  
P3 = 20 mq./100 mq. Su
- 3 - Nel caso d'impossibilità a ricavare integralmente su aree esterne i parcheggi

pubblici di tipo P1, questi, fino ad una quota del 50% (pari a 25 mq. per il recupero ed a 40 mq. per le nuove costruzioni), possono essere trasformati in parcheggi sotterranei o sopraelevati di uso pubblico, convenzionandone l'utilizzazione.

- 4 - Nel caso degli interventi di nuova costruzione, i parcheggi privati di tipo P3 possono essere trasformati in tutto o in parte in parcheggi pubblici di tipo P1, deducendone comunque la relativa superficie dal computo della Superficie utile, come nel caso si trattasse di parcheggi privati di tipo P3.

#### **Art. V.1.12 Piccoli uffici e studi professionali (U.11)**

*V.1.12*

- 1 - Per piccoli uffici e studi professionali si intendono le attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali, sono considerati funzionali a tali usi gli organismi edilizi caratterizzati da un forte frazionamento delle singole attività. Sono compresi spazi di servizio e di supporto, come archivi, locali per campionari e spazi tecnici.
- 2 - Parcheggi:
  - . Interventi di recupero:  
P3 = 20 mq./100 mq. Su
  - . Interventi di nuova costruzione:  
P1 = 20 mq./100 mq. Su  
P3 = 20 mq./100 mq. Su

#### **Art. V.1.13 Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico (U.12)**

*V.1.13*

- 1 - Per grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico si intendono gli uffici di grande dimensione, le attività direzionali di carattere pubblico, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale e che comportino un elevato concorso di pubblico. Tale ultimo requisito si intende presente quando almeno la metà delle attività insediate (misurate in Su sul totale della Su prevista) sono caratterizzate per un rapporto organico e continuativo con il pubblico. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività; gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici. E' ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività direzionali.
- 2 - Parcheggi:
  - . Interventi di recupero:  
P1 = 25 mq./100 mq. Su  
P3 = 10 mq./100 mq. Su
  - . Interventi di nuova costruzione:  
P1 = 60 mq./100 mq. Su  
P3 = 15 mq./100 mq. Su
- 3 - Nel caso di impossibilità a ricavare su aree esterne i parcheggi di tipo P1, questi possono essere trasformati, anche in parte, in parcheggi sotterranei o sopraelevati di uso pubblico, convenzionandone l'utilizzazione.

- 4 - Ai sensi dell'Art. 46 della L.R. 47/78 modificata, è prevista altresì la cessione, come verde pubblico, di 60 mq. di superficie ogni 100 mq. di Su.

**Art. V.1.14 Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico (U.13) V.1.14**

- 1 - Per grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico si intendono gli usi di cui al precedente Art. V.1.13 quando meno della metà delle attività insediate (misurate in Su sul totale della Su prevista) sono caratterizzate per un rapporto organico e continuativo con il pubblico. E' ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia, in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività direzionali.
- 2 - Parcheggi:
  - . Interventi di recupero:  
P1 = 15 mq./100 mq. Su
  - . Interventi di nuova costruzione:  
P1 = 40 mq./100 mq. Su  
P3 = 15 mq./100 mq. Su
- 3 - Vale quanto previsto agli ultimi due commi del precedente Art. V.1.13.

**Art. V.1.15 Servizi per l'industria, la ricerca, il terziario avanzato e specializzato (U.14) V.1.15**

- 1 - I servizi per l'industria comprendono le sedi per la ricerca applicata, gli uffici per import-export, gestione industriale, marketing, leasing, factoring, informatica e telematica applicata, servizi produttivi complementari per lo sviluppo e l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense e altri servizi, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. E' ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia in misura proporzionale alla consistenza delle attività insediate.
- 2 - Parcheggi:
  - . Interventi di recupero:  
P1 = 15 mq./100 mq. Su
  - . Interventi di nuova costruzione:  
P1 = 40 mq./100 mq. Su  
P3 = 15 mq./100 mq. Su
- 3 - Vale quanto previsto agli ultimi due commi del precedente Art. V.1.13.

**Art. V.1.16 Magazzini, depositi, stoccaggi, centri merci e funzioni doganali (U.15) V.1.16**

- 1 - Comprendono magazzini, depositi, stoccaggi, centri merci e funzioni doganali; sono finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci; a tali usi possono accompagnarsi presenze parziali di commercio all'ingrosso e processi produttivi complementari. Essi comprendono le attività vere e proprie, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, gli uffici complementari e gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi

per il personale di custodia in misura proporzionale alla consistenza delle attività insediate.

- 2 - Non sono ammessi interventi di recupero, ma esclusivamente interventi di nuova costruzione.
- 3 - Parcheggi:
  - . Interventi di nuova costruzione:
    - P1 = 80 mq./100 mq. Su
    - P3 = 20 mq./100 mq. Su

#### Art. V.1.17 Artigianato di servizio (U.16)

V.1.17

- 1 - L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano attività produttive vere e proprie, l'artigianato di servizio alla residenza ed alle attività urbane. Sono compresi gli spazi destinati alle attività artigianali vere e proprie, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio per ogni azienda artigiana.
- 2 - Parcheggi:
  - . Interventi di recupero:
    - P1 = 20 mq./100 mq. Su
    - P3 = 15 mq./100 mq. Su
  - . Interventi di nuova costruzione:
    - P1 = 30 mq./100 mq. Su
    - P3 = 20 mq./100 mq. Su

#### Art. V.1.18 Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano (U.17)

V.1.18

- 1 - L'artigianato produttivo compatibile comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo, e tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano. La compatibilità, dal punto di vista della molestia e della nocività, con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta dei processi, viene verificata dall'U.S.L. sulla base della normativa vigente. Sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, i magazzini, le mostre, gli spazi di servizio e di supporto, le mense, gli altri servizi, gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio per ogni azienda artigiana, a condizione che la Superficie utile dell'azienda stessa non sia inferiore ai 400 mq., al netto di tale alloggio.
- 2 - Parcheggi:
  - . Interventi di recupero:
    - P1 = 10 mq./100 mq. Su
    - P3 = 10 mq./100 mq. Su
  - . Interventi di nuova costruzione:
    - P1 = 25 mq./100 mq. Su
    - P3 = 20 mq./100 mq. Su

#### Art. V.1.19 Artigianato produttivo incompatibile (U.18)

V.1.19

- 1 - L'artigianato produttivo incompatibile comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo e tali da risultare incompatibili con l'ambiente urbano.

L'incompatibilità viene verificata con le medesime modalità di cui al precedente Art. V.1.18.

- 2 - Per quanto concerne la definizione degli spazi e degli standards di parcheggio, vale quanto previsto al precedente Art. V.1.18.

#### **Art. V.1.20 Industria compatibile con l'ambiente urbano (U. 19)**

*V.1.20*

- 1 - L'industria compatibile comprende tutti i tipi di attività industriale tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano. La compatibilità viene verificata come nel caso dell'artigianato produttivo (Art. V.1.18). Sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, sale riunione e di rappresentanza, i magazzini, le mostre, le mense, gli spazi di servizio, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia per ogni azienda industriale a condizione che la Superficie utile dell'azienda stessa non sia inferiore ai 1.000 mq., al netto di tale alloggio.
- 2 - Parcheggi:
  - . Interventi di recupero:
    - P1 = 5 mq./100 mq. Su
    - P3 = 15 mq./100 mq. Su
  - . Interventi di nuova costruzione:
    - P1 = 25 mq./100 mq. Su
    - P3 = 20 mq./100 mq. Su

#### **Art. V.1.21 L'industria incompatibile (U.20)**

*V.1.21*

- 1 - L'industria incompatibile comprende tutti i tipi di attività industriale tali da risultare incompatibili con l'ambiente urbano. L'incompatibilità viene verificata come nel caso dell'artigianato produttivo (Art. V.1.18).
- 2 - Per quanto concerne la definizione degli spazi e degli standards di parcheggio, vale quanto previsto al precedente Art. V.1.20.

#### **Art. V.1.22 Parcheggi attrezzati di uso pubblico (U.21)**

*V.1.22*

- 1 - I parcheggi attrezzati di uso pubblico comprendono garages ed autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori, spazi di servizio, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di officine, lavaggi-auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della Su destinata alle autorimesse.
- 2 - Rientrano nel conteggio della Superficie utile esclusivamente le autorimesse coperte, entro e fuori terra, e le altre attività complementari, con esclusione dei parcheggi scoperti ricavati al piano di campagna.

#### **Art. V.1.23 Servizi sociali di quartiere (U.22)**

*V.1.23*

- 1 - I servizi sociali di quartiere comprendono tutti gli usi di cui all'Art. 3 del D.M. 2/4/68, e cioè servizi per l'istruzione, attrezzature di interesse comune, servizi religiosi.
- 2 - I servizi per l'istruzione comprendono: scuola elementare, scuola media, scuo-

la materna e asilo nido, e cioè tutti i cicli dell'istruzione fino all'obbligo, comprensivi di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport.

- 3 - Le attrezzature di interesse comune comprendono: le attrezzature a carattere socio-sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo, ed i servizi complementari come uffici postali, ambulatori, ecc..
- 4 - Le attrezzature religiose comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport.
- 5 - Parcheggi:
  - . Interventi di recupero:  
P1 = 20 mq./100 mq. Su
  - . Interventi di nuova costruzione:  
P1 = 40 mq./100 mq. Su

#### Art. V.1.24 **Attrezzature per il verde (U.23)**

V.1.24

- 1 - Le attrezzature per il verde comprendono gli impianti ed i servizi necessari ad allestire, per il gioco e lo sport, le aree da destinarsi a verde pubblico ed a verde sportivo privato. Esse comprendono le attrezzature coperte, come palestre, coperture fisse e smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte, ed attrezzature scoperte come campi e piste per la pratica sportiva e le relative tribune. Nel caso di attrezzature di dimensione significativa, è ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia.
- 2 - Parcheggi:
  - . Interventi di nuova costruzione:  
P1 = 10 mq./100 mq. Sf o St
- 3 - Nel caso di attrezzature per lo spettacolo sportivo e nel caso delle grandi attrezzature sportive di scala urbana, le norme di zona determinano opportuni standards di parcheggio di urbanizzazione secondaria P2.

#### Art. V.1.25 **Attrezzature per l'istruzione superiore (U.24)**

V.1.25

- 1 - Le attrezzature per l'istruzione superiore comprendono le scuole oltre l'obbligo, in tutte le loro articolazioni, scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali, sedi universitarie e per la ricerca. Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto, e gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia. E' prevista altresì la presenza di servizi come bar, ristoranti, mense, sedi di rappresentanza ed associative, sale-riunioni, ecc..
- 2 - Parcheggi:
  - . Interventi di recupero:  
P1 = 15 mq./100 mq. Su  
P3 = 10 mq./100 mq. Su
  - . Interventi di nuova costruzione:  
P1 = 30 mq./100 mq. Su  
P3 = 15 mq./100 mq. Su

**Art. V.1.26 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali (U.25)**

V.1.26

- 1 - Le attrezzature politico-istituzionali comprendono le sedi politiche, amministrative e sindacali di scala urbana e di rappresentanza, le sedi per gli uffici periferici dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale. Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi di servizio, nonché di bar, ristoranti, mense, locali per riunione e per attività associative, ecc..
- 2 - Parcheggi:
  - . Interventi di recupero:
    - P1 = 20 mq./100 mq. Su
    - P3 = 10 mq./100 mq. Su
  - . Interventi di nuova costruzione:
    - P1 = 40 mq./100 mq. Su
    - P3 = 20 mq./100 mq. Su

**Art. V.1.27 Impianti tecnici (U.26)**

V.1.27

- 1 - Gli impianti tecnici comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, quali le centrali e sottostazioni tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili. Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici. E' ammessa, ove necessario, la presenza di un alloggio per il personale di custodia.
- 2 - Parcheggi:
  - . Interventi di nuova costruzione:
    - P3 = 10 mq./100 mq. Sf

**Art. V.1.28 Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani (U.27)**

V.1.28

- 1 - Le attrezzature funzionali comprendono: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, centri funzionali urbani, nonché tutti gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia, di servizio e dirigente.
- 2 - Parcheggi:
  - . Interventi di recupero:
    - P1 = 30 mq./100 mq. Su
  - . Interventi di nuova costruzione:
    - P1 = 50 mq./100 mq. Su
    - P3 = 15 mq./100 mq. Su
- 3 - Per le attrezzature tecniche e funzionali sono comunque previsti standards di parcheggi di urbanizzazione secondaria di tipo P2 nelle Norme di zona.

**Art. V.1.29 Attrezzature socio-sanitarie (U.28)**

V.1.29

- 1 - Le attrezzature socio-sanitarie comprendono ospedali, cliniche, ambulatori,

servizi per gli anziani, per gli handicappati, day-hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc.. Sono compresi altresì tutti gli usi e le funzioni complementari, gli spazi di servizio e di supporto, le sale di riunione e sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

2 - Parcheggi:

. Interventi di recupero:

P1 = 20 mq./100 mq. Su

. Interventi di nuova costruzione:

P1 = 40 mq./100 mq. Su

P3 = 15 mq./100 mq. Su

**Art. V.1.30 Attrezzature culturali (U.29)**

*V.1.30*

1 - Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e tecnici.

2 - Parcheggi:

. Interventi di recupero:

P1 = 20 mq./100 mq. Su

. Interventi di nuova costruzione:

P1 = 30 mq./100 mq. Su

P3 = 15 mq./100 mq. Su

**Art. V.1.31 Sedi cimiteriali (U.30)**

*V.1.31*

1 - Sono comprese tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate ed i servizi per il pubblico.

2 - Parcheggi:

. Interventi di recupero:

P1 = 10 mq./100 mq. Sf

. Interventi di nuova costruzione:

P1 = 15 mq./100 mq. Sf

**Art. V.1.32 Distributori di carburante (U.31)**

*V.1.32*

1 - Sono comprese tutte le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, servizio e lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, limitate all'utenza automobilistica.

2 - Parcheggi:

. Interventi di nuova costruzione:

P1 = Le aree destinate a parcheggi di tipo P1 devono assommare ad almeno la metà della Superficie fondiaria.

3 - Fino all'approvazione del Piano della rete dei distributori di carburante non sono insediabili nuovi distributori sul territorio comunale. Fanno eccezione i

casi previsti dalle singole norme di zona, in quanto in tale caso i distributori hanno il carattere di strutture di servizio alle diverse attività insediate o da insediare nelle zone stesse.

- 4 - Gli usi di cui al presente articolo sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive Norme di legge.

**Art. V.1.33 Attività produttive agroalimentari e relativi impianti di trasformazione, conservazione e confezionamento (U.32)** *V.1.33*

- 1 - Sono comprese le attività produttive e complementari attinenti le produzioni agroalimentari, quando non riguardano direttamente le produzioni aziendali o interaziendali.
- 2 - Per questi usi valgono i parametri urbanistico-edilizi previsti per gli U.19 (Art. V.1.20).

**Art. V.1.34 Usi assimilabili per analogia** *V.1.34*

- 1 - Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti Norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli (previsti dal presente Capo) aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, ed in particolare sui parcheggi di tipo P1 e P3.

**Art. V.1.35 Usi transitori di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche** *V.1.35*

- 1 - In tutte le aree a destinazione pubblica, o di uso pubblico o per attrezzature generali, che risultano libere, ovvero edificate con destinazione d'uso non conforme alle prescrizioni delle presenti Norme all'atto della loro adozione, il P.R.G. stabilisce che, in via transitoria, sentita la Commissione Edilizia, il Sindaco può autorizzare eventuali utilizzazioni temporanee private delle aree stesse, limitatamente ai tipi di utilizzazione ed alle modalità di cui al presente articolo, in conformità a quanto previsto dall'ultimo comma dell'Art. 41 della L.R. 47/78 modificata.
- 2 - Le utilizzazioni che possono essere autorizzate escludono comunque il rilascio di concessioni edilizie.
- 3 - Tutte le utilizzazioni autorizzate dal Sindaco sono a titolo precario, e si intendono rilasciate alla condizione che l'autorizzazione stessa decada, a tutti gli effetti, con l'atto amministrativo (deliberazione comunale, approvazione di Piano urbanistico attuativo, rilascio di concessione, ecc.), con il quale il Comune stabilisce di dare avvio all'attuazione del P.R.G. nella zona di cui trattasi.
- 4 - L'autorizzazione stessa decade automaticamente con la deliberazione di avvio, da parte del Comune, dell'eventuale procedura espropriativa.
- 5 - In ogni caso il Sindaco, con provvedimento immediato, può procedere alla revoca dell'autorizzazione, qualora l'utilizzazione temporanea contrasti con gli obiettivi del P.R.G., produca disturbi, intralci la circolazione, comprometta la qualità dell'ambiente, comporti danni al decoro urbano, ai pubblici servizi ed alla salute pubblica.

- 6 - Il richiedente l'autorizzazione a titolo precario si impegna, alla decadenza, a restituire l'area in ripristino alle condizioni originarie, provvedendo a sua cura e spese alla rimozione di eventuali rottami ed alla risistemazione del terreno.
- 7 - Gli usi che possono essere autorizzati sono:
  - . Il mantenimento dell'utilizzazione attuale, anche mediante operazioni di manutenzione ed eventuali edifici o impianti esistenti, purché ciò non comporti il rilascio di concessione;
  - . Il mantenimento o l'attivazione di attività agricole che comportino normali operazioni colturali e tecniche agronomiche di tipo non molesto con esclusione dello spandimento di liquami a scopo fertilizzante;
  - . La realizzazione di piccole costruzioni per il ricovero di attrezzi, mezzi o materiali, purché di tipo leggero, non contrastanti con il decoro urbano, con sole fondazioni superficiali, senza allacciamenti permanenti ai pubblici servizi, di altezza massima non superiore a mt. 5, e nel rispetto dei minimi di distanza previsti dalle presenti Norme, con esclusione di qualsiasi nuova costruzione che possa essere adibita, anche a titolo precario, alla residenza;
  - . La realizzazione di parcheggi privati o di uso pubblico, purché non contrastanti con il decoro urbano, esclusivamente realizzati con pavimentazione permeabile, e dotati dei requisiti necessari per assicurare una buona funzionalità alla circolazione ed agli accessi, alla regolazione delle acque meteoriche ed al transito pedonale;
  - . La realizzazione di depositi all'aperto, privati o di uso pubblico, purché di materiali non molesti, non contrastanti con il decoro urbano, esclusivamente con pavimentazione permeabile e con le necessarie sistemazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche e per la regolazione degli accessi;
  - . La realizzazione di recinzioni di tipo leggero, con siepe ed eventuale rete interposta, di altezza non superiore a mt. 1,50;
  - . La piantumazione di alberature e la realizzazione di giardini privati e di uso pubblico, con eventuali attrezzature mobili per il gioco dei bimbi e dei ragazzi;
  - . La presenza temporanea, e nell'ambito della normativa vigente, di attrezzature per gli spettacoli ambulanti. In tal caso potranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, purché venga mantenuta una pavimentazione permeabile.
- 8 - In ognuno dei casi precedenti deve essere salvaguardato l'eventuale patrimonio arboreo di alto fusto esistente.

## CAPO V - USI AGRICOLI, DESTINAZIONI E CARATTERISTICHE

### Art. V.2.01 Criteri generali relativi agli usi agricoli

V.2.01

- 1 - Nei successivi articoli vengono definiti i diversi usi agricoli del territorio che, opportunamente combinati insieme, costituiscono le destinazioni d'uso previste per la zona agricola, di cui al successivo Titolo VI.
- 2 - Nei casi di cui al presente Capo, le descrizioni specifiche degli usi non prevedono necessariamente gli standards di parcheggio introdotti per gli usi urbani di cui al precedente Capo V.1.

**Art. V.2.02 Abitazioni agricole (A.1)**

V.2.02

- 1 - Le abitazione agricole o comunque collegate con l'attività agricola aziendale e/o interaziendale, possono essere nuove costruzioni oppure costruzioni esistenti; la concessione di tale uso è comunque riservata ai soggetti aventi i requisiti di cui al precedente Art. IV.3.01 in tutti i casi di nuova costruzione, ed in quelli di recupero di costruzione esistente previsti al Capo VI.7 delle presenti Norme.
- 2 - Tale uso comprende, oltre alle abitazioni vere e proprie, come previsto per le abitazioni civili (U.1), anche i relativi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.).
- 3 - Possono essere ricavati nei fabbricati citati al precedente comma anche locali per piccole attività di laboratorio, purché non abbiano carattere molesto e inquinante, non superino la dimensione massima di 50 mq., e rispondano ai requisiti richiesti dal Regolamento Edilizio.
- 4 - Nel caso di fabbricati preesistenti destinati o destinabili ad abitazione agricola e sottoposti a interventi di recupero, sono considerati usi di tipo A.1 le abitazioni dell'agricoltore e quelle dei suoi familiari anche quando questi non sono personalmente in possesso dei requisiti di cui al secondo comma del precedente Art. IV.3.01.
- 5 - Tutti gli interventi di tipo A.1 devono essere realizzati in continuità, raggruppando i fabbricati nuovi e preesistenti e limitando al massimo la compromissione del suolo coltivabile.

