



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

# PRG 1999

## P1 NORME DI ATTUAZIONE

APPROVATO DALLA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA  
CON DELIBERAZIONE N. 1202 DEL 27/06/2001

ELABORAZIONE E STESURA A CURA  
DELL'ASSESSORATO QUALITA' URBANA

CONSULENTE GENERALE  
Prof. Arch. G. CAMPOS VENUTI

CONSULENTE URBANISTICO  
Prof. Arch. F. OLIVA

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE  
Dott. Arch. A. CAMPEOL

PROGETTISTA PER IL CENTRO STORICO  
Dott. Arch. M. C. COSTA

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
AMMINISTRATIVO  
Dott. A. CALZOLARI

L'ASSESSORE  
ANGELO MALAGOLI

IL SINDACO  
ANTONELLA SPAGGIARI

**ADOTTATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 9380/85 DEL 29/04/1999**

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
Dott. Arch. M. FORTELLI

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
AMMINISTRATIVO  
Dott. A. GALZOLARI

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
PIANIFICAZIONE  
Dott. Urb. G. LIGABUE

COORDINAMENTO URBANISTICO Dott. Arch. A. CAMPEOL

**PROGETTAZIONI ESTERNE ALL'AMMINISTRAZIONE**

CITTA' STORICA	M.C. COSTA G. GAETANI V. MESSORI V. MODIGLIANI Gruppo di lavoro A. CURTI, L. GIULIANI, R. LENZINI, M. MAGNANI, R. CABIBBO, E. FONTI, R. IORI, F. PASQUINI, S. SERRI, V. RUFFONI, F. GIORDANO I.T. s.r.l. ROMA, I. ROSSI, A. CACACI, E. DENTIS, M.L. FAVARELLI, M. GIORDANO, M. GROSSI Elaborazione e stesura STUDIO DOTT. ARCH. M.C. COSTA	Progettista per il Centro Storico Consulente Consulente Consulente
CITTA' EDIFICATA E CITTA' DA TRASFORMARE	FEDERICO OLIVA ASSOCIATI (F. OLIVA, P. GALUZZI, P. G. VITILLO) Collaboratori M. FACCHINETTI, V. FEDELI, S. ZANABONI	
PIANO DEI SERVIZI	V. IANNELLA Collaboratori F. MARANI, M. SPAGGIARI, M. CUCCA	
INFORMATIZZAZIONE	ELIOFOTOTECNICABARBIERI	

**PROGETTAZIONI INTERNE ALL'AMMINISTRAZIONE**

COORDINAMENTO URBANISTICO	R. CORNIA	
RESPONSABILI DI PERCORSO	L. BIANCHI R. CORNIA S. FERRARI M. SERGIO	Analisi delle proposte urbanistiche Sistema della mobilita' Sistema geologico ambientale Progettazione urbanistica
GRUPPO OPERATIVO	A. ANCESCHI, R. CAPILUPPI, C. CROTTI, D. DAVOLI, D. MORDACCI, C. MORINI, S. PRODI, G. ROMEI, A. SEDEZZARI, M. TEREZIANI, A. TONDELLI, G. VELLANI	
ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE S.I.T.L.	M. LANZONI L. SCIORTINO	

**STUDI E RICERCHE**

STUDI E ANALISI SULLA CITTA' STORICA	M. C. COSTA  STUDIO DOTT. ARCH. M.C. COSTA  G. GAETANI V. MESSORI D. MODIGLIANI	Responsabile scientifico per l'indagine sul patrimonio edilizio, sulle attivita' e sulla popolazione per i 160 isolati del Centro St.  Progetto, coordinamento e realizzazione dei 160 album per gli isolati del Centro St.  Modelli relazionali tra citta' e Centro St.  Indagine storico-archivistica per il Centro St.  Studi di fattibilita' per il Centro St.
PROGETTO PRELIMINARE DEL P.R.G.	G. CAMPOS VENUTI, F. OLIVA, M. ZOPPI USPR A. KIPAR SISPLAN s.r.l. C. CARBONE L. ZAROTTI C.A.I.R.E. NOMISMA s.p.a.	Consulenze generali Analisi urbanistiche di base Sistema ecologico-ambientale Mobilita' Verde storico urbano e territoriale Analisi geologica Quadro di riferimento programmatico Analisi economico-produttiva e del mercato immobiliare
STUDI DI SETTORE	M.L. LEONARDI STUDIO D.U.E. L. SERRI, P. CAGNOLI L. ZAROTTI	Sistema Agricolo Disegno urbano Sistema fognario Indagini geologiche

Base cartografica tratta da Elementi della Carta Tecnica Regionale 1:5000 della Regione Emilia Romagna, in forma raster

Testo coordinato ed aggiornato a seguito dell'approvazione del PRG 1999 (Deliberazione della Giunta Regionale n.1202 del 27/06/2001)

## INDICE

### **Titolo I Disposizioni generali**

#### **Capo I Generalità**

Art. 1	Principi e scopi	pag. 1
Art. 2	Contenuti delle Norme e elaborati del PRG	pag. 1
Art. 3	Elementi ed obiettivi strutturali del PRG	pag. 1
Art. 4	Principi interpretativi	pag. 2
Art. 5	Regime legale applicabile agli interventi edilizi.	pag. 2

#### **Capo II Definizioni e indici**

Art. 6	Indici e definizioni urbanistico-ecologici	pag. 3
Art. 7	Definizioni edilizie	pag. 4
Art. 8	Distanze, altezze e visuali libere	pag. 5

#### **Capo III La disciplina degli interventi edilizi**

Art. 9	Principi	pag. 7
Art. 10	Categorie di interventi edilizi	pag. 7
Art. 11	Manutenzione qualitativa	pag. 8
Art. 12	Ristrutturazione urbanistica	pag. 9
Art. 13	Nuova costruzione	pag. 9
Art. 14	Opere di demolizione, rinterri e scavi, pertinenze	pag. 9
Art. 15	Mutamento di destinazione d'uso	pag. 9
Art. 16	Attrezzatura del territorio	pag. 10
Art. 17	Norme in tema di promozione della qualità architettonica	pag. 10

#### **Capo IV La disciplina degli interventi sull'ambiente**

Art. 18	Tutela e sviluppo del verde urbano	pag. 11
Art. 19	Riqualficazione e alberatura della viabilità urbana	pag. 11
Art. 20	Compatibilità ambientale delle reti energetiche e tecnologiche	pag. 11

#### **Capo V Usi del territorio**

Art. 21	Criteri generali relativi agli Usi del territorio	pag. 13
Art. 22	Usi del territorio nei tessuti esistenti	pag. 15
Art. 23	Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati	pag. 15

### **Titolo II Attuazione del PRG**

#### **Capo I Istituti di attuazione del PRG**

Art. 24	Attuazione del PRG	pag. 19
Art. 25	Concessioni edilizie con prescrizioni	pag. 19

### **Titolo III Disciplina d'uso del territorio comunale**

#### **Capo I Zonizzazione**

Art. 26	Suddivisione in zone	pag. 20
Art. 27	Ambiti di perequazione urbanistica	pag. 20

#### **Capo II Città storica**

Art. 28	Campo di applicazione della Città storica	pag. 21
Art. 29	Definizioni specifiche per la Città storica	pag. 21
Art. 30	Unità minima d'intervento e progetti unitari	pag. 22
Art. 31	Modalità di intervento specifiche per la Città storica	pag. 23
Art. 32	Destinazioni d'uso	pag. 25

<b>Capo III</b>	<b>Città consolidata</b>	
Art. 33	Campo di applicazione della Città consolidata	pag. 29
Art. 34	Criteri generali d'intervento per i Tessuti esistenti	pag. 29
Art. 35	Tessuto di impianto storico delle frazioni	pag. 31
Art. 36	Tessuto di impianto di prima espansione	pag. 31
Art. 37	Tessuto prevalentemente organizzato sul principio dell'allineamento su strada, con edifici in linea superiori ai tre piani e a torre	pag. 31
Art. 38	Tessuto prevalentemente organizzato sul principio dell'allineamento su strada, con edifici in linea inferiori ai tre piani	pag. 32
Art. 39	Tessuto estensivo di recente formazione prevalentemente organizzato sul principio della lottizzazione, con edifici isolati al centro del lotto	pag. 32
Art. 40	Tessuto a impianto unitario libero	pag. 33
Art. 41	Edifici residenziali con giardino	pag. 33
Art. 42	Parchi e ville	pag. 33
Art. 43	Tessuto produttivo polifunzionale	pag. 34
Art. 43bis	Aree-sosta e aree-sosta a destinazione particolare per i nomadi	pag. 34
Art. 44	Tessuto produttivo	pag. 35
Art. 45	Insedimenti commerciali	pag. 35
<b>Capo IV</b>	<b>Città da trasformare</b>	
Art. 46	Campo di applicazione della Città della trasformazione	pag. 36
Art. 47	Criteri generali d'intervento per le Aree di Trasformazione	pag. 36
Art. 48	Aree di Trasformazione urbana (Tu)	pag. 38
Art. 49	Aree di Trasformazione integrata (Ti)	pag. 39
Art. 50	Aree di Trasformazione ambientale (Ta)	pag. 40
Art. 51	Aree di Trasformazione del Territorio extraurbano (Te)	pag. 40
Art. 52	Aree di Trasformazione sportive-ricreative e sanitarie a dominanza ambientale (Ts)	pag. 41
Art. 53	Aree di Trasformazione Produttive Polifunzionali (App)	pag. 42
Art. 54	Aree di Trasformazione Produttive (Ap)	pag. 43
Art. 55	Regole progettuali per le Aree di Trasformazione	pag. 43
Art. 56	Piani Urbanistici Attuativi vigenti e pregresso del PRG '84	pag. 44
<b>Capo V</b>	<b>Città da riqualificare</b>	
Art. 57	Campo di applicazione della Città da riqualificare	pag. 46
Art. 58	Ambiti di Riqualificazione Urbana	pag. 46
Art. 59	Ambiti di Riqualificazione della Viabilità Urbana	pag. 48
<b>Capo VI</b>	<b>Territorio extraurbano</b>	
Art. 60	Criteri generali	pag. 49
Art. 61	Classificazione del Territorio extraurbano	pag. 50
Art. 62	Zone agricole normali	pag. 51
Art. 63	Zone agricole periurbane	pag. 53
Art. 64	Zone agricole a parchi territoriali	pag. 54
Art. 65	Zone agricole a valenza paesaggistica	pag. 55
Art. 66	Zone agricole a valenza ambientale	pag. 56
Art. 67	Zone agricole di rispetto dei corsi d'acqua	pag. 57
Art. 68	Vincoli specifici dello strumento urbanistico	pag. 57
Art. 69	La disciplina degli edifici posti in Territorio extraurbano	pag. 58
Art. 70	Condizioni ed usi per il recupero dei fabbricati	pag. 58
Art. 71	Insedimenti ex agricoli da riqualificare	pag. 60
<b>Capo VII</b>	<b>Il sistema dei servizi</b>	
Art. 72	Attrezzature generali di interesse pubblico	pag. 62
Art. 73	Servizi di quartiere	pag. 64
Art. 74	Infrastrutture ferroviarie	pag. 66
Art. 75	Infrastrutture per la viabilità	pag. 67
Art. 76	Servizi per la mobilità	pag. 68
Art. 77	Verde di ambientazione stradale e ferroviaria	pag. 70
Art. 78	Verde di riequilibrio ambientale	pag. 71
Art. 79	Verde privato attrezzato	pag. 71

Art. 80	Attrezzature sportive e ricreative private	pag. 71
Art. 81	Servizi privati	pag. 72
Art. 82	Piste ciclabili	pag. 72

#### **Titolo IV Norme transitorie e finali**

Art. 83	Edifici condonati	pag. 73
Art. 84	Ambiti di rilocalizzazione delle volumetrie soggette ad esproprio per la realizzazione di infrastrutture e opere pubbliche	pag. 73
Art. 85	Ambiti di trasferimento delle volumetrie	pag. 74
Art. 86	Usi transitori delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche	pag. 74
Art. 87	Attività specialistiche insediabili nel Territorio extraurbano	pag. 75

#### ***Allegati***

<i>Allegato 1</i>	<i>Criteria progettuali per il recupero dei fabbricati e per le nuove costruzioni nel Territorio extraurbano</i>	pag. 78
<i>Allegato 2</i>	<i>Specifiche modalità di intervento per l'ambito del Parco del Crostolo</i>	pag. 80
<i>Allegato 3</i>	<i>Pregresso PRG '84</i>	pag. 82

## **Titolo I Disposizioni generali**

### **Capo I Generalità**

#### **Art. 1 Principi e scopi**

1.01 Le presenti norme di attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Reggio Emilia si ispirano ai criteri di imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa, affermati nell'Art. 97 della Costituzione e nell'Art. 1 della LN 241/90, nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.

#### **Art. 2 Contenuti delle Norme e elaborati del PRG**

2.01 Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del PRG del Comune di Reggio Emilia, ai sensi della LN 1150/42 e della LR 47/78 e successive modifiche e integrazioni, e nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.

2.02 Il PRG è composto dai seguenti *elaborati*:

- Elaborato P 1, Norme di attuazione
- Tavole P 2, Azionamento del territorio comunale (scala 1:5.000)
- Tavole P 3, Disciplina particolareggiata della Città storica (scala 1:1.000)
- Elaborato Pr 1, Relazione di Piano
- Elaborato Pr 2, Piano dei servizi
- Elaborato Pr 3, Relazione geologica
- Tavole Pr 4, Proposte per il sistema della mobilità (scala 1:10.000)
- Tavole Pr 5, Proposte per il sistema ambientale (scala 1:10.000)
- Elaborato Pr 6, Relazione della Città storica
- Tavola Pr 7, Proposte per la Città storica, piano direttore dei servizi urbani e dei loro usi (scala 1:2.000)
- Tavola Pr 8, Proposte per la Città storica, rivitalizzazione dei sistemi urbani e dei loro usi (scala 1:2.000)
- Tavola Pr 9, Proposte per la Città storica, riqualificazione degli spazi aperti (scala 1:2.000)
- Elaborato Pr 10, Album delle Aree di Trasformazione (scala 1:5.000)
- Elaborato Pr 11, Sintesi delle previsioni del Piano (scala 1:10.000)

2.03 Gli *Studi e le ricerche*:

- Studi, analisi ed elaborati della Città storica
- Studi, analisi ed elaborati della Città consolidata
- Studi ed analisi del Territorio Extraurbano
- Studi per il Disegno Urbano
- Analisi e proposte per il sistema fognario
- Progetto Preliminare di PRG

2.04 Gli elaborati prescrittivi hanno valore normativo; gli elaborati programmatici evidenziano gli orientamenti e le scelte che dovranno guidare la progettazione dei singoli interventi dei progetti unitari o di piani di settore; gli studi e le ricerche finalizzate alla redazione del Piano rappresentano il materiale di supporto alle scelte del PRG: sono conservati presso il Comune di Reggio Emilia.

#### **Art. 3 Elementi ed obiettivi strutturali del PRG**

3.01 Sono considerati elementi e obiettivi strutturali del PRG i seguenti:

- Per il *Sistema ambientale* gli obiettivi programmatici della tavola Pr 5 e la

- normativa essenziale degli Artt. 18, 19, 20, 64, 65, 66, 67 e 68;
- Per il *Sistema della mobilità* gli obiettivi programmatici della tavola Pr 4 e la normativa essenziale degli Artt. 74, 75, 77 e 78;
- Per la *Città storica* la normativa essenziale degli Artt. 29, 30, 31 e 32;
- Per la *Città consolidata* i criteri generali dell'Art. 34;
- Per la *Città da trasformare* e la *Città da riqualificare* i criteri generali degli Artt. 47 e 58 e la normativa essenziale degli Artt. 48, 49, 50, 51, 52, 53 e 54.

3.02 Gli elementi ed obiettivi strutturali del PRG di cui al comma precedente non potranno essere realizzati con procedure di variazione automatica del Piano, comunque denominate, ma saranno sottoposti al procedimento ordinario di variante del PRG come disciplinato dalla legge regionale.

#### **Art. 4 Principi interpretativi**

4.01 In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

4.02 In caso di contrasto fra elaborati progettuali e norme di attuazione prevalgono queste ultime.

#### **Art. 5 Regime legale applicabile agli interventi edilizi.**

5.01 L'attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi espressamente previsti dalla legge.

5.02 Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizi del territorio sono assoggettati a concessione edilizia, autorizzazione, a denuncia di inizio attività o altro regime autorizzativo, comunque stabiliti dalle leggi vigenti.

5.03 Gli edifici esistenti in contrasto con le norme di zona del PRG sono assoggettati ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure ad interventi di trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti norme.

5.04 Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata dopo l'adozione del PRG allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la superficie utile (Su) delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita, non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) che competono, secondo le presenti norme, alla zona oggetto dell'intervento. In caso contrario detto frazionamento non è considerato valido a fini urbanistico-edilizi.



## Capo II Definizioni e indici

### Art. 6 Indici e definizioni urbanistico-ecologici

- 6.01 *St superficie territoriale*  
E' la superficie perimetrata nelle planimetrie di PRG, nella quale lo stesso si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA), comprendente, oltre alle aree private, le aree pubbliche e di uso pubblico.
- 6.02 *Sf superficie fondiaria*  
E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabili a fini edificatori, al netto delle strade destinate al pubblico transito (nel caso le stesse siano individuate dal PRG).
- 6.03 *Sp superficie permeabile*  
E' la quota della superficie di riferimento, permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati. Per le differenti tipologie di pavimentazione, la permeabilità è quella che risulta certificata per i singoli prodotti e/o materiali.
- 6.04 *Ut indice di utilizzazione territoriale =  $S_u / S_t$*   
La massima superficie utile  $S_u$ , espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $S_t$ ; determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del PRG è subordinata alla formazione di PUA. Sono escluse dal calcolo della  $U_t$  le superfici eventualmente destinate a servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico convenzionate e loro pertinenze.
- 6.05 *Uf indice di utilizzazione fondiaria =  $S_u / S_f$*   
La massima superficie utile  $S_u$  espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria  $S_f$ ; determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di PUA approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica le superfici utili edificabili su ciascun lotto.
- 6.06 *I<sub>p</sub> indice di permeabilità =  $S_p / S_f$  o  $S_t$*   
Il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile  $S_p$  e la superficie di riferimento specificata dalle presenti norme ( $S_f$  per gli interventi diretti e  $S_t$  per gli strumenti attuativi).
- 6.07 *Capacità insediativa*  
Ai fini della determinazione della capacità insediativa nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) si considerano 50 mq di  $S_u/ab$ .
- 6.08 *Cu carico urbanistico*  
L'impegno complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il  $C_u$  viene identificato dagli *standard* di parcheggio pubblici e/o di uso pubblico.
- 6.09 *A densità arborea*  
Il numero di alberi da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme ( $S_f$  per gli interventi diretti e  $S_t$  per gli strumenti attuativi).
- 6.10 *Ar densità arbustiva*  
Il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme ( $S_f$  per gli interventi diretti e  $S_t$  per gli strumenti attuativi).
- 6.11 *Se superficie edificabile*  
Zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità consentita nelle Aree di

Trasformazione, nonché alle infrastrutture ivi consentite dalle presenti norme.

6.12 *Ve verde privato con valenza ecologica*  
Zona destinata a verde privato, attrezzata a verde (prato, arbusti, alberi) all'interno delle Aree di Trasformazione, nonché alle infrastrutture ivi consentite dalle presenti norme.

6.13 *Vp verde pubblico di compensazione*  
Zona da cedere interamente al Comune per servizi e attrezzature pubbliche all'interno delle Aree di Trasformazione.

## **Art. 7 Definizioni edilizie**

7.01 *Su superficie utile*  
La superficie utile dell'edificio è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani del fabbricato, fuori ed entro terra, escluse le superfici relative a:

- muri perimetrali degli edifici;
- terrazze, logge coperte e balconi;
- vani ascensori;
- impianti tecnologici (cabine gas, enel);
- locali destinati a gioco bimbi, qualora richiesti dal Regolamento Edilizio Comunale;
- portici di uso pubblico e privato, tranne porticati e tettoie negli edifici destinati ad attività produttive, pensiline degli impianti di distribuzione carburanti;
- cantine di pertinenza dei singoli alloggi, sottotetti, archivi, depositi e servizi ausiliari nei casi in cui i locali a ciò adibiti non presentino i requisiti di abitabilità fissati dal Regolamento Edilizio Comunale e non eccedano del 50% la Superficie utile dell'edificio;
- autorimesse di pertinenza dei singoli alloggi che non eccedano di 2 volte le superfici destinate a parcheggi privati fissate per ogni uso;
- il 50% dei vani scala e androni di ingresso.

Negli edifici destinati ad attività produttive esistenti è inoltre escluso dal computo delle Su ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro o dell'ambiente.

7.01.01 Fermo restando quanto disposto dall'Art. 32.04.02 e dalle modalità imposte dalla classificazione tipologica degli edifici posti nella Città storica, e con esclusione degli edifici posti nel territorio extraurbano, è possibile rilasciare concessione edilizia, per il recupero a fini abitativi (U1/1) dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della LR 11/98, anche qualora sia saturato l'indice dei lotti di pertinenza dei singoli edifici. Tale recupero è consentito negli edifici destinati prevalentemente all'uso residenziale, a condizione che i locali così recuperati presentino le caratteristiche di abitabilità previste dal Regolamento Edilizio, da raggiungersi anche con interventi di manutenzione qualitativa che non modifichino le altezze di colmo e di gronda, nonché le linee di pendenza delle falde e vengano reperiti e/o monetizzati i relativi standard di parcheggio di tipo P1 e P2.

7.02 *V volume del fabbricato*  
E' pari alla somma dei prodotti delle superfici utili Su dei singoli piani per le rispettive altezze computate da pavimento a soffitto (esclusi quindi i solai, nonché le sovrastrutture relative ai pavimenti galleggianti ed ai controsoffitti finalizzate al passaggio degli impianti tecnologici), mantenendo in ogni caso le misure minime di legge previste per l'abitabilità dei locali; l'altezza dell'ultimo Piano abitabile va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se orizzontale, ovvero come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.

7.03 *P numero dei piani*  
E' il numero dei piani abitabili, anche solo in parte, e cioè dei piani che contribuiscono a determinare la superficie utile Su.

- 7.04 *Hf altezza di ciascun fronte di fabbricato*  
 Si utilizza ai fini della verifica delle distanze dai confini, dalle strade e tra pareti finestrate e dall'applicazione dell'indice di visuale libera VI.  
 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 tra il Piano verticale della fronte e l'estradosso del solaio di copertura.
- 7.05 *H altezza di fabbricato*  
 E' la media espressa in metri delle altezze delle varie fronti.
- 7.06 *VI indice di visuale libera*  
 Esprime il rapporto minimo (m/m) 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.
- 7.07 *Sv superficie di vendita*  
 E' la zona di un esercizio commerciale destinata alla vendita, comprensiva delle aree occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio della vendita. Non costituisce Sv l'area di deposito, magazzini, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi ove non è previsto l'ingresso dei clienti, spazi di "avancassa", purchè non adibiti ad esposizione merci (DL 114/98).  
 La Sv deve essere delimitata da strutture edilizie o comunque da strutture fisse, stabili e chiaramente individuabili. Per Sv di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle Sv degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
- 7.08 *Dotazioni minime di servizi negli interventi di nuova costruzione*  
 Per ogni edificio condominiale, con esclusione di fabbricati unifamiliari, bifamiliari e a schiera, ove è presente anche una quota minima di residenza, devono essere garantite le seguenti dotazioni minime di servizi negli interventi di nuova costruzione:
- una cantina per ogni alloggio;
  - un locale ad uso condominiale, per deposito cicli e motocicli;
  - un locale ad uso condominiale per lavanderia e/o stenditoio;
  - un locale comune per il deposito temporaneo della raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

## **Art. 8 Distanze, altezze e visuali libere**

- 8.01 Si applicano nei casi di nuova costruzione e di sopraelevazione e ampliamento dei fabbricati esistenti. Il calcolo delle distanze si effettua sulla sagoma rappresentata dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali.  
 Le distanze si definiscono e si misurano rispettivamente:  
 D1 = dai confini di proprietà;  
 D2 = dagli edifici prospicienti.
- 8.02 *Distanze dai confini di proprietà*  
 In caso di ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà, m 3.  
 In caso di nuova costruzione, anche in presenza di pareti non finestrate, e ampliamenti o sopraelevazioni che comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà, m 5.  
 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.

8.03 *Distanze tra edifici*

Per gli interventi di manutenzione qualitativa di cui all'Art. 11 si mantengono le distanze preesistenti. In caso di nuove costruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni, la distanza da osservare tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di m 10. Qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12, la distanza da osservare è di m 10, con un minimo pari all'altezza del fabbricato più alto.

8.04 Nei tessuti prevalentemente residenziali la realizzazione di autorimesse private al servizio di edifici esistenti, previo formale consenso scritto del confinante, è ammessa anche edificando sul confine di proprietà.

Le precedenti norme sulle distanze minime non si applicano per la costruzione di cabine elettriche e di altri impianti tecnologici.

8.05 Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnologici, quali gli extracorsa degli ascensori e i vani tecnici particolari, i tralicci per le linee elettriche, le torri piezometriche e per le telecomunicazioni, le ciminiere.

8.06 *Visuale libera*

La Visuale libera si applica dai confini di proprietà, ai cigli stradali, fuori e all'interno dei centri abitati, in assenza delle fasce di rispetto stradale, nonché ai confini delle zone destinate ad attrezzature ed infrastrutture pubbliche.

La Visuale libera, in caso di ampliamento o sopraelevazione, non deve essere inferiore a 0,40. Nel caso di nuova costruzione non deve essere inferiore a 0,50.

### **Capo III La disciplina degli interventi edilizi**

#### **Art. 9 Principi**

- 9.01 Le tipologie unitarie degli interventi edilizi sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale.
- 9.02 Solo per completezza esse vengono riportate, in modo sintetico ed essenziale, nei commi e negli articoli seguenti.
- 9.03 Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita.
- 9.04 In caso di contrasto tra norme di legge e le presenti norme si applicheranno esclusivamente le prime.
- 9.05 Qualora un'area a destinazione omogenea su cui insistono costruzioni che si intendono conservare venga frazionata dopo l'adozione del PRG allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto fra la Superficie utile Su delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a questa rimane asservita non deve superare gli indici di Utilizzazione fondiaria (Uf) che competono, secondo le presenti norme, alla zona oggetto dell'intervento. In caso contrario, detto frazionamento non è considerato valido a fini urbanistico-edilizi.
- 9.06 Ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, l'area edificabile è quella dotata di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti e delle infrastrutture indotte a carattere generale, requisiti necessari sia per gli interventi diretti di nuova edificazione (esclusi gli ampliamenti degli edifici esistenti) che per gli strumenti attuativi.
- 9.07 Nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, nonché di ristrutturazione edilizia di edifici condominiali, la quantità di alloggi (U1/1) con superficie utile uguale o inferiore ai 40 mq non può essere superiore al 30% degli alloggi complessivi.
- 9.08 Nel caso di stesse zone territoriali omogenee, di cui all'Art. 26.01, è possibile intervenire tramite una progettazione unitaria convenzionata che consenta una redistribuzione delle superfici utili realizzabili.

#### **Art. 10 Categorie di interventi edilizi**

- 10.01 In attuazione delle leggi regionali attualmente vigenti le categorie unitarie degli interventi riguardano le modalità di intervento su un edificio o un gruppo di edifici e le opere o interventi particolari.
- 10.02 Le modalità d'intervento si dividono in tre categorie
- a) *manutenzione qualitativa*
    - manutenzione ordinaria
    - manutenzione straordinaria
    - restauro
    - restauro e risanamento conservativo (di tipo A e B)
    - ripristino tipologico
    - ripristino edilizio
    - ristrutturazione edilizia
    - demolizione senza ricostruzione
  - b) *ristrutturazione urbanistica*
  - c) *nuova costruzione*

- 10.03 Le opere o interventi particolari sono le seguenti:  
d) *opere di demolizione, rinterrì e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere*  
e) *mutamento di destinazione d'uso*  
f) *attrezzatura del territorio*
- 10.04 Per la Città storica, ad integrazione delle modalità di intervento sopraricordate, sono definite alcune modalità di intervento specifiche (si veda l'Art. 31 "Modalità d'intervento specifiche per la Città storica"), aggiuntive a quelle elencate all'Art. 10.02, che dovranno essere utilizzate negli interventi all'interno della Città storica, sulla base della disciplina contenuta nelle tavole P 3 "Disciplina particolareggiata per la Città storica".
- 10.05 Gli interventi edilizi in zone esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato sono da assoggettarsi alle norme dell'Art. 60.07.

## **Art. 11 Manutenzione qualitativa**

- 11.01 Gli interventi di *manutenzione qualitativa* dei manufatti esistenti sono articolati in differenti tipologie, sulla base delle categorie individuate dalla legislazione vigente.
- manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro
  - restauro e risanamento conservativo (di tipo A e B)
  - ripristino tipologico
  - ripristino edilizio
  - ristrutturazione edilizia
  - demolizione senza ricostruzione
- 11.02 *Manutenzione ordinaria.* 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.
- 11.03 *Manutenzione straordinaria.* Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- 11.04 *Restauro.* Gli interventi di restauro consistono, in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
- 11.05 *Restauro e risanamento conservativo di tipo A.* Costituiscono interventi di risanamento conservativo di tipo A, quelli che riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'unità edilizia, che ne permettono il suo completo recupero.
- 11.06 *Restauro e risanamento conservativo di tipo B.* Costituiscono interventi di risanamento conservativo di tipo B, quelli che 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.
- 11.07 *Ripristino tipologico.* Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria A1 della legge regionale 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.

