

NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE

COMUNE DI MARANO SUL PANARO

AGGIORNATE ALLA VARIANTE APPROVATA CON DELIBERA C/C N.41 DEL  
21/09/06

OTTOBRE 2006

## INDICE

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI .....	5
CAPO I: VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL P.R.G. ....	5
Art. 1 - Piano Regolatore Generale in forma associata .....	5
Art. 2 - Fondamento giuridico e competenze del P.R.G. ....	5
Art. 3 - Elementi costitutivi del P.R.G. ....	6
Art. 4 - Validità ed efficacia del P.R.G. ....	7
Art. 5 - Piano dei servizi .....	8
Art. 6 - Edifici preesistenti e previsioni di P.R.G. ....	8
Art. 7 - Utilizzazioni provvisorie delle aree a destinazione pubblica.....	9
CAPO II: ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....	11
Art. 8 - Condizioni alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie .....	11
Art. 9 - Modalità di attuazione del P.R.G. ....	11
Art. 10 - Strumenti urbanistici attuativi .....	12
Art. 11 - Elementi costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi.....	12
Art. 12 - Attuazione per intervento edilizio diretto .....	13
CAPO III: OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	13
Art. 13 - Opere di urbanizzazione .....	14
Art. 14 - Opere di urbanizzazione primaria .....	14
Art. 15 - Opere di urbanizzazione secondaria e standard urbanistici .....	16
CAPO IV: PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	17
Art. 16 - Parametri e indici urbanistici.....	17
Art. 17 - Utilizzazione degli indici.....	17
Art. 18 - Parametri edilizi .....	18
Art. 19 - Distanze.....	18
Art. 20 - Carico idraulico sui bacini.....	20
CAPO V: DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE .....	23
Art. 21 - Definizioni.....	23
Art. 22 - Restauro scientifico .....	23
Art. 23 - Restauro e risanamento conservativo .....	24
Art. 24 - Restauro e risanamento conservativo di tipo A .....	25
Art. 25 - Restauro e risanamento conservativo di tipo B .....	25
Art. 25bis - Ripristino tipologico .....	26
Art. 26 - Recupero e risanamento delle aree libere .....	26
Art. 27 - Ristrutturazione edilizia .....	26
Art. 28 - Ampliamenti.....	27
Art. 29 - Demolizione senza ricostruzione.....	27
Art. 30 - Demolizione e ricostruzione.....	28
Art. 31 - Ristrutturazione urbanistica.....	28
Art. 32 - Interventi di nuova costruzione .....	28
Art. 33 - Opere interne .....	289
Art. 34 - Manutenzione straordinaria.....	30
Art. 35 - Manutenzione ordinaria.....	30
Art. 36 - Modifica di destinazione d'uso .....	31

TITOLO II: DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO.....	32
CAPO I: SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE .....	32
Art. 37 - Zone omogenee .....	32
Art. 38 - Carattere vincolante delle destinazioni di zona .....	32
Art. 39 - Usi .....	34
CAPO II: VINCOLI E TUTELE.....	43
Art. 40 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua .....	43
Art. 40 bis - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e fasce di espansione inondabili.....	466
Art. 41 - Zone di tutela dei pozzi acquedottistici .....	499
Art. 42 - Zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità.....	49
Art. 43 - Zone di tutela di terrazzi fluviali e scarpate rocciose .....	50
Art. 44 - Tutela dei crinali.....	51
Art. 45 - Tutela dei calanchi.....	52
Art. 46 - Zone di tutela naturalistica .....	53
Art. 46 bis - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale.....	54
Art. 47 - “Parco delle Cince”, “Parco del Sasso Losco”, “Parco faunistico di Festà” e “Parco Regionale dei Sassi di Rocca Malatina” .....	56
Art. 48 - Zone boscate.....	57
Art. 49 - Tutela degli elementi vegetazionali del paesaggio .....	59
Art. 50 - Esempari arborei monumentali .....	62
Art. 51 - Verde privato.....	63
Art. 52 - Zone ed elementi di interesse storico-archeologico.....	63
Art. 53 - Tutela dei manufatti architettonici di interesse storico.....	644
Art. 54 - Tutela della viabilità storica .....	66
Art. 55 - Tutela della viabilità panoramica .....	67
Art. 56 - Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie.....	688
Art. 57 - Fasce di rispetto di elettrodotti, metanodotti e depuratori .....	68
Art. 58 - Ambiti di rispetto dei cimiteri .....	69
Art. 58bis - Ambiti soggetti al Piano delle Attività Estrattive (PAE).....	69
CAPO III: ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE .....	70
Art. 59 - Zone omogenee A .....	70
Art. 60 - Destinazioni d'uso ammesse nelle zone omogenee A.....	71
Art. 61 - Zone omogenee B.1, residenziali di vecchio impianto.....	73
Art. 62 - Zone omogenee B.2, residenziali ad assetto urbanistico consolidato.....	73
Art. 63 - Zone omogenee B.3, residenziali di interesse storico-architettonico e/o di valore ambientale.....	735
Art. 64 - Zone Omogenee C, residenziali di espansione .....	77
CAPO IV: ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE, DIREZIONALE E TURISTICO-ALBERGHIERA .....	81
Art. 65 - Zone Omogenee D .....	81
Art. 66 - Zone Omogenee D.1, artigianali e industriali prevalentemente edificate.....	81
Art. 67 - Zone Omogenee D.2, artigianali e industriali di nuovo insediamento .....	83
Art. 68 - Zone Omogenee D.3, per attrezzature distributive prevalentemente edificate .....	84
Art. 69 - Zone Omogenee D.4, per attrezzature distributive di nuovo insediamento.....	86
Art. 70 - Zone Omogenee D.5, per attrezzature turistico-alberghiere prevalentemente edificate ....	87

Art. 71 - Zone Omogenee D.6, per attrezzature turistico-alberghiere di nuovo insediamento.....	88
Art. 73 - Zone Omogenee D.8, per attività terziarie e direzionali di nuovo insediamento.....	88
Art. 74 - Zone Omogenee D.9, per attrezzature e servizi privati di interesse generale.....	89
CAPO V: ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA .....	93
Art. 75 - Zone omogenee E.....	93
Art. 76 - Zone omogenee E.1, agricole normali.....	96
Art. 77 - Zone omogenee E.2, agricole di tutela ambientale delle “alte”.....	96
Art. 78 - Zone omogenee E.3, agricole di tutela paesaggistica delle “basse”.....	96
Art. 79 - Zone omogenee E.4, agricole di tutela del primo terrazzamento fluviale .....	102
Art. 80 - Zone omogenee E.5, agricole di tutela delle aree collinari.....	102
CAPO VI: ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO .....	112
Art. 81 - Zone Omogenee F.1, attrezzature pubbliche di interesse generale.....	112
Art. 82 - Zone Omogenee F.2, impianti sportivi e parchi di livello urbano e territoriale.....	113
Art. 83 - Zone Omogenee G, servizi e attrezzature di quartiere o di nucleo insediativo.....	114
Art. 84 - Zone Omogenee G.1, servizi di quartiere o di nucleo insediativo.....	114
Art. 85 - Zone Omogenee G.2, verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo .....	115
CAPO VII: VIABILITÀ E PARCHEGGI.....	117
Art. 86 - Zone destinate alla viabilità.....	117
Art. 87 - Parcheggi.....	118
Art. 88 - Caratteristiche tipologiche dei parcheggi .....	120
Art. 89 - Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza (Pp).....	121
Art. 90 - Percorsi ciclabili .....	123
Art. 91 - Impianti di distribuzione automatica dei carburanti .....	123
CAPO VIII: NORME TRANSITORIE E FINALI.....	127
Art. 92 - Validità ed efficacia .....	127
Art. 93 - Elementi costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi .....	127
Art. 94 - Parametri e indici urbanistici .....	130
Art. 95 - Parametri edilizi. ....	132
Art. 96 - Verde privato.....	135

(1035M3275FAL250901.doc)

# TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

## CAPO I: VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL P.R.G.

### Art. 1 - Piano Regolatore Generale in forma associata

1. Il presente P.R.G. è redatto in forma associata per il territorio dei Comuni di Vignola, Savignano s.P. e Marano s.P. ed assume validità per ciascun ambito comunale mediante l'applicazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, redatte unitariamente per i tre Comuni, e degli elaborati grafici di cui al successivo art. 3, redatti per ciascun ambito comunale in conformità alle disposizioni di legge.

### Art. 2 - Fondamento giuridico e competenze del P.R.G.

1. Il P.R.G. disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio entro ciascun ambito amministrativo comunale, in funzione delle esigenze di sviluppo economico e sociale della popolazione, della tutela dei valori culturali e ambientali, della salvaguardia e della valorizzazione delle risorse naturali e produttive.
2. La presente disciplina del P.R.G. detta disposizioni generali e specifiche per gli interventi di trasformazione fisica e per i modi d'uso del territorio e degli immobili ricadenti entro il territorio comunale, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge.
3. Il P.R.G. è stato elaborato ai sensi della Legge n. 1150/42 e succ. modif. ed integr. e della Legge Regionale n. 47/78 e succ. modif. ed integr., con particolare riferimento alla Legge Regionale n. 6/95 e nel rispetto delle altre norme legislative in materia di pianificazione urbanistica, di tutela e uso del territorio.
4. Le previsioni del P.R.G. si conformano inoltre alle disposizioni e indicazioni della pianificazione regionale e provinciale con particolare riferimento a:
  - Piano Territoriale Regionale dell'Emilia Romagna (P.T.R.),
  - Piano Territoriale Regionale Paesistico dell'Emilia Romagna (P.T.P.R.),
  - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) per quanto riguarda i contenuti e vincoli di cui alle Tavole 1°. Per le restanti disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale valgono le norme transitorie di cui agli Articoli 37 e 73 del piano stesso.
5. In conseguenza dell'adozione ed approvazione del presente P.R.G., la disciplina urbanistica del territorio comunale sarà regolata dalle seguenti Norme Tecniche di Attuazione, unitamente agli elaborati grafici del P.R.G. che dettano indicazioni e prescrizioni, sia per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi, sia per la disciplina diretta delle costruzioni e delle trasformazioni d'uso nell'intero territorio comunale.

Art. 3 - Elementi costitutivi del P.R.G.

1. Sono elementi costitutivi del P.R.G. del Comune di Marano s.P.:
  - RELAZIONE ILLUSTRATIVA,
  - NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE,
  - RELAZIONE GEOTECNICA DEL COMUNE DI MARANO S.P. I contenuti e le specifiche prescrizioni della Relazione Geologica si intendono parte integrante delle disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione e prevalgono su qualsiasi altra disposizione delle Norme stesse qualora in contrasto, come prescritto al successivo art.8, comma 2.
  - CATALOGAZIONE DEI MANUFATTI ARCHITETTONICI NEGLI INSEDIAMENTI URBANI STORICI DEL COMUNE DI MARANO SUL PANARO (Marano, Rodiano Villabianca/Cà Bernabei, Festà Castello, Denzano, Cà Bernardoni, Cà Salata, Cà Rivara),
  - RILEVAMENTO DEI MANUFATTI ARCHITETTONICI DI INTERESSE STORICO del Comune di Marano s.P.,
  - Elaborati grafici di P.R.G.:
    - Tav. 1.1...3 - rapp. 1:10.000  
SINTESI DEI PRG IN FORMA ASSOCIATA
    - Tav. M.2.1...12 - rapp. 1: 5.000  
DESTINAZIONI DI ZONA (n. 12 tavole)
    - Tav. M.4 - rapp. 1: 1.000  
ZONE OMOGENEE A: Unità Minime e Categorie di Intervento
    - PIANO DEI SERVIZI ai sensi della L.R. 47/78 e succ. modif. art. 13.
    - Tavola delle piste ciclabili esistenti ed in previsione.
  
2. Sono inoltre elementi costitutivi del P.R.G. in forma associata dei Comuni di Vignola, Savignano s.P. e Marano s.P. gli elaborati dell'”INDAGINE AMBIENTALE”:
  - Fascicolo N.1 “Geologia e geomorfologia”
  - Fascicolo N.1 Bis “Calanchi”
  - Fascicolo N.2 “Idrologia e idraulica”
  - Fascicolo N.3 “Idrogeologia ed infiltrabilità dei suoli”
  - Fascicolo N.4A “Vulnerabilità acque sotterranee”
  - Fascicolo N.4B “Uso reale del suolo”
  - Fascicolo N.4C “Unità fisiche di paesaggio”
  - Fascicolo N.5 “Tavole” (riferite ai fascicoli N. 1, 2, 3, 4A, 4B, 4C)
    - Tavola N.1 Carta idromorfologica (A) - Scala 1:10.000
    - Tavola N.1 Carta idromorfologica (B) - Scala 1:10.000
    - Tavola N.2 Carta geomorfologica (A) - Scala 1:10.000
    - Tavola N.2 Carta geomorfologica (B) - Scala 1:10.000
    - Tavola N.3 Reticolo idraulico principale e rete fognaria
    - Tavola N.4 Carico idraulico sui bacini
    - Tavola N.5 Censimento e riqualificazione del reticolo idrografico
    - Tavola N.6 Carta idrogeologica (isofreatiche e isopieze) - Scala 1:25.000
    - Tavola N.7 Carta della soggiacenza della falda - Scala 1:25.000
    - Tavola N.8 Planimetria zone di protezione pozzi pubblici  
Scala 1:10.000

- Tavola N.9 Carta topografica (altimetria, idrografia, viabilità, urbano)  
Scala 1:25.000
- Tavola N.10 Modello digitale del terreno con fasce altimetriche  
Scala 1:25.000
- Tavola N.11 Carta clivometrica - Scala 1:25.000
- Tavola N.12 Carta geolitologica (A) - Scala 1:10.000
- Tavola N.12 Carta geolitologica (B) - Scala 1:10.000
- Tavola N.13 Carta dell'infiltrabilità del suolo e delle isobate del tetto delle ghiaie -  
Scala 1:25.000
- Tavola N.14 Aggiornamento della carta della pericolosità ambientale  
Scala 1:25.000
- Tavola N.15 Carta della vulnerabilità per infiltrazione - Scala 1:25.000
- Tavola N.16 Carta dell'uso reale del suolo al 1955 - Scala 1:25.000
- Tavola N.17 Carta dell'uso reale del suolo al 1979 - Scala 1:25.000
- Tavola N.18 Carta dell'uso reale del suolo al 1989 - Scala 1:25.000
- Tavola N.19 Carta della dinamica dell'uso reale del suolo al 1955/79  
Scala 1:25.000
- Tavola N.20 Carta della dinamica dell'uso reale del suolo al 1979/89  
Scala 1:25.000
- Tavola N.21 Carta delle unità fisiche del paesaggio - Scala 1:25.000
- Tavola N.22 Carta delle aree di degrado ambientale - Scala 1:25.000
- Fascicolo N.6A "Proposte Urbanistico-Normative"  
- Tavola A "Carta dei Vincoli" - Scala 1:10.000  
- Tavola B "Carta dei Vincoli" - Scala 1:10.000
- Fascicolo N.6B "Proposte Urbanistico-Normative"
- Fascicolo N.6C "Proposte Urbanistico-Normative"
- "Proposte Urbanistico-Normative" Tavola "Ambiti territoriali ottenuti dalla correlazione tra unità di paesaggio (Udp) e grado di vulnerabilità per infiltrazione (vuld)"

#### Art. 4 - Validità ed efficacia del P.R.G.

1. Il presente P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato ed è sottoposto a revisione periodica ogni dieci anni. Esso si basa su elementi di previsione decennale e può essere soggetto a varianti, nei modi e nelle procedure di legge.
2. Sopravvenute determinazioni di legge o di piani territoriali sovraordinati saranno operanti secondo modi e tempi prescritti nelle leggi e nei piani stessi. Varianti di adeguamento del presente P.R.G. saranno redatte nei tempi e con le procedure prescritte nelle leggi ed eventualmente nei piani stessi.
3. Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti sia dei privati (enti e/o singoli cittadini) sia delle amministrazioni pubbliche, con esclusione per i casi previsti dalla legislazione vigente.

4. Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del P.R.G., in caso di non corrispondenza o di dubbio interpretativo fra NTA ed elaborati grafici, prevale la norma scritta. In caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra elaborati grafici, prevale quello in scala a denominatore minore.
5. Ai fini di una corretta lettura delle simbologie grafiche adottate negli elaborati grafici di P.R.G., si precisa che il computo delle superfici delle zone deve essere effettuato misurando fino alla metà (asse) dello spessore del segno di delimitazione delle zone stesse. Quando il limite di zona coincide con un altro limite (ad es.: comparto soggetto a strumento urbanistico attuativo), quest'ultimo è sovrapposto al limite di zona ed il riferimento da assumere per le misurazioni è quindi sempre la metà (asse) dello spessore del segno di delimitazione del comparto/zona.
6. Il P.R.G. costituisce riferimento prescrittivo limitatamente alle simbologie riportate sulla cartografia di piano. La base cartografica non costituisce certificazione probante relativamente alla forma e alla localizzazione degli edifici e degli altri elementi rappresentati.
7. Dalla data di adozione del presente P.R.G., fino alla sua definitiva approvazione, si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della legge 3.11.1952, n. 1902 e succ. modif. ed integr..
8. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste nell'ambito del territorio comunale, oltre alle prescrizioni delle presenti NTA, dovranno rispettare le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento Comunale di Igiene e di altri piani e programmi approvati.
9. In caso di contrasto o difformità fra le presenti NTA ed il Regolamento Edilizio, prevalgono le NTA.
10. Gli interventi riguardanti attività commerciali dovranno rispettare le prescrizioni contenute nel documento 'Pianificazione territoriale ed urbanistica degli insediamenti commerciali in sede fissa in attuazione dell'art.3, 6^ comma, della L.R. 14/99' come deliberato dal C.C. con Del. N.26 d.d. 20.03.2000 ed approvato dalla Conferenza dei Servizi della Provincia di Modena (Prot. N. 42024 d.d. 10.05.2000), nel rispetto delle norme di zona previste dal presente P.R.G..

#### Art. 5 - Piano dei servizi

1. In applicazione dell'art. 13 della L.R. n.47/78 e succ. modif. ed integr., ed, in particolare, per l'applicazione dei disposti dell'art. 46 circa il reperimento all'esterno dei comparti attuativi degli standards, il P.R.G. contiene uno specifico elaborato costituente il Piano dei Servizi.

#### Art. 6 - Edifici preesistenti e previsioni di P.R.G.

1. Gli edifici preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono sottoposti alle prescrizioni derivanti dalla cartografia e dalle NTA del presente P.R.G., sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso che i criteri e le modalità di intervento.

2. Sono considerati conformi al presente P.R.G. gli edifici con destinazione d'uso conforme alle norme di zona e consistenza, espressa in Superficie Utile, minore o uguale a quella prevista dalle rispettive norme di zona.
3. Le concessioni ed autorizzazioni rilasciate anteriormente alla data di adozione del presente P.R.G., ancorchè in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia purchè i lavori previsti siano iniziati e terminati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzativi o da altre norme di legge.
4. Gli edifici esistenti in totale contrasto con le NTA di zona, nonchè quelli difformi per la sola consistenza (Su) o per la sola destinazione d'uso in essere sono suscettibili esclusivamente di interventi di adeguamento alle prescrizioni di zona del presente P.R.G..
5. Possono tuttavia essere consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai fini dell'adeguamento igienico-statico e tecnologico, opere interne di adeguamento funzionale e opere provvisoriale, ristrutturazioni con le esclusioni previste dalla legislazione vigente, da maggiori limitazioni espressamente indicate dalle NTA e da specifiche discipline particolareggiate in vigore.

#### Art. 7 - Utilizzazioni provvisorie delle aree a destinazione pubblica

1. In tutte le aree a destinazione pubblica di cui al Titolo II, Capo VI delle presenti NTA, che risultano libere, oppure edificate ma con destinazione d'uso non conforme alle prescrizioni della presente disciplina, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare eventuali utilizzazioni temporanee private delle aree stesse, a condizione che le suddette utilizzazioni non possano prefigurare in alcun modo pregiudizio o compromissione per la destinazione finale, ai sensi delle previsioni di P.R.G., delle aree interessate.
2. Tali autorizzazioni sono a titolo precario e si intendono rilasciate alla condizione che esse decadano a tutti gli effetti con l'atto amministrativo di avvio dell'attuazione del P.R.G. nelle zone interessate. L'atto autorizzativo dovrà comunque contenere la specificazione delle finalità e dei termini di durata della utilizzazione provvisoria, nonchè eventuali vincoli e condizioni per la sua realizzazione.
3. In ogni caso, il Sindaco può procedere con provvedimento immediato alla revoca dell'autorizzazione, qualora la utilizzazione temporanea contrasti con gli obiettivi del P.R.G., produca disturbi, molestia, intralcio alla circolazione, comprometta la qualità dell'ambiente, comporti danni al decoro urbano, ai pubblici servizi ed alla salute pubblica.
4. Il richiedente si impegna a restituire l'area alle condizioni originarie, provvedendo a sua cura e spese alla rimozione di eventuali rottami ed alla risistemazione del terreno.
5. Le utilizzazioni che possono essere autorizzate, salvaguardando in ogni caso la vegetazione arborea esistente, sono:

- il mantenimento dell'utilizzazione attuale, anche mediante operazioni di manutenzione ordinaria di eventuali edifici esistenti;
- il mantenimento o l'attivazione di attività agricole che comportino normali operazioni colturali e tecniche agronomiche di tipo non molesto, con esclusione comunque dello spandimento dei liquami per fertirrigazione;
- la realizzazione di manufatti, individuati ai sensi dell'art. 32, comma 4° delle presenti NTA, per il ricovero di attrezzi, mezzi o materiali, purchè di tipo leggero, non in contrasto con il decoro urbano, senza allacciamenti permanenti ai pubblici servizi e di altezza massima non superiore a m. 3, con fondazioni superficiali, nel rispetto dei limiti di distanza previsti dalle presenti NTA e con esclusione di qualsiasi costruzione che possa essere adibita, anche a titolo precario, a residenza;
- la realizzazione di parcheggi privati o di uso pubblico, purchè non contrastanti con il decoro urbano, realizzati con pavimentazioni permeabili e dotati dei requisiti necessari per assicurare una buona funzionalità alla circolazione ed agli accessi, alla regolazione delle acque meteoriche ed al transito pedonale;
- la realizzazione di recinzioni di tipo leggero, con siepe ed eventuale rete interposta, di altezza non superiore a mt. 1,00;
- 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, nell'ambito della apposita normativa vigente, di attrezzature per spettacoli ambulanti. In tal caso potranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, purchè venga mantenuta una pavimentazione permeabile e compatibilmente con le vigenti disposizioni in materia di inquinamento acustico.