**Art. V.2.03 Edifici recuperati ad usi urbani**

V.2.03

- 1 - Per gli edifici esistenti in zona agricola recuperati ad uso urbano ai sensi dell'Art. VI.7.05 delle presenti Norme, sono ammessi gli usi urbani previsti dalla relativa classificazione; per tali usi non si hanno limitazioni sui requisiti dei soggetti di intervento.

**Art. V.2.04 Fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali e interaziendali (A.2)**

V.2.04

- 1 - Gli usi di tali fabbricati e strutture comprendono: depositi di attrezzi e di materiali connessi con le attività agricole, rimesse per macchine agricole ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio dell'azienda agricola singola o associata.

**Art. V.2.05 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale (A.3)**

V.2.05

- 1 - Ai fini della definizione dell'uso l'allevamento si considera aziendale o interaziendale quando l'alimentazione del bestiame viene effettuata mediante razioni alimentari producibili in azienda per almeno il 25% espresso in unità foraggiere.
- 2 - Tale uso comprende anche gli edifici di servizio collegati con l'allevamento, quali depositi, uffici e alloggi di custodia in misura proporzionale alle esigenze aziendali.

3 - Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, tale uso è suddiviso in quattro casi diversi:

- . A.3.1. = allevamenti aziendali bovini;
- . A.3.2. = allevamenti aziendali suini;
- . A.3.3. = allevamenti aziendali di altro tipo;
- . A.3.4. = stalle sociali.

**Art. V.2.06 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo (A.4)**

V.2.06

1 - Tale uso comprende allevamenti zootecnici aventi carattere intensivo, cioè con alimentazione del bestiame effettuata mediante razioni alimentari non producibili dall'azienda (o producibili in misura inferiore al 25% del totale in unità foraggiere).

2 - Gli allevamenti intensivi sono suddivisi nei tre casi:

- . A.4.1. = allevamenti intensivi bovini;
- . A.4.2. = allevamenti intensivi suini;
- . A.4.3. = allevamenti intensivi di altro tipo;
- . A.4.4. = stalle sociali.

**Art. V.2.07 Impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (A.5)**

V.2.07

1 - Tale uso comprende le strutture di trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita - al dettaglio e all'ingrosso - dei prodotti delle aziende singole o associate, quali caseifici, cantine, frigoriferi, ecc., nonché le relative strutture complementari, compresa l'abitazione per il personale di custodia.

2 - Non sono invece comprese le strutture aventi carattere meramente industriale, le quali rientrano negli usi urbani di cui al precedente Capo 1.

**Art. V.2.08 Serre fisse (A.6)**

V.2.08

1 - Tale uso comprende le serre fisse aventi il carattere di edificio e destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche.

2 - Esso si distingue in due casi:

- . A.6.1. = Serre di tipo aziendale e interaziendale, in quanto facenti parte di azienda agricola;
- . A.6.2. = Serre di tipo industriale, in quanto non facenti parte di azienda agricola.

**Art. V.2.09 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate, e per il territorio agricolo (A.7)**

V.2.09

1 - Tale uso comprende le strutture per la produzione di servizi diretti alle attività agricole e zootecniche ed al servizio delle aziende singole o associate, ma non appartenenti ad una specifica azienda e quindi non comprese negli usi A.2..

2 - In tale uso sono compresi, ad esempio, silos, depositi, rimesse per macchine agricole di contoterzisti, serbatoi.

**Art. V.2.10 Infrastrutture (A.8)**

*V.2.10*

- 1 - Tale uso comprende le infrastrutture di qualunque tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole, quali ad esempio: opere stradali, opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, nonché le relative costruzioni complementari ed accessorie.
- 2 - Sono compresi anche gli impianti di depurazione dei liquami, quando non sono collegati ad una specifica azienda e non hanno il carattere di struttura complementare ad altro uso.

**Art. V.2.11 Lagoni di accumulo per liquami (A.9)**

*V.2.11*

- 1 - Tale uso comprende la costruzione di lagoni per l'accumulo e la maturazione di liquami di origine zootecnica, destinati ad uso agronomico mediante spandimento, nonché la costruzione di eventuali infrastrutture complementari.

**Art. V.2.12 Allevamenti ittici ad uso produttivo (A.10)**

*V.2.12*

- 1 - Tale uso comprende la costruzione di invasi e vasche destinati all'allevamento ittico, con finalità produttive, comprese le eventuali infrastrutture complementari.

**Art. V.2.13 Altre opere di trasformazione del suolo agricolo (A.11)**

*V.2.13*

- 1 - In questo uso sono comprese opere di spostamento e risistemazione di terra, prelievi, escavazioni, perforazioni di pozzi, che siano finalizzate alle attività agricole, ma che per la loro entità siano eccedenti le normali tecniche e operazioni agronomiche. Tali opere devono comunque essere compatibili con le esigenze di tutela idrogeologica ed ambientale e di salvaguardia delle risorse naturali.

## **TITOLO VI - ARTICOLAZIONE IN ZONE**

### **CAPO VI - 1 ZONE OMOGENEE E ZONE DEL P.R.G.**

**Art. VI.1.01 Classificazione delle zone omogenee (D.M.2/4/68)**

*VI.1.01*

- 1 - Agli effetti dell'applicazione delle Norme relative alle zone territoriali omogenee di cui all'ultimo comma dell'Art. 17 della L. 765/67, nella definizione delle diverse zone del P.R.G. di cui al presente Titolo VI, viene indicato il riferimento preciso alla casistica delle zone omogenee di cui alla citata legge.

**Art. VI.1.02 Articolazione delle zone nel progetto di P.R.G.; classificazione degli usi e degli interventi; usi previsti ed usi compatibili**

*VI.1.02*

- 1 - Le Norme di zona del progetto di P.R.G. vengono costruite ed articolate attraverso una appropriata combinazione:

- . delle modalità d'intervento di cui ai precedenti Capi IV.1, IV.2. e IV.3;
- . degli usi del territorio di cui ai precedenti Capi V.1. e V.2;
- . cui si aggiungono di volta in volta norme di carattere gestionale o particolare come ai precedenti articoli.

Oltre a tale combinazione di norme preesistenti, le Norme di zona contengono proprie specifiche prescrizioni, sia riferite alla capacità insediativa, sia, più in generale, alle modalità urbanistiche di utilizzazione dei suoli interessati.

- 2 - Nel caso di interventi complessi e di carattere particolare, sono previste specifiche Schede, contenenti apposite norme, prescrizioni ed indicazioni.
- 3 - Nelle zone residenziali, nelle zone produttive urbane, nelle zone per le attività terziarie per lo sviluppo, nelle zone produttive agricole, gli usi complessivamente ammessi si distinguono rispettivamente in usi previsti ed usi compatibili. Gli usi ammessi sono comunemente definiti per l'insieme di tutte le specifiche sottozone facenti parte di ognuna delle quattro zone sopra richiamate. Ogni singola sottozona individua gli usi previsti, come usi di cui è prevista la possibilità di nuovo insediamento; gli usi non individuati in ogni singola sottozona, ma definiti per l'insieme delle sottozone comprese in ognuna delle quattro zone richiamate, sono invece definiti come compatibili, cioè come usi di cui è ammessa la permanenza all'interno della sottozona considerata, senza che ne sia possibile un nuovo insediamento.

**Art. VI.1.03 Rotazione e diversa combinazione degli usi. Casi di Delibera Consiliare e casi di Variante Normativa** *VI.1.03*

- 1 - Nell'ambito di quanto previsto al precedente Art. VI.1.02, a seconda delle esigenze indotte dal processo di attuazione del piano, sono ammessi dalle presenti Norme adeguamenti e parziali rettifiche ai diversi usi previsti nell'ambito delle varie zone.
- 2 - Qualora tali adeguamenti e rettifiche risultino compresi comunque entro gli usi ammessi complessivamente per la zona di cui trattasi, e cioè rispettivamente per le zone residenziali, le zone produttive urbane, le zone per le attività terziarie per lo sviluppo, le zone agricole, di cui ai successivi Capi del presente Titolo, si opera attraverso semplice Deliberazione del Consiglio Comunale.
- 3 - Qualora tali adeguamenti e rettifiche comportino invece l'immisione nella zona di cui trattasi di usi classificati fra quelli complessivamente ammessi nell'ambito di un altro tipo di zona, fra le diverse zone richiamate al precedente comma, si opera attraverso una Variante normativa, fermi restando comunque il carattere complessivo dell'insediamento, la capacità insediativa ed il regime dei suoli preesistenti.
- 4 - Tali possibilità sono ammissibili se riferite a P.E.E.P. e a P.I.P. o, in caso diverso, in attuazione dell'Art. 25 - lettera a), della legge 28/2/85 n. 47.

**Art. VI.1.04 Destinazione d'uso delle zone** *VI.1.04*

- 1 - Agli effetti di quanto previsto ai precedenti Art. VI.1.03 ed Art. IV.1.10, per destinazione d'uso si intende l'insieme degli usi previsti per le varie zone e sottozone ai successivi Capi del presente Titolo.  
In particolare si intende:
  - Destinazione d'uso residenziale (Capo VI.4):

Sono previste zone residenziali da Re1 a Re10. La zona Re8 è a sua volta articolata in due specifiche sottozone, definite da apposite Schede. Per destinazione d'uso si intende pertanto l'insieme degli usi previsti per ognuna di tali zone e sottozone;

- Destinazione d'uso produttiva urbana (Capo VI.5):

Sono previste zone produttive urbane da P1 a P5. La zona P5 è a sua volta articolata in tre specifiche sottozone, definite da apposite Schede. Per destinazione d'uso si intende pertanto l'insieme degli usi previsti per ognuna di tali zone e sottozone;

- Destinazione d'uso delle zone per le attività terziarie per lo sviluppo (Capo VI.6):

E' prevista una zona, articolata in tre specifiche sottozone definite da apposite Schede. Per destinazione d'uso si intende pertanto l'insieme degli usi previsti per ognuna di tali sottozone;

- Destinazione d'uso produttiva agricola (Capo VI.7):

Sono previste tre zone produttive agricole, da Agr. 1 a Agr. 3. Per destinazione d'uso si intende pertanto l'insieme degli usi previsti per ognuna di tali zone.

2 - Secondo quanto previsto al primo comma del precedente Art. VI.1.02, ogni zona di cui al presente Titolo si articola in zone e sottozone specifiche in cui sono ammessi, di volta in volta, solo alcuni degli usi che complessivamente vanno a comporre la destinazione d'uso d'insieme di cui ai precedenti commi.

#### Art. VI.1.05 **Suddivisione in zone del territorio comunale**

VI.1.05

1 - Sulla base di quanto previsto ai precedenti articoli e come risulta dagli elaborati grafici del P.R.G., l'intero territorio comunale è suddiviso in zone, secondo la seguente classificazione:

- **Zone pubbliche:**

- . Zona destinata alla viabilità e parcheggi
- . Zona ferroviaria
- . Fascie di rispetto stradale e ferroviario
- . Zona a verde pubblico e attrezzato
- . Zona a parco urbano
- . Zona per servizi pubblici (di quartiere)
- . Zona per attrezzature generali

- **Zone per attrezzature e servizi di carattere complementare:**

- . Zone per attrezzature e servizi di carattere complementare (ASE)
- . Zone per attrezzature e servizi di carattere complementare di nuovo insediamento (ASN)

- **Zone residenziali:**

- . Zona residenziale di riqualificazione urbana (Re1)
- . Zona residenziale di riassetto urbano (Re2)
- . Zona residenziale urbana integrata di completamento (Re3)
- . Zona residenziale urbana di completamento (Re4)
- . Zona residenziale di completamento nelle frazioni (Re5)
- . Zona residenziale con vincolo di tutela dell'ambiente urbano (Re6)
- . Zona residenziale di espansione urbana di tipo 1 (Re7)
- . Zone residenziali di espansione urbana di tipo 2 (Re8 Schede)

- . Zona residenziale di espansione nelle frazioni (Re9)
- . Zone residenziali integrate di espansione (Re10)
- **Zone produttive urbane:**
  - . Zona industriale e artigianale di completamento e riassetto (P1)
  - . Zona per la riqualificazione delle attività terziarie esistenti (P2)
  - . Zona tecnico-distributiva, annonaria e per il commercio all'ingrosso esistente (P3)
  - . Zona industriale e artigianale di espansione (P4)
  - . Zona per attrezzature produttive (P5)
  - . Zone per le attività terziarie per lo sviluppo (T)
- **Zone produttive agricole:**
  - . Zona agricola di rispetto dei corsi d'acqua (Agr. 1)
  - . Zona agricola di rispetto dell'abitato (Agr. 2)
  - . Zona agricola normale (Agr. 3)

**Art. VI.1.06 Edifici di particolare valore storico, artistico ed ambientale**

*VI.1.06*

- 1 - Il P.R.G. opera per la tutela, il recupero e la valorizzazione degli edifici di particolare valore storico, artistico ed ambientale.
- 2 - Tali edifici sono individuati e classificati in modo specifico negli Elaborati Grafici del P.R.G., nelle sole Tavole di progetto in scala 1:2.000.
- 3 - Sono ammessi, nei modi e nei casi previsti dalla suddetta classificazione, gli interventi di Restauro scientifico (R.3), di Restauro e risanamento conservativo (R.4), di Ristrutturazione con vincolo parziale (R.5) di cui al precedente Capo IV.1.
- 4 - Sono ammessi altresì gli interventi di Manutenzione ordinaria (R.1) e di Manutenzione straordinaria (R.2), in quest'ultimo caso con i limiti di cui al terzo comma del precedente Art. IV.1.02.
- 5 - Sono ammessi gli usi previsti dalle Norme di zona.

**CAPO VI - 2 ZONE PUBBLICHE**

*VI.2.01*

**Art. VI.2.01 Zona destinata alla viabilità e parcheggi**

- 1 - Nella zona destinata alla viabilità, l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e degli spazi di sosta e parcheggio, ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle relative opere. I progetti esecutivi approvati sostituiscono a tutti gli effetti le indicazioni del P.R.G.. In assenza del progetto esecutivo, l'indicazione del P.R.G. è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.
- 2 - Le strade, anche secondo quanto previsto dal D.M. 1/4/1968 per le zone esterne all'abitato, sono classificate, negli Elaborati Grafici di P.R.G., in base alle loro caratteristiche:
  - A) Autostrade e raccordi autostradali;
  - B) Strade primarie "di grande comunicazione";
  - C) Strade secondarie "di media importanza";
  - D) Strade di "interesse locale";
  - E) Assi urbani interni;

- F) Strade interne, al diretto servizio del sistema insediativo;  
 G) Piste ciclabili e percorsi pedonali.
- 3 - Per le strade di cui ai precedenti punti A), B), C), D), si fa riferimento alle caratteristiche indicate dal D.M. 1/4/1968.
  - 4 - Per gli assi urbani interni si fa riferimento agli Elaborati Grafici di P.R.G.. Nella zona Nord di nuovo insediamento, le previsioni degli Elaborati Grafici hanno valore indicativo fino all'approvazione del Progetto Guida Unitario, di cui al precedente Art. II.1.08.
  - 5 - L'insediamento di nuove stazioni di carburante nelle fasce di rispetto stradale è regolato da apposito provvedimento comunale, in conformità alle disposizioni vigenti, secondo quanto previsto dall'Art. V.1.32.
  - 6 - I requisiti progettuali e tecnici previsti dal P.R.G. per i diversi tipi di strada sono sintetizzati nella tabella seguente.

#### Art. VI.2.02 **Zona ferroviaria**

VI.2.02

- 1 - La zona ferroviaria è destinata alla realizzazione di nuove linee ferroviarie, all'ampliamento ed alla riqualificazione di quelle esistenti, ed alla realizzazione e recupero degli impianti, delle attrezzature e degli immobili funzionali all'esercizio del trasporto ferroviario. Tali attività si sviluppano sulla base di quanto previsto dalle Norme e dai Regolamenti delle FF.SS. e delle ferrovie concesse.
- 2 - L'indicazione grafica, nel P.R.G., delle linee ferroviarie, dei raccordi e delle altre infrastrutture ferroviarie, ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle relative opere. In assenza del progetto esecutivo, l'indicazione del P.R.G. è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

#### Art. VI.2.03 **Fasce di rispetto stradale e ferroviario**

VI.2.03

- 1 - La fascia di rispetto stradale e ferroviario è destinata alla realizzazione di nuove strade, nodi stradali e nuove linee ferroviarie, all'ampliamento di quelle esistenti ed alla protezione della rete stradale e ferroviaria nei confronti dell'edificazione e viceversa. Sono ammessi interventi di tipo NC.6 (Attrezzatura del territorio).
- 2 - In tale fascia sono vietate nuove costruzioni, ferma restando la possibilità di interventi di recupero.
- 3 - La fascia di rispetto stradale e ferroviaria è individuata dal P.R.G. graficamente o normativamente, sia attraverso la tabella esposta all'Art. VI.2.01, sia attraverso il richiamo all'osservanza delle disposizioni di legge.
- 4 - Le fasce di rispetto stradale e ferroviario sono assimilabili alle zone pubbliche, e come tali espropriabili; limitatamente alle porzioni ed ai casi in cui sia necessario procedere alla ristrutturazione dell'impianto viario e quando la fascia sia prospiciente ad aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche o comunque sottoposte a intervento pubblico.
- 5 - Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le norme vigenti in materia.
- 6 - Nelle fasce di rispetto poste all'esterno dei centri abitati:
  - sono ammessi tutti gli interventi di recupero ad eccezione di quelli R.9, fatti salvi i limiti più restrittivi eventualmente derivanti dalla classificazione degli edifici di cui al successivo Art. VI.7.05, ed a condizione che gli eventuali in-

CARATTERISTICHE	TIPO DI STRADA CLASSIFICATA						
	A	B	C	D	E	F	G
Velocità di progetto Km./h.	100	70	60	50	40	30	—
Sistemazione dei nodi	a più livelli	a più livelli e canalizzata	parzialmente canalizzata	nessuna	a più livelli e canalizzata	nessuna	nessuna
Carreggiate	due separate	due separate e unica	unica	unica	due separate e unica	unica	unica
Numero corsie di marcia	4 ÷ 6	2 ÷ 4	2 ÷ 3	2	2 ÷ 4	2	1
Sosta	corsia di sosta	piazze emergenza	aree regolamentate	libera	aree regolamentate	libera	libera
Attraversamento pedonale	a più livelli	regolamentato	regolamentato	libero	regolamentato	libero	libero
Accesso veicolare	caselli	ogni 400 mt.	ogni 200 mt.	continui	regolamentato	libero	escluso
Accesso pedonale	escluso	regolamentato	regolamentato	libero	libero	libero	libero
Larghezza fascia di rispetto, fuori dai centri abitati mt.	60	40	30	20	come da PRG e da Progetto Guida	nessuna	nessuna
Recinzioni, distanze dall'asse fuori dai centri abitati	fascia di rispetto	12	10	8	come da Progetto Guida	a filo strada	a filo strada

- crementi di Su siano realizzati sul lato opposto a quello stradale;
  - . le aree ivi comprese concorrono alla determinazione della superficie aziendale dell'azienda agricola secondo quanto previsto al successivo Capo VI.7;
  - . limitatamente alle fasce di rispetto stradale, sono insediabili distributori di carburante (uso U.31), previo provvedimento comunale di regolamentazione della materia secondo le disposizioni di legge.
- 7 - Nelle fasce di rispetto poste all'interno dei centri abitati:
- . sono ammessi gli interventi di recupero ad eccezione di quelli tipo R.9, salvo diverse disposizioni della specifica norma di zona;
  - . le aree ivi comprese concorrono alla determinazione della capacità insediativa della zona cui afferiscono, una volta detratte le superfici utili degli edifici esistenti.
- 8 - Gli elaborati del P.R.G. individuano inoltre i casi in cui, pur non essendo prevista una fascia di rispetto, vengono fissati i limiti di edificabilità a protezione del nastro stradale.

**Art. VI.2.04 Zona a verde pubblico e attrezzato (Zona G, Art. 13 L.R. 47/78 modificata)** VI.2.04

- 1 - La zona a verde pubblico e attrezzato è destinata alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici e di attrezzature per il verde di quartiere: in tale zona devono essere curate le alberature esistenti, garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione, e, più in generale, sviluppato l'impianto del verde, con i relativi servizi.
- 2 - **Usi previsti:**  
Sono previsti gli usi U.23; gli usi U.31 sono previsti esclusivamente in adiacenza alla rete stradale.
- 3 - **Interventi ammessi:**  
. Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6, R.7.  
. Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.1, NC.2, NC.3, NC.4, NC.5, NC.6.
- 4 - **Modalità di attuazione:**  
. Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.  
. Indice di utilizzazione fondiaria (limitatamente alle attrezzature coperte) =  $U_f = 0,25 \text{ mq./mq.}$
- 5 - Nel caso di attrezzature per lo spettacolo sportivo, è previsto uno standard di parcheggio P2 pari a 25 mq./100 mq. Sf.