- 11.08 *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 ricostituire la compagine urbana originaria.  
Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con nuovo intervento uniformato agli allineamenti prevalenti orizzontali e verticali dell'isolato.
- 11.09 *Demolizione senza ricostruzione.* Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono orientati all'opera di risanamento funzionale e formale degli insediamenti. Tali interventi possono riguardare edifici e/o manufatti presenti su tutto il territorio comunale.
- 11.10 *Ristrutturazione edilizia.* Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia, 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- Tali interventi possono essere realizzati anche attraverso la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio purché nei limiti volumetrici esistenti e senza sostanziali modifiche della localizzazione. Nel caso di modifiche non sostanziali della localizzazione, dovranno essere fatti salvi i diritti di terzi.

#### **Art. 12 Ristrutturazione urbanistica**

- 12.01 Costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **Art. 13 Nuova costruzione**

- 13.01 La realizzazione di ogni costruzione interamente nuova, gli ampliamenti degli edifici esistenti, nonché la demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici di zona, in quanto attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ai sensi della Legge 10/77, è soggetta a concessione edilizia, nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale.

#### **Art. 14 Opere di demolizione, rinterri e scavi, pertinenze**

- 14.01 In base all'Art. 7 della LN 94/82 e all'Art. 60 della LN 497/96, sono soggette ad autorizzazione edilizia, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e non sottoposte ai vincoli previsti dalle LN 1089/39 e 1497/39, le opere di demolizioni, di rinterri e di scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.
- 14.02 Sono pertinenze, ai sensi dell'Art. 817 del Codice Civile, le cose destinate in modo durevole a servizio o adornamento di un'altra cosa.  
La realizzazione di tali opere è soggetta ad autorizzazione, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dalle LN 1089/39 e 1497/39.

#### **Art. 15 Mutamento di destinazione d'uso**

- 15.01 Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici, qualora ammesso nelle varie zone,

connesso o meno a trasformazioni fisiche, se comporta aumento del carico urbanistico (Cu), deve essere subordinato al contemporaneo reperimento degli standard urbanistici, di cui alla legislazione regionale.

- 15.02 Si ha aumento di carico urbanistico (Cu) qualora vi sia incremento di superficie utile e/o il passaggio tra usi con carico urbanistico maggiore, ai sensi dell'Art. 23.09, e/o aumento del numero di alloggi.
- 15.03 Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici, non connesso a trasformazioni fisiche, è assoggettato a provvedimento autorizzatorio nei seguenti casi:
- nel caso di passaggio ad Usi con Carico urbanistico Cu maggiore (Art. 23.09);
  - nel caso di Usi regolati (Artt. 21.05 e 21.06);
  - nel caso di passaggio ad usi con carico urbanistico uguale, ma con standard di P2 maggiori (Art. 23.09).
- 15.04 Ove il mutamento di destinazione d'uso sia accompagnato da opere edilizie l'intervento sarà assoggettato alle procedure previste per quel tipo di intervento.

#### **Art. 16      Attrezzatura del territorio**

- 16.01 Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, allestimenti ed opere pubbliche, idrauliche e per la difesa del suolo, realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, quali lo Stato, la Regione, la Provincia, il Comune, le Aziende Autonome, altri Enti, AGAC, ACT, ecc., nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi. In tale modalità sono compresi gli interventi di cui all'Art. 9, punti f, g, della LN 10/77. Tale modalità di intervento è consentita in tutte le zone di cui all'Art. 26, nel rispetto delle norme e delle prescrizioni igienico-sanitarie avendo cura del loro inserimento ambientale.

#### **Art. 17      Norme in tema di promozione della qualità architettonica**

- 17.01 Le domande di concessione edilizia dovranno essere accompagnate da una specifica relazione a firma del progettista che, in modo approfondito, illustri le scelte di carattere progettuale, con riferimento al tessuto morfologico e architettonico nel quale l'intervento stesso si inserisce. Dovranno inoltre essere rispettate le norme prestazionali e progettuali indicate nel "Regolamento Edilizio Comunale".



## **Capo IV La disciplina degli interventi sull'ambiente**

### **Art. 18 Tutela e sviluppo del verde urbano**

18.01 Tutti i progetti di sistemazione a verde di aree pubbliche e private, a decorrere dall'approvazione del "Regolamento generale del verde" dovranno seguire le indicazioni e le prescrizioni contenute nello strumento sopracitato, con particolare riferimento alle tipologie di essenze (arboree e arbustive) utilizzabili.

### **Art. 19 Riqualificazione e alberatura della viabilità urbana**

19.01 Nella tavola Pr 5 "Proposte per il sistema ambientale" sono indicate le strade urbane che dovranno essere alberate e interessate da progetti di riqualificazione.

19.02 Le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e alla tradizione di alberatura stradale della città, sulla base degli indirizzi e delle prescrizioni contenute nel "Regolamento generale del verde" di cui all'Art. 18.

19.03 I progetti di riqualificazione riguarderanno la risagomatura della strada, la sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione di interventi di moderazione del traffico, l'indicazione degli interventi di arredo urbano.

### **Art. 20 Compatibilità ambientale delle reti energetiche e tecnologiche**

#### *20.01 Linee elettriche*

20.01.01 In caso di presenza di linee elettriche aeree le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PRG dovranno osservare le seguenti distanze minime, calcolate come disposto dal DPCM 23/04/92 "limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno":

- linee a 132 KV > 10 m
- linee a 220 KV > 18 m
- linee a 380 KV > 28 m

Comunque valgono le disposizioni transitorie di cui al comma 2 dell'Art. 18 della LR 30/2000.

20.01.02 La presenza di linee elettriche aeree, ovvero di zone che presentino livelli di campo elettromagnetico inferiori a quelli indicati nel decreto citato al comma precedente, può modificare i perimetri della ripartizione funzionale prescrittiva, di cui all'Art. 47.

#### *20.02 Fognature*

20.02.01 Gli sversamenti di acque reflue urbane indicati nella tavola Pr 5 dovranno essere risolti sulla base di specifici progetti predisposti da parte della Pubblica Amministrazione e le acque relative convogliate nel sistema fognario collegato al sistema di depurazione. Sono sempre consentiti, con priorità per le aree di cui all'Art. 68.03, interventi finalizzati alla corretta infrastrutturazione ecologica e ambientale del territorio, quali gli interventi di riuso/riutilizzo delle acque, interventi di depurazione locale e decentrata a basso impatto ambientale (ad es. impianti di lagunaggio e fitodepurazione), sulla base di progetti da concordare con gli uffici comunali e pubblici competenti.

20.02.02 A decorrere dall'approvazione del Piano, fino alla eliminazione degli sversamenti di cui al comma precedente, nel caso che gli stessi superino i limiti di ammissibilità per il

carico inquinante generico di cui alla Legge 36/94, gli interventi edilizi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, sono subordinati:

- alla realizzazione di rete separate di convogliamento delle acque bianche e delle acque nere (il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico);
- alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ovunque possibile, il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura comunale. Le misure da adottare (a titolo esemplificativo: convogliamento nel reticolo idrografico superficiale previa pretrattamento delle acque di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, ecc.), dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrologiche dell'ambito oggetto dell'intervento. Gli uffici comunali e pubblici competenti dovranno di concerto accertare il sistema tecnico più idoneo in rapporto con le caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

20.02.03 Il Regolamento edilizio comunale specificherà e dettaglierà i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale funzionamento del sistema delle acque reflue.

20.02.04 Nelle tavole P 2 sono individuate le aree per gli impianti di depurazione e le relative fasce di rispetto assoluto, con vincolo di inedificabilità (di cui alla del.comm.interm. 04/02/77).

#### 20.03 *Pozzi acquedottistici*

20.03.01 Nelle tavole P 2 è indicata la localizzazione dei pozzi che alimentano la rete acquedottistica comunale. Nel raggio di 10 m dal posizionamento nel pozzo non è consentita alcuna trasformazione urbanistica ai sensi dell'Art. 5 del DPR 236 del 24/05/1988, ma solo una sistemazione a verde del suolo e di ambientazione dell'impianto. L'ambito così definito è quello di stretta pertinenza del pozzo.

20.03.02 Nelle tavole progettuali di Piano viene individuata una specifica fascia di rispetto nella quale sono consentite trasformazioni urbanistiche (da subordinare a parere preventivo da parte dell'ente gestore dei pozzi e dell'ASL), nei limiti stabiliti dall'Art. 6 del decreto sopraricordato, ovvero secondo criteri di natura idrogeologica, a condizione che sia escluso, con la realizzazione delle necessarie infrastrutture, qualsiasi pericolo di inquinamento della falda idrica sotterranea.

20.03.03 Ogni intervento di nuova costruzione o di ampliamento di un edificio esistente deve tendere all'adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile.

#### 20.04 *Impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati*

20.04.01 Fino all'approvazione di apposito regolamento, tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, dovranno contenere tutti gli accorgimenti tecnici necessari a massimizzare il contenimento dei consumi energetici e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.

## Capo V Usi del territorio

### Art. 21 Criteri generali relativi agli Usi del territorio

21.01 Gli Usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i Tessuti urbani ed extraurbani e per le Aree di Trasformazione, sono articolati nei cinque raggruppamenti di categorie funzionali specificati nei punti seguenti, come disposto dalla normativa regionale vigente.

21.02 Ad ogni Uso viene inoltre attribuito il relativo Carico urbanistico Cu, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati, evidenziato nell'Art. 23. Il Carico urbanistico Cu è articolato nelle tre categorie B (Basso Cu), M (Medio Cu), A (Alto Cu).

#### 21.03 *Tipologia degli esercizi commerciali*

Le tipologie degli esercizi commerciali previste nel PRG sono definite dalla LR 14/1999 e dai successivi Criteri regionali di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa. Si individuano i seguenti due settori merceologici:

- A: vendita di prodotti alimentari;
- EX: vendita di prodotti non alimentari.

Per l'uso U2/1 è sempre consentita la vendita di prodotti alimentari e non alimentari.

#### 21.04 *Categorie funzionali*

##### *Funzioni abitative*

- U1/1 Abitazioni residenziali (Cu B)
- U1/2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere (Cu B)

##### *Funzioni terziarie*

- U2/1 Esercizi commerciali di vicinato con Sv fino a 250 mq, A e EX (Cu B)
- U2/2.1 Medio-piccole strutture di vendita e centri commerciali di vicinato con Sv fino a 1.500 mq, A e EX
- U2/2.2 Complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato, A e EX
- U2/2.3 Medio-grandi strutture di vendita e centri commerciali con Sv superiore a 1.500 mq fino a 2.500 mq, A e EX
- U2/3 Pubblici esercizi con esclusione di locali per il tempo libero (Cu M)
- U2/4 Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria (Cu M)
- U2/5.1 Artigianato di servizio alla famiglia: acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc. (Cu M)
- U2/5.2 Artigianato di servizio all'auto, ecc. (Cu M)
- U2/6 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)
- U2/7 Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M)
- U2/8 Commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni (Cu B)
- U2/9.1 Attrezzature socio-sanitarie (Cu M)
- U2/9.2 Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere (Cu A)
- U2/10 Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale (Cu A)
- U2/11 Complessi direzionali: gli edifici interamente destinati ad attività terziario-direzionali (Cu A)
- U2/12.1 Grandi strutture di vendita e centri commerciali di livello inferiore, A e EX
- U2/12.2 Grandi strutture di vendita di livello superiore e centri commerciali di livello superiore, A e EX
- U2/12.3 Area commerciale integrata di livello superiore, A e EX

#### *Funzioni produttive manifatturiere*

- U3/1 Artigianato produttivo e industria (Cu B)
- U3/2 Depositi e magazzini (Cu B)
- U3/3 Impianti di distribuzione carburanti e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc. (Cu Nullo)

#### *Funzioni agricole*

- U4/1 Abitazioni agricole (Cu Nullo)
- U4/2 Impianti e attrezzature per la produzione agricola (Cu Nullo)
- U4/3 Impianti produttivi agro-alimentari (Cu Nullo)
- U4/4 Impianti zootecnici intensivi (Cu Nullo)

#### *Funzioni alberghiere e congressuali*

- U5/1 Alberghi e motel (Cu A)
- U5/2 Centri congressuali (Cu A)

- 21.05 Negli articoli successivi relativi alle previsioni nei singoli "Tessuti esistenti" urbani ed extraurbani, oltre agli Usi previsti senza limitazioni, sono indicate eventuali quantità minime e massime di specifici Usi (Usi regolati) da non superare in caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.
- 21.06 Negli articoli successivi relativi alle "Aree di Trasformazione" sono indicati gli Usi del territorio previsti, con eventuali quantità percentuali minime e massime, definite in sede di PUA.
- 21.07 Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di Usi non specificatamente previsti dalla presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti Usi a quelli previsti nel presente capo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.
- 21.08 L'integrazione con la residenza degli usi di cui al presente articolo è subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell'ambiente. L'insediabilità dell'uso U2/10 è subordinata alla predisposizione di idonea documentazione di impatto acustico, ai sensi dell'Art. 8, Legge 44/97.
- 21.09 Sono fatti salvi gli usi esistenti alla data di adozione del PRG 1999.
- 21.10 E' consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purchè previsti dalle norme di zona.
- 21.11 I locali al piano terra degli edifici condominiali esistenti, fatto salvo quanto disciplinato per la Città storica, possono essere utilizzati solo per attività commerciali, artigianali, studi professionali, nonché a servizio della residenza e delle attività inerenti ai piani superiori.
- 21.12 Per i nuovi insediamenti alberghieri, direzionali non ricompresi nei PUA, viene fissata la seguente dotazione di verde pubblico alberato ed attrezzato pari a mq 60 su 100 mq di Superficie lorda di pavimento. Per i nuovi insediamenti commerciali valgono le prescrizioni di cui alle norme di settore.
- 21.13 Per il rilascio delle concessioni edilizie di cui all'Art. 21.12 o in sede di PUA, è consentito il reperimento delle aree destinate a verde pubblico anche all'esterno degli ambiti di intervento, purchè in aree previste dal Piano dei Servizi.
- 21.14 E' consentita la monetizzazione degli standard relativi al verde negli interventi edilizi diretti di cui all'Art. 21.12, nonché nelle zone previste dal presente piano.

## **Art. 22 Usi del territorio nei tessuti esistenti**

- 22.01 La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di legge; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.
- 22.02 Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare, non superino i 30 mq per ogni unità immobiliare e non riguardino attività di commercio al dettaglio.
- 22.03 Per le strutture commerciali esistenti ed attive al 24/03/2000 viene assegnata la tipologia di diritto sulla base della superficie di vendita sulla quale viene esercitata l'attività se ne è previsto il corrispondente uso nell'area sulla quale insiste; in caso contrario la struttura è confermata nelle attuali dimensioni. I fabbricati ad uso commerciale edificati o concessionati al 24/03/2000 (non localizzati come strutture esistenti), sono confermati nei limiti delle tipologie distributive ammesse nella zona di riferimento.

## **Art. 23 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati**

- 23.01 I parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono in due categorie:  
P1 = parcheggi e autorimesse privati  
P2 = parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico  
La sistemazione dei parcheggi dovrà di massima garantire almeno 1 posto auto ogni 25 mq di area destinata a parcheggio (con stalli di sosta fissati indicativamente in 2,5 m per 5 m).
- 23.02 I parcheggi P2 di urbanizzazione primaria sono parcheggi necessari a soddisfare le esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano.
- 23.03 I parcheggi P2 sono parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le cui aree vanno rese disponibili per l'uso pubblico, attrezzate ed alberate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di Piano Urbanistico Attuativo; in tal caso, ovvero in presenza di aree di dimensioni consistenti, gli spazi di sosta dovranno risultare di norma adeguatamente attrezzati e sistemati con pavimentazioni filtranti.  
Le aree per parcheggi P2 non sono sempre individuate graficamente negli elaborati del PRG. Esse vanno di norma localizzate a diretto servizio degli insediamenti.  
I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche su più piani interrati o fuori terra, in base alle determinazioni dell'Amministrazione comunale.
- 23.04 I parcheggi P1 sono parcheggi necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato. I parcheggi privati possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite agli alloggi con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.  
I parcheggi P1, siano ricavati al coperto come autorimesse, interrati oppure risultino come posti auto scoperti adiacenti all'edificio, sono considerati a tutti gli effetti parcheggi privati.
- 23.05 A decorrere dalla data di approvazione del Piano, nel caso di nuove unità ad uso residenziale, dovranno di minima essere realizzati almeno 2 posto auto di P1 e 1 posto auto di P2 per ogni alloggio, ad eccezione degli alloggi fino a 50 mq (per i quali vale 1 posto auto per alloggio, fermi restando gli standard previsti dalla legislazione vigente).

- 23.06 Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili) i parcheggi P1 non devono essere inferiori ad un posto-macchina per ogni tre posti di capacità dell'impianto.
- 23.07 In tutte le nuove costruzioni e nelle demolizioni con ricostruzione, ad esclusione degli interventi di ristrutturazione, vanno previsti spazi di parcheggio privato P1 nelle quantità non inferiori a quanto indicato nelle presenti norme.  
Le dotazioni di parcheggi P1 per le Attrezzature generali e per i Servizi di quartiere sono indicate nelle specifiche norme di zona.
- 23.08 I parcheggi P1 possono altresì interessare aree limitrofe, che non facciano parte del lotto edificabile, nel caso si tratti di interventi edilizi diretti.

23.9 *Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati relativi agli usi del territorio*

Usi	Descrizione	P1 (privati)	P2 (pubblici)
-----	-------------	--------------	---------------

*Funzioni abitative*

U1/1 Abitazioni residenziali (Cu B)

1 mq / 3,5 mq Su

1 mq / 4 mq Su

U1/2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere (Cu B)

1 mq / 3,5 mq Su

1 mq / 4 mq Su

*Funzioni terziarie*

U2/1 Esercizi commerciali di vicinato con Sv fino a 250 mq, A e EX (Cu B)

1 mq / 3,5 mq Su

1 mq / 4 mq Su

U2/2.1 Medio-piccole strutture di vendita centri commerciali di vicinato con Sv fino a 1500 mq, A e EX

Criteri Regionali <sup>(1)</sup>

1 mq / 2,5 mq Su

U2/2.2 Complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato, A e EX

Criteri Regionali <sup>(1)</sup>

1 mq / 2,5 mq Su

U2/2.3 Medio-grandi strutture di vendita e centri commerciali con Sv superiore a 1.500 mq fino a 2.500 mq, A e EX

Criteri Regionali <sup>(1)</sup>

1 mq / 2,5 mq Su

U2/3 Pubblici esercizi con esclusione di locali per il tempo libero (Cu M)

	1 mq / 3,5 mq Su		
	1 mq / 2 mq Su		
U2/4	Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi (Cu M)		
	1 mq / 3,5 mq Su		
	1 mq / 2,5 mq Su		
U2/5.1	Artigianato di servizio alla famiglia: acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc. (Cu M)		
	1 mq / 3,5 mq Su		
	1 mq / 2,5 mq Su		
U2/5.2	Artigianato di servizio all'auto, ecc. (Cu M)		
	1 mq / 3,5 mq Su		
	1 mq / 2,5 mq Su		
U2/6	Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)		
	1 mq / 3,5 mq Su		
	1 mq / 2,5 mq Su		
U2/7	Agenzie e sportelli bancari e uffici postali (Cu M)		
	1 mq / 3,5 mq Su		
	1 mq / 2,5 mq Su		
U2/8	Commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni (Cu B)		
	1 mq / 3,5 mq Su		
	1 mq / 4 mq Su		
<b>Usi</b>	<b>Descrizione</b>	<b>P1 (privati)</b>	<b>P2 (pubblici)</b>
U2/9.1	Attrezzature socio-sanitarie (Cu M)		
	1 mq / 3,5 mq Su		
	1 mq / 2,5 mq Su		
U2/9.2	Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere (Cu A)		
	1 mq / 3,5 mq Su		

- 4 mq / 5 mq Su
- U2/10 Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale (Cu A)
- 2 mq / 1 mq Su
- 4 mq / 5 mq Su
- U2/11 Complessi direzionali: gli edifici interamente destinati ad attività terziario-direzionali (Cu A)
- 1 mq / 3,5 mq Su
- 4 mq / 5 mq Su
- U2/12.1 Grandi strutture di vendita e centri commerciali di livello inferiore A e EX
- Criteri Regionali (1)
- 1 mq / 2,5 mq Su
- U2/12.2 Grandi strutture di vendita di livello superiore e centri commerciali di livello superiore, A e EX
- Criteri Regionali (1)
- 1 mq / 2,5 mq Su
- U2/12.3 Area commerciale integrata di livello superiore, A e EX
- Criteri Regionali (1)
- 1 mq / 2,5 mq Su
- Funzioni produttive manifatturiere*
- U3/1 Artigianato produttivo e industria (Cu B)
- 1 mq / 3,5 mq Su
- 1 mq / 10 mq Su
- U3/2 Depositi e magazzini (Cu B)
- 1 mq / 3,5 mq Su
- 1 mq / 10 mq Su
- U3/3 Impianti di distribuzione carburanti e relativi servizi accessori (Cu Nullo)
- /
- /
- Funzioni agricole*
- U4/1 Abitazioni agricole (Cu Nullo)



- 1 mq / 3,5 mq Su
- /
- U4/2 Impianti e attrezzature per la produzione agricola (Cu Nullo)
- /
- /
- U4/3 Impianti produttivi agro-alimentari (Cu Nullo)
- 1 mq / 3,5 mq Su
- /
- U4/4 Impianti zootecnici intensivi (Cu Nullo)
- 1 mq / 3,5 mq Su
- /

*Funzioni alberghiere e congressuali*

- U5/1 Alberghi e motel (Cu A)
- 1 mq / 3,5 mq Su
- 4 mq / 5 mq Su
- U5/2 Centri congressuali (Cu A)
- 1 mq / 3,5 mq Su
- 4 mq / 5 mq Su

(<sup>1</sup>) Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'Art. 4 della LR 05/07/1999, n.14.

- 23.10 Le quantità e le qualità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente PRG; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti (es. Norme per la disciplina del commercio in sede fissa, LR 14/1999).
- 23.11 La definizione dei criteri generali relativi alla monetizzazione dei parcheggi di cui al presente articolo, viene effettuata con specifica delibera consiliare. Tale delibera disciplina casi in cui è ammessa la monetizzazione, tenuto conto dei pareri espressi dagli uffici viabilità, traffico, USL, ARPA.
- 23.12 Conformemente alle misure di organizzazione del traffico, potranno essere realizzate autorimesse sotterranee (pubbliche e/o private) su aree di proprietà pubblica (quali piazze, strade, aree libere incolte, ecc.), escluso il verde di valore storico. Inoltre, potranno essere a tale scopo riconvertiti edifici, anche in centro storico, laddove sono previste la ristrutturazione edilizia di tipo B e la demolizione e ricostruzione secondo parametri planovolumetrici. Nella città consolidata, ad eccezione delle zone di cui all'Art. 42, è possibile utilizzare l'indice per la realizzazione di autorimesse e silos.
- 23.13 Su aree a destinazione pubblica sono autorizzabili, previa stipula di apposita convenzione, strutture funzionali alla vita della città, quali chioschi, punti di ristoro,

edicole, cabine telefoniche, servizi informatici, informativi e bancari, ecc..

- 23.14 In sede di PUA è consentita una riduzione dei parcheggi P2, in caso di coesistenza di attività che presentino un uso sfalsato nel tempo degli spazi di sosta e parcheggio, proponendo un coefficiente di riduzione che garantisca in ogni caso standard di parcheggio di adeguata funzionalità.

## **Titolo II Attuazione del PRG**

### **Capo I Istituti di attuazione del PRG**

#### **Art. 24 Attuazione del PRG**

24.01 Il PRG si attua attraverso gli strumenti attuativi (PUA) e attraverso concessioni, autorizzazioni edilizie e Dichiarazioni di inizio attività (Dia).

24.02 Le Dia dovranno comunque essere accompagnate da una relazione, redatta da professionista abilitato, che certifichi la conformità degli interventi alle norme di Piano.

24.03 Gli *indici urbanistico-ecologici* (Ip, A e Ar) non si applicano agli interventi di manutenzione qualitativa, ad eccezione della ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di cui al secondo comma dell'Art. 11.10.  
Gli stessi indici potranno essere motivatamente ridotti, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici-idrogeologici e botanico-vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili.

#### **Art. 25 Concessioni edilizie con prescrizioni**

25.01 Le concessioni edilizie potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge.

25.02 In via generale, la concessione edilizia con prescrizioni conterrà le opportune indicazioni finalizzate alla realizzazione diretta, da parte dei concessionari, delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e/o delle misure di ambientazione o mitigazione degli interventi.

## **Titolo III Disciplina d'uso del territorio comunale**

### **Capo I Zonizzazione**

#### **Art. 26 Suddivisione in zone**

26.01 Il territorio del Comune di Reggio Emilia è suddiviso, ai sensi dell'Art. 13 della LR 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, secondo la seguente classificazione per zone territoriali omogenee:

- Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale
- Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate
- Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali
- Zone D: le parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva e commerciale
- Zone E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli
- Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale
- Zone G: le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di quartiere

26.02 Ai fini delle previsioni del presente PRG, le zone territoriali omogenee di cui al precedente comma corrispondono, sulla base delle analisi urbanistiche ed edilizie, alle seguenti unità urbanistiche:

- Zone A: Città storica (Capo II)
- Zone B e D: Città consolidata (Capo III)
- Zone C e D: Città da trasformare e Città da riqualificare (Capi IV e V)
- Zone E: Territorio extraurbano (Capo VI)
- Zone F e G: Sistema dei servizi (Capo VII)

#### **Art. 27 Ambiti di perequazione urbanistica**

27.01 Il PRG individua nelle tavole P 2 gli ambiti soggetti a perequazione urbanistica; tali ambiti corrispondono alle "Aree di Trasformazione", sia che si tratti di aree unitarie, sia che si tratti di aree adiacenti e collegate funzionalmente; in questo caso queste sono definite come "coordinate" e considerate dal PRG in modo solidale, come se si trattasse di un'unica area, e individuate con apposita simbologia alfanumerica negli elaborati di Piano.

27.02 Gli ambiti della perequazione urbanistica riguardano gruppi di aree con caratteristiche omogenee come stato di fatto e di diritto.

27.03 Sulla base delle condizioni di fatto e di diritto, le presenti norme definiscono le regole della perequazione urbanistica e in particolare la partecipazione pro quota dei vari proprietari agli impegni e alle possibilità di trasformazione previsti dal PRG; la trasformazione urbanistica avverrà in base alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, nelle tavole P 2, nonché delle indicazioni programmatiche contenute nell'elaborato Pr 10, indipendentemente dalla struttura proprietaria originaria.

## Capo II Città storica

### Art. 28 Campo di applicazione della Città storica

28.01 Il campo di applicazione della Città storica del Comune di Reggio Emilia corrisponde alla parte di territorio comunale compresa dal perimetro delimitato dai Viali Timavo, dei Mille, Piave e Isonzo.

### Art. 29 Definizioni specifiche per la Città storica

29.01 Per gli interventi nella Città storica, in aggiunta e integrazione/sostituzione delle definizioni elencate all'Art. 7, sono individuate le seguenti definizioni specifiche.

29.02 *Unità fabbricativa.* Il complesso dei corpi di fabbrica, distinguibile da quelli adiacenti, nonché dell'area scoperta ad esso collegata, le cui parti si organizzano in modo unitario ai fini dell'intervento sotto i vari aspetti distributivo, funzionale, morfologico, tipologico, ecc.

29.02.01 L'unità fabbricativa è individuata nell'elaborato P 3 e motivata sulla base degli "Album di Isolato" per quanto attiene le analisi storiche relative alla classificazione tipologica. La correzione del perimetro dell'unità fabbricativa è possibile, previo parere della Commissione Edilizia, a seguito di presentazione di adeguata e comprovata documentazione e motivazione.

29.03 *Unità edilizia.* Un corpo di fabbrica individuabile rispetto a quelli adiacenti attraverso i parametri dell'unità di volume edificato, dell'unità morfologica dell'edificio e delle sue componenti (prospetti, parti comuni) e delle delimitazioni catastali storiche.

29.04 *Unità minima d'intervento.* L'unità fabbricativa corrisponde alla classe tipologica. Per ogni tipo di intervento edilizio o variazione di destinazione d'uso negli edifici o nelle aree libere (o che tali debbono tornare) comprese nella unità minima d'intervento è prescritta, di norma, la presentazione di un progetto unitario a cui farà riferimento un unico provvedimento.

29.04.01 Quando per suddivisioni di proprietà all'interno dell'unità minima d'intervento, o per l'eccezionale vastità e complessità della medesima, non sia possibile pervenire ad un unico provvedimento, sono consentiti, per le singole proprietà, interventi, ciascuno dei quali soggetto a specifico provvedimento, purchè non compromettano in alcun modo l'unitarietà dell'unità fabbricativa.

29.04.02 Il livello minimo di tali interventi è riferito in questi casi alla suddivisione della proprietà o all'individuazione, all'interno del complesso dell'unità fabbricativa, delle singole unità edilizie.