## CAPO II: ATTUAZIONE DEL P.R.G.

### Art. 8 - Condizioni alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Il rilascio delle concessioni o autorizzazioni relative agli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia è subordinato al verificarsi delle seguenti condizioni fondamentali:
  - che il progetto sia coerente e conforme alle prescrizioni del P.R.G., in termini di destinazioni d'uso, di indici e parametri urbanistici ed edilizi, di vincoli di tutela;
  - che il progetto, nei casi previsti dalle presenti NTA, sia coerente e conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo relativo alla zona in cui l'intervento ricade e che questo sia regolarmente approvato;
  - che l'area di intervento sia dotata delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero, quando queste non esistano o esistano in parte, che sia sottoscritto un impegno da parte del concessionario dell'intervento a realizzare a proprio carico le opere contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio o a corrispondere al Comune gli oneri ad esse relative, qualora sia quest'ultimo a provvedervi, ed in particolare:
    - accollandosi l'intera spesa necessaria, qualora l'intervento ricada in una zona soggetta a strumento urbanistico attuativo,
    - accollandosi la quota prevista dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, qualora si tratti di intervento edilizio diretto.
2. Ferme restando, se ed in quanto non in contrasto con il presente articolo, tutte le altre prescrizioni generali e specifiche in riferimento alle singole zone omogenee di cui alle presenti Norme, nelle aree sottoposte in sede di P.R.G. ad apposita indagine geologico - geotecnica, è fatto obbligo di applicare le disposizioni conseguenti di cui all'elaborato 6B (Relazione geologica) come integrato in sede di approvazione.
3. Gli interventi riguardanti attività commerciali dovranno rispettare le prescrizioni contenute nel documento 'Pianificazione territoriale ed urbanistica degli insediamenti commerciali in sede fissa in attuazione dell'art.3, 6^ comma, della L.R. 14/99' come deliberato dal C.C. con Del. N.26 d.d. 20.03.2000 ed approvato dalla Conferenza dei Servizi della Provincia di Modena (Prot. N. 42024 d.d. 10.05.2000), nel rispetto delle norme di zona previste dal presente P.R.G..

### Art. 9 - Modalità di attuazione del P.R.G.

1. Il P.R.G. si attua attraverso gli strumenti urbanistici attuativi di cui al succ. art. 10 e mediante interventi attuativi diretti di cui al succ. art. 12.
2. Tutti gli strumenti di attuazione, siano essi redatti da Enti Pubblici o da privati, devono rispettare le destinazioni e le prescrizioni contenute nel presente P.R.G., salvo diversa esplicita possibilità richiamata dalle presenti NTA.

## Art. 10 - Strumenti urbanistici attuativi

1. Sono strumenti urbanistici attuativi del P.R.G.:
  - i Piani Particolareggiati (PP) di iniziativa pubblica e privata di cui ai Titoli V e VII della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e succ. modif.;
  - i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui ai Titoli V e VII della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e succ. modif. e alla Legge 18.4.1962, n. 167 e succ. modif.;
  - i Piani per Insediamenti Produttivi (PIP), di cui ai Titoli V e VII della Legge Regionale 7.12.78 n. 47 e succ. modif. e all'art. 2) della Legge 22.10.71 n. 865 e succ. modif.;
  - i Piani di Recupero (PR) di iniziativa pubblica o privata, di cui al Titolo IV della Legge 5.8.1978, n. 457, e ai Titoli V e VII della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e succ. modif. e alla L.r. n.6 del 16.2.89;
  - i Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale (PSA), di cui all'art. 40 della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e succ. modif..
  
2. L'attuazione del P.R.G. mediante strumenti urbanistici attuativi è obbligatoria in tutte le zone del territorio comunale indicate con apposita grafia nelle tavole di P.R.G. o qualora sia prescritto nelle presenti NTA. In tali zone l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo è condizione necessaria per il conseguente rilascio delle concessioni/autorizzazioni edilizie. Laddove in cartografia venga segnalato un perimetro di comparto che comprende le zone di urbanizzazione primaria e secondaria, le aree edificabili ed eventuali zone di rispetto, le indicazioni contenute negli elaborati grafici di P.R.G., riguardanti le aree per urbanizzazione primaria e secondaria, hanno valore di massima fino all'approvazione dello strumento attuativo, ad eccezione delle indicazioni relative alla viabilità principale e fermo restando che le aree per urbanizzazione secondaria, da reperire all'interno del comparto, non possono risultare in misura inferiore a quanto previsto dagli elaborati grafici e dalle norme di zona.
  
3. I criteri di formazione e approvazione di detti strumenti di attuazione sono fissati dalla Legge Regionale 7.12.78 n. 47 e succ. modif. e integr. e dalla L.r. 8.11.1988 n. 46 e succ. modif..
  
4. Negli strumenti urbanistici attuativi (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, ecc.) già approvati alla data di adozione del P.R.G. e per i quali le convenzioni risultino approvate in data anteriore alla adozione delle presenti NTA, sono confermati i parametri edilizi ed urbanistici dello strumento attuativo. Sono ammessi adeguamenti agli usi limitatamente a quelli previsti dalle norme di zona, nel rispetto delle dotazioni minime di parcheggi di pertinenza.

## Art. 11 - Elementi costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi

1. Gli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi, salvo quanto già indicato al precedente articolo, sono definiti nel Capo VIII delle presenti norme

## Art. 12 - Attuazione per intervento edilizio diretto

1. Ove ciò sia previsto o consentito dalle presenti NTA, ovvero nell'ambito dei comparti soggetti a strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente articolo 10 a seguito dell'avvenuta approvazione degli stessi, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, con riferimento alla legislazione vigente in materia.
2. Nelle zone omogenee E, destinate a prevalenti usi agricoli, l'applicazione degli strumenti di intervento diretto è regolata come segue:
  - si attuano mediante concessione edilizia gratuita tutti gli interventi consentiti dalle presenti NTA (con eccezione di quelli soggetti ad autorizzazione, comunicazione al Sindaco o D.I.A.), quando siano funzionali alla conduzione del fondo ed alle esigenze, anche abitative, dell'imprenditore agricolo a titolo principale (IATP) come definito ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153 e secondo quanto disposto dall'art. 9 lett. a) della legge 10/77.  
Sono altresì assoggettati a concessione gratuita, indipendentemente dai requisiti del concessionario, gli interventi per la costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nel caso in cui abbiano le caratteristiche descritte alla lettera f) dell'art. 9 della legge 10/77.  
Sono pure soggetti a concessione gratuita, rilasciabile esclusivamente ai soggetti indicati ai punti a) e b) del quinto comma dell'art. 40 della L.r. del 7 dicembre 1978, n. 47 e succ. modif., gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, quando conformi alle disposizioni di cui all'art. 9 della legge 10/77.
  - si attuano mediante concessione edilizia onerosa tutti gli interventi non direttamente funzionali alla conduzione del fondo e per esigenze diverse da quelle dell'imprenditore agricolo a titolo principale, come definito ai sensi dell'art. 12 L.r. 9.5.1975, n. 153, in quanto ammessi dalle presenti NTA ed ove non ricadano nei casi soggetti a concessione edilizia gratuita.
  - le concessioni rilasciate in zona agricola sono assoggettate alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, per quanto attiene alla destinazione d'uso, secondo quanto disposto all'undicesimo comma dell'art. 40 della Legge Regionale 47/78 e succ. modif..

Quando tutte le possibilità edificatorie degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola siano state utilizzate all'atto del rilascio della concessione, gli stessi diventano inedificabili, e tale vincolo sussiste anche in caso di frazionamento successivo. Il vincolo di inedificabilità dei suddetti appezzamenti di terreno viene sottoscritto dai proprietari interessati un atto unilaterale d'obbligo di cui si prescrive la trascrizione, corredato da tutte le planimetrie e gli estratti catastali dei terreni vincolati e viene registrata e trascritta a spese e cura dei proprietari stessi. Detto vincolo può essere trasferito dai proprietari, con le stesse modalità, su terreni successivamente acquistati ricadenti sempre in zona agricola.

3. In tutte le destinazioni di zona su lotti catastali contigui, purchè aventi la medesima destinazione di zona, è consentita la presentazione da parte di tutte le proprietà di progetti di interventi edilizi coordinati che possono prevedere la costruzione in aderenza od anche un riparto della edificabilità difforme da quello delle superfici fondiarie a condizione che siano rispettati i restanti parametri edilizi e che venga prodotto specifico accordo, efficace erga omnes, tra i proprietari trascritto ai termini di legge.

### CAPO III: OPERE DI URBANIZZAZIONE

#### Art. 13 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione, ai fini dell'applicazione delle presenti NTA, sono quelle classificate all'art. 31 della Legge Regionale 7.12.1978 n. 47 e succ. modif..
2. Le opere di urbanizzazione si suddividono in opere di urbanizzazione primaria ed opere di urbanizzazione secondaria.
3. La determinazione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria è stabilita dalle NTA di zona.

#### Art. 14 - Opere di urbanizzazione primaria

1. Sono opere di urbanizzazione primaria, ai fini dell'art. 5 della Legge 28.1.77 n. 10:
  - le strade;
  - gli spazi di sosta e di parcheggio (PU1);
  - le fognature e gli impianti di depurazione;
  - il sistema di distribuzione dell'acqua;
  - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
  - la pubblica illuminazione;
  - il verde attrezzato.
2. Sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.
3. Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai concessionari e cedute gratuitamente al comune; esse potranno tuttavia essere utilizzate in via provvisoria nel corso dei lavori di cantiere.
4. Il rilascio delle concessioni edilizie è sempre subordinato alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione di una loro realizzazione da parte dei proprietari, prima dell'ultimazione dei lavori.
5. Per ogni nuovo insediamento previsto dal P.R.G., l'area edificabile si considera dotata di opere di urbanizzazione primaria quando è verificata l'esistenza di:
  - accesso mediante strade asfaltate della sezione carrabile minima di m. 5,00, connesse con continuità alla rete di strade e servizi esistenti;
  - fognature;
  - acquedotto;
  - gas (dove esiste la rete urbana);
  - rete elettrica, forza motrice;
  - telefono;

- rete di illuminazione stradale connessa con continuità a quella urbana;
  - spazi di sosta o parcheggio pubblico, spazi di verde, nelle quantità fissate dalle singole NTA di zona.
  - In tutti i casi in cui è previsto l'intervento urbanistico preventivo tra gli elaborati del P.P. dovrà essere verificata la dotazione idrica dell'insediamento e dovrà essere redatta una relazione di verifica della possibilità di smaltimento e trattamento dei reflui. Dovrà in ogni caso essere prevista la separazione delle infrastrutture di smaltimento acque bianche e nere. Nel caso in cui le strutture esistenti non siano sufficienti a garantire l'approvvigionamento idrico ed un efficace smaltimento e trattamento dei reflui, la convenzione allegata al Piano Particolareggiato dovrà individuare le soluzioni tecniche ed i soggetti che garantiscano il corretto funzionamento del comparto. La soluzione delle condizioni insediative sopra riportate è vincolante per l'approvazione del Piano Particolareggiato.
6. In tutto il territorio agricolo il rilascio di concessioni edilizie per attività di tipo non agricolo, è comunque subordinato, ai sensi della legge n. 10/1977, all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e/o al pagamento dei relativi oneri.
  7. Un insediamento agricolo si considera dotato di opere di urbanizzazione primaria quando sussistano almeno le seguenti condizioni:
    - a) collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile pavimentata e dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche;
    - b) collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
    - c) collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero, in mancanza, di adeguato sistema di raccolta delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili, in conformità alle prescrizioni del vigente Regolamento comunale d'Igiene, alle disposizioni di cui alla L. 152/99 ed alle disposizioni di cui alla L.R. 7/83 e succ. modif.;
    - d) adeguato sistema di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque di rifiuto provenienti da scarichi di processo di insediamenti produttivi, in conformità alle prescrizioni delle presenti NTA;
    - e) collegamento alla rete di distribuzione idrica, ovvero, in mancanza, di adeguato pozzo per uso domestico di cui sia garantita la potabilità.
  8. Per i casi in cui sono dovuti, a seconda del tipo di intervento, l'entità degli oneri di urbanizzazione nonché quelli per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelli necessari alla sistemazione dei luoghi ove ne siano state alterate le caratteristiche, risulta quella stabilita dall'apposita deliberazione comunale, per la classe di appartenenza del Comune, in conformità alle relative Tabelle Parametriche Regionali disposte in attuazione dell'art. 5 della legge n.10/1977.
  9. Ai sensi dell'art. 11 della Legge n.10/1977 con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione e quelle per lo smaltimento dei rifiuti e la sistemazione dei terreni a scomputo parziale o totale delle quote dei relativi oneri dovuti.

10. Le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, prodotti da insediamenti industriali od artigianali e quelli di cui al punto d) dell'art. 24 della Legge regionale 7.12.1978 n. 47, non possono essere in alcun caso considerate opere di urbanizzazione generale.
11. Per esse è dovuto un contributo di concessione ai sensi del primo comma dell'art. 10 della legge 22.1.1971 n. 10, sia nel caso in cui siano al servizio dell'intero insediamento, sia come impianti necessari al singolo processo produttivo, qualora interessino un unico impianto produttivo.
12. Nel caso in cui i proprietari intervengano direttamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'incidenza degli oneri corrispondenti è pari a quella realmente sostenuta per tale realizzazione, anche qualora essa risulti inferiore rispetto alle previsioni delle tabelle parametriche regionali di cui all'art. 5 della legge 28.1.1977 n.10.
13. In tutti i casi in cui sia previsto l'intervento urbanistico preventivo e in tutti gli altri casi in cui ciò sia richiesto dalle presenti NTA, le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono cedute gratuitamente dai proprietari prima del rilascio della concessione; esse potranno tuttavia essere utilizzate in via provvisoria da questi nel corso dei lavori di cantiere.

#### Art. 15 - Opere di urbanizzazione secondaria e standard urbanistici

1. Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai fini dell'art. 5 della Legge 28.1.77 n. 10:
  - gli asili nido e le scuole materne;
  - le scuole dell'obbligo;
  - i mercati di quartiere;
  - le delegazioni comunali;
  - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
  - i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
  - gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
  - i parcheggi pubblici (PU2).
2. I parcheggi individuati nelle tavole di P.R.G. con la lettera P, sono da intendersi come parcheggi di urbanizzazione secondaria (PU2).
3. Non sono considerate come opere di urbanizzazione secondaria quanto piuttosto di urbanizzazione generale, i servizi e le infrastrutture viarie di rilevanza comunale o sovracomunale e le infrastrutture a rete, con esclusione per gli allacciamenti.
4. Le opere di urbanizzazione secondaria devono essere realizzate sulle aree a ciò riservate dal P.R.G. in attuazione di quanto previsto dall'art. 46 della L.r. 7.12.1978 n. 47 e succ. modif. ed integr. Il reperimento delle aree a servizi, ad eccezione della quota di standard relativa ai parcheggi pubblici, può avvenire anche al di fuori del comparto di attuazione secondo i criteri definiti nel Piano dei servizi., con particolare riferimento alle priorità di intervento da esso stabilite: potenziamento del centro sportivo del "Fornacione" e realizzazione del "Parco Archeologico nella zona del Castello".

5. Nelle zone soggette ad intervento urbanistico attuativo, le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, in rapporto alla superficie utile complessivamente realizzabile nel comparto, vanno cedute dai proprietari secondo le modalità fissate nella convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo.
6. Non sono computabili come opere di urbanizzazione secondaria le aiuole stradali e le aree di superficie inferiore a 50 mq. o di larghezza inferiore a 10 metri.
7. Le aree cedute al comune nell'ambito dei comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo, assumono la normativa delle zone omogenee G.1 e G.2 di cui alle presenti NTA.
8. In particolari circostanze l'Amministrazione Comunale potrà prevedere la realizzazione di aree a verde pubblico nonché l'obbligo di manutenzione delle stesse da parte di soggetti privati, previa stipula di apposita convenzione.

#### CAPO IV: PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

##### Art. 16 - Parametri e indici urbanistici

1. L'urbanizzazione e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri e indici urbanistici:
  - St = Superficie territoriale
  - Sf = Superficie fondiaria
  - U1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria
  - U2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
  - Sm = Superficie minima di intervento
  - Sma = Superficie minima di intervento in zona agricola
  - Ut = Indice di utilizzazione territoriale
  - Uf = Indice di utilizzazione fondiaria
  - Cu = Carico urbanistico
  - Ci = Comparto Unitario di InterventoCosì come definiti nel Capo VIII delle presenti norme.

##### Art. 17 - Utilizzazione degli indici

1. Dalla data di adozione del presente P.R.G., l'utilizzazione totale degli indici fondiari corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di costruzione sulle stesse superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
2. La superficie minima di intervento, nei casi in cui essa è fissata dal presente P.R.G., può essere costituita anche da più proprietà; in questo caso, l'approvazione della concessione edilizia sarà subordinata alla sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di tutti i proprietari interessati.

3. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, dovrà in ogni caso essere garantito un rapporto minimo fra le costruzioni esistenti e le relative aree di pertinenza derivante dal rispetto degli indici di zona.
4. All'atto della presentazione della domanda di concessione, dovrà essere prodotta una cartografia, a firma di un tecnico abilitato, che asseveri lo stato di fatto alla data di adozione del P.R.G., con precisa annotazione delle opere progettate e individuazione grafica delle aree sulle quali è stata computata la Superficie fondiaria (Sf) relativa alla applicazione dei parametri di zona o, nel caso di interventi per usi agricoli, delle superfici aziendali di pertinenza.

#### Art. 18 - Parametri edilizi

1. L'edificazione delle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri edilizi:  
Su = Superficie utile  
Sn = Superficie netta  
Sa = Superficie accessoria  
Sv = Superficie di vendita  
Hf = Altezza dei fronti del fabbricato  
H = Altezza del fabbricato  
VL = Indice di Visuale Libera  
Così come definiti nel Capo VIII delle presenti norme.

#### Art. 19 - Distanze

1. Le distanze si misurano rispettivamente:
  - dai confini di proprietà = D1
  - dai confini di zona = D2
  - dagli edifici prospicienti = D3
  - dalle strade = D4.
2. Nel caso in cui le presenti NTA non prevedano altre prescrizioni particolari di distanza minima si applicano i minimi indicati ai commi successivi.
3. D1 - Distanze dai confini di proprietà:
  - a) per gli interventi su edifici ricadenti all'interno della zona omogenea A si mantengono le distanze preesistenti;
  - b) in caso di sopraelevazione di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m. 5; se le distanze preesistenti sono inferiori a m. 5, si applica una distanza minima non inferiore a m. 3, nè inferiore alle distanze preesistenti, fermo restando il rispetto di ml. 10,00 tra pareti finestrate;
  - c) per tutte le nuove costruzioni e per parti nuove di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m. 5. Nelle zone omogenee B e D prevalentemente edificate sono ammesse distanze inferiori, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile, esclusivamente per la realizzazione di autorimesse al servizio di fabbricati che ne risultino privi o carenti alla data di adozione delle

presenti NTA, dietro presentazione di consenso da parte del proprietario confinante interessato, sottoscritto da un notaio;

d) le distanze dai confini di proprietà, nel caso di strumenti urbanistici attuativi, si applicano esclusivamente nei confronti del perimetro di comparto.

4. D2 - Distanze da confini di zona a differente destinazione d'uso:

a) per gli interventi su edifici ricadenti all'interno della zona omogenea A si mantengono le distanze preesistenti;

b) in caso di sopraelevazione di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m. 5;

c) per tutte le nuove costruzioni, e per parti nuove di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m. 5;

d) le distanze dai confini di zona non si applicano nei confronti delle fasce di rispetto stradale;

e) le distanze dai confini di zona, nel caso di strumenti urbanistici attuativi, si applicano esclusivamente nei confronti del perimetro di comparto.

5. D3 - Distanze tra edifici:

si applicano i seguenti minimi nel caso in cui almeno una delle due pareti sia finestrata:

- per gli interventi su edifici ricadenti all'interno della zona omogenea A si mantengono le distanze preesistenti;

- per le nuove costruzioni e per parti nuove di edifici esistenti, si applica una distanza non inferiore a 10 metri.

Sono ammesse distanze D3 inferiori a quelle indicate nel presente articolo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche unitarie, secondo quanto previsto all'art. 9 del D.I. 1444 del 2.4.68. Nei confronti degli edifici esterni al comparto di intervento urbanistico attuativo si applica comunque una distanza minima di 10 metri.

Nelle zone omogenee B sono ammesse la costruzione in aderenza rispetto ad edifici preesistenti costruiti a confine e la costruzione in aderenza relativa a due o più edifici nuovi su lotti confinanti purchè l'intervento sia oggetto di un'unica richiesta di concessione, con un progetto unitario.

6. D4 - Distanza dalle strade (con riferimento alla classificazione delle strade operata dal P.R.G.):

Per le nuove costruzioni, i minimi stabiliti dalle disposizioni del Nuovo Codice della Strada si applicano per le strade esistenti e di progetto, all'interno e all'esterno dei centri abitati come deliberati con Del. G.C. e riportati in cartografia di PRG. Eventuali successive modifiche alla delimitazione dei centri abitati, approvate ai sensi di legge, per essere efficaci non necessitano di un adeguamento delle tavole di PRG.

Per gli edifici esistenti, ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto stradale come sopra definite, valgono i seguenti disposti:

- Eventuali ampliamenti di costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G., previsti a distanze inferiori, se ed in quanto ammessi dalle specifiche norme di zona, saranno consentiti solo nella parte non prospiciente il fronte stradale.