**Art. VI.2.05 Zone a parco urbano (Zona E ed F, D.M: 2/4/68)** VI.2.05

- 1 - La zona a parco urbano è destinata alla creazione di aree verdi di protezione naturalistica, al servizio dell'intero sistema urbano e del territorio. Tale protezione si realizza sia mediante la semplice conduzione agricola, sia mediante la creazione di aree verdi attrezzate.  
Le aree incluse nelle zone a parco urbano possono essere di proprietà pubblica o di proprietà privata, e risultano così distinte da apposita simbologia.
- 2 - **Usi previsti:**  
Sono previsti gli usi U.23, oltre agli usi agricoli A.1 ed A.2, nonché le ordinarie coltivazioni agricole.

**3 - Interventi ammessi:**

- . Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6, R.7, R.8.
- . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.1, NC.2, NC.5, NC.6.

**4 - Modalità di attuazione:**

- . Nelle zone a parco urbano il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto nel caso di interventi agricoli veri e propri.
- . Si attua invece mediante Piano Particolareggiato quando gli interventi esulino dall'intervento agricolo, o quando si attuino nelle porzioni di parco urbano appositamente perimetrate (zona Ducale di Rivalta). Per questo caso il Piano Particolareggiato e di iniziativa pubblica, non è compreso fra quelli di tipo 1, 2, 3 e 4 di cui alle presenti norme, ma viene elaborato appositamente secondo specifici contenuti progettuali e programmatici.

**Art. VI.2.06 Zona per servizi pubblici di quartiere (Zona G, Art. 13 L.R. 47/78 modificata)**

VI.2.06

- 1 - La zona per servizi pubblici è destinata ai servizi ed alle attrezzature pubbliche di quartiere complementari alla residenza, e più in generale al sistema insediativo di zona, secondo quanto indicato nelle tavole di P.R.G. con la relativa simbologia; tali servizi si articolano in:
  - . Servizi scolastici fino all'obbligo;
  - . Attrezzature di interesse comune;
  - . Attrezzature religiose.
- 2 - Per scuola materna, scuola elementare, scuola media e asilo nido si deve intendere il complesso dei servizi relativi ai vari cicli dell'istruzione fino all'obbligo, comprensivo di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport; per attrezzature sociali si devono intendere le attrezzature pubbliche a carattere socio-sanitario ed assistenziale, quali le unità dei servizi sanitari, dei servizi per gli anziani e per i giovani, delle attività associative, ecc.; per attrezzature civiche si devono intendere le attrezzature pubbliche destinate alla vita collettiva, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei diritti civili; per attrezzature religiose si devono intendere gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura di uso pubblico complementare ad essi.
- 3 - Previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco può autorizzare una rotazione fra i diversi servizi pubblici previsti al primo comma del presente articolo, ed anche una rotazione con quelli previsti al precedente Art. VI.2.04, purché siano comunque garantite - a livello di quartiere o di centro abitato - le dotazioni minime inderogabili di standards urbanistici di cui all'Art. 46 della L.R. 47/78 modificata.
- 4 - **Usi previsti:**

Sono previsti gli usi: U.4, U.7, U.21, U.22, U.23, U.29.

Tali usi sono comunque ammessi in quanto compatibili con il carattere pubblico della zona.
- 5 - **Interventi ammessi:**
  - . Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6, R.7, R.8, R.9.
  - . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.1, NC.2, NC.3, NC.4, NC.5, NC.6.

**6 - Modalità di attuazione:**

- . Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.
- . Indice di utilizzazione fondiaria =  $U_f = 0,5 \text{ mq./mq.}$ .

**Art. VI.2.07 Zone per attrezzature generali (Zone F, D.M. 2/4/68)**

VI.2.07

1 - Le zone per attrezzature generali di tipo pubblico esistenti e di nuovo insediamento, comprendono tutte le attrezzature di carattere pubblico che non fanno parte dei servizi pubblici a scala di quartiere.

**2 - Usi previsti:**

Sono previsti gli usi: U.3, U.7, U.10, U.12, U.13, U.14, U.19, U.21, U.22, U.23, U.24, U.25, U.26, U.27, U.28, U.29, U.30. Nell'ambito degli usi suddetti, le Schede facenti parte del presente articolo definiscono in modo specifico gli usi previsti per ognuna delle singole attrezzature. Tali usi sono comunque ammessi in quanto compatibili con il carattere pubblico della zona.

**3 - Interventi ammessi:**

- . Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6, R.7, R.8, R.9.
- . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.1, NC.2, NC.4, NC.5, NC.6.

**4 - Modalità di attuazione:**

- . Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto o mediante Piano Particolareggiato, come previsto nelle singole Schede.
- . Indice di utilizzazione fondiaria ed altri parametri e standards insediativi, previsti nelle singole Schede che seguono.

**1) Scheda 1 = Ospedale Civile di Santa Maria Nuova ed altre strutture ospedaliere.**

**- Usi previsti:**

Sono previsti gli usi: U.2, U.21, U.22, U.23, U.24, U.25, U.28, U.29.

**- Interventi ammessi:**

- . Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6, R.8.
- . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.1, NC.2, NC.5.

**- Modalità di attuazione:**

- . Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.
- . Indice di utilizzazione fondiaria =  $U_f = 0,5 \text{ mq./mq.}$ .

**2) Scheda 2 = Ospedale Psichiatrico di San Lazzaro.**

**- Usi previsti:**

Sono previsti gli usi: U.12, U.13, U.25, U.31

**- Interventi ammessi:**

- . Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6, R.8.
- . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.1, NC.2, NC.4, NC.5.

**- Modalità di attuazione:**

- . Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.
- . Indice di utilizzazione fondiaria =  $U_f = 0,6 \text{ mq./mq.}$ .

**3) Scheda 3 = Nuovo Tribunale.**

**- Usi previsti:**

Sono previsti gli usi: U.12, U.13, U.25, U.31.

- **Interventi ammessi:**
    - . Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6, R.8.
    - . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.1, NC.2, NC.5.
  - **Modalità di attuazione:**
    - . Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.
    - . Indice di utilizzazione fondiaria =  $U_f = 1 \text{ mq./mq.}$ .
    - .  $P_2 = 10 \text{ mq./100 mq. Su.}$
- 4) **Scheda 4 = Centro scolastico superiore di via Makallé ed altri centri scolastici superiori.**
- **Usi previsti**  
Sono previsti gli usi: U.23, U.24, U.29.
  - **Interventi ammessi:**
    - . Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6, R.8.
    - . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.1, NC.2, NC.4, NC.5.
  - **Modalità di attuazione:**
    - . Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.
    - . Indice di utilizzazione fondiaria =  $U_f = 0,5 \text{ mq./mq.}$ .
- 5) **Scheda 5 = Area universitaria di Coviolo.**
- **Usi previsti:**  
Sono previsti gli usi: U.3, U.7, U.10, U.14, U.23, U.24, U.29.
  - **Interventi ammessi:**
    - . Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6, R.8.
    - . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.1, NC.2, NC.4, NC.5.
  - **Modalità di attuazione:**
    - . Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.
    - . Indice di utilizzazione fondiaria =  $U_f = 0,3 \text{ mq./mq.}$
- 6) **Scheda 6 = Istituto Tecnico Agrario A. Zanelli.**
- **Usi previsti:**  
Sono previsti gli usi: U.23, U.24, U.29.
  - **Interventi ammessi:**
    - . Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6, R.8.
    - . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.1, NC.2, NC.4, NC.5.
  - **Modalità di attuazione:**
    - . Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.
    - . Indice di utilizzazione fondiaria =  $U_f = 0,3 \text{ mq./mq.}$
- 7) **Scheda 7 = Istituto Artigianelli, Opera Pia Orfanatrofi, Istituto IFOA, Istituto Sacro Cuore, Istituto Zootecnico Consorziale, Istituto Professionale per l'Agricoltura, Istituto Professionale Femminile, Istituto Buon Pastore, Seminario Vescovile Urbano.**
- **Usi previsti:**  
Sono previsti gli usi: U.3, U.22, U.23, U.24, U.29.

- **Interventi ammessi:**
    - . Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6, R.8.
    - . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.1, NC.2, NC.4, NC.5.
  - **Modalità di attuazione:**
    - . Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.
    - . Indice di utilizzazione fondiaria =  $U_f = 0,35 \text{ mq./mq.}$
- 8) **Scheda 8 = Azienda Servizi Città, Azienda Gas-Acqua, Aree impianti S.I.P. ed E.N.E.L., Vigili del Fuoco, ecc..**
- **Usi previsti:**
    - Sono previsti gli usi: U.12, U.13, U.15, U.22, U.23, U.26, U.27, U.29.
  - **Interventi ammessi:**
    - . Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6, R.8.
    - . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.1, NC.2, NC.4, NC.5.
  - **Modalità di attuazione:**
    - . Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.
    - . Indice di utilizzazione fondiaria =  $U_f = 0,4 \text{ mq./mq.}$
- 9) **Scheda 9 = Carcere Circondariale.**
- **Usi previsti:**
    - Sono previsti gli usi: U.3, U.22, U.23, U.29.
  - **Interventi ammessi:**
    - . Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6, R.8.
    - . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.1, NC.2, NC.5.
  - **Modalità di attuazione:**
    - . Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.
    - . Indice di utilizzazione fondiaria =  $U_f = 0,4 \text{ mq./mq.}$
- 10) **Scheda 10 = Nuova sede e deposito Azienda Trasporti.**
- **Usi previsti:**
    - Sono previsti gli usi: U.15, U.21, U.23, U.26, U.27, U.29.
  - **Interventi ammessi:**
    - . Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6, R.8.
    - . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.1, NC.2, NC.5.
  - **Modalità di attuazione:**
    - . Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.
    - . Indice di utilizzazione fondiaria =  $U_f = 0,45 \text{ mq./mq.}$
- 11) **Scheda 11 = Centro di interscambio per la mobilità.**
- **Usi previsti:**
    - Sono previsti gli usi: U.2, U.4, U.7, U.10, U.15, U.19, U.21, U.23, U.26, U.27, U.29, U.31.
  - **Interventi ammessi:**
    - . Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6.
    - . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.1, NC.2, NC.5.

**- Modalità di attuazione:**

- . Il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica di tipo 3. In sede di Piano Particolareggiato vengono definiti i rapporti di presenza dei vari usi previsti dal Programma Pluriennale di Attuazione; vengono altresì definite le parti da attuare attraverso l'apporto di iniziative private e mediante specifici convenzionamenti, con un limite massimo del 50% della Su complessiva per gli interventi di tipo privato.
- . Indice di utilizzazione territoriale =  $U_t = 0,4 \text{ mq./mq.}$ .

**12) Scheda 12 = Area Aeroportuale.**

**- Usi previsti:**

Sono previsti gli usi: U.2, U.7, U.10, U.21, U.23, U.26, U.27, U.31.

**- Interventi ammessi:**

- . Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6.
- . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.1, NC.2, NC.5.
- . In sede di P.P.A. saranno quantificate eventuali possibilità edificatorie.

**- Modalità di attuazione:**

- . Il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica di tipo 3.

**13) Scheda 13 = Attrezzature per il tempo libero, la pratica e lo spettacolo sportivo.**

**- Usi previsti:**

Sono previsti gli usi: U.3, U.7, U.10, U.21, U.23, U.26, U.29, U.31.

**- Interventi ammessi:**

- . Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6.
- . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.1, NC.2, NC.5.

**- Modalità di attuazione:**

- . Il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica di tipo 3. In sede di Piano Particolareggiato vengono definiti progettualmente i rapporti fra i vari usi previsti dal Programma Pluriennale di Attuazione; vengono altresì definite le parti delle attrezzature per il tempo libero, la pratica e lo spettacolo sportivo, da attuare e successivamente gestire attraverso l'apporto di iniziative private e mediante specifici convenzionamenti.
- . Indice di utilizzazione territoriale =  $U_t = 0,20 \text{ mq./mq.}$ , esclusi i campi sportivi e le attrezzature di tipo scoperto.
- . Parcheggi di urbanizzazione secondaria =  $P_2 = 15 \text{ mq./100 mq. St.}$ .

**14) Scheda 14 = Cimiteri.**

**- Usi previsti:**

Sono previsti gli usi: U.30.

**- Interventi ammessi:**

- . Sono ammessi gli interventi di recupero e di nuova costruzione previsti dalle norme di legge e dai regolamenti comunali.

**- Modalità di attuazione:**

- . Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

## CAPO VI - 3 ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI CARATTERE COMPLEMENTARE

### Art. VI.3.01 Usi e interventi previsti e compatibili nell'insieme delle zone per attrezzature e servizi di carattere complementare VI.3.01

- 1 - Le zone di cui al presente articolo sono zone destinate ad un insieme di attività di servizio di carattere complementare che pur non rappresentando veri e propri servizi pubblici, svolgono un ruolo di supporto delle attività urbane. Esse si articolano nelle sottozone di cui al presente Capo.
- 2 - Gli usi, definiti al precedente Capo V.1, complessivamente ammessi (previsti e compatibili) con le zone per attrezzature e servizi di carattere complementari articolate nelle due sottozone del presente Capo VI.3, sono:
  - . Attività ricettive di tipo alberghiero ed extraalberghiero (U.2)
  - . Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi (U.3)
  - . Attività commerciali al dettaglio (U.4)
  - . Attività commerciali complementari (U.5)
  - . Pubblici esercizi (U.7)
  - . Cinema, teatri, locali per lo spettacolo (U.10)
  - . Artigianato di servizio (U.16)
  - . Parcheggi attrezzati di uso pubblico (U.21)
  - . Servizi sociali di quartiere (U.22)
  - . Attrezzature per il verde (U.23)
  - . Attrezzature per l'istruzione superiore (U.24)
  - . Attrezzature socio-sanitarie (U.28)
  - . Attrezzature culturali (U.29)
- 3 - Agli effetti della variazione della destinazione d'uso di cui all'Art. IV.1.10, si fa riferimento, zona per zona, ai soli usi previsti, con esclusione di quelli compatibili.
- 4 - Le zone di cui al presente Capo VI.3 si dividono in zone esistenti ed in zone di nuovo insediamento.

### Art. VI.3.02 Zone per attrezzature di uso pubblico e servizi di carattere complementare esistenti (ASE) VI.3.02

- 1 - Nelle zone per attrezzature e servizi di carattere complementare esistenti sono ammessi interventi di recupero, di incremento della capacità insediativa e di parziale trasformazione di tipo funzionale, fermo restando il carattere complessivo ed il significato sostanziale degli insediamenti preesistenti.
- 2 - **Usi previsti:**  
Sono confermati gli usi esistenti; è tuttavia consentita l'introduzione di usi ammessi di cui al precedente Art. VI.3.01 purché in misura tale da non alterare in modo significativo l'insediamento esistente.
- 3 - **Interventi ammessi:**
  - . Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6, R.7, R.8, R.9.
  - . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.1, NC.2, NC.4, NC.5, NC.6.

#### 4 - **Modalità di attuazione:**

- . Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.
- . Indice di utilizzazione fondiaria =  $U_f = 0,30 \text{ mq./mq.}$ .

#### Art. VI.3.03 **Zone per attrezzature e servizi di carattere complementare di nuovo insediamento (ASN)** VI.3.03

- 1 - Le zone per attrezzature e servizi di carattere complementare di nuovo insediamento sono destinate agli usi di cui all'Art. VI.3.01.
- 2 - **Interventi ammessi:**
  - . Gli interventi di recupero ammessi negli edifici eventualmente preesistenti sono: R.1, R.2, R.6, R.7, R.8, R.9.
  - . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC. 1, NC.2, NC.4, NC.5, NC.6.
- 3 - **Modalità di attuazione:**
  - . Il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 3. Nella convenzione che accompagna il Piano Particolareggiato, vanno inseriti, oltre a quanto previsto in via ordinaria, i criteri relativi ad un uso programmato delle attrezzature previste, con eventuali forme di convenzionamento dell'uso pubblico.
  - . Indice di utilizzazione territoriale, con esclusione delle attrezzature scoperte =  $U_t = 0,2 \text{ mq./mq.}$ .

### CAPO VI - 4 ZONE RESIDENZIALI

#### Art. VI.4.01 **Usi e interventi previsti e compatibili nell'insieme delle zone residenziali** VI.4.01

- 1 - Le zone residenziali del P.R.G., sono costituite dalle presenze abitative vere e proprie, alle quali si integrano attività produttive e di servizio complementari, anche in funzione delle caratteristiche specifiche dell'articolazione in sottozona prevista dal progetto di P.R.G., di cui ai successivi articoli del presente Capo.
- 2 - Gli usi, come definiti al precedente Capo V.1, complessivamente ammessi (previsti e compatibili) nelle zone residenziali, ed articolati nelle diverse sottozone del presente Capo VI.4, sono:
  - . Abitazioni (U.1)
  - . Attività ricettive (U.2)
  - . Abitazioni collettive (U.3)
  - . Attività commerciali al dettaglio (U.4)
  - . Attività commerciali complementari (U.5)
  - . Pubblici esercizi (U.7)
  - . Attività commerciali all'ingrosso (U.9)
  - . Cinema e teatri (U.10)
  - . Piccoli uffici e studi professionali (U.11)
  - . Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico (U.13)
  - . Servizi per l'industria (U.14)
  - . Artigianato di servizio (U.16)

- . Artigianato produttivo compatibile (U.17)
  - . Industria compatibile (U.19)
  - . Parcheggi attrezzati (U.21)
  - . Servizi sociali di quartiere (U.22)
  - . Attrezzature per il verde (U.23)
  - . Attrezzature socio-sanitarie (U.28)
  - . Attrezzature culturali (U.29)
- 3 - Nelle singole zone residenziali di cui ai successivi articoli, ed in taluni casi alle specifiche Schede, vengono definiti gli usi previsti zona per zona; per quanto riguarda gli usi facenti parte dell'elenco di cui al presente articolo ma non richiamati in quelli successivi o nelle specifiche Schede, essi sono da ritenersi compatibili con le zone residenziali solo in quanto preesistenti, mentre non ne è prevista una possibilità di nuovo insediamento. Per tali ultimi usi sono quindi consentiti esclusivamente gli interventi di recupero previsti per ogni zona.
  - 4 - Agli effetti della variazione della destinazione d'uso di cui all'Art. IV.1.10, si fa riferimento, zona per zona e Scheda per Scheda, ai soli usi previsti, con esclusione di quelli compatibili.
  - 5 - Per quanto riguarda gli interventi previsti nelle diverse zone residenziali, questi sono individuati, di volta in volta, fra quelli di recupero (Capo IV.1) e quelli di nuova costruzione (Capo IV.2), come definiti dalle presenti Norme.

Art. VI.4.02 **Zona residenziale di riqualificazione urbana (Re1) (Zona B, D.M. 2/4/68)** VI.4.02

- 1 - La zona residenziale di riqualificazione urbana Re1 è una zona edificata ad insediamento consolidato; sui lotti o porzioni di lotto eventualmente liberi non sono ammesse nuove costruzioni, salvo il caso di adattamento delle sagome di ingombro degli edifici preesistenti, nei limiti ammessi per gli interventi di recupero e nuova costruzione.
- 2 - **Usi previsti:**  
Sono previsti gli usi: U.1, U.3, U.4, U.7, U.11, U.16, U.21, U.23, U.29, con i relativi standards di parcheggio P1 e P3, e le altre specifiche dotazioni previste per ogni singolo uso al Capo V.1. Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi previsti.
- 3 - **Interventi ammessi:**
  - . Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6, R.7.
  - . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono solo quelli di tipo NC.1.
- 4 - **Modalità di attuazione:**
  - . Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

Art. VI.4.03 **Zona residenziale di riassetto urbano (Re2) (Zona B, D.M. 2/4/68)** VI.4.03

- 1 - La zona residenziale di riassetto urbano Re2 è una zona edificata suscettibile di processi di trasformazione indotti dal nuovo assetto previsto dal P.R.G..
- 2 - **Usi previsti:**  
Sono previsti gli usi: U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.7, U.10, U.11, U.13, U.14, U.16, U.21, U.22, U.23, U.28, U.29. Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi previsti.

**3 - Interventi ammessi:**

- . Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6, R.9.
- . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.1, NC.2, NC.4, NC.5, NC.6.

**4 - Modalità di attuazione:**

- . Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.
- . Indice di utilizzazione fondiaria =  $U_f = 1 \text{ mq./mq.}$ .

**Art. VI.4.04 Zona residenziale urbana integrata di completamento (Re3) (Zona B, D.M. 2/4/68) VI.4.04**

1 - La zona residenziale urbana integrata di completamento Re3 è una zona parzialmente edificata, suscettibile di processi di razionalizzazione dell'esistente ed atta all'insediamento in forme integrate di attività e funzioni diverse.