29.05 *Classe tipologica edilizia.* Una determinata organizzazione spaziale delle unità edilizie (l'insieme delle quali costituisce l'unità fabbricativa) nella quale gli elementi sono regolati tra di loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti. Aggregazioni delle stesse classi tipologiche edilizie determinano "tipologie urbane", vere e proprie componenti dei tessuti edilizi della città storica.

29.05.01 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 e la forma del lotto.

29.06 *Parti esterne.* Le parti dell'edificio a 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, i giardini (e tutti gli spazi a cielo libero), le logge, le scale esterne, le coperture.

- 29.07 *Strutture.* Le strutture murarie portanti l'edificio o parti di esso.
- 29.08 *Portico.* Il complesso delle strutture in elevazione che lo delimitano, comprese le coperture (intradosso ed estradosso).
- 29.09 *Copertura.* Il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda principale, comprese le sovrastrutture quali altane, torriotti, comignoli.
- 29.10 *Superfetazione.* Ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale e al suo successivo eventuale organico sviluppo, non riveste alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia.
- 29.10.01 Le superfetazioni comprendono, quindi, qualsiasi manufatto a carattere precario o comunque non assimilabile nelle strutture ad un edificio di civile abitazione e che occupi totalmente o parzialmente aree originariamente libere.
- 29.11 *Aree libere di pertinenza.* I cavedi, i cortili, i giardini e qualsiasi superficie a cielo libero che concorrono a formare l'unità fabbricativa o che ad essa comunque fanno riferimento catastalmente.
- 29.12 *Sistemi urbani storici*
- 29.12.01 *Sistema urbano portante.* E' rappresentato dagli assi, dalle piazze e dai luoghi della città di maggior rilevanza storica e morfologica e risulta destinato ad ospitare le attività e gli usi di maggior rilievo cittadino, sia nel campo amministrativo che in quello culturale, direzionale e commerciale.
- 29.12.02 *Nuovo sistema urbano culturale.* E' rappresentato dai percorsi che collegano il sistema delle emergenze di carattere culturale della città storica, in un circuito destinato a dare visibilità a questo settore di importanza primaria.
- 29.12.03 *Sistema urbano delle attività miste da consolidare e potenziare.* E' rappresentato dai percorsi urbani, complementari al sistema urbano portante, da confermare e potenziare in rapporto alle attività che favoriscono la rivitalizzazione della città storica.

### **Art. 30 Unità minima d'intervento e progetti unitari**

- 30.01 Nella Città storica sono previste le seguenti unità minime d'intervento.
- 30.02 *Intervento edilizio diretto per ogni unità minima di intervento*
- 30.02.01 Per ogni intervento edilizio o variazione di destinazione d'uso negli edifici ed aree libere comprese nella unità minima di intervento, è prescritta la presentazione di un progetto, di norma, unitario. Sono tuttavia consentiti, nell'ambito dell'unità minima, interventi singoli il cui livello minimo è riferito alla suddivisione della proprietà, purché non vengano in alcun modo modificate le parti comuni o le superfici libere dell'unità minima.
- 30.02.02 Al fine della predisposizione del progetto unitario nella scala 1:500, è possibile utilizzare, con le procedure di cui alla legislazione vigente, i rilievi degli isolati che mettono in evidenza il tessuto edilizio complessivo e che fanno parte, insieme alle altre analisi, degli "Album di isolato".  
Il progetto relativo al singolo intervento dovrà verificare che le soluzioni progettuali adottate sulla porzione di fabbricato in rapporto all'intera unità tipologica fabbricativa, siano rispettose delle finalità e prescrizioni della corrispondente categoria normativa. Inoltre, indipendentemente dalla estensione delle unità minime di intervento, in tutti gli edifici, ad esclusione di quelli soggetti a restauro, sono consentiti gli interventi

finalizzati alla realizzazione o all'adeguamento di servizi igienici, nonché ai requisiti igienico-sanitari e al miglioramento delle strutture, purché attuati in conformità alle modalità e alle destinazioni d'uso di cui agli Artt. 31 e 32.

In caso di uso U2/9.2 esistente è consentito l'adeguamento e l'ampliamento di tali strutture compatibilmente con le categorie di intervento ammesse nelle unità fabbricative limitrofe.

Va posta comunque la massima attenzione alla salvaguardia e alla riqualificazione degli spazi liberi interni (cortili, giardini, cavedi, ecc.).

30.03 *Progetti e programmi unitari e integrati* di riordino e riqualificazione contenuti nella tavola Pr 9 "Proposte per la Città storica, riqualificazione degli spazi aperti" o promossi dall'Amministrazione Comunale.

30.03.01 I progetti e programmi unitari e integrati riguardano i nodi urbanistici particolarmente significativi della città nei quali si coordinano unitariamente progetti pubblici e privati su linee guida rappresentate nella tavola Pr 9 e nelle apposite schede illustrative allegate alla tavola medesima.

### **Art. 31 Modalità di intervento specifiche per la Città storica**

31.01 Ogni unità fabbricativa è individuata nelle tavole P 3 "Disciplina particolareggiata della Città storica". Per ciascuna di esse è stata determinata la modalità di intervento.

31.01.01 Tale modalità di intervento si basa, per ciascuna unità fabbricativa, su determinanti componenti di valutazione: la specifica ricerca storica, l'identità tipologica, le qualità morfologiche e il valore relazionale con il tessuto urbano circostante.

31.01.02 In ragione delle particolari caratteristiche e peculiarità della Città storica, risulta obbligatoria la procedura di autorizzazione (di cui all'Art. 24) per tutti gli interventi che riguardino l'aspetto esteriore dell'edificio (colori, finiture, lucernari, ecc), e che siano percepibili dagli spazi pubblici.

31.02 Nelle tavole P 3 "Disciplina particolareggiata per la Città storica", sono altresì individuate le principali superfetazioni da demolire mentre quelle minori o comunque non rilevabili planimetricamente alla scala 1:2000 devono essere risolte in sede di progetto edilizio.

31.03 Per gli interventi nella Città storica, oltre alle modalità di intervento elencate all'Art. 10, sono individuate le seguenti modalità di intervento specifiche.

31.03.01 *Ristrutturazione edilizia con vincolo di tipo A.* Costituiscono interventi di ristrutturazione con vincolo di tipo A, quelli che riguardano le unità edilizie con elementi o parti di essi, esterni o interni, ancora conservati nel loro assetto e nella loro configurazione originale. Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino di fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- 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 e impianti;

b) l'utilizzazione delle soffitte e dei sottotetti;

c) l'utilizzazione degli scantinati, a tal fine potrà essere abbassato il piano di calpestio.

31.03.02 *Ristrutturazione edilizia con vincolo di tipo B.* Costituiscono interventi di ristrutturazione con vincolo di tipo B quelli che riguardano le unità edilizie prive di elementi di particolare pregio e sono 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

- 31.03.03 *Demolizione e ricostruzione secondo parametri planivolumetrici.* Gli interventi di demolizione e ricostruzione secondo parametri planivolumetrici riguardano l'edilizia che pur presentando rilevanti elementi 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 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 3,00 mc/mq di Sf.  
Sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia di tipo A e B, nonché la modalità di intervento di ristrutturazione urbanistica attraverso la redazione di un PUA di iniziativa pubblica o privata, riferito a una o più unità edilizie e basato sugli stessi criteri sopra elencati.
- 31.03.04 *Recupero e risanamento delle aree storicamente libere*  
Questi interventi di recupero e risanamento riguardano le aree e gli spazi storicamente liberi di pertinenza delle unità edilizie, nel loro insieme ed esterne ad esse, di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento, nonché al fine dei programmi di riqualificazione e potenziamento degli spazi pubblici. Tali interventi concorrono all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico di cui al Piano dei servizi.  
Gli edifici urbanisticamente incongrui che ricadono in queste aree storicamente libere, potranno essere oggetto di specifici programmi di rilocalizzazione di cubature promossi dall'Amministrazione comunale, utilizzando la strumentazione prevista dalla legislazione nazionale e regionale (programmi integrati, programmi di riqualificazione urbana, ecc.). Fino all'attuazione di detti programmi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, nonché di ristrutturazione edilizia di tipo A e B. I programmi di rilocalizzazione sono tesi a valorizzare gli aspetti urbanistici ed architettonici dell'ambiente anche mediante l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.
- 31.03.05 *Ripristino tipologico di facciata.* Quando per ragioni di assonanza con l'ambiente circostante la facciata di un edificio necessita di un intervento di riqualificazione ed armonizzazione esso si effettua tramite il ripristino di tutti gli elementi costitutivi di quel tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura (ad esempio finiture esterne, canalizzazioni, colori, ecc.). Tale intervento è obbligatorio nel caso di progetto Unitario di cui all'Art. 30.02.
- 31.03.06 *Accorpamenti.* Gli interventi di accorpamento degli edifici sono volti alla riqualificazione ed adeguamento degli standard abitativi e sono consentiti nelle sequenze di unità fabbricative contraddistinte con apposita grafia nelle tavole P 3, che ne specifica anche le modalità di intervento.  
E' possibile procedere all'accorpamento di più unità (fino ad un massimo di tre) purchè l'intervento preveda:
- a) il mantenimento delle aree scoperte integrandole con lo spazio ricavato mediante la demolizione delle superfetazioni ed, eventualmente, dei corpi interni di accrescimento, successivi all'impianto originario e che sono andati progressivamente occupando le aree libere di pertinenza dei fabbricati. L'organizzazione delle aree libere e degli altri spazi comuni (androni, scale, ecc.) deve costituire un sistema continuo e rappresenta l'"impianto guida" che qualifica il nuovo intervento;
  - b) l'accorpamento deve consentire di identificare la tipologia originaria mediante il mantenimento dei setti portanti di suddivisione delle varie unità nei quali sono comunque consentite le aperture finalizzate alla organizzazione anche orizzontale della nuova unità fabbricativa;



- c) l'accorpamento deve mantenere gli eventuali dislivelli dei piani che costituiscono gli allineamenti orizzontali delle diverse unità fabbricative che si vanno ad accorpate;
- d) la facciata della nuova unità fabbricativa dovrà riflettere l'organizzazione interna così come si configurerà mantenendo gli eventuali dislivelli delle finestre, ma tendendo, per quanto possibile, ad una ricomposizione unitaria mediante la valorizzazione dei caratteri morfologici degli elementi comuni (intonaco, muraglioni, cornici, cornicioni, ecc.).

E' consentita, in quanto non costituisce intervento di accorpamento, la realizzazione di aperture tra unità fabbricative diverse nel rispetto delle modalità di intervento previste.

## **Art. 32 Destinazioni d'uso**

- 32.01 Le destinazioni d'uso previste dal presente articolo dovranno rispettare le modalità d'intervento specifiche previste per la Città storica di cui all'Art. 31.
- 32.02 Per il sistema dei servizi pubblici urbani e di quartiere individuato nelle tavole P 2 prevalgono gli usi di cui al Capo VII delle presenti norme.
- 32.03 Nel quadro della rivitalizzazione della Città storica, i locali utilizzati come residenza, alla data di adozione del PRG, sia occupati che non occupati, ad eccezione di quelli posti al piano terra, rialzato o mezzanino, manterranno la destinazione residenziale, fermo restando che i seminterrati e gli interrati dovranno rimanere al servizio della residenza e delle attività inerenti ai piani superiori.  
Nei percorsi appartenenti al sistema delle attività miste di cui all'Art. 29.12.03 e nel caso di insediamento di uso U2/5.1 non valgono le limitazioni di cui sopra, nonché quelle previste dall'Art. 32.05 e successivi.  
Nell'ambito degli usi esistenti sono comunque consentite modifiche necessarie per gli adeguamenti igienico-sanitari e finalizzati alla sicurezza, anche con l'utilizzo di superfici al piano superiore o inferiore.
- 32.04 I locali al piano terra, rialzato o mezzanino attualmente destinati a residenza e a servizi della residenza (cantine, depositi, ecc.) possono essere utilizzati oltre che come residenza anche per attività commerciali, artigianali, studi professionali, secondo le prescrizioni dei successivi paragrafi, purché non venga ridotta la dotazione di autorimesse e garage.
  - 32.04.01 I locali posti al piano interrato possono essere adibiti a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori.
  - 32.04.02 I locali ricavati dal recupero dei sottotetti possono essere utilizzati come residenza qualora ne abbiano i requisiti di idoneità anche per l'illuminazione; una diversa destinazione d'uso è ammessa qualora i fabbricati abbiano destinazioni d'uso compressive non residenziali. Ai fini dell'idoneità è consentita la realizzazione di lucernari, purché adeguatamente inseriti nell'edificio e nel contesto.
  - 32.04.03 La previsione di nuovi negozi e pubblici esercizi può essere effettuata solo sui vani prospettanti strade e piazze pubbliche e sui percorsi pedonali di cui possa essere garantito l'uso pubblico.
  - 32.04.04 I locali utilizzati per attività non residenziali alla data di adozione del Piano, potranno essere destinati a residenza e ad attività non residenziali secondo le prescrizioni dei paragrafi successivi.
  - 32.04.05 Nel caso di locali vuoti sono ammessi gli usi previsti dalle presenti norme o dall'ultima attività svolta prima della data di adozione del Piano, che sia effettivamente documentabile.

- 32.05 Le destinazioni d'uso ammesse per ogni unità fabbricativa sono di seguito specificate in funzione dell'appartenenza alle classi tipologiche individuate nelle tavole P 3 "Disciplina particolareggiata per la Città storica".
- 32.06 **A - Complesso pubblico di impianto monumentale**  
 In conformità al tipo di intervento prescritto per questa tipologia, che deve tendere al recupero dei valori originari, sono ammesse destinazioni d'uso compatibili, per le loro conseguenze spaziali, distributive e di decoro, a quelle esistenti.  
 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 restauro. In ogni caso, qualsiasi modifica nella destinazione d'uso di edifici formalmente dichiarati di notevole interesse artistico e storico ai sensi della Legge 1089/39, devono ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.
- 32.06.01 *Normativa funzionale:*  
 - Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), U2/3 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7  
 - Usi regolati: U1/1, max 150 mq di Su per l'alloggio del custode
- 32.06.02 *Prescrizioni specifiche*  
 Questa tipologia potrà inoltre ospitare i servizi pubblici relativi alle attività socio-culturali e scolastiche. I piani interrati potranno essere adibiti a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori.
- 32.07 **B - Complesso di carattere religioso**  
 In conformità al tipo di intervento prescritto per questa tipologia, che deve tendere al recupero dei valori originari, sono ammesse destinazioni d'uso compatibili, per le loro conseguenze spaziali e distributive, e per essere consone al luogo a quelle esistenti.  
 In ogni caso, qualsiasi modifica nella destinazione d'uso di edifici formalmente dichiarati di notevole interesse artistico e storico ai sensi della Legge 1089/39, deve ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.
- 32.07.01 *Normativa funzionale:* (per gli edifici annessi)  
 - Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/6
- 32.07.02 *Prescrizioni specifiche*  
 Questa tipologia potrà inoltre ospitare i servizi pubblici relativi alle attività socio-culturali e scolastiche, nonché le abitazioni collettive a finalità religiose e sociali, quali ad esempio gli alloggi per gli anziani.
- 32.08 **C - Complesso di origine difensiva**  
 Fanno parte di questa tipologia:  
 a) la porta S.Croce;  
 b) il baluardo e la "Porta" di Porta Castello;  
 c) il sistema interrato delle mura, dei bastioni e delle tracce (reperiti) affioranti lungo quello che era il perimetro.  
 Per quanto riguarda i punti a) e c), data la loro caratteristica di particolari manufatti monumentali o archeologici, se ne conferma la destinazione a simbolo della memoria collettiva.  
 Per quanto riguarda Porta Castello, data la sua trasformazione d'uso storica sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- 32.08.01 *Normativa funzionale:*  
 - Usi previsti: U1/1, U2/6
- 32.08.02 *Prescrizioni specifiche*  
 Per ognuno di tali manufatti è obbligatorio il parere della competente Soprintendenza.

- 32.09 **D - Edificio per collettività (alberghi, piccole pensioni, scuole, mense, convitti, caserme, ecc.)**  
 In conformità al tipo di intervento prescritto per questa tipologia, che deve tendere al recupero dei valori originari, sono raccomandate destinazioni d'uso compatibili, per le loro conseguenze spaziali e distributive, a quelle esistenti.  
 In dette unità edilizie è ammesso tuttavia il cambio di destinazione d'uso nei casi in cui le caratteristiche dimensionali dei locali (altezza e superficie), nonché l'esistente impianto distributivo lo consentano.  
 In caso di cambiamento di destinazione d'uso sono ammesse le seguenti:
- 32.09.01 *Normativa funzionale:*  
 - Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), U2/3 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U5/1  
 - Usi regolati: U1/1, max 150 mq di Su per l'alloggio del custode
- 32.09.02 *Prescrizioni specifiche*  
 Questa tipologia potrà inoltre ospitare i servizi pubblici relativi alle attività socio-culturali e scolastiche, nonché le attività sportive o per il tempo libero, purché tipologicamente compatibili. I piani interrati potranno essere adibiti, oltre che a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori, ad autorimesse interrate.
- 32.10 **E, G - Edifici a corte ed edifici in linea**  
 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- 32.10.01 *Normativa funzionale:*  
 - Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), U2/3 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7
- 32.10.02 *Prescrizioni specifiche*  
 I piani interrati potranno essere adibiti, oltre che a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori, ad autorimesse interrate.
- 32.11 **F, N1 - Edifici a schiera e d'angolo**  
 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- 32.11.01 *Normativa funzionale:*  
 - Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), U2/3 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7
- 32.11.02 *Prescrizioni specifiche*  
 I piani interrati potranno essere adibiti, oltre che a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori, ad autorimesse interrate.
- 32.12 **H - Condomini**  
 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- 32.12.01 *Normativa funzionale:*  
 - Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U5/1  
 - Usi regolati: U1/1 min = 50% Su
- 32.12.02 *Prescrizioni specifiche*  
 I piani interrati potranno essere adibiti, oltre che a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori, ad autorimesse interrate.
- 32.13 **I - Edifici a villa**  
 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 32.13.01 **Normativa funzionale:**  
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U5/1
- 32.13.02 **Prescrizioni specifiche**  
I piani interrati potranno essere adibiti, oltre che a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori, ad autorimesse interrato.
- 32.14 **M - Edifici produttivi**  
Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:  
**Normativa funzionale:**  
- Usi previsti: U2/4, U2/5.1, U2/6
- 32.15 **N2 - Altre tipologie**  
Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:  
**Normativa funzionale:**  
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U2/9.1, U2/9.2, U5/1
- 32.16 **Autorimesse**  
Coerentemente ai criteri previsti dalle rispettive categorie di intervento e nel rispetto dei valori tipologici e storico-morfologici è consentita, nelle unità fabbricative, la creazione di adeguati posti macchina, anche interrati, al servizio delle abitazioni. Tali posti macchina, interrati e/o scoperti, tuttavia debbono preferenzialmente collocarsi nelle aree libere interne.  
In ogni caso le autorimesse debbono essere realizzate con opportuni adeguamenti ai valori storici da preservare anche mediante lo studio delle forme, delle aperture e dei materiali (anche dei serramenti) di facciata dell'edificio di appartenenza.  
Sono escluse le autorimesse con accesso diretto su strada nei tracciati viari che costituiscono il sistema urbano portante, di cui all'Art. 29.12.01.

### **Capo III Città consolidata**

#### **Art. 33 Campo di applicazione della Città consolidata**

- 33.01 La Città consolidata comprende tutte le parti urbane esistenti del capoluogo, delle frazioni e dei nuclei esterni, con l'esclusione della Città storica di cui al precedente Capo II. Essa è articolata in "Tessuti esistenti", vale a dire parti di città omogenee per quanto riguarda i caratteri del sistema insediativo, quelli morfo-tipologici e quelli funzionali.
- 33.02 Per la Città consolidata il PRG sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente e di completamento dei Tessuti esistenti.
- 33.03 Per gli edifici di interesse storico antecedenti al 1945 esterni alla Città storica, gli elaborati di Piano individuano con specifica simbologia due tipologie di edifici:
- gli edifici di interesse storico-architettonico, da sottoporre a restauro;
  - gli edifici di interesse tipologico-ambientale, da sottoporre a restauro e risanamento conservativo di tipo A.
- La disciplina relativa agli usi è quella corrispondente alle zone su cui insistono tali edifici.

#### **Art. 34 Criteri generali d'intervento per i Tessuti esistenti**

- 34.01 Ai fini della salvaguardia, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata dell'ambiente urbano, la città consolidata è suddivisa in zone denominate "Tessuti esistenti", come risulta dalle tavole P 2.
- 34.02 Per Tessuto esistente si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico-edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto edificabile, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
- 34.03 Nei successivi articoli del presente capo, per ogni Tessuto esistente vengono definite (oltre ad eventuali prescrizioni specifiche):
- le modalità di attuazione;
  - la normativa funzionale;
  - gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di intervento;
  - le tipologie urbanistiche prevalenti da utilizzare nei nuovi interventi edilizi.
- 34.03.01 Per tutti i Tessuti esistenti, per sei mesi a decorrere dalla data di pubblicazione del Piano adottato, valgono le norme (indici e parametri) del Piano vigente.
- 34.04 *Modalità di attuazione*
- 34.04.01 Il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto applicando gli indici urbanistico-ecologici specificati per ciascun Tessuto.
- 34.04.02 Nei Tessuti esistenti, per i lotti già edificati, sono di norma ammessi interventi di manutenzione qualitativa.
- 34.04.03 Nei Tessuti esistenti di cui ai successivi articoli, dal 35 al 45, al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), è subordinato, sulla base di un progetto specifico che dovrà essere valutato dalla Commissione Edilizia, alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo, ovvero di soluzioni tecniche che convogliano, ove ritenuto possibile sulla base delle

caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del suolo, le acque piovane nel sistema delle acque superficiali e/o di falda.

- 34.04.04 Nei Tessuti esistenti di cui ai successivi articoli, dal 35 al 45, le aree di sedime dei parcheggi privati di urbanizzazione primaria attrezzate contestualmente alle costruzioni non potranno essere sottratte alla destinazione originaria.
- 34.05 *Normativa funzionale*
- 34.05.01 Nella normativa funzionale oltre agli *Usi previsti*, esercitabili senza limitazioni in tutti gli interventi edilizi, possono essere prescritti gli *Usi regolati*, ovvero destinazioni d'uso previste ma limitate percentualmente, espresse in rapporto alla Superficie utile Su realizzabile, utilizzabili con tali limitazioni negli stessi interventi edilizi.
- 34.05.02 Le destinazioni d'uso dovranno essere verificate per ciascun edificio o edifici interessato/i, nel caso di interventi unitari, dall'intervento edilizio.
- 34.05.03 Gli usi regolati non si applicano negli edifici prospicienti la grande viabilità e la rete ferroviaria.
- 34.06 *Fascia Ecologica Boscata*
- 34.06.01 Al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico e per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico, conseguenza del traffico motorizzato e ferroviario, nelle zone da edificare e prospicienti i tratti di grande viabilità successivamente elencati, è prevista una fascia di rispetto denominata Fascia Ecologica Boscata (FEB).
- 34.06.02 Tali interventi di ambientazione sono quelli previsti qualitativamente all'Art. 77.03; e comunque con una densità arborea  $A = 2$  alberi/100 mq Sf. Tali interventi sono a carico degli attuatori e la loro definizione progettuale è parte integrante della concessione edilizia, sia nel caso di nuova costruzione che di ristrutturazione ed ampliamento.
- 34.06.03 La FEB misura una profondità di m 100 su ambo i lati del nastro stradale, a partire dal ciglio esistente o di PRG, relativamente ai seguenti tratti della grande viabilità esistente alla data di adozione del PRG:
- la variante alla SS 9 (Tangenziale Nord) a partire dagli innesti con la medesima, esclusi i raccordi di collegamento con la viabilità ordinaria;
  - la variante alla SS 63 (Tangenziale Ovest) a partire dal punto di innesto a sud in località Casale di Rivalta, fino ai binari della linea ferroviaria MI-BO, esclusi i raccordi di collegamento con la viabilità ordinaria.
- 34.06.04 La FEB misura una profondità di m 60 su ambo i lati del nastro stradale, a partire dal ciglio esistente o di PRG, relativamente ai seguenti tratti della grande viabilità esistente alla data di adozione del PRG:
- la bretella di collegamento alla SS467 di Scandiano e SS468 di Correggio (Tangenziale Est), esclusi i raccordi di collegamento con la viabilità ordinaria.
- 34.06.05 All'interno della FEB è consentito l'insediamento degli usi U1/1 e U1/2, a condizione che venga realizzata apposita protezione naturale e/o artificiale, secondo i criteri di cui all'Art. 77.03. E' altresì consentito l'insediamento degli usi U1/1 e U1/2 nel caso vi siano edifici già esistenti interposti fra la viabilità e l'intervento. L'adeguatezza delle protezioni, esistenti o proposte, dovrà essere giudicata idonea dalla ASL in sede di istruttoria edilizia.
- 34.06.06 Nel caso in cui, all'interno della FEB non vengano insediati gli usi U1/1 e U1/2, non valgono le limitazioni relative agli usi regolati, di cui all'Art. 34.05.

## **Art. 35 Tessuto di impianto storico delle frazioni**

35.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale, con impianto di matrice insediativa storica, che presenta valori tipologici e ambientali da salvaguardare.  
La vegetazione eventualmente esistente dovrà essere mantenuta e curata con le modalità e secondo le indicazioni di cui all'Art. 18 "Tutela e sviluppo del verde urbano".

35.02 *Interventi edilizi*  
Per gli interventi su edifici di interesse storico-architettonico (individuati con apposita simbologia nelle tavole P 2 di azionamento), sono consentite esclusivamente le modalità di intervento di cui all'Art. 33.03. Per gli altri edifici valgono tutte le modalità di intervento della manutenzione qualitativa, di cui all'Art. 11.

35.03 *Normativa funzionale:*  
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U5/1

## **Art. 36 Tessuto di impianto di prima espansione**

36.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale, con impianto unitario a isolati regolari, caratterizzato da densità fondiaria di media entità, impermeabilizzazione medio-alta.  
Tipologia urbanistica prevalente: blocco isolato pluripiano (mediamente di 3 piani), allineato rispetto alla maglia stradale e con fronte edilizio principale verso la strada.

36.02 *Interventi edilizi*  
- nuove costruzioni su lotto libero:  $U_f = 0,8$  mq/mq utilizzando la tipologia prevalente.  
- ampliamento degli edifici esistenti: fino al 20% della  $S_u$  esistente entro il limite di zona, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario.

36.03 *Normativa funzionale:*  
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7  
- Usi regolati: U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/7 = max 25%  $S_u$

36.04 *Indici urbanistico-ecologici e altezze:*  
-  $I_p = 30\%$   
-  $A = 2$  alberi/100 mq potenziando i filari su bordi interni dei lotti;  $A_r = 2$  arbusti/100 mq  
-  $P = 3$  piani

## **Art. 37 Tessuto prevalentemente organizzato sul principio dell'allineamento su strada, con edifici in linea superiori ai tre piani e a torre**

37.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale, di saturazione e completamento, caratterizzato da alte densità fondiaria, alta impermeabilizzazione.  
Tipologia urbanistica prevalente: edificio in linea disposto secondo il principio dell'allineamento stradale con funzioni commerciali al piano terra verso strada e edificio a torre.

37.02 *Interventi edilizi*  
- nuove costruzioni su lotto libero:  $U_f = 1,0$  mq/mq utilizzando la tipologia prevalente.  
- ampliamento degli edifici esistenti fino alla massima densità di zona; è inoltre possibile realizzare accessori alla residenza (box e autorimesse, cantine), oltre alla densità di zona, fino ad un massimo del 10% della  $S_u$ .  
- demolizione e ricostruzione:  $U_f = 1,0$  mq/mq, ovvero pari alla  $S_u$  esistente, se superiore a  $U_f = 1,0$  mq/mq, utilizzando la tipologia prevalente.