- Sempre nel rispetto delle specifiche norme di zona, le sopraelevazioni sono consentite oltre che nei casi costituenti ampliamenti, anche quando trattasi di modeste sopraelevazioni che non comportano aumento della Su finalizzate ad adeguamenti delle altezze interne dei piani

abitabili o ad allineamenti con l'altezza prevalente della costruzione esistente. (Rif. schemi esemplificativi allegato).

- In caso di ricostruzione fedele di fabbricati esistenti a seguito di integrale demolizione come definita all'art.6 dello Schema di Regolamento Edilizio Regionale (attuazione art.2 L.R. n.33/90 e succ. modificazioni ed integrazioni), le distanze minime da rispettare sono quelle del fabbricato preesistente o della sua porzione piu' vicina al confine stradale con un minimo di 2,50mt.

Nel caso in cui l'edificazione esistente a lato di strade di categoria D o inferiore, determini un allineamento prevalente, la distanza dei nuovi fabbricati e/o l'ampliamento di quelli esistenti sarà determinata da tale allineamento, ove a ciò non ostino eventuali indicazioni grafiche di rispetto o le norme di cui all'art. 45 della L.R. 47/1978 e s.m..

All'esterno dei centri abitati, le distanze da rispettare sono le seguenti:

- 30 ml. per strade di tipo C (quale la Fondovalle Panaro) riducibile a 10 mt per le zone di tipo B, C e D previste dal P.R.G. salvo diversa specifica indicazione grafica.
- 20 ml. per strade di tipo F, riducibile a 10 mt per le zone di tipo B, C e D previste dal P.R.G., ad eccezione delle strade vicinali per le quali è sempre prescritta una distanza di rispetto di 10 metri.

Entro i centri abitati, le distanze da rispettare sono le seguenti:

- 5 ml. per tutte le strade, ad eccezione:
  - dell'asse tangenziale in previsione, per il quale si fa riferimento a quanto indicato in cartografia.

#### Art. 20 - Carico idraulico sui bacini

1. Il P.R.G. detta specifiche prescrizioni per il carico idraulico sui bacini, fissando i seguenti coefficienti di deflusso unitari:
  - aree commerciali, impermeabilità media 85%: coeff. Di deflusso = 0,70
  - aree industriali, impermeabilità media 70%: coeff. Di deflusso = 0,60
  - aree residenziali, impermeabilità media 60%: coeff. Di deflusso = 0,55
  - aree residenziali, impermeabilità media 40%: coeff. Di deflusso = 0,55
  - aree residenziali, impermeabilità media 30%: coeff. Di deflusso = 0,42
  - aree residenziali, impermeabilità media 20%: coeff. Di deflusso = 0,36
  - parcheggi, tetti, strade asfaltate: coeff. Di deflusso = 0,85
  - strade inghiaiate e selciate: coeff. Di deflusso = 0,55
  - strade in terra: coeff. Di deflusso = 0,45
  - terreno coltivato pendente con o senza interventi di conservazione: coeff. Di deflusso = 0,45
  - aree verdi regimate e sistemate: coeff. Di deflusso = 0,30
  - aree verdi attrezzate: coeff. Di deflusso = 0,20
  - aree verdi pianeggianti urbane: coeff. Di deflusso = 0,10
  - aree verdi pianeggianti rurali: coeff. Di deflusso = 0,05.

2. Il coefficiente medio ponderale relativo ad ogni microbacino si calcola secondo la seguente formula:

$$\varphi_m = \frac{\sum_i A_i \varphi_i}{\sum_i A_i}$$

dove  $\varphi_i$  = coeff. Di deflusso unitario

$A_i$  = area avente coeff.  $\varphi_i$

3. Le curve di possibilità pluviometrica (piogge intense) sono le seguenti:

per  $t < 1$  ora,  $a = 39.50n = 0.342$

per  $t > 1$  ora,  $a = 36.87n = 0.247$

essendo  $h = a T^n$  la struttura analitica della curva di possibilità pluviometrica, in cui con  $h$  si intende l'altezza di pioggia in mm corrispondente alla durata  $t$  in ore.

4. Per superfici inferiori a 30ha il carico idraulico per il dimensionamento dell'immissario può essere valutato con il metodo De Martino che ha la seguente espressione ( $T_r = 10$  anni):

$$Q = 160 \varphi_m A \text{ (l/s)}$$

dove  $\varphi_m$  = coeff. medio ponderale

$A$  = superficie totale in ettari.

5. Tutti i progetti riguardanti il reticolo fognario o superficiale dovranno essere supportati da verifiche idrauliche che impieghino modelli di trasformazione afflussi-deflussi, ovvero:

per aree  $< 30$  ha: Modello di De Martino

per aree  $> 30$  ha: Modello di Nash a 3 serbatoi (preferito per bacini urbani)

Modello dell'Invaso (preferito per bacini rurali).

6. È fatto obbligo, negli strumenti urbanistici attuativi delle zone di nuovo insediamento, di analizzare attentamente il sistema duale, al fine di ridurre il carico idraulico sui bacini, incrementando il sistema maggiore, attraverso i seguenti interventi:

- realizzazione di vasche di laminazione, per singole abitazioni o gruppi di abitazioni,
- realizzazione di depressioni superficiali e individuazione di aree esondabili, allo scopo di creare un effetto invasivo,
- realizzazione del drenaggio stradale mediante la realizzazione di opportune caditoie,
- realizzazione di superfici disperdenti (es. parcheggi con pavimentazione permeabile e sottofondo in ghiaia).

7. Sono fissate 4 classi di carico idraulico; in qualunque di esse si ricada deve essere verificata e dimostrata, con la metodologia definita dal presente articolo, l'effettiva capacità di smaltimento della sezione dell'emissario. All'interno delle singole classi si devono seguire le procedure seguenti:

a) identificazione del bacino da urbanizzare ed acquisizione di tutti i dati relativi al bacino;

b) qualora l'area ricada nella classe 1 ( $Q_p < 0,7 Q_{max}$ ) ci si dovrà attenere alle prescrizioni finalizzate all'incremento del sistema maggiore di cui al precedente comma 6 (ridurre il grado di impermeabilizzazione) verificando la qualità dell'emissario e le destinazioni d'uso previste. Nel caso in cui la qualità dell'emissario risulti scadente potrà essere previsto il tombamento, verificando la sezione dell'immissario. Qualora la qualità risulti invece soddisfacente, si potrà

procedere alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione secondo il regolamento di fognatura;

- c) qualora l'area ricada nella classe 2 ( $0,7Q_{max} \leq Q_p < Q_{max}$ ) ci si dovrà attenere alle prescrizioni finalizzate all'incremento del sistema maggiore di cui al precedente comma 6 (ridurre il grado di impermeabilizzazione) verificando la qualità dell'emissario e le destinazioni d'uso previste e mantenendo un grado di riempimento  $Gr < 0,85$ . Nei casi in cui tale valore venga superato, dovranno essere previsti interventi più consistenti rispetto a quelli normalmente sufficienti per incrementare il sistema maggiore. Qualora tali interventi risultino non praticabili dovrà essere valutata la possibilità di risagomare la sezione dell'emissario e le sezioni a valle. Solo quando siano soddisfatte tutte le condizioni di cui sopra, si potrà procedere alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione secondo il regolamento di fognatura;
- d) qualora l'area ricada nella classe 3 ( $Q_{max} \leq Q_p < 1,3 Q_{max}$ ), trattandosi di una situazione di crisi, dovrà essere incrementato il sistema maggiore o si dovrà procedere alla modifica del carico idraulico esistente. Qualora si possa intervenire sullo stato di fatto modificando le condizioni di carico idraulico, si ricadrà nelle classi precedenti. Se lo stato di fatto non può essere modificato, dovranno essere realizzate vasche volano sull'area di nuova urbanizzazione, valutando la qualità dell'immissario. Qualora non possa essere realizzato alcun intervento migliorativo, non si potrà procedere alla nuova urbanizzazione.
- e) qualora l'area ricada nella classe 4 ( $Q_p \geq 1,3Q_{max}$ ), trattandosi di una situazione di estrema crisi, dovrà essere modificato lo stato di fatto attraverso tagli di bacino, risonamento degli emissari e/o incremento del sistema maggiore, al fine di ricadere almeno in classe 2. Qualora non possa essere realizzato alcun intervento migliorativo, non si potrà procedere alla nuova urbanizzazione.

8. Il metodo per la determinazione dell'area potenzialmente impermeabile (con  $\phi \leq 0,50$ ) è definito come segue:

Assunta una portata di piena con  $Tr = 10$  anni in corrispondenza della sezione di uscita del bacino è possibile evidenziare sia le situazioni di crisi che quelle di buona officiosità ed al limite le situazioni in cui la sezione è in grado di sopportare un ulteriore carico idraulico sul bacino che si traduce in un incremento di superficie impermeabilizzata.

Le ulteriori impermeabilizzazioni potranno insistere esclusivamente sulle aree verdi disponibili all'interno del bacino, ricercando l'entità ed il grado di impermeabilizzazione della superficie da sottrarre alle aree verdi.

A tal fine dovranno essere determinati, assumendo un coefficiente medio di deflusso  $\phi \leq 0,50$ :

- la portata al colmo di piena allo stato di fatto,
- la geometria della sezione dell'emissario,
- l'area totale del bacino all'interno del quale ricade l'area di intervento,
- il coefficiente di deflusso delle aree verdi da urbanizzare.

Si ricava quindi la seguente espressione, per ottenere la superficie potenzialmente urbanizzabile:

$$A_{P \text{ urb.}} = \left( \frac{Q_{pp} \times \phi_{msf}}{Q_{sf}} \times A_{tot} - \phi_{m \text{ SF}} A_{tot} \right) \frac{1}{\phi_{0,5} - \phi_{verde}}$$

9. Le verifiche del carico idraulico devono essere eseguite da tecnico abilitato.

## CAPO V: DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE

### Art. 21 - Definizioni

1. Le trasformazioni edilizie, connesse alle diverse categorie di intervento, si distinguono in “trasformazioni edilizie di tipo conservativo” e “trasformazioni edilizie di tipo non conservativo”.
2. Si considerano trasformazioni edilizie di tipo conservativo quelle previste dalle seguenti categorie di intervento:
  - restauro scientifico (art. 22 NTA),
  - restauro e risanamento conservativo di tipo A (artt. 23 e 24 NTA),
  - restauro e risanamento conservativo di tipo B (artt. 23 e 25 NTA),
  - ripristino tipologico, ai sensi dell’art. 36, capoverso A2, punto 3) della L.R. 47/78 e succ. modif. (art.25bis NTA),
  - ristrutturazione edilizia ai sensi dell’art.36, capoverso A3 della L.R. 47/78 e succ. modif. (art. 27 NTA),
  - recupero e risanamento delle aree libere (artt. 23 e 26 NTA),
  - manutenzione straordinaria (art. 34 NTA),
  - manutenzione ordinaria (art. 35 NTA).
3. Si considerano trasformazioni edilizie non conservative quelle previste dalle seguenti categorie di intervento:
  - ristrutturazione edilizia ai sensi dell’art.31, lett. D) della Legge 457/78 (art. 27 NTA),
  - ampliamenti (art. 28 NTA),
  - demolizione senza ricostruzione (art. 29 NTA),
  - ristrutturazione urbanistica (art. 31 NTA),
  - interventi di nuova costruzione (art. 32 NTA).
4. Le trasformazioni connesse ad opere interne sono classificate come conservative quando rispettino le originarie caratteristiche costruttive, non conservative negli altri casi.

### Art. 22 - Restauro scientifico

1. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’edificio, ne consentano la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
2. Il tipo di intervento prevede:
  - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, tramite:
    - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni,
    - il restauro o il ripristino degli ambienti interni,
    - la ricostruzione filologica di parti dell’edificio eventualmente crollate o demolite,
    - la conservazione o il ripristino dell’impianto tipologico e distributivo-organizzativo originari,

- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali fra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne,
  - solai e volte,
  - scale,
  - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle NTA di cui ai punti precedenti.
3. La categoria del restauro scientifico è applicabile nelle zone omogenee A e nella generalità del patrimonio edilizio storico, ad eccezione delle costruzioni soggette a demolizione senza ricostruzione

#### Art. 23 - Restauro e risanamento conservativo

1. Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
3. Negli edifici rurali assoggettati alla categoria del restauro e risanamento conservativo, ove siano presenti stalle con struttura a voltini sostenuta da colonne, è prescritta la conservazione della struttura architettonica originale: sono quindi escluse suddivisioni che impediscano una percezione unitaria del vano originario.
4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di fienili possono prevedere la realizzazione di nuove partizioni orizzontali e verticali e l'inserimento di nuove aperture coerenti con la tipologia del fabbricato. Dovranno inoltre essere conservati tutti gli elementi architettonico-decorativi tipici della cultura contadina (es. gelosie).
5. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammessi nelle zone omogenee A e in tutto il patrimonio edilizio storico, ad eccezione degli immobili vincolati a restauro scientifico dal presente P.R.G. e ai sensi delle Leggi 1.6.39, n.1089 e 29.6.39, n. 1497, oppure soggetti a demolizione senza ricostruzione.
6. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono classificati nei tipi seguenti:
  - Restauro e risanamento conservativo di tipo A,

- Restauro e risanamento conservativo di tipo B,
  - Ripristino tipologico,
  - Recupero e risanamento delle aree libere,
- e sono definiti ai successivi artt. 24, 25, 25bis, 26 delle presenti NTA.

#### Art. 24 - Restauro e risanamento conservativo di tipo A

1. Il tipo di intervento prevede:
  - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
    - la conservazione dell'impianto tipologico originale conservato,
    - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
    - il restauro e il ripristino degli ambienti interni,
  - b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne,
    - solai e volte,
    - scale,
    - tetto, con ripristino del manto di copertura originale,
  - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo,
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle NTA di cui ai punti precedenti.
2. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto consentite dalle presenti NTA, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse.

#### Art. 25 - Restauro e risanamento conservativo di tipo B

1. Il tipo di intervento prevede:
  - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, mediante:
    - la conservazione dell'impianto tipologico originario conservato,
    - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto,
    - il restauro e il ripristino degli ambienti interni; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti mantenendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda,
  - b) il consolidamento degli elementi strutturali esistenti, oppure nuovi interventi strutturali, anche estesi a consistenti porzioni dell'edificio; sono ammessi interventi di sostituzione della copertura, con ripristino del manto di copertura originale,

- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo,
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle NTA di cui ai punti precedenti.
2. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto consentite dalle presenti NTA, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse.

#### Art. 25bis - Ripristino tipologico

1. Il tipo di intervento riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria del restauro scientifico 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.
2. Il tipo di intervento prevede:
- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
    - il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
    - il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
    - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
    - Il consolidamento delle strutture tramite la ricostruzione delle porzioni fatiscenti o parzialmente crollate o demolite nel rispetto della documentazione reperita sulle preesistenze.

#### Art. 26 - Recupero e risanamento delle aree libere

1. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti funzionali ed architettonici mediante:
- il restauro degli elementi architettonici e decorativi di pregio,
  - l'eliminazione di opere incongrue esistenti,
  - il ripristino del disegno originale di parchi e giardini,
  - la riorganizzazione funzionale e formale degli spazi liberi,
  - la realizzazione di opere di pavimentazione e arredo con materiali della tradizione locale.

#### Art. 27 - Ristrutturazione edilizia

1. Nella generalità dei casi, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'art. 31, lett. d) della Legge 457/78.  
Si definisce ristrutturazione edilizia globale quella che interessa l'intero edificio; ristrutturazione parziale ogni altro caso.

2. Nel caso di interventi su edifici assoggettati a specifica disciplina conservativa, in base ad apposita classificazione di intervento “Ristrutturazione Edilizia” riportata sulle tavole di P.R.G. si applicano i criteri di intervento definiti dall’art. 36, capoverso A3 della LR 47/78 e succ. mod. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi e di impianti, senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.
3. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti interni ed esterni, per le parti ancora conservate nella configurazione originaria e per gli elementi di particolare valore stilistico,
  - la definizione di nuovi fronti secondo criteri di coerente inserimento delle nuove strutture con il contesto storico circostante,
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie conservate,
  - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti orizzontali e verticali,
  - l’inserimento di nuovi elementi ed impianti.
4. Interventi di ristrutturazione edilizia che interessino organismi edilizi complessi o di notevoli dimensioni, e comunque superiori a 30.000 mc., comportano la formazione di uno strumento urbanistico attuativo, ai sensi dell’art. 20 della L.r. 7.12.78, n. 47 e succ. modif..
5. La ristrutturazione edilizia è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli edifici soggetti a vincolo conservativo oppure a demolizione senza ricostruzione.

#### Art. 28 - Ampliamenti

1. Si considerano ampliamenti le trasformazioni volte alla realizzazione di organiche addizioni alle costruzioni esistenti. Gli ampliamenti possono essere associati ad ogni altra trasformazione edilizia ad eccezione del “restauro scientifico”, del “restauro e risanamento conservativo” e del “ripristino tipologico”.
2. Gli ampliamenti sono consentiti, nel rispetto dei parametri fissati dalle presenti NTA per ciascuna zona di P.R.G., su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo.
3. Nei casi in cui contestualmente all’ampliamento siano previsti interventi di adeguamento funzionale, opere interne e/o manutenzione straordinaria, la trasformazione è da classificarsi come ristrutturazione edilizia.

#### Art. 29 - Demolizione senza ricostruzione

1. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con l’impianto tipologico della struttura edilizia storica.
2. La demolizione di tali elementi concorre all’opera di risanamento funzionale e formale delle aree di pertinenza delle singole unità edilizie.

3. I corpi di fabbrica soggetti a tale categoria di intervento sono individuati nella cartografia del P.R.G. o possono essere individuati e proposti in sede di progetto edilizio.
4. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi di fabbrica incongrui e la esecuzione di opere di sistemazione esterna dei fronti interessati dall'intervento di demolizione.
5. La demolizione comporta l'obbligo di provvedere, sulla base di uno specifico progetto, ad una idonea sistemazione ambientale e funzionale dell'area di sedime, da effettuarsi contestualmente all'intervento di demolizione.

#### Art. 30 - Demolizione e ricostruzione

1. Gli interventi di demolizione e ricostruzione riguardano immobili in precario stato di conservazione di cui si prevede la demolizione con ricostruzione di un nuovo fabbricato che, per volumetria e Superficie Utile, non superi né la capacità edificatoria ammessa nella zona di cui fa parte, né quella computabile per il manufatto di cui si prevede la demolizione.
2. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi nella generalità del patrimonio edilizio esistente ad esclusione degli edifici compresi nell'ambito delle zone omogenee A, di quelli sottoposti a vincolo di tutela ai sensi della Legge 1.6.39, n. 1039 e nel rispetto delle prescrizioni ai "manufatti architettonici di interesse storico" in area extraurbana.
3. Per quanto attiene alle caratteristiche di intervento, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono assimilabili a quelli di nuova costruzione e sono quindi soggetti a concessione edilizia onerosa.

#### Art. 31 - Ristrutturazione urbanistica

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica le trasformazioni rivolte 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.
2. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici mediante:
  - la demolizione e costruzione sulla base di parametri edilizi specificati nelle NTA;
  - il rispetto dell'art.18 della L. 765/1967 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni 30 mq di Su all'atto della concessione.

#### Art. 32 - Interventi di nuova costruzione

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione le realizzazioni di manufatti che, non necessariamente infissi al suolo, costituiscano una modificazione dello stato dei luoghi.
2. La realizzazione di nuove costruzioni o di ampliamenti di fabbricati esistenti è soggetta a concessione edilizia onerosa ed è ammessa unicamente nei casi e nei modi esplicitamente previsti dalle presenti NTA e da eventuali strumenti urbanistici di attuazione.

3. La costruzione di opere provvisionali è soggetta allo stesso regime previsto per l'opera a cui sono riferite. È soggetta ad autorizzazione nel solo caso in cui ne sia prevista la realizzazione anticipatamente al rilascio del provvedimento concessorio o autorizzativo dell'opera servita.
4. È ammessa la realizzazione di manufatti a carattere precario, e destinati "ab origine" a sicura rimozione, purchè destinati ad attività di carattere stagionale e non residenziale, mediante rilascio di apposito atto dirigenziale che ne specifichi termini di decadenza, finalità, modalità esecutive ed eventuali vincoli e condizioni per la loro realizzazione. Le costruzioni leggere da giardino funzionali alla residenza (pergolati, barbecue, piccoli gazebo, tettoie e prefabbricati in legno per deposito attrezzi, giochi per bambini, ecc.) dovranno avere superficie coperta inferiore a 10 mq per lotto o area pertinenziale, altezza massima di mt. 2,20 e distanza minima dai confini pari a mt. 1,50, salvo accordo trascritto (nei termini di legge) fra le ragioni confinanti; esse dovranno inoltre essere costruite con materiali e tipologie idonee al decoro urbano e alle caratteristiche architettoniche degli edifici cui si riferiscono. Potrà essere consentita inoltre l'installazione di strutture provvisorie e facilmente rimovibili quali: tende parasole su pali in legno, tensostrutture di modeste dimensioni per il riparo delle attrezzature temporanee delle attività ricreative e similari, a supporto di attività ricreative e del tempo libero a carattere temporaneo e stagionale, purchè dotate di superficie coperta complessiva inferiore a 100 mq. I manufatti precari a supporto delle attività previste nelle zone omogenee D del vigente PRG non potranno avere superficie coperta superiore al 5% della Superficie utile a destinazione artigianale e /o produttiva, fatta eccezione per i manufatti precari a supporto delle zone omogenee D.9 per attrezzature e servizi privati di interesse generale, in cui tale limite è elevato a 30 mq complessivi.
5. La realizzazione di strutture mobili per manifestazioni stagionali o fieristiche è soggetta ad una autorizzazione amministrativa temporanea, limitata al periodo di svolgimento della manifestazione.