**2 - Usi previsti:**

Sono previsti gli usi: U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.7, U.10, U.11, U.12, U.13, U.14, U.16, U.17, U.21, U.22, U.23, U.28, U.29. Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi previsti.

**3 - Interventi ammessi:**

- . Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6, R.9.
- . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.2, NC.4, NC.5, NC.6.

**4 - Modalità di attuazione:**

- . Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.
- . Indice di utilizzazione fondiaria =  $U_f = 0,70 \text{ mq./mq.}$ .

**Art. VI.4.05 Zona residenziale urbana di completamento (Re4) (Zona B, D.M. 2/4/68) VI.4.05**

1 - La zona residenziale urbana di completamento Re4 è una zona parzialmente edificata, a larga prevalenza residenziale, suscettibile di processi di razionalizzazione dell'esistente.

**2 - Usi previsti:**

Sono previsti gli usi: U.1, U.3, U.4, U.7, U.11, U.16, U.29. Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi previsti.

**3 - Interventi ammessi:**

- . Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6, R.9.
- . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.2, NC.4, NC.5, NC.6.

**4 - Modalità di attuazione:**

- . Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.
- . Indice di utilizzazione fondiaria =  $U_f = 0,60 \text{ mq./mq.}$ .

**Art. VI.4.06 Zona residenziale di completamento nelle frazioni (Re5) (Zona B, D.M. 2/4/68) VI.4.06**

1 - La zona residenziale di completamento nelle frazioni Re5 è una zona parzialmente edificata, suscettibile di processi di razionalizzazione dell'esistente e di nuovo insediamento.

2 - **Usi previsti:**

Sono previsti gli usi: U.1, U.3, U.4, U.5, U.7, U.10, U.11, U.16, U.17, U.22, U.23, U.29. Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi previsti.

3 - **Interventi ammessi:**

. Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6, R.9.

. Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.2, NC.4, NC.5, NC.6.

4 - **Modalità di attuazione:**

. Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

. Indice di utilizzazione fondiaria =  $U_f = 0,40 \text{ mq./mq.}$ .

Art. VI.4.07 **Zona residenziale con vincolo di tutela dell'ambiente urbano (Re6) (Zona B, D.M. 2/4/68)** VI.4.07

1 - La zona residenziale con vincolo di tutela dell'ambiente urbano Re6 è una zona edificata solo parzialmente, la cui corretta utilizzazione e tutela contribuisce a garantire la qualità dell'ambiente urbano. Sui lotti eventualmente liberi non sono ammesse nuove costruzioni.

2 - E' ammesso il trasferimento degli edifici incongrui dal punto di vista ambientale, con l'obiettivo di unificare e meglio organizzare gli spazi liberi ed il verde di pregio.

3 - **Usi previsti:**

Sono confermati gli usi esistenti; è tuttavia consentita l'introduzione degli usi previsti per la zona Re4.

4 - **Interventi ammessi:**

. Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2.

. Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.3.

5 - **Modalità di attuazione:**

. Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

Art. VI.4.08 **Zona residenziale di espansione di tipo 1 nel capoluogo (Re7) (Zona C, D.M. 2/4/68)** VI.4.08

1 - La zona residenziale di espansione di tipo 1 nel capoluogo Re7 è una zona di nuovo insediamento con caratteristiche di modesta rilevanza nei processi di espansione urbana.

2 - **Usi previsti:**

Sono previsti gli usi: U.1, U.3, U.4, U.16.

3 - **Interventi ammessi:**

. Gli interventi di recupero ammessi sugli edifici eventualmente preesistenti sono: R.1, R.2, R.6.

. Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.2, NC.5, NC.6.

4 - **Modalità di attuazione:**

. Il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 3 e di tipo 4, secondo la indicazione grafica del P.R.G..

. Indice di utilizzazione territoriale =  $U_t = 0,37 \text{ mq./mq.}$ .

. S2 come da zonizzazione di P.R.G. nei Piani Particolareggiati di tipo 4 e 20 mq./30 mq. di Su nei Piani Particolareggiati di tipo 3, con un minimo di P2 pari a 4 mq./30 mq. Su.

Art. VI.4.09 **Zona residenziale di espansione di tipo 2 nel capoluogo (Re8) (Zona C, D.M. 2/4/68), e relative Schede**

VI.4.09

1 - La zona residenziale di espansione di tipo 2 nel capoluogo Re8 è una zona di nuovo insediamento, il cui assetto presenta un rilevante significato per l'integrazione dell'ambiente urbano periferico.

2 - **Usi previsti:**

Sono comunque previsti gli usi: U.1, U.3, U.4, U.7, U.16, U.23; ulteriori usi sono previsti in modo specifico nelle singole Schede facenti parte del presente articolo.

3 - **Interventi ammessi:**

· Gli interventi di recupero ammessi sugli edifici eventualmente preesistenti sono: R.1, R.2, R.6.

· Gli interventi di nuova costruzione sono: NC.2, NC.5, NC.6.

4 - **Modalità di attuazione:**

· Il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 2.

·  $S2 = 30 \text{ mq./mq. Su}$ , distribuiti e articolati nei diversi servizi come da indicazione di massima della zonizzazione del P.R.G., con un minimo di P2 pari a  $4 \text{ mq./}30 \text{ mq. Su}$ .

· Parametri urbanistici ed edilizi previsti in modo specifico dalle singole Schede.

1) **Intervento Re8 Scheda 1:**

- **Usi previsti:**

Oltre agli usi di cui al secondo comma del presente articolo, sono previsti gli usi: U.5, U.10, U.11, U.29.

- Nel caso di effettivo insediamento di consistenti usi di carattere non residenziale, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria S2 dovranno risultare, per tali usi, non inferiori a 60 mq. per ogni 100 mq. di Su non residenziale.

- Indice di utilizzazione territoriale =  $Ut = 0,30 \text{ mq./mq.}$

2) **Intervento Re8 Scheda 2:**

- **Usi previsti:**

Sono confermati gli usi di cui al secondo comma.

- Indice di utilizzazione territoriale =  $Ut = 0,25 \text{ mq./mq.}$  esteso all'intero comparto, indipendentemente dalle destinazioni di zona ivi contenute.

Art. VI.4.10 **Zona residenziale di espansione nelle frazioni (Re9) (Zona C, D.M. 2/4/68)**

VI.4.10

1 - La zona residenziale di espansione nelle frazioni Re9, è una zona di nuovo insediamento.

2 - **Usi ammessi:**

Sono previsti gli usi: U.1, U.2, U.3, U.4, U.7, U.11, U.16, U.23, U.29.

3 - **Interventi ammessi:**

· Gli interventi di recupero ammessi sugli edifici eventualmente preesistenti sono: R.1, R.2, R.6, R.7.

. Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.2, NC.5, NC.6.

4- **Modalità di attuazione:**

. Il P.R.G. attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 4.

. Indice di utilizzazione territoriale =  $U_t = 0,25$  mq./mq..

. S2 come da zonizzazione di P.R.G., con un minimo di P2 pari a 4 mq./30 mq. Su.

Art. VI.4.11 **Zona residenziale integrata di espansione (Re10) (Zona C, D.M. 2/4/68)** *VI.4.11*

1 - La zona residenziale integrata di espansione Re10 è una zona di nuovo insediamento, con presenza significativa di una molteplicità di usi.

2 - **Usi previsti:**

Sono previsti gli usi: U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.7, U.10, U.11, U.13, U.14, U.16, U.21, U.22, U.23, U.28, U.29.

3 - **Interventi ammessi:**

. Gli interventi di recupero ammessi negli edifici eventualmente preesistenti sono: R.1, R.2, R.6.

. Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.2, NC.5, NC.6.

4 - **Modalità di attuazione:**

. Il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 3.

. S2 = 20 mq./30 mq. Su, distribuiti come da eventuale indicazione di massima della zonizzazione del P.R.G., con un minimo di P2 pari a 3 mq./30 mq. Su, e meglio precisati in sede di Piano Particolareggiato. Nel caso di effettivo insediamento di consistenti usi di carattere non residenziale, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria S2 dovranno risultare, per tali usi, non inferiori a 60 mq./100 mq. Su.

. Indice di utilizzazione territoriale =  $U_t = 0,40$ .

## CAPO VI - 5 ZONE PRODUTTIVE URBANE

Art. VI.5.01 **Usi e interventi previsti e compatibili nell'insieme delle zone produttive urbane** *VI.5.01*

1 - Le zone produttive urbane del P.R.G. sono zone produttive di vario tipo al cui interno possono operare efficacemente, anche in termini integrati, sia attività industriali e artigianali, sia attività di carattere terziario in senso lato, tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'articolazione in sottozone prevista dal progetto del P.R.G., di cui ai successivi articoli del presente Capo.

2 - Gli usi, come definiti al precedente Capo V.1, complessivamente ammessi (previsti e compatibili) con le zone produttive urbane ed articolati nelle diverse sottozone del presente Capo V.5, sono i seguenti:

. Abitazioni (U.1)

. Attività ricettive (U.2)

. Attività commerciali al dettaglio (U.4)

. Attività commerciali complementari (U.5)

- . Pubblici esercizi (U.7)
  - . Esposizioni, mostre, fiere (U.8)
  - . Attività commerciali all'ingrosso (U.9)
  - . Cinema e teatri (U.10)
  - . Piccoli uffici e studi professionali (U.11)
  - . Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico (U.12)
  - . Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico (U.13)
  - . Servizi per l'industria (U.14)
  - . Magazzini, depositi, stoccaggi e funzioni doganali (U.15)
  - . Artigianato di servizio (U.16)
  - . Artigianato produttivo compatibile (U.17)
  - . Artigianato produttivo incompatibile (U.18)
  - . Industria compatibile (U.19)
  - . Parcheggi attrezzati di uso pubblico (U.21)
  - . Servizi sociali di quartiere (U.22)
  - . Attrezzature per il verde (U.23)
  - . Attrezzature politico-amministrative (U.25)
  - . Impianti tecnici (U.26)
  - . Attrezzature funzionali e servizi tecnici (U.27)
  - . Attrezzature socio-sanitarie (U.28)
  - . Distributori di carburante (U.31)
  - . Attività produttive agroalimentari e relativi impianti (U.32)
  - . Impianti produttivi aziendali e interaziendali (A.5)
- 3 - Nelle singole zone produttive urbane di cui ai successivi articoli e, in taluni casi, alle specifiche Schede, vengono definiti gli usi previsti zona per zona; per quanto riguarda gli usi facenti parte dell'elenco di cui al presente articolo, ma non richiamati nei diversi articoli successivi o nelle specifiche Schede, essi sono da ritenersi compatibili con le zone produttive urbane solo in quanto preesistenti, mentre non ne è prevista la possibilità di nuovo insediamento. Per tali ultimi usi sono pertanto consentiti esclusivamente gli interventi di recupero previsti per ogni zona.
- 4 - Agli effetti della variazione della destinazione d'uso di cui all'Art. IV.1.10, si fa riferimento, zona per zona e Scheda per Scheda, ai soli usi previsti, con esclusione di quelli compatibili.
- 5 - Per quanto riguarda gli interventi previsti nelle diverse zone produttive urbane, questi sono individuati di volta in volta fra quelli di recupero (Capo IV.1) e quelli di nuova costruzione (Capo IV.2), come definiti dalle presenti Norme.

**Art. VI.5.02 Zona industriale e artigianale di completamento e riassetto (P1) VI.5.02**  
**(Zona D, D.M 2/4/68)**

- 1 - La zona industriale e artigianale di completamento e riassetto nella città e nelle frazioni è una zona produttiva esistente, già ampiamente insediata, suscettibile di processi di trasformazione e riqualificazione.
- 2 - **Usi previsti:**  
 Sono previsti gli usi: U.4, U.5, U.7, U.8, U.9, U.10, U.15, U.16, U.17, U.18, U.19, U.21, U.23, U.26, U.27, U.29, U.31, U.32, A.5. Sono consentite modifiche di destinazione d'uso, purché orientate all'interno degli usi previsti.

### 3 - **Interventi ammessi:**

. Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6, R.7, R.9. Gli interventi di tipo R.8 sono ammessi a condizione che gli incrementi eccedenti gli indici di zona non producano comunque un ampliamento della superficie coperta, esistente o raggiunta rimanendo all'interno degli indici di zona, salvo il caso in cui i due capannoni interessati si congiungano in aderenza.

. Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.2, NC.4, NC.5, NC.6.

### 4 - **Modalità di attuazione:**

. Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

. Indice di utilizzazione fondiaria =  $U_f = 0,65 \text{ mq./mq.}$

## Art. VI.5.03 **Zona per la riqualificazione delle attività terziarie esistenti (P2)** VI.5.03 (Zona D, D.M. 2/4/68)

1 - La zona per la riqualificazione delle attività terziarie esistenti P2 riguarda ambiti urbani esistenti caratterizzati per il prevalere di insediamenti di carattere terziario, e suscettibili di processi di integrazione e adeguamento al progetto di P.R.G..

### 2 - **Usi previsti:**

Sono previsti gli usi: U.1, U.2, U.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.10, U.11, U.12, U.13, U.14, U.16, U.21, U.23, U.25, U.28, U.29. Sono consentite modifiche di destinazione d'uso, purché orientate all'interno degli usi previsti.

### 3 - **Interventi ammessi:**

. Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6.

. Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.1, NC.4, NC.5, NC.6.

### 4 - **Modalità di attuazione:**

. Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

. Indice di utilizzazione fondiaria pari agli indici fondiari esistenti alla data di adozione del P.R.G., calcolati sulle aree di pertinenza come definite negli Elaborati Grafici del P.R.G..

## Art. VI.5.04 **Zona tecnico-distributiva, annonaria e per il commercio all'ingrosso esistente (P3)** (Zona D, D.M. 2/4/68) VI.5.04

1 - La zona distributiva e annonaria P3 è una zona produttiva esistente suscettibile di processi di trasformazione e riqualificazione.

### 2 - **Usi previsti:**

Sono previsti gli usi: U.4, U.5, U.8, U.9, U.10, U.15, U.16, U.23, U.27, U.31, U.32, A.5. Sono consentite modifiche di destinazione d'uso, purché orientate all'interno degli usi previsti.

### 3 - **Interventi ammessi:**

. Gli interventi di recupero ammessi sono: R.1, R.2, R.6, R.7, R.9. Gli interventi di tipo R.8 sono ammessi a condizione che gli incrementi eccedenti gli indici di zona non producano comunque un ampliamento della superficie coperta, esistente o raggiunta rimanendo all'interno degli indici di zona, salvo il caso in cui i due capannoni interessati si congiungano in aderenza.

. Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.2, NC.4, NC.5, NC.6.

**4- Modalità di attuazione:**

- . Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.
- . Indice di utilizzazione fondiaria =  $U_f = 0,65 \text{ mq./mq.}$ .

**Art. VI.5.05 Zona industriale e artigianale di espansione (P4) (Zona D, D.M. 2/4/68) VI.5.05**

1 - La zona industriale e artigianale di espansione P4 è una zona produttiva nel settore secondario, di nuovo insediamento.

**2- Usi previsti:**

Sono previsti gli usi: U.4, U.5, U.7, U.8, U.9, U.15, U.16, U.17, U.18, U.19, U.21, U.23; U.26, U.27, U.29, U.31, U.32.

**3- Interventi ammessi:**

- . Gli interventi di recupero ammessi sugli edifici eventualmente preesistenti sono: R.1, R.2, R.6.
- . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.2, NC.5, NC.6.

**4- Modalità di attuazione:**

- . Il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e privata di tipo 3.
- . Indice di utilizzazione territoriale =  $U_t = 0,45 \text{ mq./mq.}$ .
- .  $S_2 = 15 \text{ mq./100 mq.}$  di St, di cui 5 mq. a parcheggi di tipo P2 e 10 mq. a servizi pubblici e verde pubblico attrezzato, secondo le indicazioni grafiche del P.R.G..

**Art. VI.5.06 Zona per attrezzature produttive (P5) (Zona D, D.M. 2/4/68) VI.5.06**

1 - La zona per attrezzature produttive P5 è destinata a nuovi centri attrezzati funzionali e di supporto alle diverse attività produttive.

**2- Usi previsti:**

Gli usi sono previsti in modo specifico nelle singole Schede facenti parte del presente articolo.

**3- Interventi ammessi:**

- . Gli interventi di recupero ammessi sugli edifici eventualmente preesistenti sono: R.1, R.2, R.6.
- . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.2, NC.5, NC.6.

**4- Modalità di attuazione:**

. Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto o Piano Particolareggiato, a seconda di quanto previsto nelle successive Schede.

**1) Scheda 1 = Centro attrezzato per l'autotrasporto integrato delle merci a Nord.**

- . Sono previsti gli usi: U.2, U.7, U.9, U.15, U.21, U.26, U.27, U.29, U.31.
- . Il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e privata di tipo 3, con  $I_t = 0,35 \text{ mq./mq.}$ .
- .  $S_2 =$  da definire in sede di Piano Particolareggiato.

**2) Scheda 2 = Centro trasporto merci ad Est.**

- . Sono previsti gli usi: U.9, U.15, U.21, U.26, U.27, U.29, U.31.
- . Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.
- . Indice di utilizzazione fondiaria =  $U_f = 0,30 \text{ mq./mq.}$

**3) Scheda 3 = Centro fieristico e sue espansioni.**

- . Sono previsti gli usi: U.2, U.4, U.5, U.7, U.8, U.10, U.16, U.21, U.22, U.23, U.29, U.31.
- . Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.
- . Indice di utilizzazione fondiaria =  $U_f = 0,60 \text{ mq./mq.}$

**CAPO VI - 6 ZONA PER LE ATTIVITA' TERZIARIE PER LO SVILUPPO**

**Art. VI.6.01 Usi e interventi previsti e compatibili nell'insieme della zona per le attività terziarie per lo sviluppo** *VI.6.01*

- 1 - Le zone per le attività terziarie per lo sviluppo sono concepite come una componente innovativa sia sotto il profilo delle attività in oggetto, sia sotto il profilo della struttura urbana. Esse sono destinate all'insediamento sia di attività generali di supporto del sistema urbano, sia di un'insieme di funzioni e servizi reali alle imprese operanti nel settore primario e secondario.
- 2 - Gli usi, come definiti al precedente Capo V.1, complessivamente ammessi (previsti e compatibili) nella zona per lo sviluppo integrato delle attività terziarie, ed articolati nelle diverse Schede successive, sono i seguenti:
  - . Abitazioni (U.1)
  - . Attività ricettive (U.2)
  - . Attività commerciali al dettaglio (U.4)
  - . Attività commerciali complementari (U.5)
  - . Centro commerciale integrato (U.6)
  - . Pubblici esercizi (U.7)
  - . Esposizioni, mostre, fiere (U.8)
  - . Cinema, teatri, locali per lo spettacolo (U.10)
  - . Piccoli uffici e studi professionali (U.11)
  - . Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico (U.12)
  - . Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico (U.13)
  - . Servizi per l'industria (U.14)
  - . Artigianato di servizio (U.16)
  - . Artigianato produttivo compatibile (U.17)
  - . Parcheggi attrezzati di uso pubblico (U.21)
  - . Servizi sociali di quartiere (U.22)
  - . Attrezzature per il verde (U.23)
  - . Attrezzature per l'istruzione superiore (U.24)
  - . Attrezzature politico-amministrative (U.25)
  - . Impianti tecnici (U.26)
  - . Attrezzature socio-sanitarie (U.28)
  - . Attrezzature culturali (U.29)
- 3 - Nelle sottozone corrispondenti alle diverse Schede successive vengono definiti

gli usi specifici previsti; per quanto riguarda gli usi facenti parte dell'elenco di cui al presente articolo, ma non richiamati nelle diverse Schede, essi sono da ritenersi compatibili con le singole sottozone solo in quanto preesistenti, mentre non ne è prevista la possibilità di nuovo insediamento. Per tali ultimi usi sono pertanto consentiti esclusivamente gli interventi di recupero previsti al successivo Art. VI.6.02.

- 4<sup>5</sup> Agli effetti della variazione della destinazione d'uso di cui all'Art. IV.1.10, si fa riferimento, Scheda per Scheda, ai soli usi previsti, con esclusione di quelli compatibili.
- 5 - Per quanto riguarda gli interventi previsti, questi sono individuati, per l'intera zona per lo sviluppo integrato delle attività terziarie, fra quelli di recupero (Capo IV.1) e quelli di nuova costruzione (Capo IV.2), come definiti dalle presenti Norme.

Art. VI.6.02 **Zona per le attività terziarie per lo sviluppo (T) (Zona D, D.M. 2/4/68)** VI.6.02

1 - La zona per lo sviluppo integrato delle attività terziarie T, è una zona di nuovo insediamento strategico sotto il profilo dell'assetto urbano.

2 - **Usi previsti:**

Gli usi previsti sono definiti in modo specifico nelle singole Schede facenti parte del presente articolo.

3 - **Interventi ammessi:**

- . Gli interventi di recupero ammessi sugli edifici esistenti sono: R.1, R.2.
- . Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.2, NC.5, NC.6.