- 37.03 *Normativa funzionale:*
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U5/1, U5/2
  - Usi regolati: U2/1, U2/3, U2/5.1, U2/7 = max 20% Su  
U2/4 = max 40% Su
- 37.04 *Indici urbanistico-ecologici e altezze:*
- $I_p = 20\%$
  - $A = 1$  albero/100 mq;  $Ar = 2$  arbusti/100 mq
  - $P = 5$  piani
- Art. 38 Tessuto prevalentemente organizzato sul principio dell'allineamento su strada, con edifici in linea inferiori ai tre piani**
- 38.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale, di saturazione e completamento, caratterizzato da densità fondiaria di media entità, con alta impermeabilizzazione, con presenza di impianti a pettine su percorso di collegamento.  
Tipologia urbanistica prevalente: edificio a blocco pluripiano disposto secondo il principio dell'allineamento stradale.
- 38.02 *Interventi edilizi*
- nuove costruzioni su lotto libero:  $U_f = 0,6$  mq/mq utilizzando la tipologia prevalente.
  - ampliamento degli edifici esistenti: fino alla massima densità di zona; è inoltre possibile realizzare accessori alla residenza (box e autorimesse, cantine), oltre alla densità di zona, fino ad un massimo del 10% della Su.
  - demolizione e ricostruzione:  $U_f = 0,6$  mq/mq, ovvero pari alla Su esistente, se superiore a  $U_f = 0,6$  mq/mq, utilizzando la tipologia prevalente.
- 38.03 *Normativa funzionale:*
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U2/9.1
  - Usi regolati: U2/1, U2/3, U2/5.1, U2/7 = max 25% Su  
U2/4 = max 40% Su
- 38.04 *Indici urbanistico-ecologici e altezze:*
- $I_p = 40\%$
  - $A = 2$  alberi/100 mq;  $Ar = 4$  arbusti/100 mq
  - $P = 4$  piani
- Art. 39 Tessuto estensivo di recente formazione prevalentemente organizzato sul principio della lottizzazione, con edifici isolati al centro del lotto**
- 39.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale caratterizzato da basse densità fondiaria, media impermeabilizzazione.  
Tipologia urbanistica prevalente: edificio a blocco isolato mono o plurifamiliare.
- 39.02 *Interventi edilizi*
- nuove costruzioni su lotto libero:  $U_f = 0,4$  mq/mq
  - ampliamenti degli edifici esistenti: fino alla massima densità di zona; è inoltre possibile realizzare accessori alla residenza (box e autorimesse, cantine), oltre alla densità di zona, fino ad un massimo del 10% della Su.
  - demolizione e ricostruzione:  $U_f = 0,4$  mq/mq, ovvero pari alla Su esistente, se superiore a  $U_f = 0,4$  mq/mq
- 39.03 *Normativa funzionale:*
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7
  - Usi regolati: U2/1, U2/5.1 = max 30% Su



- 39.04 *Indici urbanistico-ecologici e altezze:*
- Ip = 50%
  - A = 2 alberi/100 mq; Ar = 4 arbusti/100 mq
  - P = 3 piani

#### **Art. 40 Tessuto a impianto unitario libero**

40.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale e/o direzionale, formato in base ad interventi unitari finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale (pubblica e privata), caratterizzato da alte densità fondiari.  
Tipologia urbanistica prevalente: edificio in linea pluripiano (5 piani), isolato su spazio verde attrezzato e di connessione.

- 40.02 *Interventi edilizi*
- ampliamento e integrazione degli edifici esistenti: 10% della Su esistente, da realizzarsi sulla base di specifici progetti unitari (sistemazione del suolo pubblico, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.), anche in attuazione della normativa nazionale e regionale in materia.
  - demolizione e ricostruzione: Uf = Su esistente, sulla base di specifici progetti unitari.
  - intervento edilizio diretto per gli interventi su aree a destinazione pubblica.

- 40.03 *Normativa funzionale:*
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7
  - Usi regolati: U2/1, U2/3, U2/5.1, U2/7 = max 20% Su  
U2/4 = max 40% Su

- 40.04 *Indici urbanistico-ecologici e altezze:*
- Ip = 30%
  - A = 2 alberi/100 mq; Ar = 4 arbusti/100 mq
  - H = H esistente

#### **Art. 41 Edifici residenziali con giardino**

41.01 Ville e case isolate con ampi spazi di verde attrezzato a parco o giardino. La vegetazione di pregio esistente dovrà essere mantenuta e curata con le modalità e secondo le indicazioni di cui all'Art. 18 "Tutela e sviluppo del verde urbano".

- 41.02 *Interventi edilizi*
- ampliamenti degli edifici esistenti: più 20% della superficie complessiva (o del volume complessivo) esistente.
  - demolizione e ricostruzione: superficie complessiva (o volume complessivo) esistente più 20%.

- 41.03 *Normativa funzionale:*
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U5/1

- 41.04 *Indici urbanistico-ecologici e altezze:*
- Ip = 50%
  - A = 1 albero/80 mq; Ar = 2 arbusti/80 mq
  - P = 3 piani

#### **Art. 42 Parchi e ville**

42.01 Si tratta dei parchi privati di pregio ambientale e tipologico, strettamente correlati agli edifici in essi ricompresi e di eventuali aree limitrofe di pertinenza, vincolati o meno da

legislazioni sovraordinate.

La vegetazione di pregio esistente dovrà essere mantenuta e curata con le modalità e secondo le indicazioni di cui all'Art. 18 "Tutela e sviluppo del verde urbano".

42.02 *Interventi edilizi*

- per gli interventi su edifici di interesse storico-architettonico (individuati con apposita simbologia nelle tavole P 2 di azionamento), sono consentite esclusivamente le modalità di intervento di cui all'Art. 33.03. Per gli altri edifici valgono tutte le modalità di intervento della manutenzione qualitativa, di cui all'Art. 11.
- è consentita la realizzazione di due autorimesse per alloggio, sulla base di un progetto che si rapporti correttamente con gli edifici preesistenti curando, in particolare, l'inserimento ambientale dei nuovi manufatti.

42.03 *Normativa funzionale:*

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/6, U2/7, U2/9.1, U2/9.2, U5/1

**Art. 43 Tessuto produttivo polifunzionale**

43.01 Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva, caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni terziarie e di servizio e da una bassa permeabilità del suolo.

Tipologia prevalente: capannone artigianale di medie e piccole dimensioni.

43.02 *Interventi edilizi*

- nuove costruzioni su lotto libero e ampliamento degli edifici esistenti:  $U_f = 0,6$  mq/mq
- demolizione e ricostruzione:  $U_f = 0,6$  mq/mq, ovvero pari alla  $S_u$  esistente, se superiore a  $U_f = 0,6$  mq/mq

Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della  $S_u$  esistente.

43.03 *Normativa funzionale:*

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/2.2 (A e EX), U2/2.3 (EX), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.2, U2/11, U3/1, U3/2, U5/1, U5/2
- Usi regolati: U1/1, U1/2 (uso foresteria) = max 20% della  $S_u$ , e comunque un alloggio per un massimo di 150 mq di  $S_u$  per ogni unità produttiva. E' consentito l'uso U2/2.3 solo con procedura di PUA e nel rispetto della normativa di settore.

43.04 *Indici urbanistico-ecologici:*

- $I_p = 20\%$
- $A = 1$  albero/100 mq;  $A_r = 2$  arbusti/100 mq

43.05 In presenza di tessuto su cui è individuata graficamente, nelle tavole di piano, la lettera P, (parcheggi), l'area corrispondente dovrà essere riservata a tale funzione ed il potenziale edificatorio della stessa potrà essere utilizzato nelle aree adiacenti aventi medesima destinazione.

**Art. 43bis Aree-sosta e aree-sosta a destinazione particolare per i nomadi**

43bis.01 Le aree così classificate, ed indicate con apposita simbologia (N), sono destinate alla realizzazione di campi per i nomadi, sulla base delle tipologie di attrezzature e urbanizzazioni definite dalla legislazione regionale di riferimento.

43bis.02 Il PRG si attua per intervento diretto.

#### **Art. 44 Tessuto produttivo**

44.01 Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva artigianale-industriale, caratterizzato da un disegno urbanistico unitario e da bassa permeabilità.  
Tipologia prevalente: grandi strutture per la produzione industriale.

##### 44.02 *Interventi edilizi*

- nuove costruzioni su lotto libero e ampliamento degli edifici esistenti:  $U_f = 0,6$  mq/mq
- demolizione e ricostruzione:  $U_f = 0,6$  mq/mq, ovvero pari alla  $S_u$  esistente, se superiore a  $U_f = 0,6$  mq/mq

In caso di demolizione (totale o parziale) di manufatti, conseguente alla realizzazione di infrastrutture pubbliche, è ammesso un indice pari a  $U_f = 0,8$  mq/mq nella restante parte del lotto. In tal caso è possibile la deroga agli indici urbanistico-ecologici.

Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della  $S_u$  esistente.

##### 44.03 *Normativa funzionale:*

- Usi previsti: U1/1, U2/2.1 (A e EX), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/7, U2/8, U2/9.2, U2/10, U3/1, U3/2, U5/1, U5/2
- Usi regolati: U1/1, U1/2 (uso foresteria) = max 20% della  $S_u$ , e comunque un alloggio per un massimo di 150 mq di  $S_u$  per ogni unità produttiva; U2/3, U2/4 = max 25%  $S_u$

##### 44.04 *Indici urbanistico-ecologici:*

- $I_p = 20\%$
- $A = 1$  albero/100 mq;  $A_r = 2$  arbusti/100 mq

#### **Art. 45 Insediamenti commerciali**

45.01 Si tratta di insediamenti esistenti a prevalente destinazione specialistica commerciale.

##### 45.02 *Interventi edilizi*

Sono consentite esclusivamente le modalità di intervento della manutenzione qualitativa, di cui all'Art. 11.

##### 45.03 *Normativa funzionale:*

- Usi previsti: U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/2.2 (A e EX), U2/2.3 (A e EX), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/7, U2/9.2, U3/2, U2/12.1 (A e EX), U/12.2 (A e EX)

## Capo IV Città da trasformare

### Art. 46 Campo di applicazione della Città della trasformazione

- 46.01 La Città della trasformazione riguarda tutte le aree urbane interessate da interventi di trasformazione urbanistica (riuso e recupero di aree già edificate e nuovi insediamenti su aree libere). Essa è articolata in differenti "Aree di Trasformazione".
- 46.02 Per la Città della trasformazione il PRG garantisce la sostenibilità ambientale dei nuovi interventi e persegue il raggiungimento degli obiettivi quantitativi e qualitativi relativi agli *standard* urbanistici mediante la modalità attuativa della perequazione urbanistica.

### Art. 47 Criteri generali d'intervento per le Aree di Trasformazione

- 47.01 Per *Aree di Trasformazione* si intendono specifici ambiti urbani, individuati con specifica grafia nelle tavole P 2.  
Tali ambiti riguardano quattro tipologie di aree prevalentemente residenziali: aree industriali dismesse, aree libere interne ai tessuti urbani, aree libere periurbane, aree per insediamenti produttivi agricoli dismessi; nonché tre tipologie di aree prevalentemente produttive: propriamente produttive, produttive polivalenti, sportive-ricreative e sanitarie.
- 47.01.01 Per le Aree di Trasformazione già inserite nella Variante di Anticipazione, ancorchè diversamente denominate "Zone integrate con valenza ecologica", di cui alla delibera del CC del 17/01/97, n.37615/2, fino all'approvazione del presente Piano valgono le norme (indici e parametri) stabiliti dalla Variante.
- 47.02 All'interno delle Aree di Trasformazione il Piano prevede una completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, e ad interventi di riuso urbano, disciplinati in generale dalle presenti norme.
- 47.02.01 I singoli proprietari delle aree comprese negli ambiti, parteciperanno pro-quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute, all'edificabilità complessiva; lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato alle cessioni di aree per uso pubblico.
- 47.03 Le Aree di Trasformazione sono soggette prevalentemente a pianificazione attuativa di norma di iniziativa privata. E' facoltà dell'Amministrazione comunale, attraverso apposita Deliberazione consiliare, fare ricorso ad un Piano Attuativo di iniziativa pubblica.
- 47.03.01 Qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nell'Area di Trasformazione, il Piano Attuativo o il progetto planivolumetrico convenzionato di iniziativa privata potranno essere promossi anche solo da una parte dei proprietari, che dispongano di almeno il 70% della Superficie utile complessivamente realizzabile all'interno dell'Area di Trasformazione. Le aree di proprietà pubblica, presenti nelle Aree di Trasformazione concorrono alla formazione della quota del 70%, previo assenso o rinuncia di dette proprietà.  
Dovrà in questo caso essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario.
- 47.04 Nelle Aree di Trasformazione di cui ai successivi Artt. 48, 49, 50 e 51 viene sempre garantita la compresenza degli Usi appartenenti alla funzione abitativa (U1/1, U1/2), e di alcuni Usi appartenenti alle funzioni terziarie e alberghiere (U2/1, U2/2.1, U2/2.2, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/9.1, U2/9.2, U5/1); tale compresenza è definita come *Mix funzionale*.  
Alla funzione residenziale i Piani Urbanistici Attuativi e gli interventi edilizi convenzionati riserveranno una presenza minima del 40% in termini di superficie utile Su realizzabile; alle funzioni terziarie e alberghiere riserveranno una presenza minima

del 20% nell'area urbana e del 10% nelle frazioni; la quota di edificabilità eccedente quella minima garantita ai due gruppi di Usi, è assegnata alla funzione residenziale o alle funzioni terziarie e alberghiere, ovvero ad ambedue i due gruppi di Usi, su proposta della proprietà formulata in sede di strumento urbanistico attuativo.

- 47.04.01 Una quota massima del 10% del mix funzionale potrà, in alternativa alle presenze minime funzionali di cui all'Art. 47.04, essere destinata alla realizzazione di edilizia per l'affitto da convenzionarne la gestione con l'Amministrazione comunale.
- 47.05 Le Aree di Trasformazione sono di norma ripartite nelle seguenti tre *zone funzionali*:
- una zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità, definita come *Superficie edificabile Se*; oltre alla Superficie fondiaria Sf comprende la viabilità a servizio degli insediamenti, il verde privato, i parcheggi P1 di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso; potranno inoltre essere previste aree destinate a standard (ed in modo particolare ai parcheggi P2 pubblici e/o di uso pubblico), anche nella Se, che dovranno in ogni caso risultare aggiuntive alle quantità di *Vp* prescritte successivamente.
  - una zona destinata a *Verde privato con valenza ecologica Ve* attrezzata a verde (prato, arbusti, alberi) secondo i parametri prescritti dalle presenti norme, comprende la viabilità di servizio degli insediamenti. In essa possono essere localizzati i parcheggi P1 di pertinenza degli edifici, i parcheggi P 2 pubblici e/o di uso pubblico, non realizzabili nella Se, nonché le attrezzature private per lo sport e la ricreazione, con una edificabilità aggiuntiva riferita a queste ultime, calcolata sulla St, di 0,03 mq/mq;
  - una zona destinata a *Verde pubblico di compensazione Vp*, da cedere interamente al Comune; tale zona può comprendere piste ciclopedonali, tutte le attrezzature relative agli *standard* urbani e di quartiere di cui agli Artt. 72 e 73, ad eccezione dei parcheggi P2. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale decida la realizzazione di attrezzature di *standard* e/o di viabilità primaria, come questa risulta individuata nelle tavole P 2, nonché di viabilità di raccordo alle urbanizzazioni esistenti e/o di comparto, l'indice di permeabilità relativo al *Vp* potrà essere derogato, fino al limite massimo di  $I_p(Vp) > 40\%$ . La viabilità primaria individuata nelle tavole P 2 dovrà essere computata all'interno della zona *Vp*. Gli edifici residenziali esistenti all'interno del *Vp* sono disciplinati dall'Art. 5.03 e la relativa superficie è esclusa dal computo della Su realizzabile all'interno delle Aree di Trasformazione. In sede attuativa dovrà in ogni caso essere rispettata la quantità di *Vp* prescritta dalle presenti norme.
- 47.05.01 Nelle tavole P 2, nel caso di possibilità di monetizzazione, le zone *Ve* e le zone *Vp* risultano graficamente accorpate e le aree di *Vp* monetizzate dovranno essere destinate a *Ve*. La possibilità di monetizzazione è parzialmente consentita anche nei casi contemplati dall'Art. 47.08.
- 47.06 La viabilità a servizio degli insediamenti, le piazze e i parcheggi P1 privati, i parcheggi P2 pubblici e/o di uso pubblico, oltre che all'interno della Se, potranno essere computati all'interno della zona *Ve*, occupando una superficie non superiore al 10% della superficie territoriale St. In caso di monetizzazione del *Vp*, di cui all'Art. 47.05.01, nelle aree di trasformazione *Ap* e *App*, la percentuale può arrivare al 20% della St.
- 47.07 Negli articoli successivi viene specificata, per ogni tipologia di Aree di Trasformazione, la quantità percentuale rispetto alla superficie territoriale St della ripartizione funzionale per ogni tipologia di Area di Trasformazione. Tale ripartizione, quantitativamente obbligatoria in tutti i casi, risulta prescrittiva come localizzazione solo per il *Vp*, mentre la *Se* e il *Ve* possono essere ridistribuiti (mantenendoli in ogni caso accorpati ). Nei casi di bipartizione consentiti, graficamente individuati con tratteggio nelle tavole P2 (per le aree inferiori ai 3 ettari nell'area urbana e ad 1 ettaro nelle frazioni), la quota di *Ve* potrà essere ripartita nelle aree di pertinenza degli edifici, ma dovrà essere sistemata rispettando l'indice di permeabilità *Ip* e i parametri di densità arborea e arbustiva *A* e *Ar* prescritti per la zona *Ve*. L'elaborato Pr 10 "Album delle Aree di Trasformazione" concorre alla definizione progettuale in termini di indicazioni prestazionali.

- 47.08 In sede attuativa, la ripartizione delle Aree di Trasformazione può essere modificata per esigenze oggettive e comprovate, quali stati di fatto, presenza di elettrodotti, metanodotti, reti tecnologiche, particolari situazioni ambientali, ecc..
- 47.09 La localizzazione del Vp nelle tavole di azionamento è di norma prescrittiva, pur essendo consentite modifiche del disegno, nel rispetto del principio fondamentale dell'accorpamento degli standard e dei contenuti prestazionali e qualitativi delle tavole di azionamento.  
Se all'interno delle Aree di Trasformazione è individuato un parcheggio attrezzato, di cui all'Art. 72.07, la localizzazione non è prescrittiva, ma dovrà essere definita all'interno del PUA, fermo restando il principio dell'accorpamento.
- 47.10 Qualora l'Amministrazione comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a Vp e alla viabilità interna alle Aree di Trasformazione, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.
- 47.11 Per le Aree di Trasformazione di cui agli Artt. 48 e 49, è attribuito un indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq rispetto a quello previsto dal Piano per tali zone, da destinare all'edilizia per l'affitto da convenzionarne la gestione con l'Amministrazione comunale.

#### **Art. 48 Aree di Trasformazione urbana (Tu)**

- 48.01 Sono le Aree di Trasformazione relative ad aree industriali dismesse da ridestinare a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati.
- 48.01.01 In sede di pianificazione attuativa dovrà essere prodotta da parte del soggetto attuatore una relazione tecnica attestante lo stato del suolo in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva. Tale relazione verrà inoltrata ai competenti uffici dell'ARPA per il necessario parere di conformità e le eventuali prescrizioni.
- 48.02 *Area urbana*
- 48.02.01 *Ripartizione funzionale* nelle aree dell'area urbana:
- Se = 30% St
  - Ve = 30% St
  - Vp = 40% St
- 48.02.02 *Indici urbanistico-ecologici e altezze* dell'area urbana:
- Ut = 4.000 mq/ha
  - Ip (Ve) > 70%
  - Ip (Vp) > 90%
  - Numero massimo dei piani = 6 compreso il piano terra
  - A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha
- 48.02.03 Per le aree inferiori ai 3 ha, graficamente individuate con tratteggio nelle tavole P 2, sono consentiti interventi edilizi diretti, con obbligo di progetto planivolumetrico convenzionato: alla Convenzione dovrà essere allegato un progetto planivolumetrico complessivo, in scala non inferiore a 1:500. La Se dovrà essere pari al 50% della St, il 50% rimanente potrà essere destinato per il 10% a Ve e per il 40% a Vp: le cessioni e/o le monetizzazioni delle aree a Vp dovranno essere determinate nella fase di attuazione degli interventi.

- 48.03 *Frazioni*
- 48.03.01 *Ripartizione funzionale* nelle aree delle frazioni:
- Se = 40% St
  - Ve = 20% St
  - Vp = 40% St
- 48.03.02 *Indici urbanistico-ecologici e altezze* delle frazioni:
- Ut = 2.000 mq/ha
  - Ip (Se) > 30%
  - Ip (Ve) > 70%
  - Ip (Vp) > 90%
  - Numero massimo dei piani = 3 compreso il piano terra
  - A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha
- 48.03.03 Per le aree inferiori a 1 ha, graficamente individuate con tratteggio nelle tavole P 2, sono consentiti interventi edilizi diretti, con obbligo di progetto planivolumetrico convenzionato: alla Convenzione dovrà essere allegato un progetto planivolumetrico complessivo, in scala non inferiore a 1:500. La Se dovrà essere pari al 50% della St, il 50% rimanente potrà essere destinato per il 10% a Ve e per il 40% a Vp: le cessioni e/o le monetizzazioni delle aree a Vp dovranno essere determinate nella fase di attuazione degli interventi.
- 48.04 *Mix funzionale* (Usi previsti):
- U1/1, U1/2 Superficie utile minima = 40% Su
  - Usi terziari e alberghieri U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/2.2 (A e EX), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/9.1, U2/9.2, U5/1 Superficie utile minima = 20% Su nell'area urbana; 10% Su nelle frazioni

#### **Art. 49 Aree di Trasformazione integrata (Ti)**

- 49.01 Sono le Aree di Trasformazione relative ad aree libere interne ai tessuti urbani destinate a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati.
- 49.02 Si tratta di due differenti tipologie di aree nell'area urbana (Ti1, Ti2), e di due tipologie di aree nelle frazioni (Ti3, Ti4).
- 49.03 *Area urbana*
- 49.03.01 *Ripartizione funzionale* nelle aree dell'area urbana (Ti1, Ti2):
- Se = 30% St
  - Ve = 30% St
  - Vp = 40% St
- 49.03.02 *Indici urbanistico-ecologici e altezze* dell'area urbana:
- Ut = 2.500 mq/ha (Ti1)
  - Ut = 2.000 mq/ha (Ti2)
  - Ip (Se) > 30%
  - Ip (Ve) > 70%
  - Ip (Vp) > 70%
  - Numero massimo dei piani = 6 compreso il piano terra
- 49.03.03 Per le aree inferiori ai 3 ha, graficamente individuate con tratteggio nelle tavole P 2, sono consentiti interventi edilizi diretti, con obbligo di progetto planivolumetrico convenzionato: alla Convenzione dovrà essere allegato un progetto planivolumetrico complessivo, in scala non inferiore a 1:500. La Se dovrà essere pari al 50% della St, il 50% rimanente potrà essere destinato per il 10% a Ve per il 40% a Vp: le cessioni e/o le monetizzazioni delle aree a Vp dovranno essere determinate nella fase di attuazione degli interventi.

- 49.04 *Frazioni*
- 49.04.01 *Ripartizione funzionale* nelle aree delle frazioni (Ti3, Ti4):
- Se = 40% St
  - Ve = 20% St
  - Vp = 40% St
- 49.04.02 *Indici urbanistico-ecologici e altezze* delle frazioni:
- Ut = 2.500 mq/ha (Ti3)
  - Ut = 1.250 mq/ha (Ti4)
  - Ip (Se) > 50%
  - Ip (Ve) > 70%
  - Ip (Vp) > 70%
  - Numero massimo dei piani = 4 compreso il piano terra
  - A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha
- 49.04.03 Per le aree inferiori a 1 ha, graficamente individuate con tratteggio nelle tavole P 2, sono consentiti interventi edilizi diretti, con obbligo di progetto planivolumetrico convenzionato: alla Convenzione dovrà essere allegato un progetto planivolumetrico complessivo, in scala non inferiore a 1:500. La Se dovrà essere pari al 50% della St, il 50% rimanente potrà essere destinato per il 10% a Ve e per il 40% a Vp: le cessioni e/o le monetizzazioni delle aree a Vp dovranno essere determinate nella fase di attuazione degli interventi.
- 49.05 *Mix funzionale* (Usi previsti):
- U1/1, U1/2 Superficie utile minima = 40% Su
  - Usi terziari e alberghieri U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/2.2 (A e EX), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/9.1, U2/9.2, U5/1 Superficie utile minima = 20% Su nell'area urbana; 10% Su nelle frazioni

**Art. 50 Aree di Trasformazione ambientale (Ta)**

- 50.01 Sono le Aree di Trasformazione finalizzate alla creazione di parchi urbani pubblici, attraverso l'utilizzazione delle risorse e la disponibilità delle aree prodotte dall'attuazione del PRG.
- 50.02 *Ripartizione funzionale*:
- Se = 20% St
  - Ve = 20% St
  - Vp = 60% St
- 50.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze*:
- Ut = 1.000 mq/ha
  - Ip (Se) > 50%
  - Ip (Ve) > 70%
  - Ip (Vp) > 70%
  - Numero massimo dei piani = 3 compreso il piano terra
  - A = 60 alberi/ha; Ar = 100 arbusti/ha
- 50.04 *Mix funzionale* (Usi previsti):
- U1/1, U1/2 Superficie utile minima = 40% Su
  - Usi terziari e alberghieri U2/1, U2/2.1 (A), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/9.1, U2/9.2, U5/1 Superficie utile minima = 10% Su

**Art. 51 Aree di Trasformazione del Territorio extraurbano (Te)**

- 51.01 Sono le Aree di Trasformazione relative ad insediamenti produttivi agricoli dismessi da



ridestinare a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali integrati ad altri usi. In sede di pianificazione attuativa dovrà essere prodotta da parte del soggetto attuatore una relazione tecnica attestante lo stato del suolo in riferimento ad eventuali inquinamenti prodotti dalla preesistente attività produttiva. Tale relazione verrà inoltrata ai competenti uffici dell'ARPA per il necessario parere di conformità e le eventuali prescrizioni.

51.02 *Ripartizione funzionale:*

- Se = 20% St
- Ve = 20% St
- Vp = 60% St (con possibilità di monetizzazione)

51.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze delle frazioni:*

- Ut = 750 mq/ha
- Ip (Se) > 30%
- Ip (Ve) > 70%
- Ip (Vp) > 90%
- Numero massimo dei piani = 3 compreso il piano terra
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

51.04 *Mix funzionale (Usi previsti):*

- U1/1, U1/2 Superficie utile minima = 40% Su
- Usi terziari e alberghieri U2/1, U2/2.1 (A), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/9.1, U2/9.2, U5/1 Superficie utile minima = 10% Su

**Art. 52 Aree di Trasformazione sportive-ricreative e sanitarie a dominanza ambientale (Ts)**

52.01 Si tratta di due Aree di Trasformazione relative ad attrezzature sportive esistenti (un golf e un maneggio, Ts 1 e Ts 2), nonché di un'area per una nuova struttura sanitaria privata (Ts 3) e la Ts 4, che il Piano intende qualificare e potenziare, all'interno di un progetto più generale di salvaguardia e valorizzazione dei sistemi ambientali che caratterizzano il territorio reggiano.

52.02 *Ripartizione funzionale:*

- Se = 10% St
- Ve = 90% St
- Vp = con possibilità di monetizzazione (per un'area corrispondente al 60% della Se)

52.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze:*

- Ut = 250 mq/ha (comprensivo delle Superfici utili e/o volumetrie esistenti)
- Ip (Se) > 30%
- Ip (Ve) > 90%
- Numero massimo dei piani = 3 compreso il piano terra
- A = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

L'edificabilità aggiuntiva per le attrezzature sportive e ricreative consentita nelle aree Ve è di 0,01 mq/mq.

52.04 *Mix funzionale:*

*Ts 1, Ts 2 e Ts 4*

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/9.1, U2/9.2, U5/1, U5/2
- Usi regolati: U1/1 = 150 mq per l'alloggio del custode  
U2/1, U2/5.1, U2/5.2 = max 10% Su

*Ts 3*

- Usi previsti: Oltre alla struttura sanitaria, U1/1, U1/2, U2/3
- Usi regolati: U1/1 = 150 mq per l'alloggio del custode  
U1/2 = max 30% Su

Il recupero di edifici rurali esistenti è consentito ai sensi degli Artt. 69 e 70, in

riferimento sia alle modalità di intervento, sia agli usi insediabili.

52.05 I relativi PUA dovranno localizzare la Se preferibilmente attorno ai manufatti esistenti, sulla base di un organico disegno urbanistico e ambientale, che valorizzi e salvaguardi i sistemi insediativi esistenti, nonché i relativi tracciati, percorsi, segni territoriali. In particolare, i PUA dovranno rispettare i criteri progettuali per il recupero dei fabbricati esistenti e per le nuove costruzioni di cui all'Art. 60.07.

52.05.01 Le qualità e le caratteristiche del paesaggio dovranno inoltre essere valorizzate con uno specifico progetto botanico vegetazionale, che dovrà avere come obiettivo il restauro degli elementi tipici del paesaggio reggiano. Essenze vegetali autoctone dovranno essere utilizzate anche negli ambiti di concentrazione dei volumi, in modo da minimizzare l'impatto visivo dei nuovi manufatti.

### **Art. 53 Aree di Trasformazione Produttive Polifunzionali (App)**

53.01 Sono le Aree di Trasformazione destinate ai nuovi insediamenti produttivi polifunzionali, caratterizzate dalla compresenza di funzioni produttive, terziarie e di servizio.

53.02 *Ripartizione funzionale:*

- Se = 50% St
- Ve = 25% St
- Vp = 25% St (con possibilità di monetizzazione)

53.02.01 Per le aree inferiori ai 3 ha, sono consentiti interventi edilizi diretti, con obbligo di progetto planivolumetrico convenzionato: alla Convenzione dovrà essere allegato un progetto planivolumetrico complessivo, in scala non inferiore a 1:500. La Se dovrà essere pari al 50% della St, il 50% rimanente potrà essere destinato a Ve (con possibilità di monetizzazione del 25% della St)

53.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze:*

- Ut = 4.000 mq/ha
- Ip (Se) > 10% Se
- Ip (Ve) > 50% Ve
- Ip (Vp) > 80% Vp
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

53.04 *Normativa funzionale:*

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/2.2 (A e EX), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.1, U2/9.2, U2/11, U3/1, U3/2, U3/3, U5/1, U5/2
- Usi regolati: U1/1, U1/2 (uso foresteria) = max 20% della Su, e comunque un alloggio per un massimo di 150 mq di Su per ogni unità produttiva

53.05 Nella specifica tavola P 2 è inoltre individuata con apposita simbologia (1) un'area destinata dal Piano a servizi per la residenza ("Area strategica per servizi alla residenza"), nella zona sud della città (località Baragalla). Per questa Area di Trasformazione valgono la ripartizione funzionale, gli indici urbanistico-ecologici e le altezze prescritte agli Artt. 53.02 e 53.03, mentre la specifica normativa funzionale è quella di seguito definita.