#### Art. 33 - Opere interne

1. Si definiscono opere interne, non soggette a concessione o ad autorizzazione ai sensi dell'art. 26 della L. 28.2.85, n. 47, o anche a D.I.A., gli interventi interni alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione e dei prospetti, nè aumento delle superfici utili o del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica e, per quanto riguarda gli immobili soggetti a vincolo conservativo, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.
2. Nelle costruzioni aventi le seguenti destinazioni:
  - magazzini e locali di deposito,
  - laboratori per arti e mestieri,
  - opifici,

- fabbricati per speciali esigenze di attività industriale non destinabili ad altro uso senza radicali trasformazioni,  
in riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16.11.77 n.1918, costituiscono opere interne le trasformazioni volte ad assicurare la funzionalità degli impianti produttivi ed il loro adeguamento tecnologico quando, in rapporto alle dimensioni della costruzione, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano comprese all'interno del perimetro del fabbricato e non incidano sulle strutture.
3. L'esecuzione di opere interne è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio, ad eccezione degli immobili vincolati a restauro scientifico dal vigente P.R.G..
  4. Qualora le opere interne presentino carattere di sistematicità, oppure siano contestuali ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria del fabbricato, sono da considerarsi, a seconda dei casi, come interventi di restauro, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o riqualificazione e ricomposizione edilizia.

#### Art. 34 - Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le trasformazioni consistenti in opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché consistenti in opere e modifiche finalizzate alla realizzazione o all'integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.
2. In particolare sono pure opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazione esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti, il rifacimento delle tinte, nonché il rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
3. La manutenzione straordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli immobili vincolati a restauro scientifico dal vigente P.R.G..
4. Ove il complesso delle opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi presenti carattere di sistematicità, la trasformazione rientra, secondo i casi, nella categoria del restauro, del restauro e risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia oppure della riqualificazione e ricomposizione edilizia.

#### Art. 35 - Manutenzione ordinaria

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le trasformazioni consistenti in opere di riparazione parziale, rinnovo o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ed in particolare:
  - pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti,
  - pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti, delle tinte o delle tecniche di esecuzione,

- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza alterazione dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecniche di esecuzione,
  - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici,
  - tinteggiatura, pittura e rifacimento di intonaci interni,
  - riparazione di infissi interni, grondaie, pluviali e canne fumarie,
  - riparazione di pavimenti interni.
2. Per gli edifici ad uso produttivo (industriali ed artigianali), costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici.
  3. La manutenzione ordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, ferme restando eventuali disposizioni e competenze previste dalla Legge 1.6.39 n. 1089.
  4. Ove il complesso delle opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi presentino carattere di sistematicità, questi dovranno essere classificati come manutenzione straordinaria.

#### Art. 36 - Modifica di destinazione d'uso

1. Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a concessione edilizia, anche se non connesso a trasformazioni edilizie, quando comporta una variazione di carico urbanistico e precisamente:
  - nel passaggio dall'uno all'altro dei raggruppamenti di categoria a) - b) - c.1) - c.2) - d.1) - d.2) - e) di cui al comma 3 dell'art. 39 delle presenti NTA;
  - nel passaggio dall'uno all'altro degli usi appartenenti allo stesso raggruppamento, qualora le presenti NTA prevedano per l'uso finale una dotazione di standard superiore a quello iniziale.
2. Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione edilizia, anche se non connesso a trasformazioni edilizie, quando questo avvenga nell'ambito di uno stesso raggruppamento di categoria a condizione che le presenti NTA prevedano per l'uso finale una dotazione di standard uguale o inferiore a quello iniziale.
3. I cambi d'uso concomitanti con opere edilizie soggette a concessione sono pure soggetti a concessione. Qualora le opere edilizie siano assimilabili ad opere di restauro e risanamento conservativo, il cambio d'uso è invece soggetto ad autorizzazione.
4. Nell'ambito delle zone omogenee E, gli edifici ed i complessi edificati che risultino funzionalmente collegati con l'attività agricola in base alla certificazione catastale, a norma dell'art. 9 del D.L. 30.12.93 n. 557, convertito in Legge 26.2.94 n. 133, possono essere assoggettati a cambio di destinazione d'uso nel solo caso di previsione di destinazioni direttamente connesse con le attività di conduzione del fondo agricolo.

## TITOLO II: DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

### CAPO I: SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

#### Art. 37 - Zone omogenee

1. Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in zone omogenee, ai sensi dell'art. 13 della L.r. 47/78 e succ. modif., e detta per ciascuna di esse specifiche norme ai sensi dei successivi articoli del presente Titolo II.
2. Le zone omogenee del P.R.G. sono così classificate:
  - Zone omogenee A:  
parti del territorio caratterizzate da insediamenti urbanistico-edilizi di interesse storico-architettonico, artistico o di particolare pregio ambientale;
  - Zone omogenee B:  
parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone omogenee A, e a prevalente destinazione residenziale;
  - Zone omogenee C:  
parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale;
  - Zone omogenee D:  
parti del territorio, parzialmente o totalmente edificate o di nuovo insediamento, a prevalente destinazione produttiva di tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale e turistica;
  - Zone omogenee E:  
parti del territorio prevalentemente destinate ad usi agricoli;
  - Zone omogenee F:  
parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di livello urbano e territoriale;
  - Zone omogenee G:  
parti del territorio destinate ed attrezzature pubbliche per servizi di quartiere o di nucleo insediativo.
3. Ai fini di una più puntuale specificazione della disciplina d'uso del suolo, le zone omogenee sopra indicate sono in alcuni casi ulteriormente articolate in sottozone secondo le prescrizioni dei successivi articoli del presente Titolo II.
4. Il P.R.G. individua inoltre specifiche zone delle aree e degli elementi di interesse culturale, ambientale e paesaggistico a cui sono assegnate le prescrizioni di cui al successivo Capo II delle presenti NTA.

#### Art. 38 - Carattere vincolante delle destinazioni di zona

1. Le destinazioni d'uso attribuite alle diverse zone secondo la classificazione del territorio comunale operata dal P.R.G. hanno carattere vincolante, con esclusione per le parti di territorio comprese entro perimetri di comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo, ove l'articolazione delle

destinazioni di zona prevista nelle tavole del P.R.G. può essere modificata, nel rispetto dei parametri di zona e con le eccezioni di cui ai successivi commi 2 e 3.

2. Nei comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo e contraddistinti nelle tavole di piano con la sigla C, per i quali si applica il disposto di cui al comma 9 dell'art. 46 della L.r. 47/78, il P.R.G. associa due o più aree territoriali, una sola delle quali totalmente destinata a verde pubblico, la cui destinazione assume carattere vincolante. Tale area manterrà la destinazione assegnata ed un vincolo di inedificabilità a prescindere dalla quantificazione dello standard di verde pubblico di cessione. Sull'altra area (ovvero sulle altre due, nel caso di una composizione tripla), su cui potrà essere concentrata la potenzialità edificatoria di zona, la quota di verde pubblico di cessione sarà quindi corrispondente alla differenza fra lo quota totale prevista dal PRG e quella già computata nella prima area.
3. Nei comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo, la localizzazione delle destinazioni a verde pubblico previste in corrispondenza delle fasce di rispetto delle infrastrutture viarie, anche se queste non sono puntualmente tracciate nelle tavole di P.R.G., assume carattere vincolante.
4. Eventuali usi non espressamente indicati dalle NTA di zona potranno essere ammessi per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste dalla normativa del P.R.G. aventi analoghi effetti sul territorio, sul traffico e sulla domanda di servizi.
5. Oltre alle destinazioni d'uso espressamente indicate dalle NTA di zona, si intendono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, nonché i percorsi pedonali e ciclabili.
6. Per gli edifici preesistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 6 delle presenti NTA.
7. La destinazione d'uso dei suoli e di ciascuna unità immobiliare deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e negli strumenti urbanistici attuativi e deve essere conforme alle prescrizioni delle presenti NTA.
8. Le variazioni della destinazione d'uso (quando ammesse perché compatibili con le prescrizioni di zona) sono disciplinate all'art. 36 delle presenti NTA.
9. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dalla autorizzazione rilasciate ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
10. La destinazione d'uso in atto per le unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 lettera a) della legge 28.1.1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso, è quella corrispondente alla categoria A1 del successivo art. 39 delle presenti NTA.

11. L'uso in atto può essere modificato solo per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal presente P.R.G.
12. Ai sensi di quanto disposto al comma 9 dell'art. 2 della L.r. 46/88, si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per più del 30% della superficie utile dell'unità stessa o per più di 30 mq..

#### Art. 39 - Usi

1. Le destinazioni d'uso attribuite alle diverse zone secondo la classificazione del territorio comunale operata dal P.R.G. hanno carattere vincolante.
2. Gli usi sono distinti nei seguenti “usi urbani” ed “usi agricoli”:

##### Usi Urbani:

##### U.1 Residenza

Comprende oltre agli spazi abitativi, anche spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, ecc.), spazi condominiali di servizio (scale, androni, lavanderie condominiali, stenditoi, depositi biciclette, stanze da gioco condominiali, ecc.), autorimesse private, piccoli gazebo o depositi per attrezzi da giardini, oltre ad attività economiche esercitate da persone residenti nell'abitazione.

In tutti gli interventi edilizi in Zona omogenea B.2 il numero di alloggi dotati di un sola camera da letto non possono superare il 75% del numero totale degli alloggi.

##### U.2 Attività ricettive

Comprendono alberghi, pensioni, locande, residences, case per vacanze, ostelli per la gioventù, oltre agli spazi di servizio (cantine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, ecc.) e complementari (ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi e convegni, attrezzature sportive e ricreative).

##### U.3 Residenza collettiva

Comprende collegi, convitti, conventi, case per studenti, case di riposo, ospizi, caserme ecc., sia per le parti abitative che per gli spazi di servizio.

##### U.4 Esercizi di vicinato

Comprendono le attività commerciali di tipo alimentare ed extra-alimentare fino ad una superficie massima di vendita di 150 mq. La localizzazione di tali esercizi dovrà rispettare le prescrizioni contenute nel documento Pianificazione territoriale ed urbanistica degli insediamenti commerciali in sede fissa in attuazione dell'art.3, 6^ comma, della L.R. 14/99' come deliberato dal C.C. con Del. N.26 d.d. 20.03.2000 ed approvato dalla Conferenza dei Servizi della Provincia di Modena (Prot. N. 42024 d.d. 10.05.2000), nel rispetto delle norme di zona previste dal presente P.R.G.

#### U.5 Attività commerciali specialistiche

L'uso U.5 viene soppresso in base alle risultanze della conferenza dei servizi di cui all'art.7 L.R. 14/99.

#### U.5bis Medie strutture di vendita

Sono comprese le medio piccole e medio grandi strutture di vendita alimentari ed extralimentari, così definite:

- a) Medio piccole strutture di vendita = attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150mq e fino a 800 mq)
- b) Medio grandi strutture di vendita = attività commerciali con superficie di vendita superiore a 800mq e fino a 1500 mq).

La localizzazione di medie strutture di vendita deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni contenute nel documento 'Pianificazione territoriale ed urbanistica degli insediamenti commerciali in sede fissa in attuazione dell'art.3, 6^ comma, della L.R. 14/99' come deliberato dal C.C. con Del. N.26 d.d. 20.03.2000 ed approvato dalla Conferenza dei Servizi della Provincia di Modena (Prot. N. 42024 d.d. 10.05.2000), nel rispetto delle norme di zona previste dal presente P.R.G..

#### U.6 Centri commerciali

Per la definizione di centro commerciale si fa riferimento al documento 'Pianificazione territoriale ed urbanistica degli insediamenti commerciali in sede fissa in attuazione dell'art.3, 6^ comma, della L.R. 14/99' come deliberato dal C.C. con Del. N.26 d.d. 20.03.2000 ed approvato dalla Conferenza dei Servizi della Provincia di Modena (Prot. N. 42024 d.d. 10.05.2000), nel rispetto delle norme di zona previste dal presente P.R.G..

#### U.6bis Grandi strutture di vendita

Sono comprese le attività commerciali alimentari ed extralimentari con superficie di vendita superiore a 1.500mq

La localizzazione di grandi strutture di vendita deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni contenute nel documento 'Pianificazione territoriale ed urbanistica degli insediamenti commerciali in sede fissa in attuazione dell'art.3, 6^ comma, della L.R. 14/99' come deliberato dal C.C. con Del. N.26 d.d. 20.03.2000 ed approvato dalla Conferenza dei Servizi della Provincia di Modena (Prot. N. 42024 d.d. 10.05.2000), nel rispetto delle norme di zona previste dal presente P.R.G..

#### U.7 Pubblici esercizi

Comprendono attività di somministrazione di alimenti e/o bevande quali ristoranti, trattorie, bar, sale ritrovo, oltre agli spazi di servizio e magazzino. Sono esclusi i locali per lo spettacolo come discoteche e night club.

#### U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti

Comprendono strutture per esposizioni e mostre di carattere commerciale, fiere, mercati ambulanti, spettacoli viaggianti, ed usi analoghi, oltre agli spazi di servizio e a quelli per usi complementari alla attività principale (uffici, pubblici esercizi, agenzie bancarie ecc.).

#### U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi

Comprendono magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso, nei settori alimentari ed extra-alimentari, centri merci e funzioni doganali, finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento e movimentazione delle merci, con i relativi spazi di servizio, uffici, mense e spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari, con esclusione del commercio al dettaglio.

U.10 Cinema, teatri, locali per lo spettacolo

Comprendono cinema, teatri, centri congressi, locali per lo spettacolo in genere, locali da ballo, sale di ritrovo, compresi gli spazi di servizio e complementari all'attività principale (pubblici esercizi, ecc.).

Si articola in:

U.10.1 = Attività di spettacolo non moleste (le emissioni acustiche devono rientrare nei limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1.3.1991 - Tabella 2 - aree in classe II - prevalentemente residenziali).

U.10.2 = Attività di spettacolo con limitati effetti di disturbo (le emissioni acustiche devono rientrare nei limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1.3.1991 - Tabella 2 - aree in classe IV - aree ad intensa attività umana).

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

Comprendono attività direzionali, finanziarie, bancarie, assicurative, amministrative e terziarie in genere, a modesto concorso di pubblico e di carattere prevalentemente privato, con superficie massima di 200 mq..

U.12 Attività terziarie e direzionalità

Comprendono attività direzionali pubbliche o private, istituti di credito, cambio, assicurazione, attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza, centri congressuali, attività terziarie di servizio alle imprese, servizi per la ricerca applicata, uffici per import-export, gestione industriale, marketing, factoring, leasing, informatica e telematica applicata, servizi complementari per lo sviluppo e l'innovazione e in genere il terziario specializzato e altre attività assimilabili, che determinano un elevato concorso di pubblico, con superficie superiore a 200 mq..

U.13 Artigianato di servizio

Comprende gli spazi per l'attività artigianale di servizio ad elevata compatibilità con la residenza, quelli di supporto e di magazzino e i relativi spazi tecnici.

Non rientrano in questo uso le attività che comportano la presenza di scarichi in cui possono riscontrarsi sostanze pericolose normate dall'art. 34 del Decreto Lgs. 152/99 e individuate nell'Allegato 5 – Tabella 5; le attività ad alto rischio ai sensi del DPR 1765/88 anche se autorizzate; le attività che detengono o che utilizzano gas tossici; le attività che superano il valore limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV del DPCM 14/11/1997.

U.14 Artigianato di servizio agli automezzi

Comprende tutte le attività di artigianato di servizio agli automezzi e ai mezzi agricoli (esclusi quelli compresi nella categoria U.13), oltre agli spazi di servizio e di magazzino.

#### U.15 Attività artigianali e industriali

Comprendono tutti i tipi di attività artigianale e industriale di tipo produttivo, per la cui localizzazione si dovrà comunque tenere conto in sede attuativa di PRG (ai sensi dell'art.13, comma 6 della L.R. 33/90) della fondamentale distinzione fra:

- attività produttive ad impatto moderato che non comportano la presenza di scarichi in cui possono riscontrarsi sostanze pericolose normate dall'art. 34 del Decreto legislativo 152/99 e individuate all'Allegato 5 - Tabella 5; le attività ad alto rischio ai sensi del DPR 1765/88; le attività che detengono o che utilizzano gas tossici; le attività che superano il valore limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV del DPCM 14/11/1997;
- attività produttive non definibili come al punto precedente e che richiedono specifiche infrastrutture, reti ed impianti.

Per la identificazione delle due tipologie sopra indicate e per la relativa ammissibilità di insediamento in relazione al contesto, l'Amministrazione Comunale si avvale del parere preventivo dell'Azienda Unità Sanitaria Locale - Agenzia Regionale Prevenzione Ambientale.

Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, i magazzini, le mostre, gli spazi di servizio e di supporto, le mense e gli spazi tecnici.

Sono escluse le attività estrattive in quanto regolate dal PAE e le attività definite al successivo punto U.16.

#### U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero

Comprendono edifici, strutture tecnologiche, attività terziarie, attività espositive e commerciali e aree direttamente correlate ad una attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati.

#### U.17 Attività estrattive

Comprendono attività di estrazione di materiali litoidi ed attività correlate quali le attività di frantumazione e lavaggio e di prima trasformazione della materia prima, oltre agli spazi di servizio. Le attività estrattive e le attività a queste correlate sono regolamentate dal Piano delle Attività Estrattive (PAE) del Comune.

#### U.18 Attività di rottamazione

Comprendono attività di rottamazione, recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali o di biomasse. L'uso si intende limitato alla semplice funzione di commercializzazione dei prodotti di rottamazione escludendo cicli produttivi di trasformazione.

#### U.19 Attività di rimessaggio veicoli

Comprendono garages ed autorimesse, entro e fuori terra, oltre agli spazi di servizio e alle attività complementari (officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali al dettaglio, bar, piccoli uffici, spazi di servizio).

#### U.20 Attrezzature di interesse comune

Comprendono i servizi per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie), le attrezzature di interesse comune, le attrezzature a carattere socio-sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici di decentramento amministrativo e i servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, piccoli laboratori di analisi, ecc.), i servizi di tipo religioso (edifici per il culto ed attrezzature complementari quali servizi parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, assistenziali, culturali, ricreative e sportive), i centri per educazione ambientale.

#### U.21 Attrezzature sportive

Comprendono gli impianti e i servizi necessari per la pratica sportiva, il gioco e l'attività motoria, sia di tipo coperto (con coperture fisse e smontabili) che scoperto, quali palestre, centri fitness e cura del corpo palazzetti per lo sport, piscine, campi e piste per la pratica sportiva, piste per motocross (dove espressamente indicato con apposita simbologia sulle tavole di PRG), campi da golf, maneggi, con relativi spogliatoi e tribune, ecc.

#### U.22 Attrezzature per il verde

Comprendono gli impianti ed i servizi necessari per la ricreazione, il gioco e lo sport (campi e piste per la pratica sportiva di modeste dimensioni) chioschi, gazebo ed altre strutture di servizio e di arredo urbano.

#### U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore

Comprendono le scuole oltre l'obbligo (scuole medie superiori pubbliche o private, scuole di formazione professionale, scuole di specializzazione, attività di ricerca scientifica) e le attività correlate (funzioni ricettive, esercizi di vicinato e pubblici esercizi).

#### U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali

Comprendono attrezzature politico-amministrative quali sedi amministrative comunali e intercomunali, sedi di associazioni sindacali, economiche, politiche, di volontariato, sedi e attrezzature periferiche di amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato, amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, edifici e strutture tecnologiche per la Difesa Nazionale con relative strutture logistiche, ecc.

#### U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche

Comprendono attrezzature tecniche, tecnologiche e servizi tecnici urbani. Appartengono a questa categoria manufatti ed impianti connessi alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici. Ove previsto dalle specifiche norme di zona, tali impianti e manufatti sono ammessi nella generalità del territorio comunale, qualora siano di modesta dimensione e non presentino particolari problemi di impatto territoriale ed ambientale, fatte salve disposizioni più restrittive eventualmente prescritte per le aree soggette a tutela. In tutti gli altri casi, le attrezzature consentite sono specificamente localizzate con apposita simbologia nelle tavole di PRG.

- U.26 Impianti di trasmissione via etere  
Comprendono le antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono, con esclusione per le antenne di ricezione terminale, ai sensi della L.R. 30 del 30/11/2000.
- U.27 Attrezzature per la mobilità  
Comprendono stazioni ferroviarie, autostazioni, autoporti, interporti, attrezzature per lo scambio intermodale, sedi delle aziende di trasporto pubblico, e simili, oltre agli spazi complementari e di servizio (depositi, rimesse, officine, mense, pubblici esercizi, sedi sindacali, ecc.).
- U.28 Attrezzature socio-sanitarie  
Comprendono ospedali, cliniche, case di cura, case di riposo, ambulatori con superficie superiore a 200 mq., servizi per gli anziani, servizi per i portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc., oltre agli spazi complementari e di servizio (funzioni ricettive, sale riunioni, sedi di rappresentanza, esercizi di vicinato, mense, pubblici esercizi, servizi per il personale, ecc.).
- U.29 Attrezzature culturali  
Comprendono sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici, con esclusione per le funzioni comprese nella categoria U.10, compresi gli spazi di servizio e complementari all'attività principale (pubblici esercizi, ecc.).
- U.30 Sedi cimiteriali  
Comprendono le attrezzature, le strutture tecnologiche e le aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi correlati.
- U.31 Impianti di distribuzione carburanti.  
Comprendono le attrezzature e i servizi relativi agli impianti di distribuzione di carburanti definite dalla L.R. 33/94, soggette alle disposizioni del D.Lgs. 11.02.98 n.32 ed ai criteri definiti dalla Deliberazione del Consiglio regionale 28/2/2000 e sono specificamente normate dall'art.91.
- U.32 Campeggi e villaggi turistici
- U.33 Aree attrezzate per nomadi

#### Usi Agricoli:

- A.1 Residenza agricola  
Comprende, oltre agli spazi abitativi, collegati con l'attività agricola, anche gli spazi privati di servizio (rimesse, cantine, lavanderie, ecc.).

Si intendono le abitazioni che risultino necessarie alla conduzione del fondo e per le esigenze dei soggetti indicati ai punti a) e b) del quinto comma dell'art. 40 della L.r. 47/78 e succ. modif. e integr.

#### A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura

Comprendono edifici e attrezzature di servizio per attività di coltivazione agricola, di floricoltura, di allevamento di animali domestici e da cortile entro i limiti dell'autoconsumo familiare, in riferimento alla D.G. della Provincia di Modena n. 130 del 03.03.1998, e/o di attività amatoriali, di vinificazione, di piscicoltura, per attività faunistico-venatorie (depositi di attrezzi, materiali e prodotti agricoli, serre aziendali ed interaziendali, silos, rimesse per macchine agricole e simili, al servizio di una azienda singola o di più aziende associate.