4 - **Modalità di attuazione:**

- . Il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 1.
- . Indice di utilizzazione territoriale =  $U_t$  = definito nelle singole Schede.
- . S2 = da definirsi in sede di Progetto Guida unitario, di cui all'Art. II.1.08.

1) **Scheda 1.**

- . Sono previsti gli usi: U.2, U.4, U.5, U.7, U.8, U.10, U.13, U.21, U.23, U.26, U.29.
- . Indice di utilizzazione territoriale =  $U_t$  = 0,40 mq./mq..

2) **Scheda 2.**

- . Sono previsti gli usi: U.1, U.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.10, U.11, U.12, U.13, U.14, U.16, U.21, U.22, U.23, U.25, U.29, U.31.
- . Indice di utilizzazione territoriale =  $U_t$  = 0,60 mq./mq..

3) **Scheda 3.**

- . Sono previsti gli usi: U.2, U.5, U.7, U.16, U.29, U.31.
- . Indice di utilizzazione territoriale =  $U_t$  = 0,35 mq./mq..

4) **Scheda 4.**

- . Sono previsti gli usi: U.5, U.7, U.8, U.31.
- . Indice di utilizzazione territoriale =  $U_t$  = 0,20 mq./mq..

#### 5) Scheda 5.

- . Sono previsti gli usi: U.1, U.4, U.5, U.7, U.8, U.10, U.11, U.12, U.13, U.14, U.16, U.21, U.22, U.23, U.25, U.29, U.31.
- . Indice di utilizzazione territoriale =  $U_t = 0,50 \text{ mq./mq.}$ .

### CAPO VI - 7 ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE

#### Art. VI.7.01 **Zone agricole di P.R.G. (Zone E, Art. 13 L.R. 47/78 modificata)** VI.7.01

- 1 - Le zone agricole sono le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole, zootecniche e forestali, ovvero recuperabili alla produzione agricola o comunque ad attività direttamente connesse con la produzione agricola (conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ecc.).
- 2 - Dalle zone agricole sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola ed alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole.
- 3 - Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee tipo "E" di cui all'Art. 13 della L.R. 47/78 modificata ed integrata.
- 4 - In tutte le zone agricole il P.R.G., nel rispetto delle indicazioni programmatiche del P.T.C.C.:
  - . individua e classifica le aree destinate agli usi agricoli;
  - . disciplina gli interventi urbanistico-edilizi e gli altri interventi sul territorio ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo delle strutture produttive agricole;
  - . tutela le potenzialità colturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole singole ed associate;
  - . promuove il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio, dei beni naturali, ambientali e culturali del territorio agricolo.
- 5 - Le concessioni rilasciate in zona agricola sono in ogni caso assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso, nei limiti indicati dalla L. 28 Gennaio 1977, n. 10 e secondo quanto previsto dall'Art. 40 della L.R. 47/78.

#### Art. VI.7.02 **Organi consultivi sugli interventi nelle zone agricole**

VI.7.02

- 1 - Per valutare la conformità degli interventi nelle zone agricole e la loro coerenza con gli orientamenti complessivi del P.R.G., il Sindaco si avvale, prima del rilascio della concessione, del parere della Commissione Consultiva Agricola costituita ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 40 della L.R. 47/78 modificata ed integrata.
- 2 - Il parere della Commissione Consultiva Agricola integra, ma non sostituisce, quello della Commissione Edilizia.
- 3 - Il Sindaco, nei casi di maggiore rilevanza e quando ciò sia richiesto dalla Commissione Agricola, può avvalersi anche del parere del Consiglio dei Produttori e Lavoratori Agricoli, costituito ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 18/77.

#### Art. VI.7.03 **Stato di fatto, frazionamenti successivi**

VI.7.03

- 1 - Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dai titoli di proprietà alla data di adozione del P.R.G., costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti Norme.
- 2 - Nei casi in cui le presenti norme stabiliscono una superficie minima di intervento, i terreni provenienti da trasferimenti di proprietà avvenute in data successiva all'adozione del P.R.G., sono considerati validi, ai fini dell'applicazione degli indici urbanistico-edilizi, soltanto a condizione che attraverso tale trasferimento non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi edifici per i quali risultino superati i parametri stabiliti per il tipo di edificio e di zona agricola a cui si riferiscono.

#### Art. VI.7.04 **Unità di intervento**

VI.7.04

- 1 - In tutte le zone agricole, l'unità di intervento, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola o associata, compresi nel territorio comunale e classificati come zona agricola di qualunque tipo.
- 2 - Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici dell'azienda ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale e ferroviario, di rispetto cimiteriale, di rispetto archeologico e di rispetto idrogeologico.
- 3 - Per l'applicazione delle presenti norme, si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento della richiesta di concessione, da provarsi con idonea documentazione, attestante la disponibilità ed il titolo di godimento del terreno.
- 4 - L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di superficie utile, determinata in rapporto agli specifici parametri di edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di concessione, anche ai fini dell'introduzione in mappa e delle verifiche previste dalle presenti norme.
- 5 - Il rilascio della concessione per nuovi fabbricati d'abitazione A.1 e per interventi con aumenti di Su ad uso abitativo A.1, è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione, che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori del medesimo tipo (A.1).
- 6 - Nelle aziende agricole già provviste di fabbricati, gli interventi di nuova costruzione (tipo NC) devono essere realizzati in continuità con il complesso esistente, al fine di garantire un corretto uso del territorio agricolo.

#### Art. VI.7.05 **Edifici esistenti nelle zone agricole**

VI.7.05

- 1 - A meno di diversa specifica indicazione delle presenti Norme, gli edifici esistenti aventi destinazione rurale sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto risultante dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del P.R.G..
- 2 - Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono tutti classificati dal P.R.G. secondo le risultanze di un apposito censimento. Tale classificazione ha lo scopo di

articolare maggiormente le indicazioni riguardanti modalità di riutilizzo, criteri di intervento e destinazioni d'uso ammissibili per i diversi tipi di edifici. I risultati della classificazione suddetta sono riportati sugli elaborati grafici in scala 1:2.000 con opportuna simbologia.

- 3 - Gli edifici (o gruppi di edifici) esistenti risultano destinati nel modo seguente:
- . I) Per quanto al carattere di bene culturale, gli edifici sono destinati, con diversa simbologia, nei tipi:
    - IA = edifici a carattere monumentale;
    - IB = edifici di interesse tipologico e ambientale;
    - IC = altri edifici, che non rientrano nei precedenti tipi A e B.
  - . II) Per quanto al collegamento funzionale con le aziende, le strutture e le produzioni agricole, gli edifici sono distinti nei tipi:
    - IIA = edifici funzionalmente collegati con le aziende, le strutture e le produzioni agricole, e perciò destinati o destinabili all'agricoltura;
    - IIB = altri edifici, non destinati o destinabili all'agricoltura, individuati cartograficamente con la sovrapposizione della lettera c (c = civile).

La classificazione di tipo IIB è effettuata in ottemperanza al disposto del penultimo comma dell'Art. 40 della L.R. 47/78 modificata. La classificazione del tipo IIB non è effettuata all'interno delle zone agricole di rispetto dell'abitato, poiché in tali zone sono comunque ammessi, per tutti gli edifici, gli usi civili, con le limitazioni e le specificazioni di cui al successivo Art. VI.7.08.

- 4 - In base alla classificazione di cui al comma precedente, la gamma dei criteri di intervento e delle destinazioni d'uso ammissibili in ciascun caso, con riferimento agli interventi definiti al precedente Titolo IV ed agli usi definiti al precedente Titolo V, risulta come di seguito elencato, per i diversi tipi di edifici, a seconda della doppia classificazione (in base al valore culturale ed in base al collegamento con l'agricoltura); nell'applicazione delle limitazione e/o precisazioni che ne derivano, si fa valere il combinato disposto delle indicazioni relative alle diverse classificazioni, per i tipi corrispondenti, utilizzando di volta in volta gli interventi e gli usi che risultano comunque ammessi.

**5 - IA) Per edifici classificati IA:**

- . Interventi: sono ammessi interventi di recupero R.1, R.3 ed R.4. Gli elaborati grafici del P.R.G. identificano i casi di intervento rispettivamente di tipo R.3 ed R.4.
- . Usi: oltre agli usi originari, sono ammessi, nei soli casi in cui risultino compatibili con il rispetto della tipologia originaria e dei criteri di intervento richiesti, anche i seguenti usi urbani: U.1, U.2, U.3, U.4, U.7, U.8, U.10, U.11, U.14, U.16, U.17, U.22, U.23, U.24, U.28, U.29; ed inoltre gli usi agricoli A.1.
- . Gli interventi e gli usi si intendono estesi alle aree scoperte di pertinenza.

**6 - IB) Per edifici classificati IB:**

- . Interventi: sono ammessi interventi di recupero R.1, R.2, R.4 ed R.5. Gli elaborati grafici del P.R.G. identificano i casi di intervento rispettivamente di tipo R.4 ed R.5.

- . Usi: oltre agli usi esistenti e originari, sono ammessi, nei soli casi in cui risultino compatibili con la tipologia originaria e con i criteri di intervento richiesti, anche i seguenti usi urbani: U.1, U.2, U.3, U.7, U.11, U.14, U.16, U.17, U.23; ed inoltre gli usi agricoli A.1 ed A.2.
- . Gli interventi e gli usi si intendono estesi alle aree scoperte di pertinenza.

7- **IC) Per edifici classificati IC:**

- . Interventi: sono ammessi tutti gli interventi di recupero, nonché gli interventi di ricostruzione e/o ampliamento, in quanto compatibili con le specifiche norme di zona.
- . Usi: oltre agli usi esistenti, sono ammessi gli usi urbani U.1, U.3, U.7, U.11, U.23; ed inoltre sono ammessi tutti gli usi agricoli.

8- **IIA) Per edifici classificati IIA:**

- . Interventi: sono ammessi tutti gli interventi di recupero di cui al Titolo IV Capo IV.1.
- . Usi: sono ammessi gli usi agricoli di cui al Titolo V Capo V.2.

9- **IIB) Per edifici classificati IIB:**

- . Interventi: sono ammessi tutti gli interventi di recupero di cui al Titolo IV Capo IV.1, con esclusione dell'intervento R.9.
- . Usi: sono ammessi gli usi agricoli di cui al Titolo V Capo V.2, ed inoltre gli usi urbani: U.1, U.2, U.3, U.4, U.7, U.8, U.10, U.11, U.14, U.16, U.17, U.22, U.23, U.24, U.28, U.29.

10- Tutti i criteri di intervento e gli usi ammessi in base al combinato disposto della precedente classificazione, si applicano compatibilmente con le specifiche prescrizioni di zona previste ai successivi articoli per il tipo di zona in cui è situato l'edificio.

11- "La classificazione attribuita a ciascun fabbricato nelle tavole in scala 1 : 2000, può essere modificata quando venga dimostrato che la classificazione di piano non è coerente con lo stato di fatto. A tal fine dovrà essere prodotta apposita documentazione costituita da: indagine storica, analisi strutturale ed architettonica documentazioni sulle destinazioni d'uso, ecc. e riferita a periodo antecedente la adozione del P.R.G. (18.4.1984). Delle modifiche alla classificazione, dovrà essere data comunicazione al Consiglio Comunale prima dell'ulteriore istruttoria dell'atto amministrativo autorizzazione e Concessione Edilizia".

**Art. VI.7.06 Classificazione delle zone agricole**

VI.7.06

- 1- La classificazione delle zone agricole è effettuata in base alle caratteristiche fisiche, ambientali e produttive del territorio, alle esigenze di un suo corretto uso agricolo, alle esigenze di tutela delle risorse naturali, nonché ai vincoli di natura urbanistica.
- 2- Le zone agricole del territorio comunale sono soggette a due diverse classificazioni, corrispondenti a diversi ordini di problemi di utilizzo del territorio agricolo. Tali classificazioni si sovrappongono, ed hanno validità ciascuna per il tipo di insediamento e d'uso del suolo a cui si riferiscono.
- 3- La prima classificazione, di tipo generale, riguarda l'individuazione di ambiti territoriali diversamente classificati rispetto ai problemi di svolgimento delle attività agricole e suddivide tutto il territorio agricolo in tre zone:

- . Agr. 1 = **Zona agricola di rispetto dei corsi d'acqua**, definita come zona tutelata ai sensi dell'Art. 33 della L.R. 47/78 modificata ed integrata, ed individuata in conformità alle prescrizioni del Piano Stralcio Comprensoriale per le fasce litoranee;
  - . Agr. 2 = **Zona agricola di rispetto dell'abitato**, definita come zona produttiva agricola con funzioni di connessione ambientale tra territorio agricolo e organismo urbano;
  - . Agr. 3 = **Zona agricola normale**, definita come zona destinata al più generale sviluppo delle attività agricole e non compresa tra quelle precedentemente classificate Agr. 1 e Agr. 2.
- 4 - La seconda classificazione, di tipo specifico, riguarda l'individuazione di particolari porzioni di territorio sottoposte ad apposite prescrizioni di salvaguardia, in relazione a fattori specifici, e precisamente:
- . I) = **Vincolo di rispetto stradale**, in base alla classificazione delle strade afferenti, ai sensi del D.I. n. 1404/68;
  - . II) = **Vincolo di rispetto cimiteriale**, ai sensi del D.P.R. n. 803/75;
  - . III) = **Vincolo di rispetto dei beni culturali, ambientali ed archeologici**, ai sensi dell'Art. 33 della L.R. 47/78 modificata ed integrata;
  - . IV) = **Vincolo di rispetto delle risorse fisiche**, in conformità alle indicazioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Comprensoriale;
  - . V) = **Vincolo di rispetto dei pozzi ad uso acquedottistico**: le aree sottoposte a tale vincolo sono individuate nella "Carta dell'analisi idromorfologica" facente parte degli elaborati del P.R.G..

**Art. VI.7.07 Zona agricola di rispetto dei corsi d'acqua (Agr.1)**

*VI.7.07*

- 1 - Interventi ammessi: tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, fatti salvi i limiti imposti dalla relativa classificazione; non sono ammessi interventi di nuova costruzione, ad eccezione di quelli di tipo NC.6.
- 2 - Usi ammessi: sono ammessi gli usi agricoli esistenti ed inoltre gli usi agricoli A.1, A.2, A.8, A.10. Sono inoltre ammessi gli usi urbani specificamente previsti in base alla classificazione per gli edifici esistenti, con esclusione comunque degli usi U.16 e U.17.

**Art. VI.7.08 Zona agricola di rispetto dell'abitato (Agr. 2)**

*VI.7.08*

- 1 - Interventi ammessi: tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, compresi i cambi di destinazione, purché nell'ambito degli usi ammessi di cui al comma seguente e nel rispetto delle caratteristiche prescritte dal Regolamento Edilizio, fatti salvi i limiti imposti dalla relativa classificazione; fermo

restando che, per tutti gli edifici esistenti, sono consentiti gli usi civili nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse, secondo quanto previsto al terzo comma punto II) del precedente Art. VI.7.05; interventi di nuova costruzione di tipo NC.5 e NC.6 ed inoltre interventi NC.1, NC.2, NC.3 ed NC.4, quando sono afferenti ad edifici non classificati di tipo IA e di tipo IB ai sensi del precedente Art. VI.7.05.

- 2 - Usi ammessi: sono ammessi gli usi agricoli esistenti ed inoltre gli usi agricoli A.1, A.2, A.3.1, A.6, A.8; sono inoltre ammessi gli usi urbani U.1, U.7, U.16, U.17, U.22, U.23, U.26, U.29. Gli usi A.3.1. sono esclusi dai primi 100 mt. di distanza dal centro urbanizzato perimetrato negli elaborati grafici di P.R.G..

Gli usi agricoli A.3.2. e A.3.3. sono ammessi solo nei casi di ristrutturazione e ampliamento di allevamento esistente, a condizione che la dimensione massima finale dell'allevamento non superi i 30 c.s.e./ha.

#### Art. VI.7.09 **Zona agricola normale (Agr. 3)**

VI.7.09

- 1 - Interventi ammessi: tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, fatti salvi i limiti imposti dalla relativa classificazione; interventi di nuova costruzione di tipo NC.5 ed NC.6, ed inoltre interventi NC.1, NC.2, NC.3, NC.4, quando sono afferenti ad edifici non classificati di tipo IA e di tipo IB ai sensi del precedente Art. VI.7.05.
- 2 - Usi ammessi: sono ammessi tutti gli usi agricoli di cui al Capo V.2. Sono inoltre ammessi gli usi urbani specificamente previsti in base alla classificazione per gli edifici esistenti, con esclusione comunque degli usi U.16 e U.17.

#### Art. VI.7.10 **Vincoli di salvaguardia specifici.**

VI.7.10

- 1 - Gli interventi e gli usi ammessi in base alla classificazione in zone agricole di tipo 1, 2 e 3, di cui ai precedenti articoli VI.7.07, VI.7.08 e VI.7.09, possono risultare limitati dalla compresenza, sulla zona stessa, di particolari vincoli di salvaguardia di cui all'Art. VI.7.06, recanti specifiche prescrizioni, senza tuttavia escludere la possibilità di computare le superfici vincolate ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistico-edilizi.
- 2 - Tali previsioni, che si sovrappongono a quelle relative alle zone Agr. 1, Agr. 2 ed Agr. 3, risultano in particolare:

- I) = **Vincolo di rispetto stradale:** restano escluse le nuove costruzioni, ad eccezione di NC.6; gli interventi di recupero R.8 ed R.9 restano esclusi per le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto di strade classificate di tipo A, B e C ai sensi dell'Art. VI.2.01.
- II) = **Vincolo di rispetto cimiteriale:** restano escluse le nuove costruzioni, ad eccezione di NC.6, ed anche gli interventi di recupero R.9, R.10 ed R.11.
- III) = **Vincolo di rispetto dei beni culturali, ambientali ed archeologici:** restano escluse le nuove costruzioni, ad eccezione di quelle per uso A.6.1. e di quelle derivanti dalla sostituzione di edifici fatiscenti e

incompatibili; in tal caso sono ammessi gli interventi NC.1 ed NC.3 purché in forme compatibili con le caratteristiche ambientali della zona; è richiesta in modo specifico l'applicazione dell'Art. IV.4.04 per la valorizzazione delle caratteristiche ambientali.

- . IV) = **Vincolo di rispetto delle risorse fisiche:** tutti gli interventi e i cambi di destinazione che possono comportare rischi di compromissione ambientale sono subordinati alla presentazione ed all'approvazione, da parte del Comune, di una relazione idrogeologica che dimostri l'assoluta compatibilità dell'intervento stesso con le specifiche caratteristiche idrogeologiche della zona.
- . V) = **Vincolo di rispetto dei pozzi ad uso acquedottistico:** valgono le prescrizioni di cui al precedente punto IV; inoltre sono comunque esclusi gli usi che abbiano carattere di rischio di inquinamento, ed in particolare gli allevamenti suinicoli e gli impianti di trasformazione. Per gli allevamenti suinicoli esistenti non è ammesso alcun incremento di capi suini equivalenti.

#### Art. VI.7.11 Parametri urbanistici-edilizi da applicarsi per gli usi agricoli

VI.7.11

##### 1 - Abitazioni agricole (A.1):

. Su = mq. 130 per ciascun intervento di NC realizzato da un soggetto avente i requisiti di cui al precedente Art. IV.3.01, aumentati di mq. 40 per ogni componente del nucleo familiare oltre le quattro unità, e con un massimo di 400 mq. per azienda agricola (detto limite non si applica nei casi di recupero ad uso abitativo dei fabbricati esistenti - vedi 4° comma - Art. V.2.02). Tale possibilità edificatoria si somma a quelle degli usi successivamente elencati, e va utilizzata raggruppando correttamente gli edifici A.1 sia esistenti che di progetto.

##### 2 - Fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali ed interaziendali (A.2):

. Per azienda a ordinamento intensivo e/o zootecnico =  $U_f = 0,02$  mq./mq..  
. Per aziende a ordinamento estensivo:  $U_f = 0,007$  mq./mq..  
. Questa possibilità edificatoria si somma a quella degli usi successivamente elencati per i quali, invece, le possibilità edificatorie non sono fra di loro sommabili.

##### 3 - Allevamenti zootecnici di tipo aziendale e interaziendale (A.3); si distinguono:

. A.3.1. = Allevamenti aziendali bovini:  $U_f = 0,03$  mq./mq..

. A.3.2. = Allevamenti aziendali suini:

dimensione massima dell'allevamento pari a 50 capi suini equivalenti (c.s.e.) per ettaro, calcolata mediante i seguenti elementi di proporzionamento:

1 c.s.e. = 80 Kg. di peso vivo allevato (1 scrofa = 1,5 c.s.e.; 1 maigrone = 1 c.s.e.; 1 lattonzolo = 0,3 c.s.e.);

1 c.s.e. = 2,5 mq. di Su di allevamento; nel caso che l'allevamento di tipo A.3.2. sia annesso ad un caseificio, la dimensione massima dell'allevamento è di 8 c.s.e. per 100 quintali di latte trasformati.