53.05.01 *Normativa funzionale:*

- Usi previsti: U1/1, U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/2.2 (A e EX), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.1, U2/9.2, U2/10, U2/11, U5/1, U5/2
- Usi regolati: U1/1 = max 20% della Su, e comunque un alloggio per un massimo di 150 mq di Su per ogni unità produttiva

## **Art. 54 Aree di Trasformazione Produttive (Ap)**

54.01 Sono le Aree di Trasformazione destinate ai nuovi insediamenti produttivi prevalentemente industriali e artigianali.

54.02 *Ripartizione funzionale:*

- Se = 50% St
- Ve = 25% St
- Vp = 25% St (con possibilità di monetizzazione)

54.02.01 Per le aree inferiori ai 3 ha, sono consentiti interventi edilizi diretti, con obbligo di progetto planivolumetrico convenzionato: alla Convenzione dovrà essere allegato un progetto planivolumetrico complessivo, in scala non inferiore a 1:500. La Se dovrà essere pari al 50% della St, il 50% rimanente potrà essere destinato a Ve (con possibilità di monetizzazione del 25% della St).

54.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze:*

- Ut = 4.000 mq/ha
- Ip (Se) > 10% Se
- Ip (Ve) > 50% Ve
- Ip (Vp) > 80% Vp
- A = 20 alberi/ha; Ar = 30 arbusti/ha

54.04 *Normativa funzionale:*

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.1, U2/9.2, U2/10, U3/1, U3/2, U3/3
- Usi regolati: U1/1, U1/2 (uso foresteria) = max 20% della Su, e comunque un alloggio per un massimo di 150 mq di Su per ogni unità produttiva

## **Art. 55 Regole progettuali per le Aree di Trasformazione**

55.01 Nell'elaborato Pr 10 "Album delle Aree di Trasformazione" sono contenute le schede grafiche (in scala 1:5.000) relative ad ogni area, che riportano le regole programmatiche e prestazionali da verificare nella redazione degli strumenti attuativi, come specificate nei punti successivi.

55.02 Nelle Aree di Trasformazione è sempre favorita la progettazione sostenibile con particolare riferimento alla bioarchitettura.

55.03 La scheda di ogni Area di Trasformazione è suddivisa in cinque parti:

- lo *Stato di fatto*: vengono descritte le caratteristiche urbanistiche e ambientali dell'Area di Trasformazione;
- gli *Obiettivi e i criteri di intervento*: vengono enunciati ed esplicitati gli obiettivi e le finalità che l'intervento dovrà perseguire;
- le *Regole di suddivisione del suolo e le quantità urbanistico-edilizie*: vengono richiamati i parametri urbanistico-edilizi da rispettare nell'attuazione degli interventi e vengono calcolate le corrispondenti quantità, quest'ultime da considerarsi indicative;
- le *Regole ambientali ed ecologiche*: vengono enunciati i parametri e gli indici (Ip, A, Ar), da rispettare nell'attuazione degli interventi. I valori assoluti di aree permeabili e di alberi e arbusti, derivando anch'essi dal dato approssimato della St, dovranno essere verificati dal Piano Attuativo, fermi restando i parametri e gli indici ambientali prescritti per ognuna delle differenti tipologie di Aree di Trasformazione;
- le *Regole di impianto urbanistico e regole di impianto ambientale ed ecologico*: oltre alla localizzazione delle zone Se, Ve, Vp, di cui all'Art. 47, la scheda grafica definisce le regole urbanistiche e ambientali-ecologiche da verificare nell'attuazione degli interventi.

#### 55.03.01 *Regole di impianto urbanistico*

- *Edificazione compatta*: identifica due tipologie edilizie residenziali intercambiabili (a blocco e in linea; per tipologia a blocco si intende un edificio con almeno tre piani la cui distribuzione è organizzata su un impianto distributivo verticale (scale e ascensori) generalmente centrale; per tipologia in linea si intende un edificio con almeno tre piani sviluppati in linea, generalmente caratterizzati da due affacci principali).
- *Edificazione rada*: identifica varie tipologie edilizie residenziali intercambiabili (a schiera, monofamiliari, bifamiliari, ville urbane), caratterizzate da una altezza massima di due piani abitabili e dalla disponibilità di una zona a verde privato di pertinenza delle singole unità immobiliari.
- *Edificazione per insediamenti specialistici*: individua l'ambito di localizzazione degli insediamenti produttivi (industriali, terziari ecc.), caratterizzato dalla presenza di capannoni di varie caratteristiche a destinazione specialistica e sviluppo prevalentemente monoplanare.
- *Viabilità primaria*: riguarda i tracciati di tipo primario (non a servizio degli insediamenti), individuati nelle tavole di azionamento P 2, da realizzare nell'ambito dell'intervento.
- *Viabilità a servizio degli insediamenti*: riguarda il tracciato di massima della viabilità a servizio degli insediamenti.
- *Alberatura della viabilità*: evidenzia le strade pubbliche esistenti e di nuova realizzazione da alberare nell'ambito dell'intervento, con le caratteristiche specificate dall'Art. 77.
- *Direzione prevalente della giacitura degli edifici*: riguarda gli assi di riferimento prevalente per la collocazione al suolo degli edifici.
- *Piazze e luoghi centrali*: evidenzia la localizzazione di massima di una nuova piazza o di uno spazio pubblico da realizzare nell'ambito dell'intervento; si tratta di una localizzazione modificabile in sede di strumentazione attuativa (sempre all'interno della Se), a condizione che venga garantita la presenza di uno spazio di uso pubblico pubblico caratterizzante lo spazio urbano.
- *Rete dei principali percorsi ciclo-pedonali*: riguarda il tracciato di massima dei percorsi ciclo-pedonali da realizzare nell'ambito dell'intervento; si tratta di una rete modificabile in sede di strumentazione attuativa a condizione che vengano garantiti la funzionalità del percorso ed i suoi rapporti con il tessuto esistente e la rete dei percorsi ciclo-pedonali.
- *Accessi veicolari*: riguarda il posizionamento di massima dell'accesso dalla viabilità esterna a quella interna agli insediamenti: si tratta di una indicazione da verificare in sede di strumentazione attuativa, rispettando e garantendo la funzionalità e la sicurezza del tracciato e l'obiettivo del "riammagliament" con la rete della viabilità esistente.
- *Allineamenti*: riguarda, esclusivamente per l'edificazione compatta, il filo su cui posizionare il fronte principali degli edifici.

#### 55.03.02 *Regole di impianto ambientale ed ecologico*

- *Corridoi bio-climatici*: riguarda la distribuzione di massima degli spazi liberi da alberare e/o da sistemare a prato, con dimensione e disegno da verificare in sede di attuazione degli interventi, finalizzati ad una maggior circolazione della fauna e della flora, favorendo la lunghezza dei corridoi e l'ampiezza delle macchie e massimizzando la vicinanza, la connessione e la densità degli stessi.
- *Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico*: riguarda la localizzazione di massima delle attrezzature naturali e/o artificiali da realizzare a protezione degli insediamenti dalla viabilità esistente e di nuova realizzazione, con le caratteristiche specificate dall'Art. 77.
- *Area boscata da mantenere*: evidenzia le macchia di vegetazione esistente con caratteristiche di bosco da conservare e sistemare nell'ambito dell'intervento.

### **Art. 56 Piani Urbanistici Attuativi vigenti e progresso del PRG '84**

56.01 Nelle tavole P 2 sono individuate con apposita simbologia grafica le aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi già approvati dall'Amministrazione Comunale alla data di

adozione del PRG. Per tali aree si applicano le specifiche prescrizioni progettuali urbanistiche disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella convenzione allegata agli strumenti attuativi di iniziativa privata.

- 56.02 Ferme restando le superfici utili o le volumetrie convenzionate, i Piani Urbanistici Attuativi vigenti potranno essere modificati anche per adeguarsi alle presenti norme.
- 56.03 Alla decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi vigenti e delle relative convenzioni, varranno le prescrizioni di azzonamento previste dal PRG.
- 56.04 Nelle tavole P 2 sono inoltre individuati con apposita simbologia grafica e numerazione progressiva le aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi previsti dal PRG '84 non ancora attuati ma inseriti nel PPA. Per tali aree si applicano le specifiche prescrizioni urbanistico edilizie contenute nell'*Allegato 3 "Pregresso PRG '84"* alle presenti norme. Anche in questo caso, ferme restando le superfici utili o le volumetrie prescritte, i Piani Urbanistici Attuativi inseriti nel PPA potranno essere modificati anche per adeguarsi o avvicinarsi ai parametri e agli indici urbanistici ecologici previsti per le Aree di Trasformazione di cui ai precedenti Artt. 47.04 e 47.05.

## **Capo V Città da riqualificare**

### **Art. 57 Campo di applicazione della Città da riqualificare**

- 57.01 La Città da riqualificare comprende gli "Ambiti di riqualificazione urbana" (aree degradate e/o da valorizzare dal punto di vista urbanistico e ambientale) e gli "Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana" (viali urbani da ridefinire, morfologicamente e funzionalmente).
- 57.02 Per la Città da riqualificare il PRG sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

### **Art. 58 Ambiti di Riqualificazione Urbana**

- 58.01 Ai fini della riqualificazione di parti dei Tessuti urbani degradate dal punto di vista urbanistico e ambientale, sottoutilizzate e/o irrisolte funzionalmente, nelle tavole P 2 sono individuati con specifico perimetro gli "Ambiti di Riqualificazione Urbana". Tale perimetro potrà essere modificato dei "Programmi di Riqualificazione Urbana".
- 58.02 Tali ambiti sono sottoposti alla formazione di "Programmi di Riqualificazione Urbana" a sensi della normativa nazionale e regionale in materia e, in particolare, della LR 19/98 che definisce obiettivi e contenuti degli stessi Programmi.
- 58.03 Il "Programma di Riqualificazione Urbana" dovrà definire direttamente la normativa funzionale e gli indici urbanistico-ecologici da utilizzare negli "Ambiti di Riqualificazione Urbana".  
Fino alla predisposizione degli specifici "Programmi di Riqualificazione Urbana", in tali ambiti valgono le regole del tessuto esistente di appartenenza.  
Dato che lo stesso "Programma" presenta i contenuti propri degli strumenti attuativi del PRG, la normativa e gli indici dovranno corrispondere agli indirizzi generali e alle scelte specifiche prescritte dalle presenti Norme.
- 58.04 Gli ambiti da sottoporre ai Programmi sono:
- 58.04.01 **Ambito del lungo Crostolo**  
*Indicazioni programmatiche*  
Si tratta di un ambito particolarmente degradato dal punto di vista ambientale, urbanistico ed edilizio. Sono necessari interventi di riqualificazione degli insediamenti residenziali e delle aree libere ad essi collegate, con l'obiettivo di riconnettere funzionalmente e di valorizzare le relazioni (morfologiche, funzionali, ambientali) con i limitrofi insediamenti storici.
- 58.04.02 **Quartiere Compagnoni-Fenulli**  
*Indicazioni programmatiche*  
Si tratta di un quartiere INA Casa degli anni '60, particolarmente degradato dal punto di vista ambientale, urbanistico e sociale, per cui risulta necessario un intervento di ristrutturazione urbanistica e di ridefinizione morfologica e ambientale degli insediamenti, di razionalizzazione del sistema dell'accessibilità, di recupero della dotazione di servizi e della struttura sociale.
- 58.04.03 **Ospizio**  
*Indicazioni programmatiche*  
Quest'ambito, che ricomprende l'attuale sede della Casa di riposo in località Ospizio, dovrà essere riqualificato con interventi finalizzati alla trasformazione e rifunzionalizzazione dell'ambito, nonché alla sistemazione ambientale e paesaggistica, migliorando l'accessibilità dell'area.

- 58.04.04 **Giardini, Gardenia, Foro Boario**  
*Indicazioni programmatiche*  
Si tratta di un ambito caratterizzato dalle trasformazioni delle vecchie zone industriali dismesse, da riprogettare funzionalmente, morfologicamente, ambientalmente, con l'obiettivo di costituire una rete integrata di percorsi e collegamenti pubblici e/o di uso pubblico, nonché di connessioni ambientali con il sistema del Crostolo.
- 58.04.05 **Reggio Est**  
*Indicazioni programmatiche*  
Si tratta di un ambito caratterizzato dalla necessità di recuperare e riusare le aree dismesse e/o sottoutilizzate delle Officine Reggiane, di risistemare (funzionalmente e morfologicamente) la zona compresa fra la stazione FS e il grattacielo di San Pietro, di rifunzionalizzare e riutilizzare le aree dello Stadio Mirabello e delle Polveriera. Gli interventi dovranno tenere in massima considerazione i rapporti (funzionali e formali) con il futuro Centro di Interscambio della Mobilità.
- 58.04.06 **Complesso del San Lazzaro**  
*Indicazioni programmatiche*  
Si tratta di un ambito caratterizzato dalla necessità di recuperare e riusare il patrimonio storico-architettonico e ambientale dell'ex Istituto San Lazzaro ad uso pubblico (parco e Campus Universitario), con il miglioramento e potenziamento ecologico-ambientale degli spazi aperti, realizzando i necessari interventi di minimizzazione degli impatti rappresentati dalla viabilità esistente.
- 58.04.07 **Centro Storico**  
*Indicazioni programmatiche*  
Si tratta di un ambito per il quale le azioni dovranno interessare il recupero di nuova residenzialità, connesso alla rivitalizzazione del sistema delle attività miste (commercio, artigianato, ecc.), al miglioramento e potenziamento del sistema del verde, nonché alla riprogettazione del sistema della mobilità in senso sostenibile (schemi circolatori, plurimodalità, nuovo sistema dei parcheggi per la sosta pubblica e privata, ecc.). Analogamente, sarà da potenziare e mettere in rete il nuovo sistema culturale al fine di dare visibilità a tale settore di importanza primaria.
- 58.04.08 **Area Ospedaliera Spallanzani-S. Maria Nuova**  
*Indicazioni programmatiche*  
Si tratta di un ambito caratterizzato dalla necessità di riqualificazione in ordine alla rifunzionalizzazione di alcune strutture sia alla razionalizzazione del sistema relazionale insediativo ed ambientale. Centrale è il riutilizzo del complesso dello Spallanzani soprattutto in funzione del nuovo polo universitario del S. Lazzaro. Aspetti rilevanti ineriscono la riorganizzazione delle aree adibite a sosta e la valorizzazione del sistema di trasporto pubblico. Infine, significative sono le azioni volte alla riqualificazione ambientale attraverso il restauro ed il ripristino del parco.
- 58.04.09 **Conchiglia**  
*Indicazioni programmatiche*  
Si tratta di un ambito occupato in gran parte da uno stabilimento industriali siti lungo l'asse attrezzato nord-sud e l'incrocio tra esso e la via Emilia.  
L'obiettivo è quello di rifunzionalizzare l'area tramite la delocalizzazione delle attività produttive al fine di riconvertire quell'area con funzioni integrate e perequate recuperandone il 40% ad attrezzature e verde pubblico, da collocare sul limitare dell'asse attrezzato come elemento di mitigazione ed ambientazione.
- 58.04.10 **Ambito ENEL**  
*Indicazioni programmatiche*  
Si tratta di un ambito occupato da una sottostazione dell'ENEL, con i relativi elettrodotti che da essa si dipartono. L'obiettivo di rifunzionalizzazione dell'ambito è strategico in relazione alla qualità insediativa della zona nord della città.

58.04.11 **Ambito del Parco del Crostolo**

*Indicazioni programmatiche*

Si tratta di un ambito che presenta i caratteri tipici del territorio agricolo con emergenze di carattere storico-architettonico e paesaggistico e che si incunea all'interno della città edificata come parco fluviale. Gli obiettivi riguardano la creazione di un sistema ambientale-ricreativo (es. Oasi naturalistica del "Gruccione") al fine di consentire la fruizione di un parco-campagna. Altro aspetto significativo è l'incentivazione, tramite la sperimentazione, di metodiche costruttive ambientalmente sostenibili.

58.04.12 **Ambito Rivalta**

*Indicazioni Programmatiche*

Si tratta di un ambito destinato e da destinarsi a polo scolastico, sedi di interesse comune, attrezzature sportive-ricreative, parcheggio di interscambio ed a servizio degli insediamenti a destinazione pubblica. L'obiettivo è quello di costituire un polo funzionalmente integrato di servizi a scala di quartiere ed urbana e necessario alla razionalizzazione del sistema di accessibilità alla città.

**Art. 59 Ambiti di Riqualificazione della Viabilità Urbana**

59.01 Nelle tavole di azionamento sono individuati con specifico segno grafico gli "Ambiti di Riqualificazione della Viabilità Urbana".

59.02 Il PRG si attua tramite un progetto unitario predisposto dall'Amministrazione comunale relativo:

- alla risagomatura della sede stradale, con la riduzione della parte destinata alla mobilità veicolare e l'ampliamento di quella destinata alla mobilità pedonale;
- alla realizzazione di interventi per la moderazione del traffico;
- alla sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi e degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili e, in generale, dello spazio pubblico;
- alla sistemazione degli spazi privati, con prescrizioni specifiche cui i proprietari dovranno adeguarsi;
- alla ridefinizione degli Usi urbani degli edifici frontistanti e, in particolare, degli Usi dei piano terra;
- alla indicazione degli interventi di arredo urbano e di miglioramento della qualità della segnaletica pubblica e privata.

59.03 A seguito del progetto unitario di cui al precedente comma, il piano terra degli edifici residenziali che si affacciano sulla viabilità potrà essere ampliato fino al 10% della Su esistente, per essere destinato in particolare agli usi U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/3, U2/6, U2/9.1, U2/9.2; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, di cui all'Art. 8, nonchè dal rispetto degli *standard* di legge.



## Capo VI Territorio extraurbano

### Art. 60 Criteri generali

- 60.01 Il Territorio extraurbano individua le parti del territorio comunale esterne al limite del centro edificato destinate in prevalenza all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica nonché alla tutela e valorizzazione del patrimonio insediativo, paesaggistico e naturalistico presente. Le zone del Territorio extraurbano corrispondono alle zone territoriali omogenee tipo E.
- 60.02 La normativa del Territorio extraurbano, in particolare, si pone l'obiettivo di regolamentare: il recupero del patrimonio edilizio, la compatibilità ecologica delle attività produttive agricole e la tutela degli elementi paesistici-naturalistici più rilevanti del territorio. In particolare il PRG:
- 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 ed associate;
  - promuove il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio, dei beni naturali, ambientali e culturali del Territorio extraurbano;
  - individua e regola lo spazio di percorsi pubblici, punti di sosta attrezzati ed aree di riequilibrio ecologico-ambientale (zone umide e casse di espansione) al fine di una migliore tutela e fruizione del paesaggio agrario e delle risorse territoriali e naturalistiche.
- 60.03 Le nuove abitazioni funzionali all'esercizio dell'attività agricola sono riservate ai seguenti soggetti:
- a) coltivatore diretto proprietario e coltivatore diretto affittuario;
  - b) i seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale:
    - proprietario conduttore in economia e suoi familiari;
    - affittuario e conduttore mezzadro in possesso del titolo di cui alla Legge 11/71 e Legge 756/64 e successive modifiche ed 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.
- 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.
- 60.04 Le zone agricole a parchi territoriali, di cui all'Art. 64, sono soggette a Piani di parco che approfondiscono la disciplina attuativa del PRG. Essi disciplinano usi, tipologie di intervento, modalità attuative e condizioni agli interventi all'interno dei propri specifici ambiti. In particolare identificano i percorsi e le aree pubbliche e di interesse pubblico su cui attivare politiche di fruizione per le attività di svago, sport, agriturismo e turismo rurale. In assenza dei soprarichiamati Piani di Parco vige la disciplina urbanistica prevista nelle presenti Norme.
- 60.05 Per quanto attiene a disposizioni specifiche in materia agricola si rinvia alle relative norme di settore. Sono esclusi interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola ed alle esigenze dei lavoratori e non coerenti con le presenti norme.
- 60.06 Sono comunque ammessi gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie prescritte dall'ASL/ARPA o da norme di settore.
- 60.07 ***Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati e per la nuova edificazione nel Territorio extraurbano***  
Tutti i progetti per il recupero dei fabbricati esistenti e di nuova edificazione posti in

Territorio extraurbano, in attesa della redazione del nuovo "Regolamento Edilizio Comunale", dovranno essere redatti sulla base dei criteri e delle modalità indicati nell'*Allegato 1* alle presenti norme.

## **Art. 61 Classificazione del Territorio extraurbano**

- 61.01 Il Territorio extraurbano è classificato in riferimento alla suddivisione in zone effettuata in base alle caratteristiche fisiche, ambientali ed alle esigenze di un corretto utilizzo delle potenzialità agricole presenti.
- 61.02 La suddivisione in zone è la seguente:
- le zone agricole normali
  - le zone agricole periurbane
  - le zone agricole a parchi territoriali
  - le zone agricole a valenza paesaggistica
  - le zone agricole a valenza ambientale
  - le zone agricole di rispetto dei corsi d'acqua
- 61.03 I vincoli specifici operanti sul Territorio extraurbano sono i seguenti:
- i vincoli delle *aree di studio archeologiche*
  - i vincoli degli *elementi di tutela delle strutture insediative storiche*
  - i vincoli delle *aree a vulnerabilità idrogeologica e soggette ad allagamenti*
  - i vincoli delle *aree di riequilibrio ecologico*
- 61.04 Gli edifici esistenti risultano classificati nel modo seguente:
- insediamenti di interesse storico-architettonico
  - insediamenti di interesse tipologico-ambientale
- 61.05 Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dai titoli di proprietà alla data di adozione del PRG, costituiscono il riferimento fondiario per le presenti Norme. In riferimento alla superficie minima di intervento (Sm), i terreni provenienti da trasferimenti di proprietà avvenuti in data successiva all'adozione del PRG, sono considerati validi, ai fini dell'applicazione degli indici urbanistico-edilizi, soltanto a condizione che 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.
- 61.06 In tutte le zone agricole di cui agli articoli seguenti, l'unità di intervento, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola od associata, compresi nel territorio comunale e classificati come zona agricola di qualunque tipo.
- 61.07 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 e di rispetto cimiteriale, nonché le aree soggette ai vincoli di cui all'Art. 61.03.
- 61.08 L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di superficie utile Su, 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. La realizzazione degli impianti U4/4 è subordinata alla stipula di una convenzione che stabilisca, in caso di loro dismissione, il ripristino delle aree nella configurazione morfologica esistente prima dell'intervento in oggetto.
- 61.09 Il rilascio della concessione per nuovi fabbricati di abitazione U4/1 e per interventi con aumenti di Su ad uso abitativo U4/1, 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 (U4/1).

- 61.10 Nelle aziende agricole già provviste di fabbricati, gli interventi di nuova costruzione devono essere realizzati in continuità ed integrazione con il complesso esistente, al fine di garantire un corretto uso del territorio agricolo.
- 61.11 Indici e norme diversi possono essere previsti in caso di piani di sviluppo aziendali.
- 61.12 Le altezze previste per gli impianti di cui agli usi U4/2, U4/3, U4/4 potranno essere superate per particolari esigenze funzionali e/o tecnologiche, fatta comunque salva la verifica di un'attenta integrazione con l'ambiente.

**Art. 62 Zone agricole normali**

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

62.02 In queste zone le nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente nel caso di abitazioni, impianti, infrastrutture e attrezzature necessarie alle attività di cui all'Art. 60.01 e collegate alla produzione agricola e precisamente:

- a) abitazioni in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali e culturali dei soggetti elencati all'Art. 60.03. Nei casi in cui venga consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici abitativi sulla medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento. E' consentita la realizzazione di impianti sportivi scoperti ad uso privato.  
L'Uso corrispondente è l'U4/1.
- b) gli allevamenti aziendali ed interaziendali comprensivi di stalle e porcilaie, fabbricati e strutture di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa, ovvero funzionali all'attività di più aziende agricole, quali fienili, depositi, sili, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi.  
L'Uso corrispondente è l'U4/2.
- c) impianti produttivi agro-alimentari ovvero strutture adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione e vendita, al dettaglio ed all'ingrosso, in prevalenza dei prodotti delle aziende agricole, singole o associate, quali caseifici, impianti molitori, cantine, frigoriferi, serre, nonché le relative strutture complementari comprese le abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza di detti impianti. Non sono comprese le strutture aventi carattere meramente industriale che rientrano negli usi produttivi.  
L'Uso corrispondente è l'U4/3.
- d) gli impianti zootecnici intensivi riferiti a quegli allevamenti 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 foraggere). I fabbricati di servizio di questo tipo di impianti intensivi sono da considerarsi parte integrante del medesimo uso.  
L'Uso corrispondente è l'U4/4.

62.03 *Indici urbanistici-ecologici:*

62.03.01 Abitazioni agricole (U4/1)

- Su = mq 130 per ciascun intervento di nuova costruzione realizzato da un soggetto avente i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale, aumentati di 40 mq per ogni componente del nucleo familiare oltre le quattro unità e con un massimo di 250 mq per azienda agricola. Tale possibilità edificatoria può essere espletata da ciascun soggetto avente i requisiti, utilizzabile una sola volta e per una sola abitazione.
- H = 7,50 m
- distanza dai confini di proprietà e di zona >5 m
- distanza dagli impianti di cui all'Uso U4/4 >20 m

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della pianura reggiana secondo i criteri descritti nell'*Allegato 1 "Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati e per le nuove costruzioni nel Territorio extraurbano"* alle presenti norme che regolamentano il loro recupero e la loro nuova edificazione.

62.03.02 Superficie minima d'intervento per le abitazioni agricole

Per le abitazioni agricole (U4/1) la Superficie minima d'intervento ( $S_m$ ) richiesta varia in funzione del tipo di azienda agricola come di seguito indicato:

*ordinamento zootecnico:*

- per azienda preesistente all'adozione del PRG,  $S_m = 5$  ha;
- per azienda formatasi successivamente,  $S_m = 10$  ha;

*ordinamento intensivo vitifrutticolo:*

- per azienda preesistente all'adozione del PRG,  $S_m = 4$  ha;
- per azienda formatasi successivamente,  $S_m = 8$  ha;

*ordinamento intensivo ortoflorovivaistico e zootecnico di tipo intensivo:*

- per azienda preesistente all'adozione del PRG,  $S_m = 1.5$  ha;
- per azienda formatasi successivamente,  $S_m = 3$  ha;

*ordinamento misto:*

- per azienda preesistente all'adozione del PRG,  $S_m = 3.5$  ha;
- per azienda formatasi successivamente,  $S_m = 7$  ha;

*ordinamento estensivo:*

- per azienda preesistente all'adozione del PRG,  $S_m = 10$  ha;
- per azienda formatasi successivamente,  $S_m = 20$  ha.

62.03.03 Impianti ed attrezzature per la produzione agricola (U4/2)

- Allevamenti aziendali bovini,  $U_f = 0,03$  mq/mq (con superficie minima di intervento >5 ha)
- Allevamenti aziendali suini,  $U_f = 0,01$  mq/mq (con superficie minima di intervento >10 ha) comunque in conformità con le specifiche indicazioni del Piano stralcio per il comparto suinicolo appositamente elaborato in sede sovracomunale.
- Allevamenti aziendali di altro tipo,  $U_f = 0,02$  mq/mq (con superficie minima di intervento da definirsi rispetto alla specifica tipologia di allevamento in accordo con l'ASL).
- Fabbricati di servizio all'azienda agricola, ecc.,  $U_f = 0,02$  mq/mq (con superficie utile minima di intervento >3 ha).  
Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% di  $S_u$ .
- $H = 9,50$  m
- distanza dai confini di proprietà e di zona >20 m (per le strutture dedicate agli allevamenti).
- distanza dai confini di proprietà e di zona >5 m (per i restanti fabbricati di servizio).  
Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della pianura reggiana secondo i criteri descritti nell'*Allegato 1 "Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati e per le nuove costruzioni nel Territorio extraurbano"* alle presenti norme che regolamentano il loro recupero e la loro nuova edificazione. E' tuttavia consentita la realizzazione di manufatti precari (tipo tunnel/hangar), purchè rispondenti a principi di integrazione con l'ambiente.

62.03.04 Impianti produttivi agro-alimentari (U4/3)

- Impianti produttivi per lavorazione prodotti e conservazione,  $U_f = 0,4$  mq/mq (con superficie minima di intervento >0,5 ha).
- Serre fisse  $U_f = 0,6$  mq/mq (con superficie minima di intervento >0,5 ha)
- Edifici o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole,  $U_f = 0,4$ mq/mq (con superficie minima di intervento >0,5 ha)
- $H = 9,50$  m
- $A = 10$  alberi/100 mq di  $S_u$
- $Ar = 20$  arbusti/100 mq di  $S_u$
- distanza dai confini di proprietà e di zona >10 m  
Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% di  $S_u$ .  
Gli interventi di cui al presente uso U4/3 dovranno essere, comunque, realizzati

rispettando le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della pianura reggiana secondo i criteri descritti nell'*Allegato 1 "Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati e per le nuove costruzioni nel Territorio extraurbano"* alle presenti norme che regolamentano il loro recupero e la loro nuova edificazione.