#### A.3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale

Comprendono gli edifici e le attrezzature di servizio per attività zootecniche aziendali connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo, oltre agli spazi di servizio complementari quali uffici, depositi, magazzini, sale mungitura, lagoni di accumulo dei liquami.

Tale tipo ricorre quando l'alimentazione del bestiame viene effettuata regolarmente mediante razioni costituite per almeno il 40%, espresso in unità foraggiere, da potenziali produzioni aziendali e nei quali non vengono superati i rapporti di seguito indicati tra peso vivo medio mantenuto per anno e superficie agraria utile in proprietà e/o titolo reale di godimento, ovvero in affitto per un periodo non inferiore a 8 anni:

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| a) allevamenti bovini      | 40 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno  |
| b) allevamenti suinicoli   | 40 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno  |
| c) allevamenti equini      | 30 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno  |
| d) allev. ovini e caprini  | 20 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno  |
| e) allevamenti avicunicoli | 15 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno. |

In altri casi si procede per analogia, tenendo conto del carico inquinante, con il limite massimo di 40 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto /anno.

Per l'insediamento di nuovi allevamenti di tipo A.3, ove consentito dalle presenti NTA, è obbligatoria la richiesta di parere preventivo, ai sensi della L.R. 33/90. Il proponente l'intervento dovrà allegare al progetto idonea documentazione atta rendere possibile, da parte dei soggetti preposti, l'espressione di adeguati giudizi in merito alla compatibilità dell'intervento. Tale documentazione, redatta a firma di tecnico abilitato, deve fornire elementi conoscitivi in relazione alle interazioni prevedibili nei confronti del territorio e dell'ambiente circostante e le opere di mitigazione previste. Al fine di valutare la compatibilità dell'intervento il Comune si avvale del parere della competente AUSL-ARPA.

#### A.4 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo

Comprendono edifici, strutture tecnologiche, attività terziarie, fabbricati ed attrezzature di servizio e aree direttamente correlate ad attività di allevamento di animali, di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici, oltre agli spazi di servizio complementari quali uffici, depositi, magazzini, sale mungitura, lagoni di accumulo dei liquami, con esclusione degli allevamenti e delle attività che ricadono nelle categorie A.3.

Si suddividono in:

##### A.4.1 - Allevamenti suinicoli intensivi

Qualunque richiesta di concessione o autorizzazione edilizia è soggetta ai disposti della L.R. 50/95, della Del. di C.R. 2409/95, della Del. di G.R. 3003/95 e succ. mod. e integr.

A.4.2. -Allevamenti intensivi di bovini, equini, ovini, caprini e avicunicoli

A.4.3. -Allevamenti di altro tipo

Relativamente all'attività di allevamento ittico si applicano i disposti della L.R. 11/93.

Per l'insediamento di nuovi allevamenti di tipo A.4, ove consentito dalle presenti NTA, è obbligatoria la richiesta di parere preventivo, ai sensi della L.R. 33/90. Il proponente l'intervento dovrà allegare al progetto idonea documentazione atta rendere possibile, da parte dei soggetti preposti, l'espressione di adeguati giudizi in merito alla compatibilità dell'intervento. Tale documentazione, redatta a firma di tecnico abilitato, deve fornire elementi conoscitivi in relazione alle interazioni prevedibili nei confronti del territorio e dell'ambiente circostante e le opere di mitigazione previste. Al fine di valutare la compatibilità dell'intervento il Comune si avvale del parere della competente AUSL-ARPA.

A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici

Comprendono edifici e attrezzature di servizio per la raccolta, trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli di tipo aziendale o interaziendale, quali caseifici, cantine, macelli e strutture per la prima lavorazione delle carni, frigoriferi, oltre agli spazi complementari e di servizio.

A.6 Serre di tipo industriale

Comprendono strutture coperte per lo svolgimento di attività produttive, non facenti parte di un'azienda agricola, destinate a coltivazioni orticole, floricole o vivaistiche

A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo

Comprendono le strutture per la produzione di servizi diretti alle attività agricole e zootecniche, al servizio delle aziende singole o associate, non appartenenti ad una specifica azienda, quali silos, depositi, rimesse per attività di noleggio macchine agricole conto terzi, serbatoi.

A.8 Infrastrutture agricole

Comprendono le infrastrutture di qualsiasi tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole quali opere stradali, opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, oltre alle costruzioni accessorie. Sono compresi impianti di depurazione dei liquami quando non collegati ad una specifica azienda.

A.9 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici

Comprendono i bacini per l'accumulo e la maturazione di liquami di origine zootecnica destinati allo spandimento, oltre alle costruzioni accessorie.

A.10 Allevamenti ittici per uso produttivo

Comprendono gli invasi e le vasche destinate all'allevamento ittico, con finalità produttive, oltre agli spazi di servizio e complementari.

- A.11 Strutture ricettive agrituristiche  
Sono considerate strutture ricettive agrituristiche, nell'ambito di edifici esistenti, quelle definite dalla L.r. 28.06.94 n. 26 e dal relativo Regolamento Regionale 3.05.96 n. 11.
- A.12 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre  
Sono compresi recinti e piccole strutture per il ricovero dei cavalli, finalizzate allo sviluppo dell'escursionismo equestre.
- A.13 Attrezzature per la pesca sportiva  
Comprendono le aree, i bacini ed i servizi necessari per l'esercizio della pesca sportiva, con relativi spazi di servizio e per attività complementari quali pubblici esercizi.
3. Gli usi urbani ed agricoli sono suddivisi nei seguenti raggruppamenti di categoria, ai sensi della L.r. 8.11.88, n. 46 e succ. modif. e integr.:
- a) Funzioni abitative: U.1 - U.3
  - b) Funzioni alberghiere: U.2
  - c.1) Funzioni commerciali: U.4 - U.5 - U.6 - U.7 - U.9 - U.13 - U.14
  - c.2) Funzioni direzionali: U.8 - U.11 - U.12
  - c.3) Funzioni di servizio: U.10 - U.19 - U.20 - U.21 - U.22 - U.23 - U.24 - U.25 - U.26 - U.27 - U.28 - U.29 - U.30 - U.31 - U.32 - U.33 - A.8
  - d.1) Funzioni produttive: U.15 - U.16 - U.17 - U.18
  - d.2) Funzioni produttive agricole: A.4 - A.6.2 - A.7
  - e) Funzioni agricole: A.1 - A.2 - A.3 - A.5 - A.6.1 - A.9 - A.10 - A.11 - A.12 - A.13.
4. In caso di interventi complessi o di significativo impatto urbanistico è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere al proponente l'intervento idonea documentazione atta a rendere possibile da parte dei soggetti preposti l'espressione di giudizi in merito alla compatibilità dell'intervento rispetto alle disposizioni delle presenti NTA e di ogni altra disposizione di legge. Tale documentazione dovrà fornire adeguati elementi conoscitivi sulle interazioni prevedibili nei confronti del territorio e dell'ambiente circostante e le opere di mitigazione eventualmente previste. Al fine di valutare la compatibilità dell'intervento il Comune può avvalersi del parere dell'AUSL-ARPA.

## CAPO II: VINCOLI E TUTELE

### Art. 40 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Ex zone E3 in art. 17 del PTCP)

1. Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua costituiscono ambiti appartenenti alla regione fluviale, intesa quale porzione del territorio contermina agli alvei di cui al successivo art.40bis e caratterizzata da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistico-ambientali e paesaggistici connessi all'evoluzione attiva del corso d'acqua o come testimonianza di una sua passata connessione e per le quali valgono le disposizioni e gli obiettivi indicati dal presente articolo.
2. Nelle zone di cui al primo comma, individuate in cartografia, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica, le seguenti infrastrutture ed attrezzature:
  - a. linee di comunicazione viaria;
  - b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - c. invasi ad usi plurimi;
  - d. impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
  - e. sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
  - f. aree attrezzabili per la balneazione;
  - g. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico

sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali, provinciali e sia verificata, oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

3. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al secondo comma non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti e comunque con caratteristiche progettuali compatibili con il contesto ambientale, nel quale l'inserimento deve essere attentamente valutato, anche tramite l'adozione di idonee misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente in corsi d'acqua. Resta comunque ferma la

sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

4. Fermo restando quanto specificato ai commi 2 e 3 sono comunque consentiti:
  - a. gli interventi sui manufatti edilizi esistenti relativi agli usi A.1, A.2, A.3, A.8, A.11, A.12, A.13 e U.1, U.3, U.4, U.7, U.11, U.21, U.29, secondo le modalità stabilite per le zone agricole E3 ad esclusione degli interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti, oltre a quelli di nuova costruzione, fatta eccezione per le strutture connesse alle esigenze di soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale, in quest'ultimo caso si fa riferimento ai parametri urbanistici previsti per la zona E3 per gli interventi di tipo A.1, A.2, A.3, e per gli interventi previsti per edifici e complessi edificati non connessi con l'esercizio di attività agricole;
  - b. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo nonchè la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari;
  - c. la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - d. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
  
5. Le opere di cui alle lettere c. e d. del comma quarto, nonchè le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera b. non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.
  
6. Al fine di favorire la fruizione delle zone di tutela di cui al presente articolo per attività del tempo libero, scientifiche, culturali e didattiche sono possibili i seguenti interventi:
  - a. creazione di parchi le cui attrezzature, anche destinate a scopi ricreativi, risultino di dimensioni contenute, siano compatibili con i caratteri naturali e paesistici dei luoghi, non comportino trasformazioni se non di lieve entità allo stato dei luoghi, siano amovibili e/o precarie, e con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
  - b. percorsi e spazi di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati;
  - c. corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;
  - d. capanni per l'osservazione naturalistica;
  - e. infrastrutture ed attrezzature aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 6.
  
7. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile,

all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 3939 del 6/9/1994.

8. Negli ambiti di cui al presente articolo sono da incentivare:
  - a. la riattivazione o la ricostruzione di ambienti umidi, il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea;
  - c. gli interventi finalizzati alla riqualificazione ecologica ed ambientale, la protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata;
  - d. il mantenimento di aree demaniali e di proprietà pubblica al lato dei corsi d'acqua, in quanto tali aree hanno un rilevante valore ecologico ed ambientale intrinseco compresi i beni immobili patrimoniali pubblici, anche se non più inondabili, già di pertinenza fluviale;
  - e. la realizzazione di opere di sistemazione idraulica, quali argini o casse di espansione ed ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali in coerenza con l'assetto di progetto dell'alveo definito dalle Autorità idrauliche competenti;
  - f. gli interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità degli insediamenti e delle infrastrutture eventualmente presenti;
  - g. il recupero e mantenimento di condizioni di naturalità, salvaguardando le aree sensibili e i sistemi di specifico interesse naturalistico e garantendo la continuità ecologica del sistema fluviale
  - h. la progressiva riduzione e rimozione dei fattori di degrado ambientale e paesaggistico presenti;
  - i. la salvaguardia e valorizzazione delle pertinenze storiche lungo i corpi idrici anche se non espressamente segnalate nella cartografia di PRG.;
  - l. la conservazione degli elementi del paesaggio agrario di valore storico-testimoniale, la cura dei terreni agricoli e forestali abbandonati.
  
9. Le aree coltivate presenti nelle zone di cui al presente articolo costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione di regolamenti comunitari in aiuto ed a favore:
  - dell'agricoltura ambientale, se a ridotto impatto ambientale nelle tecniche agricole utilizzate e purchè queste non prevedano l'uso di fertilizzanti, fitofarmaci e altri presidi chimici;
  - della utilizzazione forestale, ove compatibile, con indirizzo a bosco dei seminativi ritirati dalla coltivazione, al miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree coltivate ritirate dalla coltivazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree coltivate.
  
10. Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove i detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree oggetto del presente articolo, e fossero già insediati alla data di adozione del P.T.P.R. per gli ambiti da questo individuati, ed alla data di adozione del P.T.C.P. per gli ulteriori ambiti individuati da esso, sono consentiti interventi di ammodernamento, di ampliamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del consiglio comunale dei suddetti programmi, il sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi

provvedimenti abilitativi in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi.

Art. 40 bis - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e fasce di espansione inondabili  
(ex Zone di tutela dei corsi d'acqua)

1. Il P.R.G. individua, con apposita grafia, in riferimento al fiume Panaro e agli ambiti di pertinenza degli alvei di alcuni corsi d'acqua minori:
  - a) gli "invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua",
  - b) le "fasce di espansione inondabili",per le quali valgono le prescrizioni normative di cui ai successivi commi del presente articolo.
2. Nelle zone di tipo a) e b) relative al Fiume Panaro, in applicazione delle disposizioni del P.S.F.F., sono comunque vietate:
  - a. le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale ed edilizio che non siano strettamente connesse alle finalità di cui al successivo comma quarto, e/o coerenti con le disposizioni del presente articolo;
  - b. l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), nonché di impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate.
3. Nella generalità delle zone di cui al primo comma sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati a:
  - a. ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - b. occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena.
4. Entro i suddetti ambiti sono ammessi altresì, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica:
  - a. linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano ed idroviaria;
  - b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - c. invasi ad usi plurimi;
  - d. impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
  - e. sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
  - f. aree attrezzabili per la balneazione;
  - g. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali.I progetti di tali opere dovranno verificarne oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato

direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui sopra non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti e comunque con caratteristiche progettuali compatibili con il contesto ambientale, nel quale l'inserimento deve essere attentamente valutato, anche tramite l'adozione di idonee misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui ai precedenti punti si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua. Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

5. Nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica, entro le zone di cui al 1° comma del presente articolo, sono inoltre ammessi:
  - a. parchi le cui attrezzature, anche destinate a scopi ricreativi risultino di dimensioni contenute, siano compatibili con i caratteri naturali e paesistici dei luoghi, non comportino trasformazioni se non di lieve entità allo stato dei luoghi, siano amovibili e/o precarie, e con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
  - b. percorsi e spazi di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati;
  - c. corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;
  - d. capanni per l'osservazione naturalistica, chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie per la balneazione nonché depositi di materiali e di attrezzi necessari per la manutenzione di tali attrezzature, esclusivamente nelle aree di cui alla lettera g. dell'ottavo comma del presente articolo;
  - e. eventuali attrezzature necessarie alla razionalizzazione dell'espletamento delle funzioni di protezione civile qualora localizzate in contiguità di aree già a tal fine utilizzate e destinate dalla strumentazione urbanistica vigente;
  - g. il completamento delle opere pubbliche in corso, purchè interamente approvate alla data di adozione del P.T.P.R per gli ambiti da questo individuati, ed in conformità a quanto previsto dal vigente PTCP della Provincia di Modena
  - h. la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - i. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere;fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale.

6. Alle medesime condizioni prescritte al comma precedente, entro le zone di cui al 1° comma del presente articolo, sono inoltre ammessi:
  - a. il mantenimento, la ristrutturazione e la rilocalizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purchè amovibili e realizzate con materiali tradizionali, solamente qualora previste e disciplinate da strumenti di pianificazione provinciali o comunali od intercomunali, relativi in ogni caso all'intera asta fluviale interessata dalla loro presenza, in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni interruzione della normale risalita verso monte del novellame, ogni intralcio al transito dei natanti ed ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti, sulle banchine e sulle sponde;
  - b. la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro, di risanamento conservativo e ristrutturazione dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale, sulla base delle relative schede di intervento;
  - c. l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.
7. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con deliberazione di Giunta Regionale n. 3939 del 6 novembre 1994.
8. Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinate dall'art. 2 della legge regionale 18 luglio 1991, n. 17. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione plano-altimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.
9. Nelle "fasce di espansione inondabili" sono ammesse unicamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentazione in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente o ufficio preposto per la tutela idraulica:
  - a) nei soli ambiti esterni ad una fascia di 10mt. lineari dal limite degli invasi ed alvei, l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, compreso la realizzazione di strade poderali ed interpoderali con larghezza non superiore a 4mt, l'attività di allevamento quest'ultima esclusivamente se già in atto (non è consentita attività di allevamento di nuovo impianto), i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura del legno;
  - b) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

#### Art. 41 - Zone di tutela dei pozzi acquedottistici

1. Fatto salvo il rispetto di quanto previsto dal D.Lgs n.258 del 18/8/2000, il P.R.G. individua, con apposita grafia le zone di tutela delle captazioni idropotabili pubbliche, sulla base dello “Studio idrogeologico per la perimetrazione delle fasce di rispetto dei pozzi acquedottistici”, compreso nel Fascicolo N. 2 “Idrogeologia e idraulica” dell’”Indagine Ambientale” che costituisce elemento costitutivo del presente P.R.G. ai sensi del precedente art.3, articolandole in:
  - zona di tutela assoluta, che si prescrive abbia un’estensione non inferiore a 10 metri,
  - zona di rispetto, perimetrata secondo il criterio cronologico o dei tempi di sicurezza, individuata dall’isocrona dei 60 giorni,
  - zona di protezione allargata, perimetrata secondo il criterio cronologico o dei tempi di sicurezza, individuata dall’isocrona dei 365 giorni.
2. Nelle zone di tutela assoluta è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio o infrastruttura. Sono ammessi gli interventi di sistemazione delle aree di stretta pertinenza dell’opera di captazione.
3. Nelle zone di rispetto valgono norme di regolamentazione più che di divieto. Queste ultime trovano specificazione nel citato “Studio idrogeologico per la perimetrazione delle fasce di rispetto dei pozzi acquedottistici”, compreso nel Fascicolo N. 2 “Idrogeologia e idraulica” dell’”Indagine Ambientale” che costituisce elemento costitutivo del presente P.R.G..

#### Art. 42 - Zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità

1. Il P.R.G. individua, con apposita grafia, le zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità:
  - zone instabili per frane attive, comprensive delle zone di probabile evoluzione del movimento,
  - zone instabili per frane quiescenti, comprensive delle relative zone evolutive.
2. La “Carta dei Vincoli” in scala 1:10.000, di cui al Fascicolo N.6A “Proposte Urbanistico-Normative” dell’”Indagine Ambientale”, che costituisce elemento costitutivo del presente P.R.G. ai sensi del precedente art.3, individua inoltre, con apposita grafia, le seguenti zone:
  - zone caratterizzate da potenziale instabilità.
3. Nella generalità delle zone di cui al presente articolo non sono consentiti scavi, riporti e movimentazione del terreno, compresi quelli finalizzati a miglioramenti agricoli. È fatta eccezione esclusivamente per i movimenti di terreno strettamente necessari alla realizzazione della rete scolante o all’esecuzione di opere di consolidamento, nel rispetto dei vincoli e delle normative vigenti. Le pratiche colturali eventualmente in atto devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico delle aree interessate.
4. Sono al contrario sempre consentite le opere di sistemazione superficiale e profonda finalizzate al consolidamento delle aree dissestate, applicando, ove possibile, tecniche di ingegneria naturalistica, in sostituzione di metodi maggiormente impattanti ogni qual volta presentino la medesima efficacia nel raggiungimento degli obiettivi di sicurezza.

5. In tutti i casi in cui siano previste movimentazioni di terreno per la realizzazione di interventi di consolidamento delle aree dissestate, si dovrà procedere anche al recupero forestale delle aree interessate, mediante semine e messa a dimora di essenze vegetali autoctone.
6. Nelle zone instabili per frane attive non sono ammesse l'edificazione e la realizzazione di infrastrutture, ad esclusione degli interventi di sistemazione, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, finalizzati al consolidamento delle aree in dissesto.
7. Nelle zone instabili per frane attive è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli interventi di ampliamento, a meno che questi non siano ricavati entro la sagoma dell'edificio esistente, mediante recupero di superfici originariamente destinate ad usi non concorrenti al calcolo della superficie utile.
8. Gli interventi di cui al comma precedente dovranno comunque essere progettati in modo tale da migliorare le condizioni statiche dell'edificio e dovranno assicurare la tenuta degli impianti idrico-tecnologici, la raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, la regimazione delle acque meteoriche di raccolta nelle aree cortilive.
9. Nelle aree perimetrate come frane quiescenti e zone caratterizzate da potenziale instabilità non sono ammesse nuove edificazioni ma solo interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, salvo specifiche destinazioni di P.R.G. Quando compatibili con le specifiche prescrizioni relative ai manufatti architettonici di interesse storico, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi delle definizioni di cui al 1° comma dell'art. 27 delle presenti NTA.  
Tali interventi sono assentibili solo previa verifica puntuale delle caratteristiche di stabilità delle aree e nei casi di dimostrata assenza di elementi specifici di rischi, eseguita mediante idonei studi sulle condizioni di stabilità dei versanti interessati.
10. I progetti di opere pubbliche, nazionali, regionali e subregionali, che interessino le zone di cui al presente articolo, devono essere suffragati da specifiche e approfondite analisi geologiche comprovanti l'insussistenza nell'area di interesse delle condizioni di dissesto e di instabilità ovvero, qualora sia dimostrata l'impossibilità di alternative localizzative, prevedere la realizzazione di opere di sistemazione e bonifica delle aree interessate che garantiscano condizioni di sicurezza dell'intervento e la non influenza dello stesso nei confronti della stabilità del versante interessato.

#### Art. 43 - Zone di tutela di terrazzi fluviali e scarpate rocciose

1. Le presenti NTA dettano prescrizioni per gli elementi morfologici identificati, con apposita grafia, come "terrazzi fluviali e scarpate rocciosè, nella Tavola N. 1 "Carta Idromorfologica" in scala 1:10.000 dell'"Indagine Ambientale" che costituisce elemento costitutivo del presente P.R.G. ai sensi del precedente art.3.
2. Con riferimento agli elementi di cui sopra, le zone di tutela corrispondono ad una prima fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate stesse misurata a partire dall'orlo superiore delle

scarpate e ad una seconda fascia di larghezza pari a 25 metri misurati a partire dalla base delle scarpate.