Per gli allevamenti già esistenti sono inoltre ammessi incrementi fino alla dimensione di 50 c.s.e./ha oppure incrementi del 30% della dimensione preesistente (in mq.), a condizione che l'incremento stesso avvenga nell'ambito di una ristrutturazione dell'impianto e del ciclo produttivo che consenta un minore consumo d'acqua e/o una migliore condizione ambientale, e purché la dimensione massima raggiunta dopo l'incremento non superi i 10.000 c.s.e..

- . A.3.3. = Allevamenti aziendali di altro tipo:  $U_f = 0,02 \text{ mq./mq.}$
- . Per tutte le nuove costruzioni di tipo A.3, la distanza dai confini di proprietà è elevata a mt. 20 riducibile a mt. 10 per gli allevamenti A.3.1..
- . A.3.4. = Stalle sociali:  $U_f = 0,3 \text{ mq./mq.}$
- 4 - **Allevamenti zootecnici di tipo intensivo (A.4), si distinguono:**
  - . A.4.1. = Allevamenti intensivi bovini:  $U_f = 0,0055 \text{ mq./mq.}$
  - . A.4.2. = Allevamenti intensivi suini: non sono ammesse nuove costruzioni di tipo A.4.2.; gli interventi sull'esistente sono ammessi per la ristrutturazione degli impianti e per l'adeguamento alle norme anti-inquinamento; in tal caso è consentito anche un ampliamento massimo del 30% in c.s.e., a condizione che la dimensione finale non superi i 10.000 c.s.e..
  - . A.4.3. = Allevamenti intensivi di altro tipo:  $U_f = 0,0055 \text{ mq./mq.}$
  - . A.4.4. = Stalle sociali:  $U_f = 0,3 \text{ mq./mq.}$
  - . Per tutte le nuove costruzioni di tipo A.4, la distanza minima dai confini di proprietà è elevata a mt. 20 riducibili a mt. 10 nel caso di allevamenti esistenti.
- 5 - **Impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (A.5):**
  - .  $U_f = 0,65 \text{ mq./mq.}$
  - . Parcheggi di pertinenza P3 = 20 mq./100 mq. Su.
- 6 - **Serre fisse (A.6):**
  - .  $U_f = 0,75 \text{ mq./mq.}$
- 7 - **Impianti tecnici al servizio delle aziende agricole, singole o associate, e del territorio agricolo (A.7):**
  - .  $U_f = 0,65 \text{ mq./mq.}$
  - . Parcheggi di pertinenza P3 = 10 mq./mq. Su.
- 8 - **Infrastrutture (A.8):**
  - . Non sono prescritti particolari parametri urbanistico-edilizi, ma si realizzano secondo le norme specifiche degli Organi competenti.
- 9 - **Lagoni di accumulo per liquami (A.9):**
  - . I parametri, i criteri e le tecniche specifiche previsti per la realizzazione dei lagoni di accumulo sono stabiliti nell'apposito Regolamento Comunale, il quale individua pure i limiti massimi di spandimento agronomico dei liquami per le varie zone agricole del territorio comunale, in applicazione della L.R. 319/1976 modificata ed integrata, nonché dalle LL.RR. 7/83 e 13/84.
- 10 - **Allevamenti ittici ad uso produttivo (A.10):**
  - . Ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistico-edilizi relativi ad eventuali altri usi agricoli afferenti all'azienda agricola nella quale esiste o è previsto l'allevamento ittico, la superficie fondiaria di pertinenza si assume pari al triplo della superficie effettiva degli invasi destinati all'allevamento stesso.

**Art. VI.7.12 Superfici minime di intervento**

VI.7.12

- 1 - Per gli usi agricoli di seguito indicati, sono richieste le seguenti superfici minime di intervento per la realizzazione di interventi di nuova costruzione NC.5.
- 2 - Abitazioni agricole A.1: la Sm richiesta varia in funzione del tipo di azienda agricola come di seguito indicato:

	Azienda preesistente all'adozione del P.R.G.	Azienda frazionata successivamente
- Ordinamento zootecnico	5 ha	10 ha
- Ordinamento intensivo vitifrutticolo	4 ha	8 ha
- Ordinamento intensivo ortofloro-vivaistico e zootecnico di tipo intensivo	1,5 ha	3 ha
- Ordinamento misto	3,5 ha	7 ha
- Ordinamento estensivo	10 ha	20 ha

- 3 - Fabbricati e strutture di servizio A.2 ed A.3.  
Sm = 3 ha per aziende frazionate successivamente all'adozione del P.R.G..
- 4 - Fabbricati di tipo A.4, A.5, A.6 ed A.7:  
Sm = 5.000 mq..

**Art. VI.7.13 Possibilità di superamento dei limiti di cui agli Artt. VI.7.11 e VI.7.12 e casi di obbligatorietà del Piano di Sviluppo Aziendale e/o Interaziendale**

VI.7.13

- 1 - I limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistico-edilizi stabiliti dai precedenti Artt. VI.7.11 e VI.7.12, possono essere superati, ai sensi dell'Art. 40 della L.R. 47/78 modificata, in seguito all'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale e/o Interaziendale, nell'ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal Piano stesso.
- 2 - Gli interventi edilizi previsti dal Piano di Sviluppo Aziendale e/o Interaziendale dopo l'approvazione del piano stesso, sono comunque sottoposti alla procedura della concessione.
- 3 - Il Piano di Sviluppo Aziendale e/o Interaziendale è pertanto obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:
  - . per le aziende agricole che, essendo nelle condizioni previste dalla L.R. 18/77, intendano usufruire delle provvidenze previste dalla legge stessa in attuazione delle direttive comunitarie per la riforma dell'agricoltura;
  - . per le aziende agricole che, essendo nelle condizioni previste dalla L.R. 18/77, per documentate esigenze produttive, intendano richiedere la concessione.

sione edilizia per opere eccedenti i limiti previsti dalle norme di zona per l'intervento edilizio diretto, ai sensi dell'ottavo comma dell'Art. 40 della L.R. 47/78 modificata;

- . per aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in comuni limitrofi; in questo caso è però indispensabile che il Piano di Sviluppo sia accompagnato da atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla conservatoria degli Atti Immobiliari.
- 4 - Nei casi in cui il Piano di Sviluppo viene presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità, ai sensi della presente normativa urbanistica, non potrà avere durata inferiore ai sei anni. Per tale durata, il Piano è vincolante per l'azienda, e questa non potrà richiedere concessioni edilizie se non in conformità a quanto previsto nel Piano approvato.
- 5 - Decorso il termine di validità del Piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate, e qualunque richiesta di concessione edilizia in esso prevista è subordinata alla approvazione di un nuovo Piano di Sviluppo.
- 6 - Eventuale variante al Piano di Sviluppo può essere approvata, entro il termine di validità del Piano stesso, solo in base ad un'adeguata documentazione sui validi motivi per i quali la variante è richiesta; in tal caso la variante è approvata con la stessa procedura richiesta per l'approvazione originaria.
- 7 - Le superfici minime di intervento per realizzare abitazioni agricole A.1, indicate al secondo comma del precedente Art. VI.7.12, possono - attraverso l'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale e/o Interaziendale - essere ridotte fino ai minimi seguenti:
  - . ordinamento zootecnico = 3 ha.
  - . ordinamento intensivo vitifrutticolo = 4 ha.
  - . ordinamento intensivo ortoflorovivaistico e zootecnico di tipo intensivo = 1 ha.
  - . ordinamento misto = 3,5 ha.
  - . ordinamento estensivo = 10 ha.

#### ALLEGATO:

Tavola sinottica della zonizzazione, dei criteri di intervento e delle destinazioni d'uso.



COMUNE DI REGGIO EMILIA

**NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE**

**NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE  
CENTRO STORICO**

**VARIANTE GENERALE AL P.R.G. (nuovo P.R.G.)**

**ADOTTATA** dal Consiglio Comunale di Reggio Emilia con deliberazione n° 9382/761 del 18-4-1984.

**APPROVATA** dalla Giunta della Regione Emilia Romagna con deliberazione n° 7284 del 17-12-1985 (controllata dalla CCARER con atto n° 468/281 del 31-1-1986).

**PUBBLICATA** sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n° 25 del 26-2-1986



## CAPO 1

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1 - DELIMITAZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE

Il centro storico di Reggio Emilia, costituente la zona territoriale omogenea A, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444\*, è la parte di territorio comunale comprendente il perimetro delimitato dai Viali Timavo, dei Mille, Piave, Isonzo e le aree esterne ad esso e cioè l'Ex SARSA (su Viale Timavo e Viale Magenta) e l'Ex GAZOMETRO (su Viale Isonzo, Via Pansa e Via Makallè). Ad essa si applicano le seguenti norme, che sostituiscono a tutti gli effetti l'art. 23 delle vigenti Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.M. 10.7.71 n. 936 e sono redatte in conformità alla legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 TUTELA ED USO DEL TERRITORIO, nonché alla legge regionale 29 marzo 1980, n. 23 - NORME PER L'ACCERTAMENTO DELLE PROCEDURE RELATIVE AGLI STRUMENTI URBANISTICI, NONCHE' NORME MODIFICATIVE ED INTEGRATIVE DELLE LEGGI REGIONALI 21 gennaio 1975 n. 12, 24 marzo 1975 n. 18, 12 gennaio 1978 n. 2, 2 maggio 1978 n. 13, 1 agosto 1978 n. 26, 7 dicembre 1978 n. 47 e 13 marzo 1979 n. 79.

\* ...A) - le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche degli agglomerati stessi ... (D.M. 2.4.68 N. 1444 - art. 2).

#### Art. 2 - ELABORATI

1) - Sono elaborati di analisi:

- 1.1 Rilievo degli isolati in scala 1:200
- 1.2 Schede di rilevamento delle singole unità edilizie
- 1.3 Tavola scala 1:1.000 delle destinazioni d'uso attuali a piano terra
- 1.4 Tavola in scala 1:1.000 delle destinazioni d'uso attuali al 1° piano
- 1.5 Schede riassuntive per isolato delle destinazioni di uso, analisi della popolazione residente e dati quantitativi
- 1.6 Ricerca storica

2) - Sono elaborati di Piano:

- 2.1 Relazione illustrativa
- 2.2 Norme tecniche di attuazione
- 2.3 Tavola in scala 1:2.000 - Perimetro della zona A oggetto della variante di P.R.G.
- 2.4 Tavola in scala 1:2.000 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA - Perimetrazione delle unità edilizie classificate e della edilizia otto-novecentesca e di recente costruzione
- 2.5 Tavola in scala 1:2.000 - PIANO OPERATIVO DELLA CONSERVAZIONE - Perimetro delle unità minime d'intervento e definizione delle categorie d'intervento

- 2.6 Tavola in scala 1:2.000 - PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI E DELLA VIABILITA'. Essa comprende:
- l'individuazione delle aree previste dagli artt. 3 e 4 del D.M. 2.4.1968
  - la classificazione delle strade

#### **Art. 3 - CLASSIFICAZIONE DEGLI SPAZI DESTINATI ALLA VIABILITA'**

Nella Tav. 2.6 sono indicati gli spazi destinati alla viabilità secondo la seguente classificazione:

- a) - strade esterne di circonvallazione;
- b) - strade interne di distribuzione locale;
- c) - strade interne di distribuzione ai parcheggi;
- d) - aree di parcheggio pubblico e autorimesse pubbliche per il traffico di arrivo al Centro Storico.

Per quanto concerne la sistemazione dell'anello interno di circonvallazione, si rimanda ad un progetto esecutivo unitario, che privilegi il recupero di spazi verdi, pur assicurando la viabilità di servizio.

#### **Art. 4 - AREE DESTINATE A VERDE**

La tavola 2.6 (PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI E DELLA VIABILITA') specifica le destinazioni d'uso delle singole aree che costituiscono il sistema funzionale del verde, secondo la seguente classificazione:

- 1) - zone a parco urbano;
  - 2) - zone a verde pubblico e verde attrezzato di quartiere;
  - 3) - verde pubblico o di uso pubblico di competenza delle attrezzature collettive.
- La tavola 2.5 (PIANO OPERATIVO DELLA CONSERVAZIONE) specifica i tipi ed i modi di intervento per le aree destinate a verde.

#### **Art. 5 - DEFINIZIONI**

Per le parti esterne si intendono quelle al diretto contatto con l'esterno, quindi non solo la facciata ed i portici, ma anche gli androni (prospettanti verso le aree interne di pertinenza), i cortili, le loggie, le scale esterne, le coperture.

Per strutture si intendono le strutture murarie portanti l'edificio o parti di esso.

Per portico si intende il complesso delle strutture in elevazione che lo delimitano, comprese le coperture (intradosso ed estradosso).

Per copertura si intende il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda principale, comprese le sovrastrutture quali altane, torriotti, camini.

Per unità fabbricativa si intende un corpo di fabbrica scomponibile rispetto a quelli adiacenti attraverso i parametri dell'unità di volume edificato, della unità stilistica dei prospetti e della delimitazione del frazionamento fondiario.

Per unità edilizia si intende il complesso costituito dal corpo di fabbrica, distinguibile da quelli adiacenti e dell'area scoperta ad esso collegata, le cui parti si organizzano in modo unitario ai fini dell'intervento sotto i vari aspetti distributivo, funzionale, stilistico, tipologico, ecc.

Le unità edilizie sono individuate nella tavola 2.4 (CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA).

Per classe tipologica si intende l'ambito omogeneo a cui vengono ricondotte, ai

fini dell'intervento, le unità edilizie che presentano lo stesso schema tipologico. Per tipologia edilizia si intende una determinata organizzazione spaziale nella quale gli elementi costitutivi sono regolati tra di loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti.

I principali elementi costitutivi della tipologia edilizia sono:

- l'accesso-androne
- la scala
- la corte
- i corpi secondari
- gli elementi di collegamento
- gli ambienti interni.

Per unità minima d'intervento si intende il complesso, costituito da corpi di fabbrica e spazi liberi, perimetrato nella tavola 2.5 (PIANO OPERATIVO DELLA CONSERVAZIONE) comprendente, in ragione della complessità tipologica, una o più unità edilizie.

Per superfetazione si intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale e al suo successivo eventuale organico sviluppo, non riveste alcun interesse nella lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia.

Le superfetazioni comprendono, quindi, qualsiasi manufatto a carattere precario o comunque non assimilabile nelle strutture e/o nelle funzioni ad un edificio di civile abitazione e che occupi totalmente o parzialmente aree originariamente libere.

La tavola 2.5 (PIANO OPERATIVO DELLA CONSERVAZIONE) individua le principali superfetazioni da demolire, mentre quelle minori o comunque non rilevabili planimetricamente alla scala 1:2.000 saranno evidenziate in sede di progetto.

Per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani (comprese scale e vani ascensori) fuori terra ed entro terra, destinate ad attività residenziali, commerciali e produttive, ecc. con la sola esclusione di autorimesse e cantine sotterranee, servizi tecnici del fabbricato, porticati pubblici e privati e logge coperte.

Per superficie utile netta, anche in relazione a quanto specificato all'art. 9 punto b) della legge 28.1.77 n. 10, si intende la somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra (destinati ad attività residenziali, commerciali, produttive, ecc.) con la sola esclusione di autorimesse, cantine, servizi tecnici del fabbricato, scale e vani ascensori, porticati pubblici e privati e logge coperte.

## CAPO II

### ZONA A - CENTRO STORICO

#### Art. 6 - CONTENUTI DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

Il Centro Storico, delimitato nelle tavole di Piano Regolatore Generale e indicato come zona A, è soggetto a disciplina particolareggiata.

Tale disciplina regola ogni attività che comporti modificazione edilizia o di destinazione d'uso del territorio e degli immobili interni al perimetro di cui all'Art. 1.

Tale disciplina si fonda sulla indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi, e determina criteri per la conservazione, il ripristino ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento.

La disciplina particolareggiata si articola nella:

- a) - classificazione tipologica;
- b) - delimitazione delle unità minime d'intervento, con prescrizioni planivolumetriche e categorie normative;
- c) - delimitazione delle aree soggette a strumenti preventivi di iniziativa pubblica, compresi i Piani di recupero di iniziativa pubblica di cui all'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457;
- d) - individuazione degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del D.I. 2.4.1968 n. 1444.

#### **Art. 7 - MODALITA' E LIVELLI D'INTERVENTO**

Il piano prevede due strumenti di intervento:

- a) - diretto, per concessione, riguardante ogni unità minima di intervento;
- b) - preventivo, per Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, per Piano per l'edilizia economica e popolare e per Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata, riguardante le zone nelle quali è necessario un intervento unitario.

Per ogni intervento edilizio o variazione di destinazione d'uso negli edifici ed aree libere comprese nella unità minima di intervento, è prescritta, di norma, la presentazione di un progetto unitario a cui farà riferimento una unica concessione. Sono tuttavia consentiti, nell'ambito dell'unità minima, interventi articolati in fasi il cui livello minimo è riferito alla suddivisione della proprietà, ciascuna soggetta a specifica concessione.

Per il rilascio della concessione per fasi è prescritta la presentazione del progetto esecutivo relativo alla fase di intervento ed il suo inquadramento nella scala 1:200 (è possibile all'uopo utilizzare i rilievi degli isolati costituenti elaborati di indagini di cui all'Art. 2 punto 1.1 delle presenti norme) esteso all'unità minima di intervento: quest'ultimo deve limitarsi a verificare che le soluzioni progettuali adottate sulla porzione di fabbricato in rapporto all'intera unità tipologica, siano rispettose delle finalità e prescrizioni della corrispondente categoria normativa. In tutti gli edifici, ad esclusione di quelli soggetti a restauro scientifico A1, sono consentiti interventi edilizi diretti, indipendentemente dalla estensione dell'unità minima d'intervento, quando siano tesi unicamente alla realizzazione o all'adeguamento di servizi igienici carenti, al miglioramento delle condizioni abitative ed al consolidamento, con parziale sostituzione, di strutture orizzontali e verticali, purché attuati in conformità alle prescrizioni delle categorie di intervento di cui all'articolo 9 e alle modalità di cui all'Art. 18.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano di recupero comprende una o più unità minime di intervento e definisce prescrizioni e modalità operative nel rispetto della classificazione tipologica e delle categorie normative previste dalla disciplina particolareggiata del Piano del Centro storico.

Nelle zone soggette a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano di recupero di iniziativa pubblica è consentita in generale la manutenzione ordinaria e straordinaria. All'interno di dette zone è consentito inoltre l'intervento edilizio diretto o la variazione delle destinazione di uso solo per le unità minime di intervento individuate con apposito perimetro nella tavola 2.5.

## Art. 8 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

Ad ogni unità edilizia individuata nella tavola 2.4 (CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA) viene attribuita una classe tipologica.

I caratteri fondamentali delle varie classi tipologiche costituiscono il riferimento principale per le operazioni di conservazione di ripristino e ristrutturazione regolate dalla normativa di intervento.

La classificazione tipologica è così articolata:

### CLASSE 1 - UNITA' EDILIZIE COMPATTE ED ARTICOLATE DI IMPIANTO MONUMENTALE QUALI CHIESE, TEATRI, TORRI, ECC.

Le unità edilizie della Classe 1 hanno caratteristiche monumentali ed un impianto tipologico diversificato in rapporto alle funzioni originarie di derivazione pubblica o collettiva.

### CLASSE 2 - UNITA' EDILIZIA A CORTE

Nelle unità edilizie della Classe 2 i corpi di fabbrica comprendono la corte e sono disposti ad anello chiuso od aperto.

Gli elementi tipologici fondamentali di questa classe sono i seguenti:

- a) - lotto con fronte stradale di grandi dimensioni (normalmente superiore ai 9 m.) e profondità variabile;
- b) - presenza di corte interna
- c) - androne passante di notevoli dimensioni che disimpegna la scala laterale;
- d) - portico posteriore a piano terra disposto in contiguità con l'androne; la presenza del portico, che consente il collegamento coperto, si ritrova solamente nei casi in cui vi siano più gruppi scale.

### CLASSE 3 - UNITA' EDILIZIE IN LINEA ED IN ANGOLO

Nelle unità edilizie della Classe 3 il corpo di fabbrica è disposto con il lato più lungo su strada o in angolo ai vertici dell'isolato.

Generalmente queste unità edilizie non hanno affaccio posteriore.

Gli elementi tipologici fondamentali di questa classe sono i seguenti:

- a) - lotto con fronte stradale di grandi dimensioni (normalmente superiore a m. 9) e di ridotta profondità;
- b) - atrio di ridotte dimensioni situato sul fronte stradale nelle unità in linea oppure sul fronte stradale più lungo nelle unità edilizie in angolo.