62.03.05 Impianti zootecnici intensivi (U4/4)

Tali impianti sono consentiti solo per il mantenimento o il recupero delle strutture esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico: nel solo caso di adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie prescritte dall'ASL è consentito un ampliamento del 10% della Su degli impianti, o maggiore qualora le strutture debbano ospitare il trasferimento di impianti esistenti dismessi perché incongrui. Vengono eccezionalmente consentiti nuovi impianti nel caso di indicazioni provenienti da piani stralcio previsti da strumenti di scala sovraordinata.

- Superficie minima aziendale di intervento > 0.5 ha
  - $U_f = 0,01$  mq/mq
  - $H = 7,50$  m
  - $A = 10$  alberi/100 mq di Su
  - $Ar = 20$  arbusti/100 mq di Su
  - distanza dai confini di fabbricato, proprietà e di zona >20 m
  - distanza minima dal territorio urbanizzato delimitato dalle tavole di PRG = 500 m
- Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della pianura reggiana secondo i criteri descritti nell'*Allegato 1 "Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati e per le nuove costruzioni nel Territorio extraurbano"* alle presenti norme che regolamentano il loro recupero e la loro nuova edificazione.

**Art. 63 Zone agricole periurbane**

63.01 Costituiscono aree di filtro e transizione tra i sistemi insediati ed il Territorio extraurbano. Svolgono una funzione duplice di tutela dell'abitato dalle attività intensive ed incompatibili del settore produttivo agricolo e di protezione del territorio e della natura dall'espansione urbana.

63.02 *Indici urbanistici-ecologici:*

63.02.01 Abitazioni agricole (U4/1)

- *Vale quanto indicato dall'Art. 62.03 per la voce di riferimento.*

63.02.02 Impianti ed attrezzature per la produzione agricola (U4/2)

- *Vale quanto indicato dall'Art. 62.03 per la voce di riferimento.*

63.02.03 Impianti produttivi agroalimentari (U4/3)

- *Vale quanto indicato dall'Art. 62.03 per la voce di riferimento.*
- distanza minima dal territorio urbanizzato delimitato dalle tavole di PRG = 200 m
- è esclusa la realizzazione di lagoni di accumulo per liquami.

63.03 E' ammessa l'attività di orticoltura di tipo "sociale" e non legata alla produzione intensiva di aziende agricole; a tal fine è pure consentita la installazione di piccoli capanni per esclusivo ricovero attrezzi per la suddetta attività di orticoltura. Tali capanni dovranno essere realizzati con materiali ecocompatibili (normalmente legno), con altezza inferiore a m 2,50 e dovranno essere armonizzati ed inseriti il più possibile nel paesaggio circostante e con una superficie massima di mq 10. L'autorizzazione alla realizzazione dei capanni potrà essere rilasciata solo previo impegno formale di rimozione dei capanni una volta cessata l'attività di orticoltura. Per lo svolgimento di questa attività non è possibile procedere a nuovi frazionamenti dopo la data di adozione del presente PRG.

## **Art. 64 Zone agricole a parchi territoriali**

- 64.01 Riguardano due ambiti posti a sud del centro urbano rispettivamente lungo il corso del torrente Crostolo e del Rio Acque Chiare-Rodano-Ariolo, fortemente caratterizzate da elementi significativi dal punto di vista ambientale e storico-insediativo. La peculiare singolarità di questi ambiti è quella di presentare i caratteri tipici di territorio agricolo nella parte meridionale incuneandosi poi fino all'interno della città edificata con un sistema di parco fluviale. La vocazione di parco territoriale-urbano a servizio diretto di un sistema di percorsi fruitivi ippo-ciclo-pedonali, insieme alla conferma dell'attività agricola di tipo tradizionale non intensiva, sembra definire l'identità propria e le potenzialità di valorizzazione di queste zone. L'ambito del Crostolo, inoltre, presenta caratteri significativi anche dal punto di vista storico architettonico con la presenza della villa ducale di Rivalta e del relativo giardino settecentesco posto a contorno della stessa.
- 64.02 Gli ambiti di cui al comma precedente, ad esclusione di quello del parco del Crostolo in quanto già disciplinato dall'Art. 64.06 nonché dall'Allegato 2 "*Specifiche modalità di attuazione del Parco del Crostolo*", saranno disciplinati, in riferimento alla loro fruibilità e valorizzazione, da specifici progetti particolareggiati.
- 64.03 Sono comunque fatte salve, per tutti gli ambiti, le specifiche prescrizioni riportate nei seguenti Artt. 64.04 e 64.05.
- 64.04 *Indici urbanistici-ecologici:*
- 64.04.01 Abitazioni agricole (U4/1)  
- Vale quanto indicato dall'Art. 62.03 per la voce di riferimento.
- 64.04.02 Impianti ed attrezzature per la produzione agricola (U4/2)  
- Vale quanto indicato dall'Art. 62.03 per la voce di riferimento.
- 64.04.03 Impianti produttivi agro-alimentari (U4/3)  
- Vale quanto indicato dall'Art. 62.03 per la voce di riferimento.
- 64.05 *Indici urbanistico-ecologici* per le attrezzature scoperte per lo sport ed il tempo libero. E' ammessa la costruzione di piccole strutture adibite a servizio dell'attività sportiva e del tempo libero (spogliatoi, punti di ritrovo, ecc.) secondo gli indici di seguito riportati. Nel caso di cessazione dell'attività tali strutture dovranno essere rimosse.
- $U_f = 0,002$  mq/mq per un massimo di superficie complessiva non superiore a mq 100
  - $I_p = 75\%$
  - $A = 100$  alberi/ha
  - $A_r = 200$  arbusti/ha
- 64.06 *Ambito del Parco del Crostolo*
- 64.06.01 *Usi previsti:*  
Gli Usi sono quelli stabiliti dalle diverse zone individuate nelle tavole di PRG. In ogni caso sono, comunque, escluse le attività le cui caratteristiche di lavorazione possano provocare qualsiasi forma di inquinamento anche acustico quali ad esempio: carrozzerie, officine meccaniche per la riparazione di autoveicoli, laboratori per la lavorazione di materiali sintetici quali vetroresina, gomma e prodotti chimici in genere. Per gli usi U2/5.1, U2/5.2, U4/2 e U4/3 il rilascio di Concessione Edilizia è subordinato alla presentazione da parte dell'interessato della dichiarazione di compatibilità ambientale che dovrà essere verificata dagli enti competenti (ARPA-ASL) unitamente alla richiesta di Concessione Edilizia. La dichiarazione dovrà specificare:
- la destinazione d'uso degli impianti previsti, le loro caratteristiche tecnologiche e quelle relative alla produzione;
  - il numero degli addetti previsti;
  - la valutazione degli effetti indotti dall'attività sull'ambiente circostante (rumorosità e

- rifiuti di lavorazione), nonchè la descrizione dei provvedimenti atti ad eliminare gli stessi effetti;
- l'adeguamento di tutti gli impianti alle norme di sicurezza ed igiene previste in materia.

64.06.02 *Interventi ammessi:*

All'interno dell'ambito del parco del Crostolo sono attuabili gli interventi ammessi per le singole Zone di PRG. Il recupero degli edifici dovrà tener conto di quanto prescritto agli Artt. 69 e 70.

64.06.03 *Modalità di attuazione:*

Gli interventi si attuano mediante interventi edilizi diretti ed attraverso l'attuazione di Piani Particolareggiati specifici di iniziativa pubblica. La perimetrazione con apposita simbologia sulle tavole P 2 in scala 1:5.000 individua i comparti soggetti agli specifici Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica. I Piani Particolareggiati specifici inseriti all'interno dell'ambito del parco del Crostolo sono:

- .A Vasca Corbelli e Villa d'Este;
- .B Palazzo Ducale di Rivalta;
- .C Area ex cave e discarica in via F. De Sanctis.

64.06.04 Le modalità specifiche di attuazione sugli edifici e gli altri interventi sono riportati nell'Allegato 2 "*Specifiche modalità di attuazione degli interventi nell'ambito del Parco del Crostolo*" alle presenti norme.

## **Art. 65 Zone agricole a valenza paesaggistica**

65.01 Si riferiscono ad aree agricole che pur conservando e sviluppando la loro funzione produttiva, conservano i caratteri originali del paesaggio agrario della pianura reggiana. L'obiettivo di pianificazione che lo strumento urbanistico si pone per tali zone è quello di conservarne le caratteristiche tipiche del paesaggio agrario integrandolo con nuove possibilità fruibili ed economiche derivanti dalle valenze paesaggistiche presenti.

65.02 In queste aree, oltre l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, sono consentite attività agricole integrate con funzioni di miglioramento del paesaggio e dell'ambiente, fruizione di percorsi agro-naturalistici, agricoltura biologica; agriturismo e turismo rurale. In tali aree si deve tendere al mantenimento ed alla ricostruzione dei viali alberati, filari o gruppi di alberi, coltivazioni specializzate. Sono comprese inoltre attività sportive-ricreative come laghetti da pesca, attività hobbystiche, attività di maneggio sportivo ecc.

65.03 *Indici urbanistici-ecologici:*

65.03.01 Abitazioni agricole (U4/1)

- Vale quanto indicato dall'Art. 62.03 per la voce di riferimento.

65.03.02 Impianti ed attrezzature per la produzione agricola (U4/2)

- Vale quanto indicato dall'Art. 62.03 per la voce di riferimento.

65.03.03 Impianti produttivi agro-alimentari (U4/3)

- Vale quanto indicato dall'Art. 62.03 per la voce di riferimento.
- distanza minima dal territorio urbanizzato delimitato dalle tavole di PRG = 200 m ad eccezione degli ampliamenti concessi per attività già esistenti alla data di adozione del presente PRG;
- all'interno di tale distanza è, comunque, sempre esclusa la realizzazione di lagoni di accumulo per liquami.

65.04 *Indici urbanistico-ecologici* per le attrezzature scoperte per lo sport ed il tempo libero  
E' ammessa la costruzione di piccole strutture adibite a servizio dell'attività sportiva e

del tempo libero (spogliatoi, punti di ritrovo, ecc.) secondo gli indici di seguito riportati. Nel caso di cessazione dell'attività tali strutture dovranno essere rimosse.

- $U_f = 0,002$  mq/mq per un massimo di superficie complessiva non superiore a 100 mq
- $I_p = 75\%$
- $A = 100$  alberi/ha
- $A_r = 200$  arbusti/ha

## **Art. 66 Zone agricole a valenza ambientale**

- 66.01 Individuano un'area di particolare pregio morfologico-ambientale posta all'estremità sud occidentale del Comune caratterizzata da una configurazione geomorfologica a terrazzi fluviali. Il paesaggio prevalente è quello tipico dei terrazzi fluviali di alta pianura incisi dai corsi d'acqua minori con la presenza di aree boscate, agricole ed a vegetazione ripariale.
- 66.02 In queste zone è vietato qualsiasi intervento di trasformazione che alteri, in modo significativo, i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acque, flora e fauna ed è consentita un'attività agricola ordinaria in grado di valorizzare anche la potenzialità fruitivo-turistica mediante la promozione delle attività agroturistiche e del turismo rurale, le attività sportive-ricreative quali laghetti da pesca, attività hobbystiche, di maneggio sportivo ecc. e l'individuazione di percorsi fruitivi ippo-ciclo-pedonali. In tali aree, inoltre, si deve tendere al mantenimento ed alla ricostruzione dei viali alberati, filari o gruppi di alberi, coltivazioni specializzate.
- 66.03 *Indici urbanistici-ecologici:*
- 66.03.01 Abitazioni agricole (U4/1)  
- Vale quanto indicato dall'Art. 62.03 per la voce di riferimento.
- 66.03.02 Impianti ed attrezzature per la produzione agricola (U4/2)  
- Vale quanto indicato dall'Art. 62.03 per la voce di riferimento.
- 66.03.03 Impianti produttivi agro-alimentari (U4/3)  
- Vale quanto indicato dall'Art. 62.03 per la voce di riferimento. Tali interventi dovranno essere realizzati tramite la realizzazione di un pre-progetto edilizio-ambientale.  
- distanza minima dal territorio urbanizzato delimitato dalle tavole di PRG = 200 m ad eccezione degli ampliamenti per le attività già esistenti alla data di adozione del presente PRG.  
- all'interno di tale distanza è, comunque, sempre esclusa la realizzazione di lagoni di accumulo per liquami.
- 66.04 *Indici urbanistico-ecologici per le attrezzature scoperte per lo sport ed il tempo libero:*  
E' ammessa la costruzione di piccole strutture adibite a servizio dell'attività sportiva e del tempo libero (spogliatoi, punti di ritrovo, ecc.) secondo gli indici di seguito riportati. Nel caso di cessazione dell'attività tali strutture dovranno essere rimosse.  
-  $U_f = 0,002$  mq/mq per un massimo di superficie complessiva non superiore a 100 mq  
-  $I_p = 75\%$   
-  $A = 100$  alberi/ha  
-  $A_r = 200$  arbusti/ha
- 66.05 Sono consentiti il ripristino, la realizzazione delle infrastrutture indispensabili al proseguimento dell'utilizzazione dei manufatti edilizi e delle attività esistenti nonché la realizzazione dei manufatti connessi alle infrastrutture di irrigazione e di scolo (impianti, opere di captazione e distribuzione), la modificazione del tracciato di quelle esistenti, gli interventi di difesa del suolo. E' consentito inoltre il mantenimento dell'ordinario uso agricolo del suolo e il recupero degli edifici, alle condizioni di cui all'Art. 70.



## **Art. 67 Zone agricole di rispetto dei corsi d'acqua**

- 67.01 Sono consentiti solo gli interventi sui fabbricati esistenti nel rispetto delle successive prescrizioni. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.
- 67.02 Sono ammessi gli usi esistenti ed inoltre gli usi U4/1 e U4/2.
- 67.03 Sono ammessi, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque previo parere favorevole dell'Ente o ufficio preposto alla tutela idraulica, gli interventi di cui all'Art. 12, comma 3, lett. a), b), c), d), e), f) del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
- 67.04 Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinate dall'Art. 12, comma 4) del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

## **Art. 68 Vincoli specifici dello strumento urbanistico**

- 68.01 Aree di concentrazione dei materiali archeologici ed aree di studio archeologiche  
Corrispondono alle zone di cui all'Art. 21b2 del Piano Territoriale Paesistico Regionale così come recepito ed integrato dall'Art. 15b2 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ed ulteriormente ridefinito ed integrato da ulteriori aree di studio. Su tali aree sono ammesse:
- attività di ricerca, scavo e restauro inerenti i beni archeologici, nonché gli interventi di trasformazione connessi a tali attività ad opera degli Enti ed Istituti scientifici autorizzati;
  - le ordinarie utilizzazioni agricole del suolo fermo restando che per le aree contrassegnate dall'apposito simbolo, corrispondenti alle *"aree archeologiche affioranti in superficie ben conservate ad a tessitura continua"* ogni scavo od aratura dei terreni a profondità non ordinaria (maggiore di 0,8 m) nonché la piantumazione di essenze arboree dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale;
  - l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali sono subordinate al parere favorevole della Soprintendenza Archeologica.
- 68.02 Elementi di tutela delle strutture insediative storiche  
Corrispondono agli ambiti di cui all'Art. 17 bis del PTCP, così come ripetermetrati ai sensi del comma 3 dello stesso Art. 17 bis.  
In tali ambiti, si applica la disciplina relativa alle corrispondenti zone urbanistiche, purchè le trasformazioni consentite non alterino i tratti essenziali strutturanti e/o connotanti gli ambiti individuati. E' prescritta la presentazione di un progetto edilizio unitario che preveda una trasformazione tipologicamente rispettosa e che si rapporti con gli impianti originari presenti, nonché ambientalmente compatibile con l'intero spazio edificato e libero.
- 68.03 Aree a vulnerabilità idrogeologica e soggette ad allagamenti  
Tutti gli interventi di trasformazione che possono comportare rischi di compromissione ambientale sono subordinati alla presentazione di una relazione idrogeologica che dimostri l'assoluta compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche idrogeologiche ed idrologiche della zona. Nelle zone soggette ad allagamento si prevede la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di individuare aree da destinare a casse di espansione fluviale ed a rinaturalizzazione ambientale, soprattutto nelle zone poste a nord della città.
- 68.04 Aree di riequilibrio ecologico  
Sono quelle aree naturali o in corso di naturalizzazione inserite in ambiti territoriali caratterizzati da intense attività antropiche e che, per la funzione di rifugio per specie vegetali ed animali, sono organizzate in modo da garantirne la conservazione, il restauro, la ricostituzione.  
Sono consentiti gli interventi di cui all'Art. 21 comma 2 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Nel caso in cui l'elemento da tutelare e valorizzare sia un fontanile è prevista una fascia di protezione di larghezza minima di 5 m dal limite dell'invase e dell'asta, da lasciare allo sviluppo di vegetazione spontanea erbacea ed arboreo-arbustiva. Al fine di proteggere il fontanile da fonti di inquinamento e degrado di origine agricola, è previsto che, entro una fascia di 10 m, non vengano impiegati concimi o fitofarmaci. Qualora le aree a vincolo di riequilibrio ecologico vengano istituite in proprietà privata o, comunque, su proposta del proprietario, la gestione degli interventi mirati alla tutela e valorizzazione ambientale possono essere affidati al proprietario tramite apposita convenzione.

#### **Art. 69 La disciplina degli edifici posti in Territorio extraurbano**

- 69.01 Il presente articolo norma gli edifici esistenti posti in Territorio extraurbano in relazione alle politiche del Piano volte ad individuare le specifiche realtà dei diversi luoghi al fine di poter conservare, recuperare e riqualificare il valore del patrimonio edilizio esistente e i caratteri tipici del paesaggio rurale reggiano.
- 69.02 In tutti i casi in cui è consentito il recupero per usi non connessi con l'esercizio di attività agricole di edifici abitativi e strutture non abitative già asserviti ad unità poderali esistenti alla data di approvazione del PRG 1984 (17/12/1985), si esclude che nella medesima unità poderale, anche a seguito di frazionamenti, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi e strutture non abitative. Per queste ultime, se non sono stati interamente applicati gli indici, è ammesso l'utilizzo della capacità edificatoria residua. Inoltre permangono validi i vincoli sulle aree di cui ai rispettivi atti unilaterali d'obbligo.
- 69.03 Gli edifici esistenti in Territorio extraurbano sono classificati dal PRG in base alle risultanze di un apposito censimento. Tale classificazione riportata sugli elaborati grafici del PRG in scala 1:5.000 con opportuna simbologia è così articolata:
- insediamenti di interesse storico-architettonico;
  - insediamenti di interesse tipologico-ambientale;
  - altri tipi di insediamenti.
- 69.04 Per gli insediamenti di interesse storico-architettonico il PRG favorisce il recupero del patrimonio edilizio con intervento diretto attraverso la sola modalità di intervento del restauro.
- 69.05 Per gli insediamenti di interesse tipologico-ambientale il PRG favorisce il recupero del patrimonio edilizio con intervento diretto attraverso la sola modalità di intervento del risanamento conservativo di tipo A.
- 69.06 Fermo restando quanto prescritto agli Artt. 67 e 68, per gli altri insediamenti il PRG favorisce il recupero del patrimonio edilizio con intervento diretto attraverso la modalità della manutenzione qualitativa; in caso di ristrutturazione edilizia dei fabbricati edificati anteriormente al 1945, l'eventuale rifacimento degli stessi deve essere fedele all'originale (ad eccezione delle superfetazioni e degli elementi incongrui).

#### **Art. 70 Condizioni ed usi per il recupero dei fabbricati**

- 70.01 Il recupero dei fabbricati, o parti di essi, non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, posti in Territorio extraurbano è compatibile e favorito dalle presenti norme nella misura in cui sia accondiscendente e rispettoso delle pratiche agronomiche comunque in atto; a tal fine dovrà risultare da una esplicita clausola di accettazione di tale condizione di promiscuità tra usi residenziali e pratiche agronomiche da parte dei soggetti aventi diritto alla trasformazione in oggetto, clausola che dovrà essere conosciuta e rispettata da parte degli eventuali futuri acquirenti i fabbricati oggetto del recupero.

- 70.01.01 Nel caso di interventi su singole unità immobiliari riconducibili ai tipi prevalenti di cui ai successivi commi, è prescritta la presentazione di un progetto unitario edilizio, sottoscritto da tutti i proprietari.
- 70.02 I fabbricati, o parti di essi, che possono essere recuperati all'uso civile sono ricompresi nei seguenti tre tipi prevalenti, di norma antecedenti al 1945:
- "Casa padronale" o edificio unitario a "porta morta" tipico del paesaggio rurale reggiano;
  - edificio a corpi di fabbrica (residenza - servizio) contrapposti;
  - edifici a più corpi di fabbrica (complesso rurale);
  - nonché un quarto tipo, non riconducibile ai precedenti, o in quanto di norma posteriore al 1945 o in quanto costituito da edifici che abbiano perso la tipologia originaria.
- L'attestazione di appartenenza ai tipi prevalenti sopradescritti deve essere documentata all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia (o autorizzazione) dal professionista incaricato di redigere il progetto di recupero del fabbricato edilizio medesimo; tale attestazione dovrà basarsi su provata documentazione storica, fotografica e del rilievo attuale dell'edificio, la quale dovrà essere verificata e condivisa da parte dei competenti uffici tecnici dell'Amministrazione Comunale nonché della Commissione Edilizia.
- Nel caso di fabbricati rurali dismessi dalla originaria funzione abitativa a seguito di concessione per nuovi edifici residenziali agricoli alla data di approvazione del PRG 99, il recupero residenziale degli stessi fabbricati dismessi è possibile per la sola parte adibita originariamente a destinazione abitativa.
- 70.03 *Nel caso di impianto originario di base: "Casa padronale" o a tipologia "porta morta":* sono ricavabili dal recupero dell'intero complesso agricolo fino a un massimo di 3 alloggi per funzione abitativa (U1/1; U1/2); la funzione abitativa dovrà prioritariamente recuperare la parte di fabbricato già destinata a funzione residenziale agricola, quindi fino alla quota massima di funzione abitativa soprarichiamata potrà interessare il resto dell'impianto originario di base. I fabbricati, o parte di essi, non recuperati o non recuperabili alla funzione abitativa potranno essere recuperati anzitutto per le funzioni di diretto servizio alla residenza (cantine, garage ecc...) e quindi per altre funzioni terziarie (U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2; U2/6; U2/9.1, U3/2). L'uso U2/3 è ammesso nelle zone di cui all'Art. 63, nonché per gli edifici prospicienti strade di sezione non inferiore a 6 m. In caso di presenza di un unico fabbricato da recuperare ed in assenza di altre strutture di servizio edificate a latere dello stesso è ammessa la realizzazione di una nuova costruzione separata strettamente funzionale alle esigenze limitatamente a 2 posti macchina a servizio di ogni unità residenziale ricavata dal recupero dell'edificio.
- 70.04 *Nel caso di impianto originario di base a tipologia a corpi di fabbrica contrapposti:* sono ricavabili dal recupero dell'intero complesso agricolo fino a un massimo di 4 alloggi per funzione abitativa (U1/1; U1/2); la funzione abitativa dovrà prioritariamente recuperare la parte di fabbricato già destinata a funzione residenziale agricola, quindi fino alla quota massima di funzione abitativa soprarichiamata potrà interessare il resto dell'impianto originario di base. I fabbricati, o parte di essi, non recuperati o non recuperabili alla funzione abitativa può essere recuperato anzitutto per le necessarie funzioni di diretto servizio alla residenza (cantine, garage ecc...) e quindi per altre funzioni terziarie (U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2; U2/6; U2/9.1, U3/2). L'uso U2/3 è ammesso nelle zone di cui all'Art. 63, nonché per gli edifici prospicienti strade di sezione non inferiore a 6 m.
- 70.05 *Nel caso di impianto originario di base a tipologia a più corpi di fabbrica:* va elaborato un Progetto Unitario Edilizio specifico dell'intero complesso abitativo considerato che individui una trasformazione consona e tipologicamente rispettosa degli impianti originari dei fabbricati colonici presenti nonché ambientalmente compatibile dell'intero spazio edificato e libero. All'interno di tale Progetto Unitario Edilizio vale quanto indicato ai punti seguenti:
- a) sono ricavabili dal recupero dell'intero complesso agricolo fino ad un massimo di 6 alloggi per funzione abitativa (U1/1, U1/2); la funzione abitativa dovrà prioritariamente recuperare la parte di fabbricato già destinata a funzione residenziale agricola, quindi fino alla quota massima di funzione abitativa

soprarichiamata potrà interessare il resto dell'impianto originario di base. I fabbricati, o parte di essi, non recuperati o non recuperabili alla funzione abitativa può essere recuperato per le necessarie funzioni di diretto servizio della residenza (cantine, garage ecc.);

- b) la restante eventuale superficie rimanente potrà essere utilizzata a fini terziari (U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2; U2/6; U2/9.1, U3/2) nel rispetto delle linee di compatibilità ambientale previste dal Progetto Unitario Edilizio. L'uso U2/3 è ammesso nelle zone di cui all'Art. 63, nonché per gli edifici prospicienti strade di sezione non inferiore a 6 m.

70.06 Nel caso di edifici già adibiti, in tutto o in parte, ad abitazione non riconducibili alle casistiche di cui agli Artt. 70.03, 70.04 e 70.05, si consente il recupero ad uso U1/1 tramite interventi di manutenzione qualitativa. Per gli edifici di civile abitazione in zona agricola, esistenti alla data di adozione del piano (PRG 1999), ad eccezione delle zone di cui all'Art. 64, è consentito un ampliamento, una tantum, fino ad un massimo, su tutto l'edificio, di 90 mq di Su finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative. Gli interventi dovranno considerare i criteri di cui all'*Allegato 1* delle presenti norme.

Nel caso di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa non riconducibili alle casistiche di cui agli Artt. 70.03, 70.04 e 70.05, si consentono interventi di manutenzione qualitativa con la possibilità di un recupero per usi terziari U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/9.1, U3/2. L'uso U2/3 è ammesso nelle zone di cui all'Art. 63, nonché per gli edifici prospicienti strade di sezione non inferiore a 6 m. La ricostruzione degli edifici dovrà considerare i criteri di cui all'*Allegato 1* delle presenti norme.

70.07 A servizio diretto alla residenza di cui ai commi precedenti vanno garantite, per ogni alloggio, le seguenti dotazioni minime:

- 2 posti macchina coperti per alloggio;
- uno spazio cantina per alloggio;
- uno spazio ricovero attrezzi per complesso edilizio.

70.08 Il recupero dei fabbricati è consentito nel rispetto della normativa igienico-ambientale vigente.

## **Art. 71 Insedimenti ex agricoli da riqualificare**

71.01 Si tratta di insediamenti da riqualificare con particolare attenzione al rapporto tra spazi aperti ed edificati.

In caso di presenza di edifici riconducibili alle prime tre casistiche di cui all'Art. 70.02, valgono le norme di cui agli Artt. 70.03, 70.04 e 70.05, relativamente all'impianto originario di base con la possibilità di incrementare di una unità il numero degli alloggi. Per l'uso U2/3 non valgono le limitazioni di cui ai sopracitati articoli.

In caso di edifici di civile abitazione, esistenti alla data di adozione del PRG 1999, valgono le norme di cui al primo comma dell'Art. 70.06.

Ai fini della riqualificazione è consentita la demolizione dei restanti edifici e la loro parziale ricostruzione in area di sedime all'interno del perimetro graficamente individuato nelle tavole P 2. Non è ammesso il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a 2,5 m. Sia in caso di manutenzione qualitativa che in caso di demolizione e ricostruzione si richiama quanto previsto dall'Art. 69.02.

E' prescritta la redazione di un progetto unitario anche nel caso di intervento parziale, purchè sottoscritto da tutti i proprietari. Tale progetto unitario, a carattere planivolumetrico, deve prevedere una trasformazione tipologicamente rispettosa e che si rapporti con gli impianti originari eventualmente presenti, nonché ambientalmente compatibile con l'intero spazio edificato e libero. Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla progettazione degli spazi aperti, con riferimento alle reti ecologiche e ai segni territoriali esistenti.

E' sempre consentito il recupero secondo le norme di cui all'Art. 70.

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere redatti sulla base dei criteri e delle

modalità indicati nell'Allegato 1 alle presenti norme.

71.02 *Interventi edilizi*

- manutenzione qualitativa per gli edifici di cui agli Artt. 70.03, 70.04, 70.05 e 70.06 primo comma.
- demolizione e ricostruzione per i restanti edifici, consentendo un recupero parziale della superficie complessiva o del volume complessivo secondo i seguenti parametri:
  - recupero del 50% della superficie complessiva fino a 1.000 mq o del volume complessivo fino a 3.000 mc;
  - recupero del 25% della superficie complessiva compresa fra 1.000 mq e 5.000 mq o del volume complessivo compreso fra 3.000 mc o 15.000 mc;
  - recupero del 20% per superfici complessive o volumi complessivi maggiori.