3. Entro tali zone non sono consentiti interventi di nuova edificazione o di realizzazione di infrastrutture.
4. In tali zone è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli interventi di ampliamento, a meno che questi non siano ricavati entro la sagoma dell'edificio esistente, mediante recupero di superfici originariamente destinate ad usi non concorrenti al calcolo della superficie utile.

#### Art. 44 - Tutela dei crinali

1. I crinali costituiscono elementi di connotazione paesistica del paesaggio collinare e morfostrutture di significativo interesse paesistico per rilevanza morfologica e suggestione scenica, oltre a rappresentare talora la matrice storica dell'insediamento e della infrastrutturazione antropica.
2. Di seguito si elencano le "linee di crinale" soggette a tutela secondo i disposti del presente articolo; tali linee di crinale sono identificate nelle tavole di PRG :
  - crinale collocato fra la località Cà Diofebo, la frazione di Ospitaletto, il Monte Rovinalto e la frazione di Osteria Nuova;
  - crinale collocato tra la frazione di Festà e le località Collicello e Le Puzzole;
  - crinale collocato tra la frazione di Rodiano e la località Cà dei Molossi e prolungamento fino a Cà di Baldassarre;
  - crinale collocato tra le località S.Gaetano-Denzano-Cornaletto fino a Cà Bernabei;
  - crinale collocato tra le località Pedrera (Comune di Serramazzone), Poggio Cà Giullani e La Selva;
  - crinale collocato tra le località Cà Mislei-Pradiera-Cà Galassi;
  - crinale collocato tra la località Cà Bernabei, la frazione di Villabianca fino al fosso Cavallo;
  - crinali da Cà Bernabei (frazione di Villabianca) a Cà dè Galli e Campiglio (Comune di Vignola); località Murazzo, Cà Marchioni e La Vigna; Cà Cervaroli;
3. Gli interventi edilizi che ricadono all'interno del perimetro di territorio urbanizzato a meno di 20m dalle linee di crinale soggette a tutela e quelli che ricadono all'esterno del perimetro di territorio urbanizzato a meno di 100m dalle linee di crinale soggette a tutela devono essere ubicati nelle aree in cui l'interferenza visiva risulti minore, devono essere previste specifiche opere di mitigazione dell'impatto visivo quali, ad esempio, la collocazione di fasce arboreo – arbustive di mascheramento ed i manufatti edilizi devono essere coerenti con i caratteri tipologico – costruttivi riconoscibili nella tradizione locale, in particolare rispetto agli aspetti planovolumetrici ed ai materiali di finitura. Fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e le opere che interessano esclusivamente gli spazi interni è sempre richiesta una relazione tecnica che dimostri il corretto inserimento paesistico dell'opera progettata rispetto a profilo del crinale e punti di vista significativi; la relazione deve contenere adeguata documentazione fotografica.

4. Vanno evitati sbancamenti del terreno che, a giudizio della Commissione edilizia, alterino la percezione visiva delle linee di crinale.
5. Lungo le linee di crinale va evitata l'edificazione di nuove infrastrutture stradali o reti tecnologiche in superficie ( elettrodotti, linee telefoniche aeree) fatto salvo quanto previsto al successivo comma.
6. Fatte salve disposizioni maggiormente restrittive relative alle zone di tutela, qualora previsti in strumenti di pianificazione sovracomunali, lungo i crinali è consentita la realizzazione delle seguenti infrastrutture ed attrezzature:
  - linee di comunicazione viaria;
  - impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonchè impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e relativo smaltimento reflui;
  - sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
  - opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.Tali interventi andranno corredati da apposito studio d'impatto ambientale e visivo nonchè da adeguate misure mitigative.

#### Art. 45 - Tutela dei calanchi

1. Il PRG individua, con apposita grafia:
  - i calanchi peculiari (tipo A), segnalati per la loro valenza paesistica intrinseca;
  - i calanchi tipici (tipo B), di minore valenza paesistica.
2. Nell'ambito dei calanchi di tipo A e di tipo B sono vietati tutti gli interventi che possono significativamente alterare o compromettere, direttamente o indirettamente, lo stato dei luoghi, i processi morfogenetici o biologici in atto, la percezione paesistica dei singoli elementi individuati e la loro percezione d'insieme. In particolare sono vietati:
  - interventi di nuova edificazione;
  - opere infrastrutturali;
  - realizzazione di attrezzature di qualsiasi tipo;
  - dissodamento dei terreni saldi;
  - asportazione di materiali terrosi e lapidei;
  - realizzazione di bacini di ritenuta delle acque meteoriche.
3. Gli interventi di stabilizzazione dell'assetto idrogeologico risultano ammissibili solo ed in quanto resi necessari da dimostrate ed urgenti necessità di difesa di insediamenti, infrastrutture e manufatti antropici esistenti all'intorno e purché siano comunque adottate tecniche appropriate ed appositi accorgimenti di mitigazione degli impatti tali da salvaguardare gli aspetti naturalistici e paesaggistici preminenti in queste zone e la loro evoluzione.
4. Entro tali ambiti sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti per la zona E5. Per tali interventi, fatte salve le opere di manutenzione ordinaria e le opere interne, come pure per gli interventi ricadenti nelle aree immediatamente circostanti gli ambiti dei calanchi di cui al

presente articolo, dovrà essere presentata una relazione tecnica sull'impatto visivo con allegata documentazione fotografica.

5. Nell'ambito dei calanchi di tipo B, solo qualora documentalmente e motivatamente valutato non altrimenti soddisfacibile e comunque corredate da apposito studio di impatto ambientale e visivo, da verifiche sulla stabilità idrogeologica dei siti, da adeguate misure mitigative dell'impatto visivo e ambientale, gli strumenti di pianificazione sovracomunale possono prevedere:
  - impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni,
  - impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti in generale,
  - sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati.
6. Negli ambiti interessati da forme calanchive ricedenti all'interno di zone di particolare interesse paesaggistico ambientale e di tutela naturalistica prevalgono le norme eventualmente più restrittive di tali zone.

#### Art. 46 - Zone di tutela naturalistica

1. Le zone di tutela naturalistica, individuate in cartografia, sono destinate alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso il mantenimento delle attività produttive primarie compatibili ed una controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.
2. In tali zone, assimilabili ai fini normativi, alle zone di tutela naturalistica di cui all'art. 25 del Piano Territoriale Paesistico Regionale, sono vietate tutte le attività che possano determinare una alterazione dei luoghi e del fenomeno.  
Entro tale zona sono ammessi esclusivamente:
  - gli interventi finalizzati alla conservazione od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;
  - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e ad attività di ricerca scientifica, studio ed osservazione;
  - la gestione della risorsa;
  - la raccolta e l'asportazione delle specie floristiche spontanee, nelle forme, nelle condizioni e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari;
  - gli interventi di spegnimento degli incendi e fitosanitari.
3. Nella zona di tutela di cui al presente articolo non possono in alcun caso essere consentiti o previsti l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi vegetazionali esistenti, nè l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone.
4. Sono ammesse sugli edifici esistenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione, ai fini dell'adeguamento igienico-statico e tecnologico, opere interne di

adeguamento funzionale e opere provvisoriale. Tali edifici possono essere destinati all'esplicazione di funzioni didattiche, culturali, di vigilanza nonché a funzioni ricettive connesse con la fruizione collettiva della zona.

5. Per gli usi A.1 ed A.2, e' ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti ed e' ammessa l'eventuale nuova edificazione di manufatti edilizi, strettamente funzionale allo svolgimento delle attività agricole, e comunque nel rispetto degli indirizzi costruttivi indicati all'art. 75 delle presenti NTA, nei limiti derivanti dalla conformazione morfologica dei luoghi e dal prioritario obiettivo della salvaguardia dei beni tutelati. Per tali interventi si applicano i parametri edilizi ed urbanistici delle zone E.3.
6. Nella zona di tutela naturalistica corrispondente alle "Salse di Ospitaletto", definite come fenomeni pseudovulcanici, con emissione di acque melmose e fredde, i cui fanghi salati si depositano formando un cono alla sommità del quale gorgogliano metano e tracce di petrolio, non sono ammessi interventi di nuova edificazione, al fine di tutelare la conservazione del suolo, del sottosuolo e della flora, attraverso il mantenimento di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso una controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.

#### Art. 46 bis - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale comprendono ambiti territoriali caratterizzati oltre che da rilevanti componenti vegetazionali o geologiche, dalla compresenza di diverse valenze, (storico-antropica, percettiva, ecc.) che generano per l'azione congiunta un interesse paesistico.
2. Nelle aree ricadenti nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale le seguenti infrastrutture ed attrezzature:
  - a. linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
  - b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - c. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
  - d. sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
  - e. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico; sono ammesse qualora siano previste negli strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato. I progetti delle opere dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.
3. La subordinazione alla eventuale previsione mediante strumenti di pianificazione e/o di programmazione di cui al terzo comma non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi

- tecnologici per il trasporto dell'energia che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune, ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti, fermo restando l'obbligo di valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
4. Nelle aree di cui al presente articolo, previo piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso all'area di intervento, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, e' consentita la realizzazione di :
    - a. attrezzature culturali e scientifiche; attrezzature ricreative e di servizio alle attività del tempo libero;
    - b. rifugi e posti di ristoro;
    - c. campeggi, nel rispetto delle norme regionali in materia.
    - d. interventi di restauro e ricostituzione di ambienti naturali di particolare rilevanza soprattutto in relazione alla tutela della diversità biologica con specifico riferimento a zone umide planiziarie (maceri, prati umidi), prati stabili, boschi relitti di pianura ecc..
  
  5. Al fine di favorire la fruizione dei valori tutelati e' ammessa la realizzazione di:
    - a. parchi, le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie;
    - b. percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
    - c. zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero.
  
  6. Sono comunque consentiti:
    - a. gli interventi sui manufatti esistenti, indicati al successivo punto e.;
    - b. il completamento delle opere pubbliche in corso;
    - c. la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
    - d. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di servizio forestale, di ampiezza non superiore a 3,5 metri lineari strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
    - e. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari. I parametri edilizi ed urbanistici che regolano gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione per gli usi ammessi, U.1, A.1, A.2, A.3, A.11, A.12, A.13 sono quelli previsti per le zone agricole E.3., compresi gli interventi previsti per edifici e complessi edificati non connessi con l'esercizio di attività agricole.

7. Le opere non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.
8. I sistemi coltivati ricadenti negli ambiti di cui al precedente comma, costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione di regolamenti comunitari in aiuto ed a favore:
  - dell'agricoltura ambientale, se a ridotto impatto ambientale nelle tecniche agricole utilizzate e purchè queste non prevedano l'uso di fertilizzanti, fitofarmaci e altri presidi chimici;
  - della utilizzazione forestale, con indirizzo a bosco dei seminativi ritirati dalla coltivazione, al miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree coltivate ritirate dalla coltivazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree coltivate.
9. Nell'area indicata in cartografia con il numero 1 è ammesso il deposito di materiali edili purchè le parti perimetrali prospicienti percorsi di pubblica fruizione o visibili da essi siano opportunamente schermate con barriere vegetali.

Art. 47 - "Parco delle Cince", "Parco del Sasso Losco", "Parco faunistico di Festà" e "Parco Regionale dei Sassi di Rocca Malatina"

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela del "Parco delle Cince", del "Parco del Sasso Losco", del "Parco faunistico di Festà" e del "Parco Regionale dei Sassi di Rocca Malatina", così come perimetrati dalle tavole del P.R.G..
2. Entro le zone del "Parco delle Cince", del "Parco del Sasso Losco" valgono tutte le NTA di cui alle singole destinazioni di zona comprese al loro interno con le seguenti ulteriori prescrizioni, volte in particolare alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonchè attraverso una controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative. A tal fine sono ammessi esclusivamente:
  - gli interventi finalizzati alla conservazione od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;
  - le attività di vigilanza e quelle di ricerca scientifica, studio ed osservazione finalizzate alla formazione degli strumenti di pianificazione;
  - la gestione del bosco;
  - la raccolta e l'asportazione delle specie floristiche spontanee, nelle forme, nelle condizioni e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari;
  - gli interventi di spegnimento degli incendi e fitosanitari.
3. Non possono in alcun caso essere consentiti o previsti l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi vegetazionali esistenti, nè l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone, salvo quanto previsto dai regolamenti dei parchi.

4. È ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli interventi di ampliamento, a meno che questi non siano ricavati entro la sagoma dell'edificio esistente, mediante recupero di superfici originariamente destinate ad usi non concorrenti al calcolo della superficie utile.
5. All'interno del perimetro individuato in cartografia e corrispondente al "Parco faunistico di Festà" sono ammessi:
  - l'edificazione di fabbricati di servizio ai visitatori del Parco, negli ambiti appositamente individuati in cartografia, secondo le prescrizioni specifiche di zona D9 contrassegnata con i numeri 3.
  - il recupero dei fabbricati esistenti, con le modalità e gli usi ammessi nella zona agricola E.5.
  - la costruzione di recinti per il ricovero degli animali, secondo le prescrizioni per gli usi A.2 delle zone E.5, in deroga ai limiti ivi prescritti di Sma.
6. All'interno del "Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina" valgono le disposizioni delle NTA del Piano Territoriale dei Sassi di Roccamalatina, di cui alla Del. della G.Reg. della RER n.6456 del 20.12.1994 e del relativo Progetto di Intervento Particolareggiato "Casona" approvato con Del. della G.P. n.397 del 08.06.1999.

#### Art. 48 - Zone boscate

1. Sono definite aree forestali, le aree che rispondono ai requisiti definiti nella Delibera di Giunta Regionale n°2141 del 2.5.90, nelle prescrizioni di massima e polizia forestale della Regione Emilia Romagna e nelle norme metodologiche per la realizzazione dell'Inventario Forestale Regionale e della Carta Forestale Regionale, ovvero le superfici caratterizzate dalla presenza di vegetazione arborea ed arbustiva spontanea o di origine artificiale in grado di produrre legno o altri prodotti classificati usualmente come forestali e di esercitare un'influenza sul clima, sul regime idrico, sulla flora e sulla fauna. Rientrano nelle aree forestali le zone boscate individuate nelle tavole del P.R.G..
2. I soprassuoli boschivi ed arbustivi così come delimitati nelle tavole del P.R.G. e definiti al comma precedente, in conformità con la normativa regionale vigente, sono sottoposti a tutela in quanto assolvono funzioni naturalistiche, di protezione idrogeologica, di valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio, funzioni turistico-ricreative e climatiche nonché produttive.
3. Nelle zone boscate sono ammessi esclusivamente:
  - la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica;
  - gli interventi di forestazione;
  - la realizzazione di strade poderali ed interpoderali, comprese le piste tagliafuoco e di servizio forestale nonché le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nei limiti stabiliti dalle leggi vigenti;
  - interventi sul patrimonio edilizio esistente e nello specifico di manutenzione ordinaria e straordinaria, le opere interne e la ristrutturazione; qualora si tratti di beni culturali gli interventi ammessi sono quelli previsti dalla classificazione contenuta nella scheda di censimento. Gli usi previsti sono quelli della zona che racchiude l'ambito boscato.

- le normali attività selvicolturali, nonchè la raccolta dei prodotti secondari del bosco nei limiti stabiliti dalle specifiche normative e regolamenti;
  - le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo nel rispetto della normativa e regolamenti regionali e subregionali.
4. L'attraversamento delle zone boscate da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, di impianti per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o semilavorati, di linee telefoniche, di impianti di risalita, è subordinato alla loro esplicita previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, regionali od infraregionali, che ne verifichino la compatibilità con le disposizioni fissate dagli strumenti di programmazione regionale ed infraregionale e con la normativa vigente.
  5. La realizzazione delle opere di cui al comma precedente, con rilevanza meramente locale, è subordinata alla esplicita previsione negli strumenti di pianificazione comunali ed intercomunali ed alla conformità con il nono comma dell'art.10 del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
  6. Gli interventi autorizzati devono essere correlati del progetto di ripristino vegetazionale a firma di un tecnico abilitato con ricorso a tecniche a basso impatto ambientale secondo quanto previsto dalla Delibera della Giunta della Regione Emilia Romagna n. 3939 del 6.9.94 "Direttiva concernente i criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa del suolo nel territorio della Regione Emilia Romagna".
  7. Le strade poderali ed interpoderali, piste di esbosco e di servizio forestale che attraversano aree delimitate dalle tavole del P.R.G., non devono avere una larghezza superiore a mt 3,5 lineari, nè attraversare per tratti superiori a 150 metri versanti con pendenza superiore al 60%. Tale viabilità deve essere dotata almeno di una cunetta stradale opportunamente dimensionata per raccogliere tutte le acque che investono la sede stradale. Le acque così raccolte devono essere opportunamente fatte defluire in impluvi o scoline all'uopo predisposti evitando fenomeni di ruscellamento e dissesto idrogeologico. Nei terreni pianeggianti la sede stradale dovrà essere dotata di una leggera baulatura che consenta il deflusso nelle cunette laterali, in presenza di versanti dovrà essere mantenuta una contropendenza a monte che si inneschi nella cunetta laterale. Nei tratti con pendenza stradale superiore all'8 % devono essere predisposte sulla sede cunette taglia-acqua in opera o prefabbricati ad una interdistanza tale da evitare comunque la formazione di rivoli ed il ruscellamento delle acque superficiali.
  8. All'interno delle zone boscate l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, strade poderali ed interpoderali, piste di esbosco e strade forestali è consentito solamente per lo svolgimento dell'attività agro-silvo-pastorale, di servizio e/o vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria per l'esecuzione, nonchè per l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di rifugi, bivacchi, posti di ristoro, strutture per l'alpeggio, nonchè ai proprietari di fondi e di case non raggiungibili altrimenti. Il divieto di transito dei mezzi di cui sopra su strade poderali ed interpoderali, sentieri, mulattiere piste di esbosco e strade di servizio forestali deve essere segnalato da appositi cartelli segnaletici conformi all'art.80 delle prescrizioni di massima e polizia forestale.

9. Sulla viabilità propriamente forestale le autorità competenti o le aziende interessate devono provvedere all'installazione di chiudende e di appositi cartelli purchè venga garantito il passaggio agli aventi diritto secondo quanto stabilito dalla normativa vigente. Il transito di mezzi motorizzati per motivi diversi e qui non esplicitamente riportati deve essere preventivamente autorizzato dall'autorità comunale preposta.
10. Nelle lavorazioni e operazioni di gestione dei terreni adiacenti alle strade, deve essere mantenuta una fascia di rispetto di almeno 0,5 metri per i territori di pianura e di mt 1,5 per i territori collinari e montani evitando in ogni caso la compromissione delle opere adibite allo smaltimento delle acque superficiali. In tale fascia sono consentite unicamente interventi colturali di ordinaria manutenzione della vegetazione. È consentito il taglio della vegetazione arbustiva ed arborea solo dietro autorizzazione dell'ufficio comunale competente in ottemperanza alla normativa vigente.
11. All'interno delle aree definite dal presente articolo è vietato incendiare o diserbare chimicamente le sponde dei fossi, scoli, dei canali, degli argini dei fiumi e delle aree incolte.
12. Per quanto non esplicitamente esposto e trattato nel presente articolo, trova attuazione la normativa vigente con particolare riferimento alle prescrizioni di massima e di polizia forestale adottate dalla Regione Emilia Romagna.

#### Art. 49 - Tutela degli elementi vegetazionali del paesaggio

1. Il P.R.G. individua, con apposita grafia, gli elementi vegetazionali di pregio ambientale con finalità di tutela della fisionomia del paesaggio rurale, di valorizzazione paesistico-ambientale del territorio, di riqualificazione naturalistica di canali, rii e torrenti, siepi, filari e boschetti, di rinaturalizzazione di ambiti agricoli di non elevato interesse produttivo.
2. Gli elementi vegetazionali del paesaggio individuati in cartografia sono articolati nel modo seguente:
  - filari alberati,
  - siepi e siepi alberate,
  - vegetazione a corredo dei laghetti collinari (e maceri),
  - vegetazione a corredo di rii e corsi d'acqua minori,
3. Con riferimento ai filari alberati, il P.R.G. individua elementi lineari, costituiti da almeno tre esemplari arborei, che in genere seguono il tracciato di strade, strade carrarecce e cavedagne. I filari alberati soggetti a tutela presentano un'elevata rilevanza nella strutturazione del paesaggio, nonchè nelle dinamiche proprie di connessione fra i differenti elementi ecologici costituenti il paesaggio stesso ("corridoi"), costituiscono ambienti fondamentali per l'avifauna selvatica e si qualificano come importanti riferimenti della memoria storico-culturale dei luoghi. Le specie arboree maggiormente rappresentate nei filari sono: querce, pioppi, tigli, frassini, bagolari, platani.
4. Al fine di tutelare i filari individuati dal P.R.G. si applicano le seguenti prescrizioni:
  - È vietato abbattere o danneggiare gli alberi compresi nei filari individuati;

- non è ammessa la realizzazione di pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore ai due metri dal fusto di ciascuna pianta;
  - È fatto divieto di effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm.
5. In caso di mancata ottemperanza ad una delle prescrizioni di cui al precedente comma 4, è fatto obbligo al proprietario di sostituire l'albero o gli alberi in questione con un'esemplare della stessa specie, allevato in zolla o vaso, con la circonferenza del fusto, misurata ad un metro da terra, non inferiore ai 30 cm. L'esemplare in questione, allevato in vaso o zollato opportunamente, dovrà essere approvato dall'ufficio tecnico comunale competente.
6. Deroghe alle norme di cui al precedente comma 4, con l'esclusione per l'obbligo di sostituzione, possono essere concesse in casi eccezionali e solo dietro la presentazione di una dettagliata relazione tecnico-agronomica che escluda rischi di danni agli alberi interessati.
7. Con riferimento alle siepi e siepi alberate, il P.R.G. individua elementi generalmente lineari, costituiti da uno strato molto denso di arbusti bassi, di diversi arbusti alti e di una vegetazione erbacea ai lati. Le siepi presentano più piani di vegetazione: nel caso di "siepi alberate" quello più alto è costituito dalle chiome di alberi (querce, frassini, pioppi, olmi, ecc.), tra le quali rimane spazio libero; il piano intermedio è formato dalle piante allo stato arbustivo che raggiungono i 3-5 metri di altezza; il piano più basso protegge l'interno della siepe ed è spesso costituito da specie spinose. Le siepi sono elementi fondamentali del paesaggio; hanno per secoli segnato i confini tra gli appezzamenti, hanno sottolineato i tracciati di fossi e corsi d'acqua o accompagnato strade e sentieri. Costituiscono inoltre elemento di valorizzazione ecologica del paesaggio ("corridoi" e "macchie paesistiche"), come ambiente protetto per la vita animale e vegetale e come elementi preziosi di presidio idrogeologico e di protezione dal vento. Le specie arbustive maggiormente rappresentate sono: olmo, acero campestre, prugnolo, biancospini, viburni, cornioli, rovi, salici, ecc.
8. Al fine di tutelare le siepi e le siepi alberate individuate dal P.R.G. si applicano le seguenti prescrizioni:
- È vietata l'estirpazione, il taglio raso o il danneggiamento della vegetazione;
  - È vietato realizzare pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore a un metro dal limite esterno della siepe;
  - È vietato effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm.
9. In caso di mancata ottemperanza alle prescrizioni di cui la precedente comma 8, la vegetazione danneggiata od eliminata andrà ripristinata, con l'uso di piante della medesima specie, di altezza non inferiore ai 120 cm per gli arbusti e con la circonferenza del fusto, misurata ad un metro da terra, non inferiore ai 30 cm per gli alberi. Gli esemplari in questione, allevati in vaso o zollati opportunamente, dovranno essere approvati dall'ufficio tecnico comunale competente. È possibile effettuare interventi di contenimento e potatura, oltre a tagli della vegetazione infestante (rovi, Rubus sp.p.; vitalba, Clematis vitalba, robinia, Robinia pseudoacacia, indaco bastardo, Amorpha fruticosa; ailanto, Ailanthus altissima).