### CLASSE 4 - UNITA' EDILIZIE A SCHIERA (CASE ARTIGIANE)

Le unità edilizie della Classe 4 sono costituite da un corpo di fabbrica principale ubicato su strada e generalmente da un corpo secondario disposto all'interno dell'isolato. Gli elementi tipologici fondamentali di questa classe sono i seguenti:

- a) - lotto con fronte stradale di ridotte dimensioni (normalmente da m. 2,50 a m. 9,00) e di notevole profondità (normalmente superiore a m. 15).

La lunghezza del fronte su strada deriva da soluzioni modulari, e cioè un modulo (sino a m. 4.50), un modulo e mezzo (da m.4.50 a m. 5.50) e due moduli (sino a m. 9.00) che corrispondono, rispettivamente, a una stanza, una stanza più una ridotta, e a due stanze.

- b) - cavedio fra il corpo edilizio principale e quello secondario;

- c) - androne generalmente passante, di ridotte dimensioni nel corpo principale, che disimpegna la scala ubicata in posizione laterale rispetto ad esso e in posizione mediana rispetto al corpo principale.

#### CLASSE 5 - UNITA' EDILIZIA DI TIPOLOGIA NON IDENTIFICABILE

Le unità edilizie della Classe 5, pur conservando caratteristiche architettoniche e storiche riconoscibili, non sono attribuibili a nessuna delle classi tipologiche precedenti.

Nelle Classi 1, 2, 3, 4, 5 vengono classificate tutte quelle unità edilizie in cui sono riconoscibili, totalmente o parzialmente, elementi della tipologia edilizia, anche nel caso in cui siano stati effettuati interventi di recente alterazione.

#### CLASSE 6 - EDILIZIA OTTO-NOVECENTESCA

La Classe 6 comprende l'edilizia di origine e formazione otto-novecentesca. Generalmente questa edilizia è sorta sull'area di risulta dalle demolizioni della cerchia muraria ed in seguito alle demolizioni totali o parziali degli isolati entro le mura.

L'edilizia otto-novecentesca si suddivide in due sottoclassi:

- 6.1 - Edilizia otto-novecentesca con caratteri tipici. Si tratta di edilizia il cui periodo storico è riscontrabile attraverso definiti caratteri architettonici.
- 6.2 - Edilizia otto-novecentesca senza caratteri tipici. Si tratta di edilizia che pur appartenendo al periodo otto-novecentesco è priva di elementi architettonici individuati.

#### CLASSE 7 - EDILIZIA DI RECENTE COSTRUZIONE

La Classe 7 comprende l'edilizia sorta dopo la seconda guerra mondiale di cui non è riconoscibile, negli elementi architettonici e nella conformazione degli edifici, alcuna caratteristica storica.

L'edilizia di recente costruzione si suddivide in due sottoclassi:

- 7.1 - Edilizia di recente costruzione compatibile con il tessuto urbano originario. Si tratta di edilizia realizzata mediante totale ristrutturazione o ricostruzione, con soluzioni compatibili con la organizzazione morfologica del tessuto urbanistico, in quanto non altera sostanzialmente la consistenza urbana planimetrica preesistente.
- 7.2 - Edilizia di recente costruzione incongrua con il tessuto urbano preesistente. Si tratta di edilizia realizzata mediante ricostruzione con interventi che alterano la precedente lottizzazione e non sono compatibili con la organizzazione morfologica del tessuto urbanistico originario.

#### CLASSE 8 - ELEMENTI INCONGRUI INSERITI NELLE UNITA' EDILIZIE

Comprende le superfetazioni e i corpi di fabbrica inseriti nelle unità edilizie, incompatibili con la struttura dello insediamento storico.

La classe tipologica attribuita a ciascuna delle unità edilizie individuate nella Tav. 2.4 di Piano, può essere oggetto di modifica, da apportarsi con le procedure di cui all'art. 15 - comma 4 - lett. d) della L.R. 47/78 modificata, quando venga dimostrata con adeguata documentazione (rilievi ed indagine storica) che la classificazione di Piano non è coerente con lo stato di fatto.

## Art. 9 - CATEGORIE NORMATIVE

Ad ogni unità minima di intervento sono assegnate una o più categorie normative.

Le categorie normative di intervento sono:

### Art. 9 A1 Restauro scientifico

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

Sono compresi in questa categoria d'intervento gli immobili tutelati ai sensi della L. 1089/39.

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, strutturali, costruttivi dell'unità originaria e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono il recupero e la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche ed agli obiettivi propri del P.R.G..

Si richiamano a tal fine i principi e criteri metodologici di restauro fissati dalla Carta di Venezia 1964 e Carta del restauro 1972.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - e la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.
- b) il consolidamento statico, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- 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;
- e) la utilizzazione delle soffitte e sottotetti in conformità al regolamento edilizio comunale e alle presenti norme, senza tuttavia alterare la copertura originaria;
- f) la utilizzazione degli scantinati in conformità al regolamento edilizio ed alle presenti norme.

A tal fine può essere abbassato il piano di calpestio; lo scavo dovrà essere eseguito secondo le modalità dell'art. 20.

## Art. 9 A2 Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le Unità che, pur non presentando particolari valori architettonici ed artistici, sono elementi significativi 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.

Sono compresi in questa categoria di intervento gli immobili tutelati ai sensi della L. 1089/39, non compresi fra quelli di cui all'articolo precedente.

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

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si attuano con le seguenti sottocategorie:

### A2.1 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO A

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) - la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il recupero dei valori originali, mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; sono consentite parziali modifiche tese a ricomporre l'unitarietà dei prospetti, salvaguardando gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni ed in particolare il recupero e la valorizzazione dei volumi, delle strutture e degli elementi di documentata importanza;
- b) - il consolidamento statico 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 incogruie all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) - l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) - la utilizzazione delle soffitte e sottotetti in conformità al regolamento edilizio comunale e alle prescrizioni del successivo Art. 18;

f) - la utilizzazione degli scantinati in conformità al regolamento edilizio ed alle presenti norme.

A tal fine può essere abbassato il piano di calpestio; lo scavo dovrà essere eseguito secondo le modalità dell'Art. 20.

## A2.2 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO B

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

a) - la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; sono consentite parziali modifiche tese a ricomporre l'unitarietà dei prospetti, salvaguardando gli elementi di particolare valore stilistico;

- il restauro degli ambienti interni ed in particolare il recupero e la valorizzazione dei volumi, delle strutture e degli elementi di documentata importanza: in assenza di questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;

b) - il consolidamento statico e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio.

E' consentita l'introduzione di tecnologie costruttive attuali (solo per la parte strutturale) per la sostituzione delle scale, dei solai e delle coperture, qualora non vi siano elementi di valore artistico ed architettonico tipici dell'edilizia storica reggiana, quali volte strutturali e non, paraste, antiche strutture lignee di orditura grossa e media interessanti sia dal punto di vista strutturale che artigianale, decorazioni pittoriche e scultoree ecc.;

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;

e) - utilizzazione delle soffitte e sottotetti in conformità al regolamento edilizio comunale ed alle prescrizioni del successivo Art. 18;

f) - la utilizzazione degli scantinati in conformità al regolamento edilizio ed alle presenti norme.

A tal fine può essere abbassato il piano di calpestio; lo scavo dovrà essere eseguito secondo le modalità dell'Art. 20.

## A2.3 - RIPRISTINO TIPOLOGICO

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

Il tipo di intervento prevede:

a) - la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

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

#### A2.4 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Gli interventi di Demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico di cui al Piano dei servizi.

Il tipo di intervento prevede:

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

#### A2.5 - RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

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

L'intervento concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde pubblico di cui al Piano dei servizi.

Il tipo di intervento prevede:

- a) - la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
  - la eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

#### A3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi riguardano le unità edilizie appartenenti al tessuto storico originario che non presentano particolari caratteristiche storico-ambientali-architettoniche e la edilizia otto-novecentesca compatibile con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti 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, conservandone, qualora esistano, le parti ed elementi, esterni ed interni, di particolare valore stilistico ed architettonico (compresi quelli relativi all'edilizia otto-novecentesca). Essi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

I tipi di interventi della categoria A3 Ristrutturazione edilizia si attuano con le seguenti sottocategorie:

### A3.1 - RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZIALE

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale riguardano le unità edilizie con elementi o parti di essi, esterni od interni, ancora conservati nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

Il tipo di intervento prevede:

- a) - la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico, mentre in generale deve essere salvaguardata la unitarietà dei prospetti e della configurazione dei corpi edilizi;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora conservate, ed in particolare il recupero e la valorizzazione dei volumi, delle strutture e degli elementi di particolare valore;
  - il ripristino o la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
  - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- b) - la utilizzazione delle soffitte e dei sottotetti in conformità al regolamento edilizio comunale e alle prescrizioni di cui al successivo Art. 18;
- c) - la utilizzazione degli scantinati in conformità al regolamento edilizio ed alle presenti norme.

A tal fine può essere abbassato il piano di calpestio; lo scavo dovrà essere eseguito secondo le modalità dell'Art. 20.

### A3.2 - RISTRUTTURAZIONE SEMPLICE

Gli interventi di ristrutturazione semplice riguardano le unità edilizie prive di elementi o parti di particolare pregio.

Il tipo di intervento prevede:

- a) - la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi, nonché dei servizi;
  - la ricomposizione degli elementi di facciata con criteri volti in generale alla reinterpretazione critica della morfologia del tessuto edilizio del centro storico, con particolare riguardo a partiture architettoniche, rapporti dimensionali delle forature esterne, ed ai materiali delle finiture;
- b) - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- c) - la utilizzazione delle soffitte e sottotetti in conformità al regolamento edilizio comunale ed alle prescrizioni di cui al successivo Art. 18;
- d) - la utilizzazione degli scantinati in conformità al regolamento edilizio ed alle presenti norme.

A tal fine può essere abbassato il piano di calpestio; lo scavo dovrà essere eseguito secondo le modalità dell'Art. 20.

### A3.3 - RIPRISTINO EDILIZIO

Gli interventi di Ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati ed ora completamente demoliti, dei quali non è possibile reperire completa documentazione della precedente organizzazione architettonica e per i quali è necessario ricostituir-

re la compagine urbana originaria.

Il tipo di intervento prevede:

- a) - la ricostruzione con nuovo intervento uniformato agli allineamenti prevalenti orizzontali e verticali dell'isolato;
- b) - la quota parcheggi fissata dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile.

#### A4. - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

- 1 - Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica riguardano le unità di intervento con edilizia incongrua alla organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.
- 2 - Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.
- 3 - Il tipo di intervento deve prevedere, oltre al rispetto dell'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765, la cessione gratuita o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile all'atto della concessione.
- 4 - I tipi di intervento della categoria A4 Ristrutturazione urbanistica si attuano con le seguenti sottocategorie:

##### A4.1 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE SECONDO PARAMETRI PLANIVOLUMETRICI

Gli interventi di Demolizione e ricostruzione secondo parametri planivolumetrici riguardano l'edilizia che pur presentando rilevanti interventi di alterazione mantiene, per la sua ubicazione, per le caratteristiche dei lotti e per la conformazione delle unità edilizie adiacenti, la continuità con il tessuto edilizio originario.

Il tipo di intervento prevede:

- la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- a) - la demolizione e ricostruzione sulla base di parametri planivolumetrici con allineamenti e numero dei piani edificabili ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria, con una densità fondiaria di 3.12 mc/mq. di Sf;
- b) - sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia semplice da eseguirsi secondo le modalità e prescrizioni dell'art. A3.2 delle presenti norme.  
- Il P.R.G. si attua in tutti i casi mediante intervento edilizio diretto.

##### A4.2 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON INDICI EDILIZI

Gli interventi di Demolizione e ricostruzione con indici edilizi riguardano l'edilizia sorta su lotti che, per la loro ubicazione costituiscono parte integrante della organizzazione urbana originaria.

Il tipo di intervento prevede:

- la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- a) - la demolizione e ricostruzione con densità fondiaria massima di 3.12 mc/mq. di Sf, altezza e disposizione dei nuovi corpi edilizi coerente con la organizzazione morfologica del Centro Storico;
  - b) - sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia semplice, da eseguirsi secondo le modalità e prescrizioni dell'art. A3.2 delle presenti norme.
- Il P.R.G. si attua:
- mediante Piano Urbanistico Preventivo nel caso di interventi di tipo a);
  - mediante intervento edilizio diretto nel caso di interventi di tipo b);

#### **Art. 10 - Manutenzione ordinaria**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 con successive modifiche ed integrazioni, e salvo maggiori specificazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:

- a) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali e delle tinte esistenti;
- b) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- c) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- d) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione e la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- e) tinteggiatura, pittura, rifacimento degli intonaci interni;
- f) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- g) riparazione di pavimenti interni.

Gli interventi di manutenzione ordinaria dovranno essere coerenti con la finalità del Piano e dovranno rispettare le modalità e le tecnologie indicate agli articoli 17 e 18.

#### **Art. 11 - Manutenzione straordinaria**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, e salvo maggiori specificazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei materiali esistenti, delle tinte nonché il rifacimento (anche ex-novo), di locali per servizi igienici e tecnologici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria su edifici appartenenti alle categorie A1 e A2.1, sono soggetti a concessione di cui all'Art. 7 che può essere tuttavia ri-

lasciata indipendentemente dalla estensione dell'unità minima di intervento. Per tutti gli interventi di straordinaria manutenzione vanno comunque rispettate le prescrizioni e modalità delle categorie di intervento cui sono soggetti i vari edifici.

#### **Art. 12 - Destinazioni d'uso**

- Le destinazioni d'uso previste dal presente articolo dovranno rispettare le prescrizioni delle categorie normative di cui all'Art. 9 e le prescrizioni del Piano comunale di adeguamento della rete distributiva in quanto ad esse conformi.
- Il piano dei servizi, relativo al Centro storico, localizza le attività pubbliche o collettive e gli spazi destinati a verde pubblico e a parcheggio.
- I locali utilizzati come residenza alla data di adozione del Piano, ad eccezione di quelli posti al piano terra o rialzato, sia occupati che non occupati, devono mantenere la destinazione residenziale.
- I locali al piano terra o rialzato attualmente destinati a residenza e a servizi della residenza (cantine, depositi, garages, ecc.) possono essere utilizzati oltre che come residenza anche per attività commerciali, artigianali, studi professionali, secondo le prescrizioni dei successivi paragrafi.
- I locali posti al piano interrato possono essere utilizzati per attività terziarie qualora abbiano i requisiti di idoneità; questi possono essere ottenuti mediante interventi che siano consentiti dalle rispettive categorie di intervento.
- I locali ricavati dal recupero dei sottotetti devono essere utilizzati come residenza; una diversa destinazione d'uso è ammessa nei casi specifici previsti dalle N.A. e nel caso di fabbricati che abbiano destinazioni d'uso complessive non residenziali.
- La previsione di nuovi negozi può essere effettuata solo sui vani prospettanti strade e piazze pubbliche e sui percorsi pedonali di cui possa essere garantito l'uso pubblico.
- I locali utilizzati per attività non residenziale alla data di adozione del Piano, potranno essere destinati a residenza e ad attività non residenziali secondo le prescrizioni dei paragrafi successivi.
- Nel caso di locali vuoti si considera come presente l'ultima attività svolta prima della data di adozione del Piano, che sia effettivamente documentabile.
- Le destinazioni d'uso ammesse per ogni unità edilizia in base alle precedenti prescrizioni generali, sono ulteriormente specificate in rapporto alle classi tipologiche individuate nella tavola 2.4 CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA, come segue.

#### **A) - UNITA' EDILIZIE DI CLASSE 1**

In conformità al tipo di intervento prescritto per questa tipologia, che deve tendere al recupero dei valori originari, sono ammesse destinazioni d'uso uguali e analoghe, per le loro conseguenze spaziali e distributive, a quelle originarie.

In dette unità edilizie è ammesso il cambio di destinazione d'uso da residenza ad altre attività, di seguito specificate, nei casi in cui le caratteristiche dimensionali dei locali (altezza e superficie) nonché l'esistente impianto distributivo non ne consentano una razionale utilizzazione come residenza, se non attraverso interventi che risulterebbero contrastanti con le prescrizioni della categoria del restau-

ro scientifico. In ogni caso, qualsiasi modifica nella destinazione d'uso di edifici formalmente dichiarati di notevole interesse artistico e storico, devono ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- 1) - Attività rappresentative e culturali, pubbliche e private, sedi di associazioni politiche, sindacali, ricreative, culturali e religiose.
- 2) - Attività commerciali e artigianali, con esclusione delle lavorazioni insalubri e non compatibili con la residenza, al piano terra o rialzato e interrato.
- 3) - Servizi socio-culturali e scolastici.
- 4) - Residenze normali e speciali per finalità sociali o di servizio alla destinazione principale (alloggi per anziani, abitazioni per custodi, ecc.).
- 5) - Uffici e studi professionali.

#### B) UNITA' EDILIZIE DI CLASSE 5, 6, 7

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) - Residenza normale e speciale per finalità sociali o di servizio alle destinazioni principali (alloggi per anziani, abitazioni per custodi, ecc.).
- 2) - Attività commerciali limitatamente al piano terra ed interrato degli edifici.
- 3) - Attività artigianali, con esclusione delle lavorazioni insalubri e non compatibili con la residenza. Sia le attività commerciali che quelle artigianali dovranno essere compresenti con la residenza.
- 4) - Attività rappresentative e culturali, pubbliche e private, sedi di associazioni politiche, sindacali, ricreative, culturali e religiose.
- 5) - Uffici e studi professionali.
- 6) - Le attività relative all'amministrazione privata ad alto concorso di pubblico, al credito, alla assicurazione e ad alberghi e ristoranti, possono essere consentite solo se già presenti nelle unità di intervento alla data di adozione del Piano del Centro Storico.

In tutte le unità soggette a ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione, a destinazione prevalentemente residenziale, almeno il 50% della superficie utile relativa all'intervento deve essere destinata a residenza, ad eccezione degli edifici contrassegnati con apposito asterisco sulla tav. 2.4, per i quali è consentita la destinazione d'uso totalmente terziaria.

#### C) - UNITA' EDILIZIE DI CLASSE 2 E 3

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) - Residenza normale.
- 2) - Attività commerciali limitatamente al piano terra ed interrato degli edifici.
- 3) - Attività artigianali con esclusione delle lavorazioni insalubri e non compatibili con la residenza. Sia le attività commerciali che quelle artigianali dovranno essere compresenti con la residenza.
- 4) - Uffici e studi professionali limitatamente al piano terra e rialzato degli edifici.
- 5) - E' inoltre consentito il mantenimento di attività rappresentative e culturali, di associazioni (politiche, sindacali, ricreative e religiose) o di uffici e studi professionali ai piani superiori, purché presenti alla data di adozione del Piano ed effettivamente documentabili.

#### D) - UNITA' EDILIZIE DI CLASSE 4

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) - Residenza normale.
  - 2) - Attività commerciali e artigianali limitatamente al piano terra ed interrato degli edifici.
  - 3) - Uffici e studi professionali limitatamente al piano terra e rialzato degli edifici.
  - 4) - Il mantenimento di destinazioni diverse dalla residenza ai piani superiori, già presenti alla data di adozione del piano ed effettivamente documentabili.
- Le destinazioni d'uso delle aree sono specificate come segue:

#### - AREE COPERTE E SCOPERTE AD ATTREZZATURE COMUNI

Le quote di superfici destinate ad attrezzature comuni di svago e ritrovo debbono essere ricavate secondo le quantità e nei limiti indicati nella tavola di progetto (Piano dei servizi).

#### - AREE ATTREZZATE A VERDE PUBBLICO

Nelle aree attrezzate a verde pubblico sono previste solamente opere esterne di sistemazione a terra e nuove alberature. E' fatto assoluto divieto di costruzione di elementi, anche provvisori, quali serre, capannoni per depositi, ecc.

#### - AREE DESTINATE A VERDE CONDOMINIALE

Le aree destinate a verde condominiale sono utilizzate da tutte le proprietà prospettanti.

Nel progetto di intervento si deve provvedere alla conservazione di pozzi, muri, pavimentazioni, alberature e di tutti gli elementi di arredo.

E' fatto assoluto divieto di costruzione di elementi anche provvisori, quali serre, capannoni per depositi, garages, ecc.

#### - AREE SCOPERTE INEDIFICABILI

Riguardano aree private di stretta pertinenza delle singole unità edilizie.

In caso di intervento dovranno essere conservati gli elementi esistenti quali alberature, pozzi, ecc.

E' fatto divieto assoluto di qualsiasi tipo di costruzione anche provvisoria.

#### - ARREDO STRADALE

Si prevede la conservazione e messa a dimora di alberature disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra di loro.

## – AREE DESTINATE A PARCHEGGI ED AUTORIMESSE

1. Allo scopo di rendere organico e completo il sistema della mobilità e di consentire il completamento del processo di pedonalizzazione del Centro Storico è consentita la realizzazione, oltre che dei Pubblici parcheggi nelle zone all' uopo destinatevi nella Tav. 2.6 del P.R.G. del Centro Storico, di autorimesse pubbliche o private sotterranee nel sottosuolo delle aree destinate alla circolazione veicolare o pedonale (quali strade o piazze) e nelle altre aree libere (pubbliche o private) con esclusione dei giardini e parchi di assetto storico.