Nel recupero degli edifici soggetti a demolizione e ricostruzione, la funzione abitativa è consentita fino ad un massimo di 500 mq di Su.

Per ogni tipo di intervento deve sempre essere garantita la dotazione minima di servizi di cui all'Art. 70.07.

71.03 *Normativa funzionale:*

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/9.1
- Usi regolati: U1/1, U1/2

71.04 *Indici urbanistico-ecologici e altezze:*

- Ip = 50%
- A = 1 albero/60 mq; Ar = 2 arbusti/40 mq
- P = 3 piani compreso il piano terra

## Capo VII Il sistema dei servizi

### Art. 72 Attrezzature generali di interesse pubblico

- 72.01 Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi di interesse pubblico a livello comunale o sovracomunale di cui all'Art. 41 della LR 47/78 e successive modifiche ed integrazioni. Sono classificate come zone F ai sensi dell'Art. 13 della LR 47/78 e successive modifiche e integrazioni. La proprietà delle aree può non essere pubblica, ma le stesse, in caso di necessità, possono comunque essere acquisite tramite esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.
- 72.02 Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di PRG con apposite simbologie.  
La ripartizione tra le diverse attrezzature di seguito specificate e riportate nelle tavole P 2, può essere modificata, con deliberazione del Consiglio comunale.  
In tali aree potranno essere insediati usi ritenuti compatibili con la funzione principale (quali ad esempio bar, mense, tabaccherie, sportelli bancari, biblioteche, sale riunioni, ecc.).
- 72.03 La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi.
- 72.03.01 Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.
- 72.04 *Attrezzature per l'istruzione superiore*
- 72.04.01 Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature per l'istruzione secondaria.
- 72.04.02 Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- $U_f = 1 \text{ mq/mq}$
  - $I_p = 40\%$
  - $P_1 = 1 \text{ mq} / 3,5 \text{ mq Su}$
  - $P_2 = 1 \text{ mq} / 2,5 \text{ mq Su}$
  - $A = 20 \text{ alberi/ha}$ ;  $Ar = 40 \text{ arbusti/ha}$
- 72.05 *Attrezzature sanitarie*
- 72.05.01 Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e ai servizi di carattere sanitario e assistenziale.
- 72.05.02 Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- $U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$
  - $I_p = 40\%$
  - $P_1 = 10 \text{ mq per ogni posto letto}$
  - $P_2 = 1 \text{ mq} / 2,5 \text{ mq Su}$
  - $A = 20 \text{ alberi/ha}$ ;  $Ar = 40 \text{ arbusti/ha}$
- 72.06 *Attrezzature tecnologiche*
- 72.06.01 Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e agli impianti tecnologici di interesse urbano quali le centrali termoelettriche, la dogana, il macello municipale, il

mercato ortofrutticolo, le sedi, i depositi e gli impianti AGAC e dell'Azienda Trasporti, ENEL, ecc.

72.06.02 Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- $U_f = 0,80$  mq/mq
- $I_p = 20\%$
- $P_1 = 1$  mq / 3,5 mq Su
- $P_2 = 1$  mq / 2,5 mq Su
- $A = 20$  alberi/ha;  $A_r = 40$  arbusti/ha

72.07 *Parcheggi attrezzati (scambiatori e di attestamento)*

72.07.01 Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici di interscambio con il sistema della mobilità e di attestamento a servizio della pedonalità nella città storica.

72.07.02 I parcheggi attrezzati, nonché i parcheggi a servizio delle attrezzature generali di interesse pubblico, possono essere realizzati anche a più piani, sopra e sotto il livello stradale e possono essere integrati da stazioni di rifornimento carburante, officine per la manutenzione e la riparazione degli autoveicoli, con i relativi servizi commerciali.

72.07.03 Il PRG si attua per intervento diretto.

72.08 *Sedi amministrative pubbliche*

72.08.01 Sono aree e immobili destinate alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione e all'ammodernamento delle sedi amministrative pubbliche, nel rispetto delle norme vigenti e di settore.

72.08.02 Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- $U_f = 0,80$  mq/mq
- $I_p = 30\%$
- $P_1 = 1$  mq / 3,5 mq Su
- $P_2 = 1$  mq / 2,5 mq Su
- $A = 20$  alberi/ha;  $A_r = 40$  arbusti/ha

72.09 *Attrezzature sportive e per lo spettacolo*

72.09.01 Le aree così classificate sono destinate agli impianti e alle attrezzature per lo sport e gli spettacoli.

72.09.02 Il PRG si attua per intervento diretto, applicando per gli impianti coperti i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- $U_f = 0,30$  mq/mq
- $I_p = 20\%$
- $P_1 = 1$  mq / 3,5 mq Su
- $P_2 = 1$  mq / 2,5 mq Su
- $A = 20$  alberi/ha;  $A_r = 40$  arbusti/ha

72.09.03 Il Piano individua nelle tavole P 2 con apposita simbologia (1) l'area destinata alla "Città dello sport", per la quale valgono gli indici e i parametri dell'Art. 72.09.02 e all'interno della quale risultano insediabili i seguenti Usi: U1/2, U2/1, U2/2.1 (EX), U2/2.2 (EX), U2/3, U2/4, U2/6, U2/7, U2/9.1, U2/9.2, U2/10, U5/1, U5/2

72.10 *Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza*

72.10.01 Le aree così classificate sono destinate alle sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e alle strutture carcerarie.

72.11 *Attrezzature universitarie*

72.11.01 Le aree così classificate sono destinate alle sedi universitarie e ai relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive.

72.11.02 Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- $U_f = 0,50$  mq/mq
- $I_p = 40\%$
- $P_1 = 1$  mq / 3,5 mq Su
- $P_2 = 1$  mq / 2,5 mq Su
- $A = 20$  alberi/ha;  $A_r = 40$  arbusti/ha

72.12 *Attrezzature per il ricovero di animali domestici*

72.12.01 Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione di strutture di ricovero per animali domestici.

72.12.02 Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- $U_f = 0,20$  mq/mq
- $I_p = 50\%$
- $P_1 = 1$  mq / 3,5 mq Su
- $A = 20$  alberi/ha;  $A_r = 40$  arbusti/ha

72.13 *Attrezzature aeroportuali*

72.13.01 Le aree così classificate sono destinate all'aeroporto e ai relativi impianti, nonché a servizi diversi.

72.13.02 Il PRG si attua tramite PUA di iniziativa pubblica, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- $U_t = 500$  mq/ha
- $I_p = 60\%$
- $P_1 = 1$  mq / 3,5 mq Su

72.14 *Cimiteri*

72.14.01 Di tali attrezzature non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole P 2 con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Per gli edifici esistenti sono consentite le modalità di manutenzione qualitativa di cui all'Art. 11. Le effettive fasce di rispetto dei cimiteri con le eventuali riduzioni ammesse, sono determinate dai singoli provvedimenti di approvazione.

**Art. 73 Servizi di quartiere**

73.01 Le aree destinate alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle planimetrie del PRG con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante compensazione o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree, con le modalità di cui al comma successivo. Tali aree sono classificate come zone G ai sensi dell'Art. 13 della LR 47/78 e successive modifiche e integrazioni.

73.02 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, previa apposita convenzione solo ove l'area non sia pervenuta al Comune a mezzo di esproprio.



- 73.03 Nelle zone G il PRG si attua per intervento edilizio diretto. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere una adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.
- 73.04 La realizzazione dei servizi di cui al presente articolo, all'interno delle aree di cessione delle Aree di Trasformazione, è subordinata alla predisposizione di un pre-progetto unitario relativo all'intera area, che ne preveda anche la complessiva sistemazione a verde.
- 73.05 La ripartizione tra i diversi servizi pubblici di seguito specificata e riportata nelle tavole P 2 può essere modificata in sede attuativa, purchè siano garantiti gli *standard* urbanistici complessivi stabiliti dalla normativa regionale.
- 73.05.01 In tali aree potranno essere insediati usi ritenuti compatibili con la funzione principale (quali ad esempio bar, tabaccherie, sportelli bancari, ecc.).
- 73.06 *Istruzione dell'obbligo*
- 73.06.01 Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.
- 73.06.02 Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- $U_f = 0,60$  mq/mq
  - $I_p = 30\%$
  - $P_1 = 1$  mq / 3,5 mq Su
  - $P_2 = 1$  mq / 2,5 mq Su
  - $A = 20$  alberi/ha;  $Ar = 40$  arbusti/ha
- 73.07 *Attrezzature di interesse comune*
- 73.07.01 Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico quali case-albergo per studenti lavoratori ed anziani, appartamenti polifunzionali, case parcheggio; queste attrezzature possono essere integrate da attrezzature commerciali non superiori a mq 400 di Su complessiva.
- 73.07.02 Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- $U_f = 0,60$  mq/mq
  - $I_p = 40\%$
  - $P_1 = 1$  mq / 3,5 mq Su
  - $P_2 = 1$  mq / 2,5 mq Su
  - $A = 20$  alberi/ha;  $Ar = 40$  arbusti/ha
- 73.08 *Attrezzature religiose*
- 73.08.01 Le aree così classificate sono destinate ad attrezzature religiose, quali gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive e assistenziali.
- 73.08.02 Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici e i seguenti indici edilizi:
- $U_f = 0,60$  mq/mq
  - $I_p = 40\%$
  - $P_1 = 1$  mq / 3,5 mq Su
  - $P_2 = 1$  mq / 2,5 mq Su
  - $A = 20$  alberi/ha;  $Ar = 40$  arbusti/ha

73.09 *Verde pubblico*

73.09.01 Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclo-pedonali e tratti di viabilità a servizio degli insediamenti.

73.09.02 Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- $U_f = 0,05$  mq/mq
- $I_p = 70\%$
- $A = 40$  alberi/ha;  $A_r = 80$  arbusti/ha

73.10 *Verde attrezzato*

73.10.01 Le aree così classificate sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti. La superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva.

73.10.02 Per gli impianti coperti si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- $U_f = 0,30$  mq/mq
- $I_p = 30\%$
- $P_1 = 1$  mq /  $3,5$  mq Su
- $P_2 = 1$  mq /  $2,5$  mq Su
- $A = 20$  alberi/ha;  $A_r = 40$  arbusti/ha

73.11 *Parcheggi pubblici*

73.11.01 Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclo-pedonali.

Il Piano individua nelle tavole progettuali, con apposita simbologia grafica, i parcheggi specialistici a servizio degli insediamenti produttivi e commerciali, pubblici e/o di uso pubblico.

73.11.02 I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona, con un parametro di densità arborea  $A = 2$  alberi ogni 100 mq di Sf.

**Art. 74 Infrastrutture ferroviarie**

74.01 Questa zona comprende gli spazi destinati alle infrastrutture, agli impianti ferroviari e genera le relative fasce di rispetto, all'interno delle quali sarà realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del Territorio extraurbano circostante; comprende inoltre la direzionalità connessa con il trasporto ferroviario, con l'esclusione dagli insediamenti residenziali.

74.02 Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le norme vigenti in materia e, in particolare, quanto definito dagli Artt. 49 e 60 del DPR 753 dell'11/07/1980. In tale aree, sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi.

74.03 Qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi una zona edificabile di PRG, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di utilizzazione e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento.

## **Art. 75 Infrastrutture per la viabilità**

- 75.01 Comprendono le sedi stradali, anche localizzate all'interno dei Piani Attuativi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le piste ciclabili e generano le fasce di rispetto di cui alla legislazione vigente, all'interno delle quali potrà essere realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del Territorio extraurbano circostante. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di zone pubbliche, e che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.
- 75.02 In queste zone, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, la sistemazione a verde, alla rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e alla realizzazione di barriere antirumore. Questi ultimi interventi sono disciplinati dall'Art. 77.
- 75.03 Ferme rimanendo le disposizioni di cui all'Art. 75.05, ove il PRG preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con altra zona, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori.
- 75.04 Nelle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione di recinzioni con paline e rete metallica e di parcheggi.
- 75.05 Nelle fasce di rispetto stradale esterne al Territorio Urbanizzato, come definito dalla legislazione regionale vigente, e ad eccezione delle zone di interesse ambientale di cui ai precedenti Artt. 64, 66, 67 e 68, è inoltre consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori (uso U3/3).
- 75.05.01 Nel caso in cui l'area degli impianti per la distribuzione del carburante ed i relativi accessori ricadano all'interno del verde di ambientazione di cui all'Art. 77, la realizzazione di tali impianti ed attrezzature è condizionata alla realizzazione di una quantità equivalente (anche dal punto di vista funzionale e di mitigazione degli impatti), di area di ambientazione, che dovrà essere realizzata in adiacenza a tali aree (ove possibile e preferibilmente sul perimetro degli impianti), compensando in questo modo la sottrazione di aree di ambientazione, con la realizzazione contestuale delle aree di ambientazione.
- 75.05.02 Gli impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori dovranno inoltre rispettare i criteri generali delle norme vigenti in materia, nonché le seguenti prescrizioni:
- altezza massima del fabbricato = 8 m
  - $U_f = 0,10$  mq/mq
  - $S_u$  (per uso U5/1) = 500 mq max
- 75.05.03 Al di fuori del Territorio Urbanizzato, sia per gli impianti esistenti e confermati che per i nuovi impianti, fra le funzioni insediabili a servizio della mobilità è ricompreso l'uso U5/1, con le limitazioni e le prescrizioni di cui ai precedenti commi. Per l'insediamento degli usi U3/3 e U5/1 l'area di sedime complessiva potrà ricadere anche all'esterno delle fasce di rispetto per un massimo di 60 m totali di profondità.  
La progettazione degli interventi dovrà essere rispettosa dell'ambiente circostante, sia edificato che libero, e tendere ad un corretto inserimento ambientale.
- 75.06 Gli impianti di distribuzione esistenti (interni ed esterni al Territorio Urbanizzato) che vengono confermati dal Piano, risultano individuati con apposita simbologia grafica all'interno delle tavole P 2.
- 75.07 Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi di manutenzione qualitativa. Qualora ammessi dalle norme di zona, gli ampliamenti possono essere realizzati sul lato opposto a quello stradale o aumentando l'altezza del fabbricato.

75.08 Qualora la fascia di rispetto stradale interessi una zona edificabile di PRG, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di utilizzazione e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento.

75.09 Si subordina l'attuazione della prevista viabilità dal confine con S. Ilario d'Enza fino all'intersezione tra l'asse attrezzato e la tangenziale nord, a nord della ferrovia MI-BO e dal Comune di Rubiera fino all'intersezione con la via Emilia, ad un accordo di programma ai sensi dell'Art. 40 della LR 20/2000 tra Regione, Provincia di Reggio Emilia, Comune di Reggio Emilia e comuni limitrofi territorialmente interessati.

#### **Art. 76 Servizi per la mobilità**

76.01 Comprendono alcune aree destinate a servizi e attrezzature che hanno una funzione strategica per l'accessibilità delle persone e delle merci alla città.

##### *76.02 Centro Interscambio per la Mobilità (CIM)*

76.02.01 L'area così classificata è destinata alla realizzazione di un parcheggio scambiatore integrato con la stazione del servizio di trasporto extraurbano su gomma e collegato alla stazione ferroviaria principale.

76.02.02 In questa zona sono consentiti i seguenti usi integrati con l'attrezzatura principale: U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/2.2 (A e EX), U2/2.3 (A e EX), U2/3, U2/4.

76.02.03 Il PRG si attua tramite PUA di iniziativa pubblica, applicando gli standard di legge e i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- Ut = 4.000 mq/ha
- Ip = 30%
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

##### *76.03 Fermata medio padana (MP)*

76.03.01 L'area così classificata è collegata alla realizzazione della fermata medio padana della linea ferroviaria di "Alta Velocità", ed è finalizzata alla realizzazione di un parcheggio scambiatore.

76.03.02 In questa zona sono consentiti i seguenti usi integrati con l'attrezzatura principale: U2/1, U2/3, U2/4, U5/1.

76.03.03 Il PRG si attua tramite PUA di iniziativa pubblica o privata, applicando gli standard di legge e i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- Ut = 1.000 mq/ha
- Ip = 30%
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

76.03.04 Il PUA dovrà prevedere la realizzazione da parte dei soggetti attuatori, di misure di rimboschimento e ambientazione per la mitigazione degli interventi.

##### *76.04 Area a servizio del nuovo casello autostradale (CA)*

76.04.01 L'area così classificata è collegata alla realizzazione del nuovo casello autostradale di Reggio Emilia dell'autostrada A1, integrato con un parcheggio scambiatore.

76.04.02 In questa zona è consentita la localizzazione degli usi U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/2.2 (A e EX), U2/2.3 (A e EX), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/9.2, U2/11, U3/3, U5/1, U5/2 integrati con l'attrezzatura principale.

- 76.04.03 Il PRG si attua tramite PUA di iniziativa pubblica o privata, che dovrà rispettare la quota ed il disegno del verde pubblico come individuato nelle tavole di piano, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:
- Ut = 1.500 mq/ha
  - Ip = 50%
  - A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 76.05 *Piattaforma logistica (PL)*
- 76.05.01 L'area così classificata è destinata alla realizzazione di una piattaforma logistica finalizzata a garantire lo scambio ferro-gomma per il trasporto di merci. In questa zona è consentita la localizzazione degli usi U2/3, U2/4, U2/7, U3/2, U3/3.
- 76.05.02 Il PRG si attua tramite PUA di iniziativa pubblica o privata, applicando gli standard di legge e i seguenti indici urbanistico-ecologici:
- Uf = 3.000 mq/ha
  - Ip = 30%
  - A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 76.05.03 Il PUA dovrà prevedere la realizzazione da parte dei soggetti attuatori di misure di rimboscimento e ambientazione per la mitigazione ambientale degli interventi.
- 76.06 *Parcheggio asse attrezzato (AA)*
- 76.06.01 L'area così classificata è destinata alla realizzazione di un parcheggio scambiatore.
- 76.06.02 In questa zona è consentita la localizzazione degli usi U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.2, U2/11, U5/1, integrati con l'attrezzatura principale.
- 76.06.03 Il PRG si attua tramite PUA di iniziativa pubblica o privata, applicando gli standard di legge e i seguenti indici urbanistico-ecologici:
- Ut = 2.000 mq/ha
  - Ip = 30%
  - A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
  - H = 3 piani
- 76.06.04 Il PUA dovrà prevedere la realizzazione da parte dei soggetti attuatori di misure di rimboscimento e ambientazione per la mitigazione ambientale degli interventi.
- 76.07 *Area attrezzata via Emilia Est (EE) e Ovest (EW)*
- 76.07.01 Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione di servizi per la mobilità.
- 76.07.02 In questa zona è consentita la localizzazione degli usi U2/3, U3/3, U2/5.2.
- 76.07.03 Il PRG si attua tramite intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:
- Uf = 0,2 mq/mq
  - Ip = 30%
  - A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
  - H = 8 m
- 76.07.04 Il progetto dovrà prevedere la realizzazione da parte dei soggetti attuatori di misure di rimboscimento e ambientazione per la mitigazione ambientale degli interventi.

## **Art. 77 Verde di ambientazione stradale e ferroviaria**

- 77.01 Al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico e per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico, conseguenza del traffico motorizzato e ferroviario, lungo i nuovi tratti di grande viabilità e lungo la nuova ferrovia ad "Alta Velocità", in particolare nei tratti compresi nel tessuto urbano e nel Territorio extraurbano è individuata una specifica zona, destinata ad accogliere i necessari interventi di ambientazione degli stessi, nonché la realizzazione delle piste ciclabili.
- 77.02 Le aree disciplinate dal presente articolo dovranno essere acquisite contestualmente a quella dove è localizzata l'infrastruttura, affinché questa possa essere realizzata integrando le prestazioni specifiche a cui deve assolvere con la compatibilità delle infrastrutture con il territorio circostante, ed in particolare degli impatti ambientali legati all'inquinamento acustico e al paesaggio. Essa è individuata nelle tavole P 2 del PRG.
- 77.03 Le tipologie di ambientazione previste, che dovranno essere specificate, dettagliate e/o integrate in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture, ricomprendono:
- il *mantenimento delle alberature esistenti*, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
  - la messa a dimora di *nuovi filari di alberi*, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare m 10;
  - la realizzazione di *fasce alberate* che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea  $A = 2$  alberi ogni 100 mq di superficie permeabile e un parametro di densità arbustiva  $Ar = 4$  arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
  - la realizzazione di *dune alberate*, consistenti indicativamente in movimenti di terra non inferiori a m 3 dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzate a verde con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea  $A = 1$  albero ogni 100 mq di superficie permeabile e un parametro di densità arbustiva  $Ar = 2$  arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
  - la installazione di *barriere antirumore artificiali*, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
  - la sistemazione delle *aree di recupero ambientale*, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno indicativamente essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva  $Ar = 4$  arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile.
- 77.04 Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui al precedente comma 77.03 dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti delle infrastrutture stradali e ferroviarie in base ad un Progetto di Inserimento Ambientale (PIA). Il PIA specifica in dettaglio le scelte progettuali di mitigazione, previo parere dei competenti uffici e dell'ARPA.
- 77.04.01 Le aree disciplinate dal presente articolo, una volta precisamente definite nel PIA, sono da considerarsi parte integrante dell'opera stradale. La sistemazione ambientale di tali aree dovrà quindi avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali ed essere prevista nel computo dei costi di realizzazione dell'infrastruttura.

## **Art. 78 Verde di riequilibrio ambientale**

- 78.01 Riguarda alcune aree esterne alle zone destinate alle "Infrastrutture per la viabilità" di cui all'Art. 75, la cui sistemazione è finalizzata ad un miglioramento complessivo dei contesti territoriali interessati dalla nuova grande viabilità di progetto.
- 78.02 In queste zone il PRG prevede interventi di riqualificazione ambientale e di rinaturalizzazione attraverso la tutela e il potenziamento della vegetazione, sulla base di un PUA di iniziativa privata o pubblica.
- 78.03 Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
- $I_p = 80\%$
  - $A = 40$  alberi/ha;  $Ar = 80$  arbusti/ha

## **Art. 79 Verde privato attrezzato**

- 79.01 Si tratta di aree nelle quali il PRG prevede, oltre ad una consistente dotazione di verde privato finalizzata al più generale processo di rigenerazione ecologica, anche l'insediamento di attrezzature e servizi urbani e di quartiere realizzati e gestiti da operatori privati, sulla base di un pre-progetto convenzionato. Su tali aree può essere realizzata la viabilità a servizio degli insediamenti anche di aree limitrofe e inoltre tali aree possono essere integrate dall'uso U2/3.
- 79.02 In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- $U_f = 0,10$  mq/mq
  - $I_p = 70\%$
  - $P1 = 1$  mq/5 mq Su
  - $P2 = 1$  mq/.2,5 mq Su
  - $A = 40$  alberi/ha;  $Ar = 80$  arbusti/ha
- Il sottosuolo, per un massimo del 10% dell'area, potrà accogliere autorimesse e box privati interrati.
- 79.03 In alternativa all'insediamento degli usi previsti all'Art. 79.01, queste zone potranno accogliere autorimesse e box privati interrati, che interessino una superficie complessiva non superiore al 50% dell'area.
- 79.03.01 Il restante 50% dell'area dovrà essere permeabile in modo profondo e l'intera area dovrà essere sistemata e piantumata (nel rispetto dei parametri di A e Ar di cui all'Art. 79.02), con la sola presenza degli accessi pedonali.

## **Art. 80 Attrezzature sportive e ricreative private**

- 80.01 Queste zone riguardano attrezzature sportive e ricreative a gestione privata (circoli, associazioni, società, ecc.). Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U2/3.
- 80.02 In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- $U_f = 0,10$  mq/mq
  - Ampliamento degli edifici esistenti: 30% della Su esistente
  - $I_p = 70\%$
  - $P1 = 1$  mq/ 3,5 mq Su
  - $P2 = 1$  mq/4 mq Su
  - $A = 40$  alberi/ha;  $Ar = 80$  arbusti/ha
- E' consentito l'uso U1/1 limitatamente all'alloggio per il custode per un massimo di 100 mq di Su.

**Art. 81 Servizi privati**

- 81.01 Queste zone riguardano servizi privati quali le attrezzature scolastiche e sanitarie, associative, seminario, ecc. Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U2/3.
- 81.02 In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- $U_f = 0,8 \text{ mq/mq}$
  - $I_p = 30\%$
  - $P1 = 1 \text{ mq}/3,5 \text{ mq Su}$
  - $P2 = 1 \text{ mq}/2,5 \text{ mq Su}$
  - $A = 40 \text{ alberi/ha}$ ;  $Ar = 80 \text{ arbusti/ha}$

**Art. 82 Piste ciclabili**

- 82.01 Nelle tavole Pr 4 "Proposte per il sistema della mobilità" è indicata la rete delle piste ciclabili, esistenti e di nuova realizzazione, che collegano la città e il Territorio extraurbano.
- 82.02 Nell'area urbana e in particolare nella città consolidata, le nuove piste ciclabili potranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana di cui all'Art. 59, nonché nelle aree destinate a servizi urbani e di quartiere di cui agli Artt. 72 e 73.
- 82.03 Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità potranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e/o di ambientazione e in modo compatibile agli interventi di ambientazione.
- 82.04 Le piste ciclabili di collegamento tra le frazioni e tra queste e la città, potranno essere realizzate nelle fasce di rispetto della viabilità esistente o utilizzando tratti di viabilità pubblica minore.



## **Titolo IV Norme transitorie e finali**

### **Art. 83 Edifici condonati**

- 83.01 Gli edifici condonati in base alle leggi 47/85 e 726/94 sono soggetti alla normativa generale e specifica del PRG 1999.
- 83.02 Qualora tali edifici ricadano in zone che prevedano usi diversi da quelli condonati, gli stessi sono soggetti alla disciplina di cui all'Art. 5.03.

### **Art. 84 Ambiti di rilocalizzazione delle volumetrie soggette ad esproprio per la realizzazione di infrastrutture e opere pubbliche**

- 84.01 Gli edifici da espropriare per la realizzazione di infrastrutture e opere pubbliche (attrezzature e servizi) potranno essere ricostruiti nelle apposite aree (definite "ambiti di rilocalizzazione delle volumetrie"), individuate nelle tavole di azionamento del Piano. Sia gli edifici da espropriare che gli ambiti di rilocalizzazione sono individuati e collegati graficamente nelle tavole di piano con apposita simbologia numerica.
- 84.02 Per gli ambiti di rilocalizzazione delle volumetrie prevalentemente residenziali valgono le seguenti prescrizioni:
- 84.02.01 *Interventi edilizi*
- Nuove costruzioni: Volume complessivo uguale al Volume complessivo da trasferire, fino ad una densità massima di  $U_f = 0,4$  mq/mq estesa a tutto l'ambito di concentrazione delle volumetrie.
- 84.02.02 *Normativa funzionale:*
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U3/2
  - Usi regolati: U2/1, U2/5.1 = max 30% Su
- 84.02.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze:*
- $I_p = 50\%$
  - $A = 2$  alberi/100 mq;  $A_r = 4$  arbusti/100 mq
  - $P = 3$  piani
- 84.03 Per gli ambiti di rilocalizzazione delle volumetrie prevalentemente produttive e polifunzionali valgono le seguenti prescrizioni:
- 84.03.01 *Interventi edilizi*
- Nuove costruzioni: Volume complessivo uguale al Volume complessivo da trasferire, fino ad un massimo di  $U_f = 0,6$  mq/mq esteso a tutto l'ambito di concentrazione delle volumetrie.
- 84.03.02 *Normativa funzionale:*
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/2.2 (A e EX), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9, U2/11, U3/1, U3/2, U5/1, U5/2
  - Usi regolati: U1/1, U1/2 (uso foresteria) = max 20% della Su, e comunque un alloggio per un massimo di 150 mq di Su per ogni unità produttiva.
- 84.03.03 *Indici urbanistico-ecologici*
- $I_p = 20\%$
  - $A = 1$  albero/100 mq;  $A_r = 2$  arbusti/100 mq

- 84.04 Per gli edifici o complessi rurali non più funzionali all'attività agricola da rilocalizzare, oltre a quanto previsto all'Art. 84.02, vale la seguente disciplina:
- gli edifici riconducibili alle tipologie di cui all'Art. 70 possono essere ricostruiti negli ambiti di cui all'Art. 84.02, a parità di volume complessivo, secondo le modalità del suddetto articolo, senza le limitazioni al numero degli alloggi, di cui agli Artt. 70.03, 70.04 e 70.05;
  - L'uso U1/1 è insediabile solo per i volumi recuperabili a residenza secondo le norme dell'Art. 70.
- 84.05 I fabbricati esistenti a destinazione produttiva o polifunzionale possono essere ricostruiti anche negli ambiti di rilocalizzazione delle volumetrie prevalentemente residenziali, con la riduzione al 50% del Volume complessivo, e sono soggetti alla disciplina dell'Art. 84.02.
- 84.06 I fabbricati esistenti a destinazione residenziale possono essere ricostruiti anche negli ambiti di rilocalizzazione delle volumetrie prevalentemente produttive e polifunzionali, a parità di Superficie complessiva, e sono soggetti alla disciplina dell'Art. 84.03.
- 84.07 Per tutti gli ambiti di rilocalizzazione sopra individuati, qualora in zone non contigue all'edificato, valgono le norme di cui all'Art. 60.07.