10. Deroghe alle norme di cui al precedente comma 8 possono essere concesse in casi eccezionali e solo dietro la presentazione di una dettagliata relazione tecnico-agronomica che escluda rischi di danni alla struttura della siepe o alberi interessati.
11. Per quanto riguarda la vegetazione a corredo dei laghetti collinari (e maceri), le presenti NTA si applicano a tutti gli specchi d'acqua riportati nella cartografia CTR 1:5.000. Tali specchi d'acqua, generalmente di origine artificiale, realizzati per la raccolta delle acque meteoriche a scopo irriguo, sono elementi caratteristici del paesaggio collinare, nonchè importanti biotopi umidi.
12. Al fine di tutelare la vegetazione a corredo dei laghetti collinari e dei maceri si applicano le seguenti prescrizioni:
  - È fatto divieto di costruire ad una distanza inferiore a metri 20 da laghetti collinari e specchi d'acqua;
  - È vietato depositare qualsiasi materiale all'interno o nei pressi di laghetti e specchi d'acqua;
  - È vietato il tombamento o la riduzione di superficie e profondità degli invasi,
  - È vietata la messa a dimora di specie arboree esotiche, nei pressi di laghetti e specchi d'acqua (a meno di 50 metri);
  - È vietata l'estirpazione, il taglio raso o il danneggiamento della vegetazione a meno di 50 m dalle sponde;
  - È vietato realizzare pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore a due metri dal colletto delle piante presenti (alberi e/o arbusti);
  - È vietato effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm..
13. In caso di mancata ottemperanza alle prescrizioni di cui al precedente comma 12, la vegetazione danneggiata od eliminata andrà ripristinata, con l'uso di piante della medesima specie, di altezza non inferiore ai 120 cm per gli arbusti e con la circonferenza del fusto, misurata ad un metro da terra, non inferiore ai 30 cm per gli alberi. Gli esemplari in questione, allevati in vaso o zollati opportunamente, dovranno essere approvati dall'ufficio tecnico comunale competente. È possibile effettuare interventi di contenimento e potatura, oltre a tagli della vegetazione infestante (rovi, Rubus sp.p.; vitalba, Clematis vitalba, robinia, Robinia pseudoacacia, indaco bastardo, Amorpha fruticosa; ailanto, Ailanthus altissima).
14. Deroghe alle norme di cui al precedente comma 12 possono essere concesse in casi eccezionali e solo dietro la presentazione di una dettagliata relazione tecnico-agronomica che escluda rischi di danni alla struttura della vegetazione presente.
15. Per quanto riguarda la vegetazione a corredo di rii e corsi d'acqua minori, le presenti NTA si applicano a tutti i rii, canali, fossi riportati nella cartografia CTR 1:5.000. Tali corsi d'acqua costituiscono elementi fondamentali di strutturazione del paesaggio e dei suoi aspetti geomorfologici ed ecologici dello stesso e si connotano come fondamentali "corridoi" ambientali, se associati a formazioni vegetazionali, per garantire una buona qualità ecologica al paesaggio.
16. Al fine di tutelare la vegetazione a corredo dei rii e corsi d'acqua minori si applicano le seguenti prescrizioni:

- È vietato tombare i rii ed i corsi d'acqua tutelati e renderne impermeabili le sponde fino a 10 m dall'alveo;
  - È vietato modificarne il corso se non per comprovati motivi di sicurezza idrogeologica (in presenza di appropriata relazione tecnica);
  - nel caso di attraversamenti stradali, guadi, ponti o a seguito della realizzazione, in un ambito di meno di 10 metri dall'alveo, di linee tecnologiche (acquedotti, linee elettriche, condotte del gas, ecc.) vanno realizzati opportuni interventi di ripristino ambientale secondo quanto previsto dalla Delibera della Giunta Regionale n.3939 del 6.09.1994 ("Direttiva concernente i criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa del suolo nel territorio della regione Emilia-Romagna"). Per i suddetti interventi di ripristino va presentato un apposito progetto esecutivo contestualmente alla richiesta di concessione a costruire;
  - È vietata l'estirpazione, il taglio raso o il danneggiamento della vegetazione a meno di 30 m dalle sponde;
  - È vietato realizzare pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore a due metri dal colletto delle piante presenti (alberi e/o arbusti);
  - È vietato effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm.
17. In caso di mancata ottemperanza alle prescrizioni di cui al precedente comma 16, la vegetazione danneggiata od eliminata andrà ripristinata, con l'uso di piante della medesima specie, di altezza non inferiore ai 120 cm per gli arbusti e con la circonferenza del fusto misurata ad un metro da terra non inferiore ai 30 cm per gli alberi. Gli esemplari in questione, allevati in vaso o zollati opportunamente, dovranno essere approvati dall'ufficio tecnico comunale competente). È possibile effettuare interventi di contenimento e potatura, oltre a tagli della vegetazione infestante (rovi, Rubus sp.p.; vitalba, Clematis vitalba, robinia, Robinia pseudoacacia, indaco bastardo, Amorpha fruticosa; ailanto, Ailanthus altissima).
18. Deroghe alle norme di cui al precedente comma 16 possono essere concesse in casi eccezionali e solo dietro la presentazione di una dettagliata relazione tecnico-agronomica che escluda rischi di danni alla struttura della vegetazione.

#### Art. 50 - Esemplari arborei monumentali

1. Sono sottoposti a tutela, in quanto assolvono funzioni naturalistiche, di protezione idrogeologica, di valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio, funzioni turistico-ricreative e climatiche nonchè produttive, tutti gli esemplari arborei singoli, in filari e/o gruppi con caratteristiche di monumentalità riportati nelle tavole del P.R.G. o tutelati dai competenti organi regionali.
2. Al fine di tutelare gli esemplari arborei monumentali individuati dal P.R.G. si applicano le seguenti prescrizioni:
  - È vietato abbattere o danneggiare gli alberi tutelati, isolati o compresi in un filare;
  - È vietato realizzare pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore ai dieci metri dal fusto di ciascuna pianta;
  - È vietato effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm.

3. In caso di mancata ottemperanza ad una delle prescrizione di cui al precedente comma 2, è fatto obbligo al proprietario di sostituire l'albero o gli alberi in questione con un'esemplare della stessa specie, allevato in zolla o vaso, con la circonferenza del fusto, misurata ad un metro da terra non inferiore ai 40 cm. L'esemplare in questione dovrà essere approvato dall'ufficio tecnico comunale competente.
4. Deroghe alle norme di cui al precedente comma 2, con esclusione per l'obbligo di sostituzione, possono essere concesse in casi eccezionali e solo dietro la presentazione di una dettagliata relazione tecnico-agronomica che escluda rischi di danni agli alberi interessati.

#### Art. 51 - Verde privato

1. Tali zone sono inedificabili. Nelle zone a verde privato è vietata la realizzazione di nuovi edifici o l'ampliamento degli edifici esistenti, ad eccezione degli interventi per la realizzazione o manutenzione del verde. Tali interventi sono comunque subordinati alle prescrizioni di cui all'art. 96. Gli edifici esistenti potranno tuttavia essere assoggettati a tutti gli interventi di tipo conservativo ai sensi del precedente art. 21.

#### Art. 52 - Zone ed elementi di interesse storico-archeologico

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei beni di interesse storico-archeologico, comprensivi sia delle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi di leggi nazionali o regionali, ovvero di atti amministrativi o di strumenti di pianificazione dello Stato, della Regione, di enti locali, sia delle presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti, sia delle preesistenze archeologiche che hanno condizionato continuativamente la morfologia insediativa.
2. I siti archeologici di cui al primo comma sono individuati sulle tavole del P.R.G., secondo l'appartenenza alla categoria Ar.1: "aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti", cioè aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti; aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico.
3. I siti archeologici di cui al precedente secondo comma sono assoggettati alle prescrizioni di cui ai commi successivi. Qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno ai perimetri e alle localizzazioni individuate nella cartografia di P.R.G., è comunque disciplinato dalla Legge 1° giugno 1939, n° 1089.
4. Le aree di cui alla lettera "Ar.1" sono assoggettate a "Controllo archeologico preventivo": le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, sono subordinate all'esecuzione di ricerche preliminari, rivolte ad accertare l'esistenza di complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

Qualora tali aree, a seguito dell'esecuzione delle ricerche preliminari, risultino in tutto o in parte libere da complessi e/o materiali archeologici, per i rispettivi ambiti di riferimento varranno le rimanenti prescrizioni definite dalle presenti NTA per le singole zone omogenee di appartenenza.

#### Art. 53 - Tutela dei manufatti architettonici di interesse storico

1. Il P.R.G. prevede specifiche norme di tutela per i manufatti che rivestono interesse storico, architettonico, tipologico o testimoniale, in applicazione del P.T.P.R. e ai sensi degli artt. 36 e 40 della L.r. 47/78 e succ. modif. e integr..
2. Il P.R.G. assume, ai fini dell'applicazione delle presenti NTA il "Rilevamento dei manufatti architettonici di interesse storico" sviluppato sulla base di una puntuale ricognizione delle caratteristiche architettonico-decorative e morfologico-strutturali del patrimonio edilizio esistente.
3. Le schede di rilevamento di cui al precedente comma 2 definiscono, per ciascun edificio censito, le destinazioni d'uso e le categorie di intervento.
4. Con specifico riferimento al rilevamento relativo al Comune di Marano s.P., in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 40 della L.r. 47/78 e succ. modif., le schede di rilevamento definiscono, per gli insediamenti e gli edifici esistenti nelle zone rurali che presentano le caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale, anche destinazioni d'uso non connesse con l'esercizio di attività agricole, purchè compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale, con particolare riguardo:
  - alle possibili interferenze funzionali negative con il contesto agricolo circostante, sia rispetto alle attività che in esso si svolgono che da parte di queste nei confronti della funzione da insediare;
  - al fabbisogno specifico di infrastrutturazione, in termini di viabilità e parcheggi e di allacciamento ai servizi in rete.Gli usi ammessi, sia di tipo agricolo che extra-agricolo, sono definiti nelle schede di rilevamento per ciascun edificio censito, in base a criteri di compatibilità tipologica.
5. Le disposizioni di cui ai commi successivi valgono per tutti gli edifici che nell'ambito dei censimenti del Comune di Marano s.P. sono assoggettati alle categorie del "Restauro scientifico", "Restauro e risanamento conservativo di tipo A", "Restauro e risanamento conservativo di tipo B" e "Ristrutturazione edilizia A3" come definite al CAPO V ma tenendo conto di quanto previsto al successivo comma 8.
6. È ammesso l'insediamento di attività diverse da quelle indicate nelle schede di rilevamento, previa formazione di un Piano di Recupero complessivo sull'intera unità edilizia interessata che valuti, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto. Tale Piano di Recupero dovrà seguire le procedure di cui all'art. 3, comma 1, lettera a della Lr. 46/88 e succ. modif. e integr..

7. Per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad uso abitativo, sia civile (U.1) che agricolo (A.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 3 abitazioni purchè l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario.
8. Gli interventi sui manufatti di interesse storico-architettonico sono definiti nelle schede di rilevamento e devono in ogni caso rispettare le seguenti regole:
- conservazione dell'impianto urbanistico originario di appartenenza, senza alterare i rapporti tra edificio/edifici e area cortiliva di pertinenza;
  - eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario;
  - rispetto dell'ingombro di sedime, dell'altezza in gronda, del numero, dell'andamento e della pendenza delle falde di copertura, della dimensione e delle forme delle aperture, mantenendo il rapporto tra queste e le superfici dell'involucro esterno.
  - realizzazione di nuove aperture o tamponamenti purchè non venga modificata l'unitarietà dei prospetti, avendo particolare cura nel rispettare la partitura delle finestre originarie ed i loro allineamenti orizzontali e verticali.
  - tamponamento del perimetro esterno (senza incremento di volume) delle strutture di servizio agricolo, quali fienili, stalle con fienile, "barchesse", ecc. Il nuovo tamponamento dovrà essere riconoscibile ed assicurare la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. Il limite del tamponamento dovrà in ogni caso coincidere con un elemento strutturale preesistente (muratura o pilastro). Non è consentita la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, in quanto incongrui con la tipologia originaria dell'edificio. Logge e porticati potranno essere ricavati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio, utilizzando preferibilmente spazi analoghi preesistenti;
  - rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie in quanto tipiche della tradizione della zona e dell'ambiente di appartenenza, con particolare riguardo per:
    - le strutture verticali e le chiusure di tamponamento;
    - la struttura e il manto di copertura;
    - le partizioni orizzontali interne;
    - gli sporti di gronda, gli eventuali cornicioni, le lattonerie di ogni genere;
    - la tinteggiatura delle parti esterne intonacate;
    - le chiusure esterne di porte e finestre, ivi compresi i portoni per le eventuali strutture di servizio, le autorimesse, ecc.;
    - le inferriate di sicurezza per porte e finestre al piano terra;
    - i comignoli, le soglie e gli eventuali bancali delle finestre;
    - le pavimentazioni esterne;
    - le recinzioni;
  - rispetto della riconoscibilità percettiva degli spazi interni originali maggiormente significativi, evidenziando ove possibile la continuità delle strutture verticali tramite la realizzazione di doppi volumi soppalcati, evitando di tagliare le volte esistenti, ecc.;
  - qualificazione degli spazi esterni di pertinenza, tramite piantumazioni arboree e siepi di essenze autoctone, curandone progettualmente l'efficace inserimento nel paesaggio agrario circostante.
9. In applicazione delle disposizioni di cui all'art. 17 della L.r. 6/1995, il Comune può subordinare gli interventi di recupero dei manufatti architettonici di interesse storico alla stipula di una convenzione

con la quale il richiedente si impegna alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali:

- opere di sistemazione delle aree di pertinenza,
- manutenzione dei drenaggi,
- opere di consolidamento idrogeologico,
- demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale,
- opere di igienizzazione degli scarichi,

in luogo del pagamento dei contributi di concessione di cui all'art. 3 della Legge 10/1977.

10. Nei casi di omessa o inesatta classificazione imputabile ad evidente errore materiale, come pure nei casi di motivata contestazione della classificazione stessa, sarà cura del richiedente la concessione edilizia produrre la necessaria documentazione analitica per la esatta classificazione degli edifici interessati, ivi compresi gli eventuali documenti testimoniali di carattere storico attestanti le reali condizioni in data anteriore a quella di adozione delle presenti NTA. La conseguente riclassificazione sarà determinata dal Comune, mediante la formazione di specifica Variante al P.R.G. da approvarsi secondo le modalità previste all'art. 15 della L.r. 47/78 e succ. modif..

#### Art. 54 - Tutela della viabilità storica

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela della viabilità storica, urbana ed extraurbana, individuata nelle tavole di PRG in applicazione dell'art. 24 del P.T.P.R.
2. Gli interventi sulla viabilità storica devono essere volti alla tutela dell'infrastruttura mediante il rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - la viabilità storica, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa nè privatizzata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
  - oltre alle caratteristiche strutturali della viabilità storica, sono sottoposti a tutela anche gli eventuali elementi di arredo e di pertinenza;
  - le eventuali deliberazioni comunali in materia toponomastica dovranno evitare denominazioni diverse da quelle conservate, a meno che la nuova denominazione non sostituisca denominazioni recenti ripristinando le antiche;
  - è vietata l'affissione di cartelli e di segnaletica pubblicitaria e commerciale in margine alla viabilità storica, fatte salve le indicazioni turistiche;
  - gli interventi di manutenzione ed allargamento della sede stradale devono essere realizzati salvaguardando gli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio presenti, quali filari alberati, maestà, tabernacoli, ponti realizzati in muratura ed altri elementi similari;
  - deve essere salvaguardato l'andamento altimetrico della sezione stradale e dello sviluppo longitudinale se ed in quanto elemento di testimonianza di particolari ragioni di origine storica (guadi, arginature, terrapieni difensivi, ecc.);
  - qualora si attuino interventi modificativi del tracciato storico, deve essere garantita, per i tratti esclusi dal nuovo percorso e nel caso assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, la loro salvaguardia e manutenzione;

- deve essere salvaguardato il patrimonio vegetale di pregio connesso alla sede stradale (siepi, filari di alberi, piante su bivio, ecc.), provvedendo alla sostituzione delle specie improprie;
  - deve essere salvaguardata la riconoscibilità degli incroci, bivi, diramazioni storiche del tronco principale;
  - devono essere rimossi, ove possibile, pali, tralicci, manufatti connessi alle reti di pubblica illuminazione, telefoniche, ecc., quando gravemente compromettenti la qualità ambientale del tracciato ricercando possibili soluzioni alternative mediante interventi di interrimento.
3. Lungo i tratti di viabilità storica sono comunque consentiti:
- gli interventi di adeguamento funzionale che comportino manutenzioni, ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali, provinciali e per quelle classificate negli strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale come viabilità di rango sovracomunale;
  - la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse.
4. Nella realizzazione delle opere di cui al comma precedente vanno evitate alterazioni significative della riconoscibilità dei tracciati storici e la soppressione degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio quali filari alberati, ponti storici in muratura ed altri elementi similari.

#### Art. 55 - Tutela della viabilità panoramica

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela della viabilità panoramica, individuata nelle tavole di P.R.G. in applicazione dell'art. 24 del P.T.P.R..
2. Con riferimento alla viabilità panoramica individuata nelle tavole del P.R.G. valgono le seguenti prescrizioni:
  - sono vietati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare è vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto edilizio ai margini della viabilità panoramica al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art.13 della L.R. 47/78 e succ. modif., sul lato a favore di veduta, o su entrambi i lati nel caso di doppia veduta, ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a 20 metri;
  - è vietata l'edificazione precaria ed impropria in margine alla strada;
  - Le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, non possono essere soppresse o chiuse, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
  - Va evitata l'affissione di cartelli e di segnaletica pubblicitaria di tipo fisso in margine alla strada sul lato a favore di veduta;
3. Lungo la viabilità panoramica sono da promuovere interventi di valorizzazione con particolare riguardo alla realizzazione di parcheggi attrezzati ed aree per il ristoro e la sosta.

#### Art. 56 - Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie

1. Il P.R.G. identifica, con apposita grafia, le fasce di rispetto delle infrastrutture viarie e quelle delle infrastrutture ferroviarie o le prescrive all'interno delle presenti norme. Tali fasce di rispetto sono destinate alla tutela delle strade e delle infrastrutture ferroviarie, al loro ampliamento, alla realizzazione di nuove strade, anche se non puntualmente tracciate nelle tavole di P.R.G., alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di parcheggi, di attrezzature connesse alla viabilità, alle piantumazioni e sistemazioni a verde, alla messa in opera di barriere antirumore o di elementi di arredo urbano, nonché alla protezione della sede stradale e ferroviaria nei riguardi della edificazione e viceversa.
2. Nelle fasce di rispetto delle infrastrutture viarie non sono ammesse nuove costruzioni; le ristrutturazioni e gli ampliamenti di fabbricati o manufatti esistenti sono ammessi purchè realizzati nella parte opposta al fronte su strada e nel rispetto delle specifiche NTA di zona e nel rispetto di quanto previsto all'art.19 delle presenti norme. Nelle fasce di rispetto delle infrastrutture viarie si applicano inoltre tutte le altre disposizioni contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Attuazione.  
Per le fasce di rispetto delle infrastrutture ferroviarie si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 753/80.  
Entro le suddette fasce potranno tuttavia essere installate eventuali cabine MT/bt e sostegni di linee elettriche in conformità a quanto previsto dal DM LL.PP. 21.03.1988, n. 449.
3. Le fasce di rispetto possono essere indicate nella cartografia del P.R.G. o essere prescritte dalle presenti NTA, come semplice limite di inedificabilità; le aree corrispondenti a tali fasce di rispetto sono computabili ai fini edificatori per le destinazioni di zona corrispondenti ovvero come superficie facente parte di un'azienda agricola, ai fini dell'applicazione delle NTA relative alle zone agricole.
4. In assenza di indicazioni grafiche sulle tavole di P.R.G., valgono comunque le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale operata dal P.R.G..
5. Nell'ambito delle fasce di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie, per gli edifici esistenti, sono comunque ammessi interventi di tipo conservativo. Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, quando ammessi dalle presenti NTA, potranno essere realizzati esclusivamente nella parte opposta rispetto al fronte strada o al tracciato ferroviario e nel rispetto di quanto previsto all'art.19 delle presenti norme.
6. Le modalità per la realizzazione delle recinzioni o per l'impianto di alberature o siepi arbustive sono fissate dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di applicazione.