La realizzazione di tali opere nelle aree non contrassegnate a parcheggio nella Tav. 2.6 del P.R.G. del Centro Storico, è decisa dal Consiglio Comunale in base alla valutazione delle caratteristiche funzionali della rete viaria del collegamento, delle caratteristiche tecnico-progettuali con particolare riferimento alla sistemazione degli accessi e delle aree di superficie.

Apposite convenzioni da stipularsi con il Comune disciplineranno, tra l' altro per le concessioni di aree superficiali, le modalità esecutive, d' uso, di gestione e la loro durata, inoltre, per le concessioni del sottosuolo delle aree di circolazione per la costruzione di autorimesse sotterranee, le caratteristiche tecniche riguardanti la costruzione di tali opere urbanizzative con particolare riguardo per quanto concerne:

i tempi e le modalità di esecuzione delle opere che dovranno essere tali da arrecare il minor disagio possibile alla circolazione superficiaria, il ripristino del normale stato delle opere superficiali di circolazione, le caratteristiche della soletta di copertura che dovrà sopportare oltre che il peso della pavimentazione, i carichi delle strade di prima categoria, le caratteristiche degli impianti tecnici di ventilazione, antincendio, illuminazione, ecc. nonchè la manutenzione delle opere ed impianti onde garantirne rispettivamente il perfetto stato di staticità ed il funzionamento.

2. Negli edifici e nelle aree di loro pertinenza, esclusi i giardini di assetto storico -posti all' interno della zona A - compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche funzionali della rete viaria di collegamento, è consentito realizzare autorimesse interrato.

Qualora la loro dimensione eccedesse gli indici consentiti in base agli usi insediati, dovrà essere stipulata, con il Comune, una convenzione che disciplini tra l' altro le caratteristiche dell' utenza.

*VARIANTE ED INTEGRAZIONE DELL' ART. 12 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. - CENTRO STORICO - Approvata con deliberazione consiliare n° 30141/1649 dell' 11.9.1986 esecutiva dal 6.12.1986*

### CAPO III

#### ATTUAZIONE DEL PIANO

##### **Art. 13 - Contenuto ed attuazione degli strumenti diretti**

I contenuti e le modalità di attuazione degli strumenti diretti di cui al punto a) del precedente Art. 7, sono quelli previsti dalla L.R. 4 dicembre 1978 n. 47 negli articoli 27, 28, 29, 30.

##### **Art. 14 - Contenuto ed attuazione degli strumenti preventivi**

I contenuti e le modalità di attuazione degli strumenti preventivi di cui al punto b) del precedente Art. 7, sono quelli previsti nella L.R. 4 dicembre 1978 n. 47 negli articoli 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26.

### CAPO IV

##### **Art. 15 - Piani particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Recupero**

La variante al P.R.G. per il Centro Storico specifica le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi dell'Art. 44 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47.

I Piani di recupero di iniziativa pubblica individuati con apposita nomenclatura nella tavola 2.5 di Piano, compresi nelle zone di degrado, sono i seguenti:

###### **1) - AREA CASERMA ZUCCHI**

\* volume complessivo: non superiore a quello esistente e comunque nel rispetto degli indici fissati dall'Art. 36 categoria A4 della legge regionale n. 23/80, mantenendo quanto meno inalterato l'attuale rapporto tra aree coperte e scoperte all'interno del perimetro di piano;

\* verde pubblico mq. 20.000;

\* parcheggi di servizio per le attrezzature mq. 2.000;

\* destinazioni d'uso: servizi ed attrezzature pubbliche a carattere culturale.

###### **2) - AREA EX OSPEDALE - CASERMA CIALDINI**

\* volume complessivo: di recupero non superiore a quello esistente; di nuova costruzione pari a mc. 10.000;

\* verde pubblico mq. 15.000;

\* parcheggi di servizio mq. 1.000;

\* destinazioni d'uso: servizi e attrezzature pubbliche, ed edilizia residenziale secondo legge 457/78.

###### **3) - AREA ARCHIVIO DI STATO**

\* volume complessivo: di recupero non superiore a quello esistente e di ripristino edilizio Cat. A3.3;

\* verde pubblico mq. 1.000;

\* destinazioni d'uso: servizi ed attrezzature pubbliche ed edilizia residenziale secondo legge 457/78.

4) - AREA ONMI - MANICOMIO GIUDIZIARIO

\* volume complessivo: non superiore a quello esistente e comunque nel rispetto degli indici fissati dall'Art. 36 categoria A4 della legge regionale n. 23/80;

\* verde pubblico mq. 7.500;

\* destinazioni d'uso: servizi ed attrezzature pubbliche.

5) - AREA INPS

\* volume complessivo di ripristino edilizio Cat. A3.3 ed edilizia residenziale secondo legge 457/78;

\* verde pubblico mq. 1.900;

\* parcheggi ed autorimesse: mq. 2.400;

\* destinazioni d'uso: edilizia residenziale e servizi.

6) - ISOLATO VIA FERRARI BONINI - VIA ROMA - VIA BELLARIA - VICOLO BROLO

\* volume complessivo: non superiore a quello esistente;

\* destinazioni d'uso: residenza ed attività commerciali e artigianali di servizio.

7) - AREA VIA FILIPPO RE - VIA SECCHI E VICOLO DEL CLEMENTE

\* volume complessivo: di ripristino edilizio Cat. A3.3;

\* destinazioni d'uso: edilizia residenziale secondo legge 457/78.

La variante al P.R.G. per il Centro Storico individua inoltre le zone da sottoporre a Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica.

Tali zone sono:

8) - AREA EX SARSA

All'interno di questa zona il P.R.G. si attua mediante **Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica** esteso a tutta l'area così come delimitata nelle tavole di Piano, con il rispetto dei seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 3.12 mc/mq. di Superficie fondiaria;

- verde pubblico e parcheggi relativi agli standards urbanistici: in conformità alle disposizioni di cui all'Art. 46 della legge regionale n. 47/78 modificata ed integrata con legge n. 23/80, con un minimo di mq. 3000 di verde pubblico e di mq. 8000 di parcheggi e autorimesse;

- destinazioni d'uso: istituti di credito, uffici A.C.I., attrezzature religiose, autorimesse di uso pubblico a servizio del Centro Storico, pubblici esercizi con esclusione delle attività commerciali non previste dal Piano del Commercio di cui alla legge n. 426/71, residenza.

9) - AREA EX GAZOMETRO

All'interno di questa zona il P.R.G. si attua mediante **Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica** esteso a tutta l'area così come delimitata nelle Tavole di Piano, con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 3.12 mc/mq. di Superficie fondiaria;
- verde pubblico e parcheggi relativi agli standards urbanistici: in conformità alle disposizioni di cui all'Art. 46 della legge regionale n. 47/78 modificata ed integrata con legge n. 23/80, con un minimo di mq. 6000 di verde pubblico e di mq. 16000 di parcheggi e autorimesse;
- destinazioni d'uso: attrezzature ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico (quali uffici ENEL ecc.), autorimesse di uso pubblico a servizio del Centro Storico, pubblici esercizi con esclusione delle attività commerciali non previste dal Piano del Commercio di cui alla legge n. 426/71, residenza.

L'adozione dei Piani Particolareggiati e dei Piani di recupero, di Iniziativa Pubblica, è subordinata all'approvazione del Piano Generale dei Servizi, che ne definisce i contenuti anche in relazione al rimanente territorio comunale.

L'indice di densità fondiaria di **3.12 mc/mq. di Sf.** cui fanno riferimento gli interventi di categoria A4 e quelli espressamente definiti nel precedente Art. 15, corrisponde al 50% della densità fondiaria media della zona omogenea "A".

## CAPO V

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### Art. 16 - Elementi costitutivi degli strumenti preventivi

Sono elementi costitutivi degli strumenti preventivi quelli riportati nell'Art. 49 della L.R. 4 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e Piano di recupero di iniziativa pubblica potranno essere realizzati anche per fasi, secondo le prescrizioni di detti Piani.

I Piani per l'edilizia economica e popolare, limitatamente alle parti comprese nel piano pluriennale di attuazione di cui all'Art. 38 della legge 22 ottobre 71 n. 865, preliminarmente alla loro attuazione, dovranno essere dotati di tutti gli elementi di cui al primo comma dell'Art. 49 suddetto, fatta eccezione per la lettera a), mediante variante ai sensi dell'Art. 34 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

#### Art. 17 - Modalità di presentazione del progetto edilizio

Il rilascio della concessione ai sensi della legge 28.1.1977 n. 10 è subordinato alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente prescritto dal Regolamento Edilizio, i seguenti elaborati qui differenziati per classi tipologiche.

- a) - Unità edilizie delle classi tipologiche 1; 2; 3; 4; 5; 6. 1;7.1:
  - 1) - Stralcio delle tavole 2.4, 2.5 con la localizzazione dell'intervento.
  - 2) - Rilievo dello stato di fatto comprendente: Piante di tutti i piani dell'unità edilizia, compresi copertura e scantinati, in scala 1:50, con indicazione schematica dell'ordito strutturale, dei tipi di pavimentazione interna e degli altri elementi di finitura rilevabili in pianta (gradini, soglie, ecc.).

- 3) - Rilievo dei prospetti interni ed esterni in scala 1:50 con indicazione delle strutture murarie e delle aperture tamponate riconoscibili, nonché dei materiali di finitura (infissi, ringhiere, ecc.).
- 4) - Selezioni longitudinali e trasversali significative, in scala 1:50, con specificazione della struttura dei solai, dei soffitti e delle coperture, che illustrino chiaramente le tecnologie costruttive.
- 5) - Rilievo del verde in scala 1:50 o 1:100 con indicazione delle essenze e relative dimensioni: rilievo o indicazione in ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri, portoni, pavimentazioni, scale, elementi decorativi, ecc.).
- 6) - Rilievo dei particolari architettonici costruttivi e decorativi in scala 1:10 o 1:20 (cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, paraste e elementi in ferro e legno), sostituibile con una accurata documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi soggetti a solo restauro o pulitura.
- 7) - Individuazione delle attuali destinazioni d'uso e dati metrici relativi allo stato di fatto (superficie e cubatura di ciascun vano).
- 8) - Documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni, interni e dell'interno dell'edificio.
- 9) - Documentazione storica, ove esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, ecc.
- 10) - Rilievo a semplice contorno in scala 1:50 per le unità edilizie di classe I, comprendente piante, prospetti e sezioni, in cui sia messo in evidenza grafica qualsiasi traccia o elemento architettonico palese o recuperato attraverso uno specifico sondaggio (compatibile con la consistenza statica dell'edificio) onde evidenziare, attraverso una lettura filologica, i vari processi di trasformazione che l'edificio ha subito nel tempo.
- 11) - Relazione con la indicazione dettagliata delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione e con le eventuali precisazioni e verifiche dei tipi e gradi di intervento previsti dal Piano.
- 12) - Progetto esecutivo di intervento da redigersi sulla base dei rilievi e nelle scale di rappresentazione indicate ai punti precedenti. Dovranno essere specificati:
  - il trattamento della superficie esterna ed interna, le sistemazioni a verde e le destinazioni di uso previste ai vari piani;
  - le parti murarie da demolire (colorate in giallo) e quelle da costruire (in rosso);
  - le rifiniture murarie esterne, specificando il tipo di intonaco e il colore, i tipi di infissi, i particolari delle coperture, del cornicione, delle gronde, delle ringhiere, dei cancelli, ecc. (elaborati in scala 1:20 e 1:10).

b) - Unità edilizie della classe tipologica 6.2, 7.2:

- 1) - Oltre agli elaborati di rilievo e di progetto previsti dal Regolamento Edilizio, è richiesta la specificazione dettagliata dei particolari costruttivi nonché la descrizione delle destinazioni di uso attuali e di progetto.

## Art. 18 - Modalità di intervento

- a) In tutte le unità edilizie soggette a Restauro scientifico (Art. 9 - A1), Restauro e risanamento conservativo tipo A (Art. 9 - A2.1) dovranno essere utilizzate le tecnologie costruttive e i materiali secondo le modalità di seguito specificate:

### PARTI STRUTTURALI:

- le strutture murarie verticali interne ed esterne, devono essere conservate; sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, comunque in conformità con le prescrizioni del Piano operativo della conservazione; in caso di documentata irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti;
- le strutture orizzontali devono in generale essere conservate.

Sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali o totali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale;

- le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui al punto precedente.

Sono ammesse aperture con infissi disposti sul piano di falda, di dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano già dotati di altre aperture.

Qualora i locali non siano già dotati di pareti finestrate, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestrate verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti definiti dal R.E.C..

### PARTI NON STRUTTURALI:

- E' prevista la conservazione o il ripristino del manto di copertura in coppi. Le antenne radiotelevisive dovranno essere non più di una per unità edilizia.

Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, ecc. dovrà essere valutata in sede di progetto.

E' prescritta la conservazione o il ripristino dei cornicioni esistenti, nei casi in cui (Art. 9 - A2.2) è ammessa la sostituzione della copertura con utilizzazione di tecnologie moderne, potrà essere proposto nel progetto, compatibilmente con la composizione della facciata, un nuovo cornicione.

Le gronde dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata verniciata.

- E' prescritto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce. La soluzione a "faccia a vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture.

Le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio. Sono vietati rivestimenti con malta di cemento (salvo gli zoccoli degli edifici) e l'uso di tinte sintetiche lavabili.

Il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente.

Esso dovrà essere comunque concordato con gli uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco.

- Il restauro di elementi o parti di elementi architettonici in pietra come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici ecc. deve effettuarsi con le più aggiornate tecnologie di pulizia, consolidamento e indurimento della pietra.  
Solo in caso di irrecuperabilità di detti elementi si potrà procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra e lavorazione dello stesso tipo, secondo le modalità delle citate carte del restauro.  
In tali casi gli elementi antichi dovranno essere rimossi e conservati all'interno dell'edificio di pertinenza.
- Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizione e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non evidenzia la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti.  
Gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali (legno verniciato o naturale, con esclusione delle essenze esotiche).  
E' vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. L'oscuramento esterno, se realizzato a persiane, dovrà essere del tipo all'italiana. Non è ammesso l'uso di serrande ed avvolgibili.
- Le parti in ferro dovranno essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti) evitando il ricorso alla saldatura per quanto possibile.  
Le parti in ferro recuperate dovranno garantire una soluzione omogenea per l'intera fronte, ed essere dimensionate compatibilmente con le aperture.

#### **PARTI ESTERNE ED ELEMENTI DI DISTRIBUZIONE DELLA TIPOLOGIA:**

- Il rivestimento delle scale dovrà essere conservato o ripristinato con i materiali in uso nella tradizione locale (arenaria e pietre da taglio non lucidate, cotto, graniglia di cemento).
- La pavimentazione dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata. Quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale come l'acciottolato, il cotto, i sampietrini, il battuto di cemento riquadrato.  
Nelle aree destinate a verde di cui all'Art. 4 dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono.  
In attesa di una classificazione e regolamentazione particolareggiata che interessi tutto il territorio comunale, è da evitare l'impianto di essenze esotiche.  
Dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi che caratterizzano le parti esterne degli edifici.

#### **IMPIANTI E USO DI NUOVE TECNOLOGIE:**

- 1) - E' ammesso l'inserimento di blocchi realizzati con sistemi tradizionali o prefabbricati per i servizi igienici e le cucine, anche con l'utilizzazione di sistemi di ventilazione forzata.
  - 2) - L'inserimento di ascensori o montacarichi è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico e degli schemi di riutilizzo e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico e architettonico di cui all'Art. 9 punti A1 e A2.1.
- Nei collegamenti fra corpo principale e secondario da ripristinare, indicati con

apposita simbologia nella tavola 2.5, e quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno). Ciò vale anche per il rifacimento o la realizzazione ex-novo di scale e soppalchi, nei casi previsti dall'Art. 9.

b) - In tutte le unità edilizie soggette a Ristrutturazione (Art. 9 - A3.1 - A3.3) e Demolizione e ricostruzione secondo parametri planivolumetrici (Art. 9 - A4.1) dovranno essere rispettate le caratteristiche edilizie e ambientali del Centro Storico, utilizzando preferibilmente i materiali e le tecniche indicate al punto a). Ciò in particolare per quanto riguarda quelle unità edilizie di limitate dimensioni, che sono inserite in una cortina omogenea. Nel caso di interventi più ampi, configurabili come parti morfologicamente autonome, è ammessa l'utilizzazione di tecnologie moderne.

#### c) - NEGOZI E VETRINE

Per la realizzazione di negozi (vetrine e ingressi in particolare) dovrà essere data preferenza ai seguenti materiali: ferro, leghe pesanti, ferro - legno, legno. Le chiusure esterne dovranno essere in legno; è ammesso l'uso di serrande e cancelletti a maglie aperte.

#### Art. 19 - Arredo urbano

La sistemazione o la ristrutturazione degli spazi destinati alla viabilità di cui all'Art. 3 deve essere fatta sulla base di progetti esecutivi dettagliati che dovranno essere sottoposti all'approvazione degli organi competenti; queste opere sono soggette a concessione gratuita in base all'Art. 9 lett. f) della legge 28.1.1977 n. 10.

Tali interventi dovranno essere realizzati nell'ambito di programmi coordinati dall'Amministrazione Comunale ed elaborati in accordo con tutti gli enti pubblici e privati interessati, sulla base di quanto prescritto nella tavola 2.6 (PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI E DELLA VIABILITÀ').

Il ripristino degli spazi pubblici oggetto di interventi urgenti dovrà essere definito in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Entro un anno dall'approvazione del presente Piano, dovrà essere adottato un piano dell'arredo urbano, che dovrà dare prescrizioni dettagliate in merito a:

- 1) - le caratteristiche dei diversi tipi di strade, secondo la classificazione di cui all'Art. 3, definendo: sagoma e sezioni tipo; rapporto casa-strada; sistema scolante e posizione delle infrastrutture e rete sotterranea, con eventuale predisposizione di sistemi prefabbricati per la ispezione e la manutenzione; tipo di pavimentazione;
- 2) - le caratteristiche degli spazi pedonali attrezzati, di cui all'Art. 3 con particolare riguardo ai tipi di pavimentazione e agli elementi di arredo. Si dovrà distinguere fra: spazi pedonali già esistenti, caratterizzati da pavimentazioni in acciottolato e pietra dura, che dovranno essere ripristinati; spazi risultanti da demolizioni e ristrutturazioni urbanistiche e spazi pedonali dove è consentito l'attraversamento dei mezzi pubblici.
- 3) - le caratteristiche, anche mediante la predisposizione di un apposito catalogo, degli elementi minori di arredo: lampade e lampioni stradali; bacheche e ta-

belloni per l'affissione, che dovranno essere regolamentati secondo un progetto unitario; segnaletica, cestini portarifiuti, panchine; vasi e vaschette per il verde ornamentale, ecc. Dovrà anche essere fatta una catalogazione degli elementi antichi di arredo da conservare o ripristinare.

- 4) - La regolamentazione di tutte le strutture a carattere permanente o precario che sorgono su suolo pubblico, ai fini di un più armonico e funzionale rapporto con l'ambiente urbano circostante.

#### **Art. 20 - Scavi**

Nel caso in cui debbano essere eseguiti scavi, con conseguente abbassamento del piano di calpestio al di sotto del livello stradale, per la formazione di rampe, drenaggi, adeguamento dell'altezza dei locali interrati al regolamento edilizio ecc. vanno osservate tutte le precauzioni ed attenzioni necessarie alla salvaguardia di eventuali reperti archeologici e delle strutture edilizie originarie; si richiamano inoltre le disposizioni di legge vigenti in materia.

#### **Art. 21 - Disposizioni finali**

- Le aree a destinazione pubblica, contigue all'unità minima d'intervento e facenti parte della stessa proprietà interessata alla concessione, dovranno essere cedute contestualmente al rilascio della concessione medesima.
  - Quando una parte non consistente dell'unità minima di intervento è funzionalmente collegata all'unità contigua, può essere consentito nel progetto il mantenimento della intersezione funzionale, purché non siano modificate le caratteristiche esterne e l'unitarietà dei prospetti, e le strutture interne in rapporto alla tipologia dell'edificio. In questi casi il progetto dovrà essere inquadrato nel rilievo in scala 1:200 esteso alle unità minime di intervento interessate.
- E' istituita una Commissione per la gestione del presente Piano Regolatore del Centro Storico.

Essa ha carattere consultivo ed esamina, previo sopralluogo da effettuarsi sul posto al fine di acquisire elementi di conoscenza e di giudizio più precisi, le richieste di concessione per sottoporle, con proprio motivato parere, alla Commissione Edilizia.