#### **Art. 85 Ambiti di trasferimento delle volumetrie**

- 85.01 Negli elaborati progettuali del Piano sono individuati, con apposita simbologia grafica, specifici ambiti urbanistici definiti "ambiti di trasferimento delle volumetrie", costituiti da aree libere e/o edificate, che potranno essere liberate dalle volumetrie esistenti e/o previste dal Piano, nonché da usi urbanisticamente incompatibili, e destinate ad usi pubblici e/o privati, al fine di un corretto equilibrio urbanistico e ambientale del territorio.
- 85.02 Le volumetrie esistenti e/o previste dal Piano, nonché gli usi incongrui da trasferire, dovranno essere oggetto di specifici "programmi di rilocalizzazione delle cubature" promossi dall'Amministrazione comunale, che rilocalizzeranno le volumetrie, o parti di esse, e definiranno gli usi pubblici o privati delle aree liberate.
- 85.03 Per gli eventuali edifici esistenti, fino all'attuazione di detti programmi, sono consentiti gli interventi di manutenzione qualitativa di cui all'Art. 11, ad eccezione della ristrutturazione edilizia.

#### **Art. 86 Usi transitori delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche**

- 86.01 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 PRG stabilisce che, in via transitoria, sentita la Commissione Edilizia, sono autorizzabili eventuali utilizzazioni temporanee private delle aree stesse, limitatamente ai tipi di utilizzazione ed alle modalità di cui al presente articolo.
- 86.02 Le utilizzazioni che possono essere autorizzate escludono comunque il rilascio di concessioni edilizie.
- 86.03 Tutte le utilizzazioni autorizzate 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 PRG nella zona di cui trattasi.
- 86.04 L'autorizzazione stessa decade automaticamente con la deliberazione di avvio, da

parte del Comune, dell'eventuale procedura espropriativa.

- 86.05 In ogni caso, con provvedimento immediato, si può procedere alla revoca dell'autorizzazione, qualora l'utilizzazione temporanea contrasti con gli obiettivi del PRG, produca disturbi, intralci la circolazione, comprometta la qualità dell'ambiente, comporti danni al decoro urbano, ai pubblici servizi ed alla salute pubblica.
- 86.06 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.
- 86.07 Gli usi che possono essere autorizzati sono:
- il mantenimento dell'utilizzazione attuale, anche mediante operazioni di manutenzione ad 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 m 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 e 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 m 1,5;
  - 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.
- 86.08 In ognuno dei casi precedenti deve essere salvaguardato l'eventuale patrimonio arboreo di alto fusto esistente.

#### **Art. 87 Attività specialistiche insediabili nel Territorio extraurbano**

- 87.01 Per particolari e documentate esigenze, e comunque nei soli casi in cui trattasi di lavorazione e/o deposito di materiali sicuramente non molesti, nocivi od inquinanti, il Comune può rilasciare a titolo precario una autorizzazione convenzionata allo svolgimento di attività specialistiche (quali demolitori, attività di rottamazione e macinazione, campi prova, ecc., nonché depositi all'aperto dei materiali). Tale autorizzazione però:
- non può essere rilasciata su aree classificate come zona agricola a parchi territoriali (Art. 64), zona agricola a valenza ambientale (Art. 66), zona agricola di rispetto ai corsi d'acqua (Art. 67), nonché negli ambiti disciplinati dall'Art. 68;
  - non può essere rilasciata per un periodo superiore a cinque anni, salvo rinnovo;
  - viene rilasciata sulla base di un progetto di utilizzazione dell'area nel quale venga previsto fra l'altro:
    - 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;

- l'armonizzazione e l'inserimento nel paesaggio circostante dei manufatti precari da realizzare, che dovranno risultare strettamente funzionali allo svolgimento delle attività, e che non potranno avere un'altezza superiori ad 1 Piano, sulla base di una apposita relazione tecnica dimostrativa ed esplicativa;
- il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade per quanto concerne la realizzazione dei manufatti funzionali allo svolgimento delle attività e i materiali di deposito;
- gli eventuali allacciamenti provvisori ai servizi tecnici e tecnologici necessari, e per gli altri provvedimenti per un corretto esercizio delle attività.

L' autorizzazione verrà rilasciata sulla base di una convenzione nella quale il richiedente si impegni fra l'altro:

- a restituire il terreno, alla scadenza, alle sue caratteristiche originarie;
- a garantire in ogni momento l'igiene del suolo ed il decoro dell'ambiente;
- ad 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 con adeguato filare di alberi con siepe sottostante;
- agli oneri ed alle garanzie finanziarie pattuiti fra le parti.

## ***Allegati***

## **Allegato 1**

### *Criteria progettuali per il recupero dei fabbricati e per le nuove costruzioni nel Territorio extraurbano*

Sono di seguito definiti alcuni criteri progettuali da considerare quali orientamenti di riferimento per gli interventi di recupero degli edifici esistenti e per le nuove costruzioni nel territorio extraurbano. Si tratta di criteri esemplificativi e programmatici finalizzati alla corretta impostazione dei progetti nel territorio extraurbano. Per le zone agricole periurbane di cui all'Art. 63, in caso di interventi limitrofi al territorio urbanizzato, la progettazione degli stessi dovrà considerare la presenza dei tessuti edificati.

#### Primo criterio: salvaguardia dei caratteri dell'ecosistema agricolo

La progettazione degli interventi dovrà in particolare salvaguardare l'impianto urbanistico originario attraverso il recupero e la valorizzazione dell'unità urbanistica di appartenenza. Questo deve di norma scongiurare:

- l'edificazione di nuovi edifici nell'area di sedime dell'impianto originario (se non in sostituzione di edifici da demolire);
- la modifica del rapporto reciproco fra edifici all'interno dell'unità urbanistica di appartenenza;
- il frazionamento dell'area originaria di appartenenza tramite la realizzazione di opere edilizie, recinzioni o altri manufatti che possano alterare la funzionalità dell'area cortiliva;
- l'avvio a processi di insediamento intensivo, con particolare riferimento al numero degli alloggi ottenibili con il recupero.

#### Secondo criterio: salvaguardia dei caratteri tipo-morfologici

Questo criterio deve incentivare una progettazione attenta al:

- rispetto della conformazione planivolumetrica degli edifici;
- rispetto dell'impianto strutturale;
- mantenimento della localizzazione dei principali collegamenti esterni ed interni;
- controllo delle superfetazioni in quanto parti incongrue degli edifici.

#### Terzo criterio: salvaguardia dei caratteri architettonico-decorativi

- a) Viene di norma scongiurata la modifica:
  - del sedime originario degli edifici;
  - dell'altezza di gronda;
  - del numero, dell'andamento e delle pendenze delle falde di copertura;
  - della dimensione e della forma delle bucatore e del rapporto fra esse e la superficie muraria dell'involucro esterno.
- b) La possibilità di tamponare il perimetro esterno è ammissibile nel recupero di fabbricati adibiti a stalle, a fienili in edifici a tipologia a porticato aperto su più lati. Il nuovo tamponamento deve tendere a non alterare il disegno architettonico originario, che deve rimanere il più possibile leggibile.
- c) E' scongiurata la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio (balconi, tettoie).
- d) La realizzazione di logge e porticati dovrà essere attuata riutilizzando preferibilmente spazi analoghi se preesistenti.
- e) E' scongiurata la realizzazione di sporti di gronda che superino i limiti di quelli preesistenti.

#### Quarto criterio: salvaguardia dei caratteri costruttivi

I seguenti caratteri costruttivi sono preferibilmente da utilizzare per:

- a) Le strutture verticali e i tamponamenti secondo le tecniche tradizionali e locali.
- b) Le coperture e i solai con tecniche e materiali tradizionali.
- c) Il manto di copertura in coppi di laterizio.
- d) Le lattonerie in materiali paesaggisticamente compatibili.
- e) Le tinteggiature esterne con colorazioni tipiche della pianura reggiana.
- f) Le eventuali recinzioni con siepe viva e con eventuale rete interposta, evitando la realizzazione di muretti a supporto delle reti.
- g) Portoni, scuri, inferiate, comignoli, soglie, bancali, pavimentazioni esterne con

materiali, forme e colori tradizionali.

Sono invece sconsigliati:

- h) Colori primari, graffiati o similari.
- i) Tutti i rivestimenti ad eccezione della facciavista.

Quinto criterio: salvaguardia della riconoscibilità percettiva degli spazi esterni ed interni

Le scelte progettuali dovranno verificare e adeguatamente valutare:

- la conservazione dei caratteri originari degli spazi interni attraverso la conservazione dei caratteri costruttivi originari per le parti già a destinazione residenziale;
- la valorizzazione dei rapporti spazio volumetrici delle parti già adibite a stalle e fienili favorendo la percezione globale dello spazio originario;
- la conservazione, il recupero e la valorizzazione, negli spazi esterni, dei caratteri propri del paesaggio agrario tradizionale, privilegiando le piante autoctone armonizzate con i segni e gli elementi caratteristici del paesaggio reggiano;
- gli allacciamenti alle reti tecnologiche dovranno preferibilmente risultare interrati, secondo le prescrizioni degli enti competenti.

Sesto criterio: garanzia del benessere ecologico-climatico

- a) Gli edifici dovranno preferibilmente essere dotati degli impianti tecnologici atti ad assicurare il benessere igrotermico, almeno invernale.
- b) Dovranno preferibilmente essere adottate tecniche di isolamento finalizzate a minimizzare i consumi energetici e le dispersioni termiche.
- c) Potranno essere adottate tutte le tecniche proprie della bioarchitettura per la limitazione dei consumi energetici, il riciclo delle acque, lo sfruttamento dell'energia solare. Si consigliano in particolare gli interventi che utilizzino sistemi di climatizzazione e ventilazione naturale (ripristino apertura "porta morta", utilizzo del verde come elemento schermante/mitigante e di controllo microclimatico, ripristino di pergolati, logge e porticati se già caratteristici della tipologia originaria su cui si interviene).
- d) Al fine di adeguati isolamento e ventilazione, si consiglia di verificare l'equilibrio fra il dimensionamento e il numero di aperture e la superficie muraria delle pareti esterne. Il rapporto ottimale espresso in termini di  $S_u$  rapportata alla superficie delle aperture è di 1/8. Sono ammessi rapporti inferiori nel caso in cui non sia consigliabile intervenire sulle aperture.
- e) Gli impianti di energia solare dovranno risultare morfologicamente integrati alle linee delle coperture.

Settimo criterio: garanzia dell'idoneità funzionale

- a) Dovranno essere verificati gli adeguamenti degli impianti idrico-sanitari, acquedottistici e fognari ai livelli standard richiesti dalle normative vigenti ed ai regolamenti edilizi e d'igiene (risultando possibili impianti di illuminazione e ventilazione artificiale, DM 57/95).
- b) Possono essere adottate misure tecniche per il recupero e il riciclaggio delle acque reflue e piovane (esempio: la fitodepurazione).

Ottavo criterio: tecniche costruttive per gli edifici produttivi (U4/2, U4/3, U4/4)

Per gli edifici produttivi in zona agricola si raccomanda l'utilizzazione di tecniche costruttive che favoriscano il rispetto delle indicazioni contenute nei criteri progettuali sopra detti.

Laddove si debba ricorrere a prodotti standard (prefabbricati) si deve avere cura di:

- utilizzare coperture che garantiscano le pendenze tradizionali del tetto;
- rivestire i pilastri con materiali a facciavista;
- intonacare e/o dipingere i tamponamenti avendo cura di nascondere i giunti;
- alleggerire i prospetti con l'uso di gelosie, ecc.,
- curare le finestrate e le luci per differenziarle da quelle tipiche di edifici industriali.

A fronte di edifici o manufatti le cui dimensioni impediscono di rispettare le tipologie tipiche, anche dopo aver verificato la possibilità di accorpate diversi corpi di fabbrica, si provveda all'ambientazione del manufatto con opportuna piantumazione.

## **Allegato 2**

### *Specifiche modalità di intervento per l'ambito del Parco del Crostolo*

Tutti gli interventi sugli edifici d'interesse storico architettonico, tipologico ed ambientale soggetti a restauro o risanamento conservativo dovranno essere corredati da una relazione storico-critica della struttura e delle sue caratterizzazioni architettoniche, con adeguato corredo fotografico.

Qualsiasi richiesta di Concessione od Autorizzazione di carattere edilizio od agricolo su edifici o terreni compresi entro il perimetro del Parco, dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Edilizia.

Ogni intervento edilizio di ristrutturazione (qualora questo incida anche sulle aree di pertinenza dello stabile) o di nuova costruzione dovrà essere corredato da un progetto di sistemazione delle aree scoperte, da redigersi anche per la sola sistemazione delle aree scoperte o per interventi che riguardino opere di urbanizzazione o di manutenzione ad infrastrutture esistenti. I progetti, presentati su elaborati in scala non inferiore a 1:500, dovranno prevedere la sistemazione a verde di tutta l'area, con le indicazioni delle zone alberate, a prato, a giardino od a coltivo con l'indicazione di tutte le opere previste quali: pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, corpi illuminanti e sistemi di irrigazione. I progetti dovranno prevedere ove è possibile ed ove si evidenzino emergenze di pregio o d'interesse ambientale, il mantenimento delle alberature e delle siepi esistenti che dovranno essere indicate su apposite planimetrie e documentate con esauriente rilievo fotografico. La scelta delle essenze da utilizzarsi nei progetti di intervento dovrà privilegiare l'uso di essenze autoctone del territorio. La posa a dimora di essenze a foglia caduca dovrà essere prevista di norma nella misura di un albero di prima grandezza ogni 100 mq di superficie complessiva dei fabbricati oggetto dell'intervento. L'adozione di essenze naturalizzate, esotiche e dei sempreverdi non potrà superare il 15% delle piantumazioni. Il progetto del verde deve essere redatto con l'obiettivo di riconnettere storicamente e funzionalmente i singoli ambienti e di valorizzare le relazioni con il paesaggio circostante.

E' vietata l'apertura, la soppressione, l'interruzione e la deviazione di sentieri e strade campestri senza preventiva Autorizzazione.

I progetti di nuove strade o di sistemazione dei tracciati esistenti devono adottare soluzioni ed accorgimenti atti a garantire l'integrazione delle opere con il contesto minimizzando gli effetti negativi di impatto ambientale, assicurando in particolare la riduzione delle fonti di inquinamento.

Le pavimentazioni di tutte le aree pubbliche o private ad uso pubblico adibite a parcheggio e viabilità interna dovranno essere realizzate con materiali e soluzioni non impermeabili.

Le nuove recinzioni, ivi compresi i casi di rifacimento delle proprietà pubbliche e private dovranno essere realizzate con siepi utilizzando preferibilmente tipi di essenze autoctone.

Le recinzioni potranno prevedere l'utilizzo di rete metallica sostenuta da paletti in ferro o legno infissi in terra od eventualmente su muretti di sostegno di altezza massima di 40 cm., con un'altezza massima complessiva non superiore a 1,8 m e comunque la stessa dovrà essere mascherata verso l'esterno da una siepe vegetale come indicato nel precedente punto.

Per le recinzioni è vietato l'utilizzo di materiali plastici o prestampati cementizi.

Allo scopo di garantire un corretto inserimento ambientale delle costruzioni all'interno del perimetro del Parco del Crostolo, tutti i progetti di nuova costruzione o di ristrutturazione di edifici esistenti dovranno attenersi al rispetto di alcuni canoni tipologici e compositivi improntati alla semplicità e sobrietà delle soluzioni architettoniche, nonchè prevedere l'utilizzo di materiali idonei per caratteristiche proprie e per tipo d'impiego. In caso di lottizzazioni ed edificazioni distinte queste dovranno essere ricondotte ad una progettazione stilisticamente omogenea. A tale fine dovranno essere rispettati, di norma, i seguenti criteri e parametri:

- nei casi di nuova costruzione e ristrutturazione si dovrà realizzare una composizione planivolumetrica che si inserisca in modo appropriato con l'ambiente e gli edifici circostanti; le soluzioni derivanti da interventi di nuova costruzione, o di ristrutturazione che si dovessero concretizzare in tipologie aggregate, dovranno prevedere per ciascuna unità immobiliare lo sviluppo del



fronte principale non inferiore a 6 m e la disposizione lineare in contiguità di non più di quattro unità immobiliari;

- negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione, l'altezza H degli edifici non potrà superare i 6 m fuori terra e comunque l'altezza massima al colmo della copertura al corpo di fabbrica più alto non potrà superare i 9 m mentre la pendenza delle falde dovrà essere compresa tra i valori del 30-35%;
- sono vietati riporti di terreno addossati alle costruzioni; il livello del Piano di calpestio al Piano terra degli edifici dovrà essere posizionato ad una altezza non superiore ai m 0,30 dal Piano di campagna esistente;
- è vietata l'adozione di balconi, pensiline e ballatoi a sporgere;
- nella generalità dei casi non sono consigliate le scale esterne; nei casi ove non sia possibile operare diversamente dette scale dovranno essere integrate tipologicamente con il corpo principale;
- non sono consentite coperture piane od a falda unica; i materiali utilizzabili per manti di copertura potranno essere esclusivamente in laterizio con colorazione naturale, rimanendo all'interno di forme tipiche della tradizione locale e si dovranno uniformare a quelli, conformi, già esistenti negli edifici posti nelle vicinanze; è vietato l'uso di qualsiasi copertura realizzata con ondolati di vari materiali, tegole canadesi e marsigliesi, coperture in cemento o manti metallici;
- la finitura esterna degli edifici potrà essere eseguita limitandosi all'uso del laterizio facciavista, con materiali ad impasto in tinta naturale, oppure con finitura ad intonaco a base calce e cemento con sovrastante tinteggio a base calce o silicati nei colori preventivamente concordati con gli Uffici preposti, anche sulla base di campioni di tinta in loco;
- è vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato; per l'oscuramento esterno non è ammesso l'uso di serrande ed avvolgibili;
- nel caso di ristrutturazione di edifici rurali occorre mantenere una chiara leggibilità della distinzione fra parte civile e rurale del fabbricato; si dovranno inoltre salvaguardare gli elementi compositivi e caratterizzanti principali quali ad esempio la porta morta e gli elementi complementari, i muri tagliafuoco od i pozzi interni, oltre a quelli esterni all'edificio, quali le aie, i pilastri d'ingresso, ecc..

Eventuali scelte progettuali che prevedano difformità dalle prescrizioni riportate al presente punto dovranno comunque essere orientate ad un corretto inserimento ambientale, tipologico e costruttivo dell'intervento e sottoposte al parere della Commissione Edilizia che avrà facoltà di valutarne la congruità.

### **Allegato 3**

#### *Progresso PRG '84*

Sono di seguito specificate le norme urbanistico edilizie prescritte per i Piani Urbanistici Attuativi previsti dal PRG '84 non ancora attuati ma inseriti nel PPA, di cui all'Art. 56.04 della normativa, individuati con apposita simbologia grafica e numerazione progressiva nelle tavole P 2.

Gli usi relativi agli esercizi commerciali sono stati adeguati ai sensi della LR 14/99 e relativi criteri, cui si rimanda per la disciplina attuativa.

#### **PUA 1**

- 1.01 *Usi previsti:*  
Sono previsti gli usi U.2, U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/2.2 (EX), U2/2.3 (EX), U.7, U.8, U.10, U.13, U.21, U.23, U.26, U.29.
- 1.02 *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.
- 1.03 *Modalità di attuazione:*  
Il PRG si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 1.  
Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0,4 \text{ mq/mq}$ .  
S2 e/o verde pubblico attrezzato S1 = 30 mq/30 mq Su, con l'avvertenza che le aree a verde pubblico, ivi definite come aree di S2, devono intendersi a tutti gli effetti come verde pubblico attrezzato S1, e come tali dovranno essere cedute gratuitamente, attrezzate ed alberate a cura degli attuatori dei singoli Piani Particolareggiati.

#### **PUA 2**

- 2.01 *Usi previsti:*  
Sono previsti gli usi U.2, U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/2.2 (EX), U2/2.3 (EX), U.7, U.16, U.29, U.31.
- 2.02 *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.
- 2.03 *Modalità di attuazione:*  
Il PRG si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 1.  
Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0,35 \text{ mq/mq}$ .  
S2 e/o verde pubblico attrezzato S1 = 30 mq/30 mq Su, con l'avvertenza che le aree a verde pubblico, ivi definite come aree di S2, devono intendersi a tutti gli effetti come verde pubblico attrezzato S1, e come tali dovranno essere cedute gratuitamente, attrezzate ed alberate a cura degli attuatori dei singoli Piani Particolareggiati.

#### **PUA 3**

- 3.01 *Usi previsti:*  
Sono previsti gli usi U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/2.2 (EX), U2/2.3 (EX), 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.  
Gli usi U.9, U.15, U.16, U.17, U.18 e U.19 dovranno, nel complesso, essere insediati in misura non inferiore al 50% della Su massima ammissibile nell'area oggetto dell'intervento.
- 3.02 *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.
- 3.03 *Modalità di attuazione:*  
Il PRG si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 3.

Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0,45 \text{ mq/mq}$ .  
S2 e/o verde pubblico attrezzato S1 = 15 mq/100 mq St, di cui 5 mq a parcheggi di tipo P2 e 10 mq a servizi pubblici S2 e/o verde pubblico attrezzato S1 da cedere gratuitamente, attrezzate ed alberate a cura degli attuatori, secondo le eventuali indicazioni grafiche del PRG.

#### **PUA 4**

- 4.01 *Usi previsti:*  
Sono previsti gli usi U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/2.2 (EX), U2/2.3 (EX), 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.  
Gli usi U.9, U.15, U.16, U.17, U.18 e U.19 dovranno, nel complesso, essere insediati in misura non inferiore al 50% della Su massima ammissibile nell'area oggetto dell'intervento.
- 4.02 *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.
- 4.03 *Modalità di attuazione:*  
Il PRG si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 3.  
Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0,45 \text{ mq/mq}$ .  
S2 e/o verde pubblico attrezzato S1 = 15 mq/100 mq St, di cui 5 mq a parcheggi di tipo P2 e 10 mq a servizi pubblici S2 e/o verde pubblico attrezzato S1 da cedere gratuitamente, attrezzate ed alberate a cura degli attuatori, secondo le eventuali indicazioni grafiche del PRG.

#### **PUA 5**

- 5.01 *Usi previsti:*  
Sono previsti gli usi U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/2.2 (EX), U2/2.3 (EX), 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.  
Gli usi U.9, U.15, U.16, U.17, U.18 e U.19 dovranno, nel complesso, essere insediati in misura non inferiore al 50% della Su massima ammissibile nell'area oggetto dell'intervento.
- 5.02 *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.
- 5.03 *Modalità di attuazione:*  
Il PRG si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 3.  
Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0,45 \text{ mq/mq}$ .  
S2 e/o verde pubblico attrezzato S1 = 15 mq/100 mq St, di cui 5 mq a parcheggi di tipo P2 e 10 mq a servizi pubblici S2 e/o verde pubblico attrezzato S1 da cedere gratuitamente, attrezzate ed alberate a cura degli attuatori, secondo le eventuali indicazioni grafiche del PRG.

#### **PUA 6**

- 6.01 *Usi previsti:*  
Sono previsti gli usi U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/2.2 (EX), U2/2.3 (EX), U.7, U.8, U.15, U.17, U.18, U.19, U.21, U.23, U.23bis, U.26, U.27, U.31, U.32.  
Gli usi U.15, U.17 e U.19 dovranno essere insediati complessivamente in misura non inferiore al 75% della Su massima ammissibile nell'area oggetto dell'intervento.
- 6.02 *Ripartizione funzionale:*  
Area di concentrazione dell'edificazione  $Se = 50\%$ .  
Aree a verde pubblico e privato  $50\%$  ( $V_p = 25\%$  e  $V_e = 25\%$ ).
- 6.03 *Interventi ammessi:*  
Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.2, NC.5, NC.6.
- 6.04 *Modalità di attuazione:*  
Il PRG si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo

3, applicando i seguenti indici e parametri:  
Indice di utilizzazione territoriale ecologica Ute = 0,4 mq/mq.  
Indice di permeabilità Ip: Ve > 70%, Vp > 90%.  
Densità arborea A = 10/ha.  
Densità arbustiva Ar = 20/ha.

## **PUA 7**

- 7.01 *Usi previsti:*  
Sono previsti gli usi U.3, U.22, U.23, U.24, U.29.
- 7.02 *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.
- 7.03 *Modalità di attuazione:*  
Il PRG si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa privata di tipo 3.  
Indice di utilizzazione territoriale Ut = 0,2 mq/mq, con esclusione delle attrezzature scoperte.

## **PUA 8**

- 8.01 *Mix funzionale:*  
Su degli Usi residenziali non inferiori al 40% della Su complessiva.  
Su degli Usi terziari non inferiori al 20% della Su complessiva. Tra gli usi terziari sono ammessi gli usi U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/2.2 (A e EX).
- 8.02 *Ripartizione funzionale:*  
Area di concentrazione dell'edificazione Se = 30%.  
Aree a verde pubblico e privato 70% (Vp = 40% e Ve = 30%).
- 8.03 *Interventi ammessi:*  
Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono: NC.2, NC.5, NC.6.
- 8.04 *Modalità di attuazione:*  
Il PRG si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 2, applicando i seguenti indici e parametri:  
Indice di utilizzazione territoriale ecologica Ute = 0,37 mq/mq.  
Indice di permeabilità Ip: Ve > 70%, Vp > 90%.  
Numero massimo dei piani P = 7, compreso il Piano terra.  
Densità arborea A = 40/ha.  
Densità arbustiva Ar = 60/ha.  
Gli indici di edificabilità di cui ai punti precedenti possono essere incrementati di un valore di 0,06 mc/mq di Ste o Sfe per la realizzazione eventuale delle infrastrutture previste dall'uso U.23bis. Tale incremento di cubatura è disponibile esclusivamente per la realizzazione di dette attrezzature sportive private.

## **PUA 9**

- 9.01 *Usi previsti:*  
Sono previsti gli usi U.1, U2/1, U2/2.1 (A e EX), U.3, U.16.  
L'uso U.1 dovrà essere insediato in misura non inferiore al 75% della Su massima ammissibile nell'area oggetto dell'intervento.
- 9.02 *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.
- 9.03 *Modalità di attuazione:*  
Il PRG si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 4.  
Indice di utilizzazione territoriale Ut = 0,37 mq/mq  
S2 e/o verde pubblico attrezzato S1 come da zonizzazione di PRG nei Piani Particolareggiati di tipo 4. Le aree classificate negli elaborati grafici come Zona a verde pubblico e attrezzato rappresentano uno standard di urbanizzazione primaria, da cedere gratuitamente, attrezzato ed alberato a cura dei soggetti attuatori. Inoltre, nell'ambito delle suddette aree complessivamente destinate a S2 e/o a verde pubblico

e attrezzato, dovrà essere individuato un minimo di P2 pari a 4 mq/30 mq Su.

## **PUA 10**

- 10.01 *Usi previsti:*  
Sono previsti gli usi U.1, U.2, U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/2.2 (EX), U2/2.3 (EX), U.3, U.7, U.10, U.11, U.13, U.14, U.16, U.21, U.22, U.23, U.24, U.28, U.29.
- 10.02 *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.
- 10.03 *Modalità di attuazione:*  
Il PRG si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 3.  
S2 e/o verde pubblico attrezzato S1 = 20 mq/30 mq Su, distribuiti come da eventuale indicazione di massima della zonizzazione di PRG, ove la classificazione a Zona a verde pubblico e attrezzato rappresenta uno standard di urbanizzazione primaria, e come tale dovrà essere ceduto gratuitamente, attrezzato ed alberato a cura degli attuatori. Inoltre, nell'ambito delle suddette aree complessivamente destinate a S2 e/o a verde pubblico e attrezzato, dovrà essere individuato un minimo di P2 pari a 3 mq/30 mq Su. Nel caso di effettivo insediamento di consistenti Usi di carattere non residenziale, le superfici per verde pubblico S1 dovranno risultare, per tali Usi, non inferiori a 60 mq/100 mq Su.  
Indice di utilizzazione territoriale Ut = 0,4 mq/mq.

## **PUA 11**

- 11.01 *Usi previsti:*  
Sono previsti gli usi U.1, U.2, U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/2.2 (EX), U2/2.3 (EX), U.3, U.7, U.10, U.11, U.13, U.14, U.16, U.21, U.22, U.23, U.24, U.28, U.29.
- 11.02 *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.
- 11.03 *Modalità di attuazione:*  
Il PRG si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di tipo 3.  
S2 e/o verde pubblico attrezzato S1 = 20 mq/30 mq Su, distribuiti come da eventuale indicazione di massima della zonizzazione di PRG, ove la classificazione a Zona a verde pubblico e attrezzato rappresenta uno standard di urbanizzazione primaria, e come tale dovrà essere ceduto gratuitamente, attrezzato ed alberato a cura degli attuatori. Inoltre, nell'ambito delle suddette aree complessivamente destinate a S2 e/o a verde pubblico e attrezzato, dovrà essere individuato un minimo di P2 pari a 3 mq/30 mq Su. Nel caso di effettivo insediamento di consistenti Usi di carattere non residenziale, le superfici per verde pubblico S1 dovranno risultare, per tali Usi, non inferiori a 60 mq/100 mq Su.  
Indice di utilizzazione territoriale Ut = 0,4 mq/mq.  
E' prescritto il recupero dei fabbricati esistenti ed il ripristino degli elementi di collegamento fra i suddetti fabbricati.  
L'indice di utilizzazione territoriale Ut potrà essere saturato con la realizzazione di un nuovo edificio che, per localizzazione, tipologia e materiali, dovrà essere morfologicamente integrato con il complesso esistente.