#### Art. 57 - Fasce di rispetto di elettrodotti, metanodotti e depuratori

1. Le tavole di P.R.G. individuano, con apposita grafia, le linee elettriche, le reti di distribuzione del gas metano per le quali sono prescritte apposite distanze di rispetto. Sono inoltre identificati i depuratori e le relative fasce di rispetto.

2. Con riferimento alla rete esistente di distribuzione del gas metano (condotta di 1° specie - pressione di esercizio > 24 BAR): comporta il rispetto delle distanze dei fabbricati dalle condotte di cui al D.M. 24.11.84 art. 2.4.3, tabella 1, previo parere dell'ufficio SNAM competente;
3. Con riferimento alle linee elettriche le fasce di rispetto sono definite ai sensi della L.R. 30/2000 dalla Direttiva regionale 20/2/01.
4. comma soppresso
5. Con riferimento ai depuratori, classificati come zone omogenee F.1 e individuati con apposita simbologia, il P.R.G. individua una fascia di rispetto di 100 ml. con vincolo assoluto di inedificabilità (ai sensi della L. 319/76).
6. Per la Zona B.2 inedificata, ubicata all'interno della fascia di rispetto del depuratore in località Rodiano, indicata in cartografia con il numero 1, è consentita l'edificabilità, previa richiesta di parere vincolante ad A.R.P.A. e A.U.S.L. In tutte le altre fasce di rispetto dei depuratori sono consentiti interventi di modifica dei fabbricati esistenti all'interno di esse, previo parere vincolante da parte di Arpa e USL.

#### Art. 58 - Ambiti di rispetto dei cimiteri

1. Le tavole di P.R.G. individuano gli ambiti di rispetto dei cimiteri, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10.9.90 n. 285.
2. Negli ambiti di rispetto dei cimiteri è vietata la realizzazione di nuovi edifici o l'ampliamento degli edifici esistenti, ad eccezione degli interventi relativi ai cimiteri stessi. Gli edifici esistenti potranno tuttavia essere assoggettati a tutti gli interventi di tipo conservativo ai sensi del precedente art. 21 e ad interventi di ristrutturazione edilizia fatto salvo quanto previsto all'art.68, per la zona indicata in cartografia con il numero 2.

#### Art. 58bis - Ambiti soggetti al Piano delle Attività Estrattive (PAE)

1. Le attività estrattive nell'ambito del territorio comunale sono disciplinate dal Piano Comunale delle Attività Estrattive formato ai sensi della Legge Regionale 18.07.1991, n.17 e succ. mod. ed int..

### CAPO III: ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

#### Art. 59 - Zone omogenee A

1. Ai fini della disciplina d'uso del territorio il P.R.G. definisce come "zone omogenee A" le parti del territorio interessate da insediamenti urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli insediamenti stessi.
2. Il P.R.G. individua con apposita simbologia, classificandoli come appartenenti alle zone omogenee A, sia l'insediamento urbano storico del capoluogo e gli ampliamenti organici ad esso storicamente connessi e contigui che gli insediamenti di interesse storico e/o di pregio ambientale non urbani, comprese le relative pertinenze di pregio ambientale.
3. Gli insediamenti urbani storici identificati come zone omogenee A, in conformità con il Piano Territoriale Paesistico Regionale, sono i seguenti: Marano, Rodiano Villabianca/Caf Bernabei, Festà Castello, Denzano, Cà Bernardoni, Cà Salata, Cà Rivara.
4. Per le zone omogenee A, definite ai sensi della L.r. 47/1978 e succ. modif. e integr. e del Piano Territoriale Paesistico Regionale, il P.R.G. individua:
  - le unità minime di intervento, corrispondenti alle singole unità immobiliari;
  - i criteri di intervento prescritti per ciascuna unità edilizia.
5. La disciplina delle zone omogenee A è quindi definita dal combinato disposto risultante dall'applicazione contestuale delle prescrizioni inerenti alle unità minime di intervento e ai criteri di intervento ammessi per le singole unità edilizie, nonché dell'obbligo di conservazione, recupero e valorizzazione degli elementi architettonici e decorativi di pregio eventualmente presenti.
6. Gli spazi di pertinenza delle unità edilizie devono essere considerati come parte integrante delle unità minime di intervento individuate nelle tavole del P.R.G.: per essi valgono, in quanto applicabili, i criteri di intervento prescritti per le singole unità edilizie di appartenenza. Le zone inedificate, sia pubbliche che private, dovranno in ogni caso essere mantenute libere da edificazione.
7. Le trasformazioni edilizie e le modifiche alle destinazioni d'uso, quando comportano interventi con opere ammesse dalle presenti NTA, dovranno essere previste nell'ambito di un progetto unitario, esteso all'intera unità minima e potranno essere attuate per intervento edilizio diretto.
8. Con l'approvazione del progetto unitario può essere consentita l'approvazione di un programma di intervento articolato in fasi, ciascuna soggetta a specifica concessione.
9. Le aree inedificate, sia pubbliche che private, dovranno essere mantenute libere da edificazione ed essere sottoposte ai criteri del "recupero e risanamento delle aree libere", di cui all'art. 26 delle presenti NTA.

10. Sono fatti salvi i disposti dei Piani di Recupero approvati: “Progetto per la riqualificazione morfologica e funzionale dell’area urbana centrale” (Del. C.C. n. 47 del 17.04.1989) e “Piano di recupero della zona del castello” (Del. C.C. n. 132 del 29.12.1986). In caso di variante tali strumenti dovranno conformarsi alle prescrizioni di maggior dettaglio contenute nelle presenti Norme.
11. L’intervento di tipo A4 previsto all’interno del centro storico del capoluogo deve rispettare i seguenti parametri planivolumetrici: Su max 300mq; Hmax 10m e comunque in conformità a quanto disciplinato all’art. 36, punto A4 della L.R. 47/78 e s.m..

#### Art. 60 - Destinazioni d’uso ammesse nelle zone omogenee A

1. Le destinazioni d’uso ammesse per le zone omogenee A costituiscono un riferimento per la definizione delle destinazioni delle singole unità edilizie che dovranno essere ammesse sulla base di una valutazione di compatibilità con le caratteristiche dell’impianto tipologico.
2. L’ammissibilità delle destinazioni d’uso proposte in sede di progetto dovrà quindi essere verificata in sede di esame dei progetti da parte della Commissione Edilizia allo scopo di verificare che tali destinazioni non comportino significative alterazioni dell’impianto tipologico originario.
3. In caso di eventuali condizioni di incompatibilità delle destinazioni previste con l’impianto tipologico esistente, dovranno essere ridefinite le destinazioni ammesse per la unità edilizia interessata o per parti di essa, rimanendo nell’ambito degli usi consentiti per le zone omogenee A, ai sensi del presente articolo.
4. I primi piani con altezza inferiore a ml. 2.70 possono essere recuperati per usi integrati con quelli del piano terra purché ammessi ai sensi del presente articolo, quale espansione degli spazi sottostanti.
5. I seminterrati possono essere destinati a servizi per la residenza (cantine, lavanderie, ecc.) o a servizi per le attività non residenziali.
6. I laboratori per artigianato di servizio devono in ogni caso risultare compatibili con le funzioni prevalenti della zona omogenea A e quindi non presentare caratteri di insalubrità o molestia.
7. Le destinazioni d’uso in essere alla data di adozione del P.R.G. ed in contrasto con le previsioni di piano potranno essere mantenute esclusivamente in assenza di interventi edilizi.
8. Ferme restando le destinazioni per spazi ed attrezzature pubbliche indicate con apposita grafia sulle tavole di PRG, le destinazioni d’uso ammesse nell’ambito delle zone omogenee A sono le seguenti:
  - U.1 Residenza
  - U.2 Attività ricettive
  - U.3 Residenza collettiva
  - U.4 Esercizi di vicinato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel documento 'Pianificazione territoriale ed urbanistica degli insediamenti commerciali in sede fissa in attuazione dell'art.3, 6^ comma, della L.R. 14/99' come deliberato dal C.C. con Del. N.26 d.d. 20.03.2000 ed

approvato dalla Conferenza dei Servizi della Provincia di Modena (Prot. N. 42024 d.d. 10.05.2000), nel rispetto delle norme di zona previste dal presente P.R.G..

- U.7 Pubblici esercizi
  - U.10.1 Attività di spettacolo non moleste
  - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
  - U.12 Attività terziarie e direzionalità
  - U.13 Artigianato di servizio
  - U.20 Attrezzature di interesse comune
  - U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
  - U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - U.29 Attrezzature culturali.
9. È inoltre ammesso l'insediamento di altre attività, previa formazione di un Piano di Recupero complessivo sull'unità edilizia interessata, che valuti, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89. Ove tale dotazione non possa essere reperita in luogo, potrà essere resa disponibile in prossimità del perimetro della zona omogenea A. Tale Piano di Recupero dovrà seguire le procedure di cui all'art. 3, comma 1, lettera a della Lr. 46/88 e succ. modif. e integr..
10. Nelle unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate e in cui tali funzioni siano già insediate alla data di adozione delle presenti NTA, il mantenimento di tali destinazioni d'uso, in presenza di trasformazioni edilizie, è subordinato ad apposito Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata che valuti, nello specifico, la compatibilità delle destinazioni d'uso stesse con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89. Ove tale dotazione non possa essere reperita nella stessa unità edilizia, dovrà essere resa disponibile in prossimità del perimetro della zona omogenea A. Tale Piano di Recupero dovrà seguire le procedure di cui all'art. 3, comma 1, lettera a della Lr. 46/88 e succ. modif. e integr..
11. Per tali unità edilizie, in assenza del Piano di Recupero, oltre agli interventi di adeguamento alle prescrizioni delle presenti NTA, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
12. La utilizzazione e gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici saranno definiti da appositi progetti di iniziativa pubblica o tramite la formazione di progetti per l'arredo urbano.
13. Gli spazi di pertinenza delle unità edilizie sono ricompresi nelle singole unità minime di intervento corrispondenti: per essi valgono, in quanto applicabili, i criteri di intervento prescritti per le singole unità edilizie di appartenenza.

Art. 61 - Zone omogenee B.1, residenziali di vecchio impianto  
(articolo soppresso per assenza di zonizzazioni corrispondenti nel territorio comunale di Marano s.P.)

Art. 62 - Zone omogenee B.2, residenziali ad assetto urbanistico consolidato

1. Corrispondono a zone edificate, diverse dalle zone A, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale, che configurano un assetto urbanistico consolidato in termini di carico urbanistico, sia rispetto al sistema infrastrutturale (strade e parcheggi) che a quello dei servizi. Comprendono anche tessuti urbani di impianto relativamente recente, realizzati in assenza di strumenti urbanistici attuativi, caratterizzati da una prevalente destinazione residenziale.
2. Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il P.R.G. prevede l'edificazione, nel rispetto dei parametri di seguito prescritti.
3. In queste zone il P.R.G. prevede, per le strutture edilizie esistenti, interventi atti al consolidamento ed alla qualificazione delle funzioni abitative e delle attività di servizio e complementari alla residenza, con adeguamento dei volumi e delle superfici utili esistenti, nel rispetto dei parametri di seguito prescritti.
4. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee B.2 sono le seguenti:
  - funzioni principali (non inferiori al 60% della superficie utile realizzabile):
    - U.1       Residenza
    - U.3       Residenza collettiva
  - funzioni complementari (non superiori al 40% della superficie utile realizzabile):
    - U.4, U.5bis e U.6 Esercizi di vicinato, Medie strutture di vendita e Centri commerciali nel rispetto delle prescrizioni contenute nel documento 'Pianificazione territoriale ed urbanistica degli insediamenti commerciali in sede fissa in attuazione dell'art.3, 6^ comma, della L.R. 14/99' come deliberato dal C.C. con Del. N.26 d.d. 20.03.2000 ed approvato dalla Conferenza dei Servizi della Provincia di Modena (Prot. N. 42024 d.d. 10.05.2000), nel rispetto delle norme di zona previste dal presente P.R.G..
    - U.7       Pubblici esercizi
    - U.10.1   Attività di spettacolo non moleste
    - U.11      Piccoli uffici e studi professionali
    - U.12      Attività terziarie e direzionalità
    - U.13      Artigianato di servizio
    - U.14      Artigianato di servizio agli automezzi
    - U.19      Attività di rimessaggio veicoli
    - U.21      Attrezzature sportive
  - altre attività assimilabili.
5. L'insediamento delle funzioni di cui al precedente comma 4 è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89.
6. È inoltre ammesso l'insediamento di altre attività, previa formazione di un Piano di Recupero complessivo sull'unità edilizia interessata, che valuti, nello specifico, la compatibilità della funzione

da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89. Tale Piano di Recupero dovrà seguire le procedure di cui all'art. 3, comma 1, lettera a della Lr. 46/88 e succ. modif. e integr..

7. Nelle unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate e in cui tali funzioni siano già insediate alla data di adozione delle presenti NTA, il mantenimento di tali destinazioni d'uso, in presenza di trasformazioni edilizie, è subordinato ad apposito Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata che valuti, nello specifico, la compatibilità delle destinazioni d'uso stesse con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89. Tale Piano di Recupero dovrà seguire le procedure di cui all'art. 3, comma 1, lettera a della Lr. 46/88 e succ. modif. e integr..
8. È comunque escluso l'insediamento di attività rumorose, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge o che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico o risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.
9. Per gli edifici esistenti la cui Su ecceda i limiti di zona B.2 sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di ristrutturazione, ai fini dell'adeguamento igienico-statico e tecnologico, opere interne di adeguamento funzionale e opere provvisoriale, con le esclusioni previste dalla legislazione vigente, o da quanto espressamente indicato dalle NTA e da specifiche discipline particolareggiate in vigore.  
Gli interventi di demolizione e ricostruzione potranno prevedere il recupero della Su preesistente anche qualora ecceda le norme di zona purchè nel rispetto degli altri parametri e prescrizioni contenuti nelle presenti norme e comunque fatti salvi i diritti di terzi.
10. Nelle zone omogenee B.2, il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:
  - Sm (Superficie minima di intervento) = 500 mq., per gli interventi su lotti liberi, salvo i lotti di misura inferiore preesistenti alla data del 31.12.1997;
  - Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq./mq., fermo restando quanto nel seguito specificato relativamente agli edifici antecedenti al 03.03.1975 e successivi ampliamenti;
  - H (Altezza massima) = 12,50 ml., incrementabile fino ad un max di cm 40, qualora si renda necessario l'inserimento di un cordolo di consolidamento per gli edifici esistenti.  
Per gli edifici antecedenti al 03.03.1975 e successivi ampliamenti, è possibile la regolarizzazione della sagoma dei fabbricati esistenti a prevalente funzione abitativa, con contestuale facoltà di ampliamento contenuta entro il 20% una tantum della Su edificata (escludendo da essa eventuali superfetazioni, garages, locali di servizio ed accessori).  
Sui progetti di edifici posti ad altitudine superiore a 200 m s.l.m. ed aventi altezza massima superiore a 9,00 ml, dovrà essere espresso parere vincolante da parte della Commissione Edilizia.
  - Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
  - PU1 (Parcheggi di Urbanizzazione primaria) = 5 mq./30 mq. Su;

Vp (Verde privato e/o condominiale) = 10 mq./30 mq. Su;

VL (Visuale Libera) = 0,4 .

I parcheggi di urbanizzazione possono essere ceduti con le modalità specificate all'art. 87.

11. Nella zona B.2 inedificata ubicata in località Bonettini di Sopra e indicata in cartografia con il numero 2, l'edificabilità è subordinata alla realizzazione di idonea viabilità privata di accesso al lotto, con innesto sulla viabilità comunale.
12. Nella zona B.2 inedificata indicata in cartografia con la lettera b e specifico perimetro, l'attuazione è assoggettata intervento edilizio diretto, subordinato alla stipula di apposita convenzione; l'altezza massima ammessa per i nuovi fabbricati non potrà superare l'altezza dei fabbricati presenti nella adiacente zona B.3 di Villa Miani.
13. Per comparti unitari costituiti da più edifici anche di diverse proprietà con le caratteristiche di cui al punto 9, a seguito di specifica richiesta degli interessati, potrà essere autorizzata la presentazione di un intervento particolareggiato di recupero d'iniziativa privata per la rifunzionalizzazione dell'intero comparto, con la possibilità di ampliamento "una Tantum" delle s.u. esistenti del 10% oltre alla realizzazione di tutte le S.A. purchè nel rispetto degli altri parametri e prescrizioni contenuti nelle presenti norme e comunque fatti salvi i diritti di terzi.
14. Nella zona indicata in cartografia con la lettera "C" e specifico perimetro, l'attuazione è assoggettata intervento edilizio diretto, subordinato alla stipula di apposita convenzione per la regolamentazione dell'accesso sulla S.P. n. 4, la cessione dei Parcheggi U1 e la localizzazione sul fronte della S.P. n.4 del verde privato

Art. 63 - Zone omogenee B.3, residenziali di interesse storico-architettonico e/o di valore ambientale

1. Corrispondono agli insediamenti, singoli o complessi, di interesse storico-architettonico o testimoniale o che si caratterizzano per il valore ambientale e paesaggistico delle aree di pertinenza (parchi, giardini, ecc.).
2. Entro tali zone non sono ammesse nuove costruzioni, nè ampliamenti dei fabbricati esistenti, qualora soggetti a disciplina conservativa.
3. Le destinazioni d'uso ammesse per i fabbricati esistenti soggetti a disciplina conservativa, sono esclusivamente quelle proprie degli organismi originari o, su parere della Commissione Edilizia, altre analoghe e similari fra quelle ammesse nell'ambito delle zone omogenee B.2, cui al precedente art. 62, che risultino compatibili con il rispetto dell'impianto tipologico originario e non comportino alterazioni o pregiudizio per gli elementi architettonici e decorativi eventualmente presenti.
4. Per gli edifici soggetti a disciplina conservativa, oltre alle opere interne e di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di trasformazione edilizia consentiti sono esclusivamente il restauro scientifico, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 36, capoverso A3 della LR 47/78 e succ. mod., secondo le indicazioni riportate con apposita simbologia sulle tavole di PRG, con l'obbligo di conservazione e restauro degli elementi architettonici e

decorativi di pregio. Per tali edifici è ammessa la demolizione solo per le eventuali componenti incongrue con l'organismo edilizio originario e con i suoi ampliamenti organici storicamente riconoscibili.

5. Le destinazioni d'uso ammesse per i fabbricati non soggetti a disciplina conservativa, sono le seguenti:

- funzioni principali (non inferiori al 70% della superficie utile):

U.1       Residenza

- funzioni complementari (non superiori al 30% della superficie utile):

U.2       Attività ricettive

U.3       Residenza collettiva

U.4 Esercizi di vicinato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel documento 'Pianificazione territoriale ed urbanistica degli insediamenti commerciali in sede fissa in attuazione dell'art.3, 6<sup>a</sup> comma, della L.R. 14/99' come deliberato dal C.C. con Del. N.26 d.d. 20.03.2000 ed approvato dalla Conferenza dei Servizi della Provincia di Modena (Prot. N. 42024 d.d. 10.05.2000), nel rispetto delle norme di zona previste dal presente P.R.G..

U.7       Pubblici esercizi

U.11      Piccoli uffici e studi professionali

U.12      Attività terziarie e direzionalità

U.13      Artigianato di servizio

U.14      Artigianato di servizio agli automezzi

U.19      Attività di rimessaggio veicoli

-         altre attività assimilabili.

6. Per gli edifici non soggetti a disciplina conservativa sono ammessi tutti gli interventi, compresi quelli di demolizione e ricostruzione, con possibilità di ampliamento una tantum fino ad un massimo del 10% della Su preesistente e con esclusione per gli interventi di nuova costruzione.

7. L'insediamento delle funzioni di cui al precedente comma 5 è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89.

8. È escluso l'insediamento di attività rumorose, in applicazione dei vigenti standard di legge o che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico o risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

9. Nelle zone omogenee B.3 le trasformazioni edilizie si attuano tramite intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

Sm   (Superficie minima di intervento) = esistente;

Su   (Superficie utile) = Su esistente;

H    (Altezza massima) = esistente;

Pp   (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89.

10. Nelle zone omogenee B3 è prescritto il mantenimento delle alberature esistenti, il recupero e risanamento delle aree di pertinenza di pregio e degli spazi storicamente liberi.
11. In tali zone, fermo restando il rispetto delle alberature di alto fusto o di pregio, sono consentite eventuali modifiche all'attuale stato dei luoghi esclusivamente sulla base di una approfondita analisi filologica tesa alla ricostruzione organica di assetti di sistemazione dei luoghi stessi storicamente documentati.
12. Nel comparto indicato in cartografia con la lettera "A" e specifico perimetro, l'attuazione è assoggettata ad intervento edilizio diretto, subordinato alla stipula di apposita convenzione. L'altezza massima ammessa per i nuovi fabbricati non potrà superare l'altezza del fabbricato da assoggettare ad intervento di restauro e risanamento conservativo come da indicazione grafica, determinata in osservanza all'art. 95 delle NTA con esclusione di estradossi tecnici. È inoltre ammessa la traslazione degli altri edifici esistenti, non soggetti a vincoli, all'interno del comparto della zona omogenea "B3", con conseguente demolizione e costruzione. Viene ammesso inoltre, in caso di costruzione, un aumento delle superfici utili totali di tutti gli edifici esistenti nel comparto oggetto di traslazione esclusi quelli soggetti a vincolo, pari al 20%. La tipologia edilizia dovrà essere coerente con l'edificio soggetto a vincolo e su di essa dovrà esprimersi la Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio.

#### Art. 64 - Zone Omogenee C, residenziali di espansione

1. Sono considerate zone omogenee C le parti di territorio destinate alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali.
2. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee C sono le seguenti:
  - funzioni principali (non inferiori al 70% della superficie utile):
    - U.1       Residenza
  - funzioni complementari (non superiori al 30% della superficie utile):
    - U.2       Attività ricettive
    - U.3       Residenza collettiva
    - U.4, U.5bis e U.6 Esercizi di vicinato, Medie strutture di vendita e Centri commerciali nel rispetto delle prescrizioni contenute nel documento 'Pianificazione territoriale ed urbanistica degli insediamenti commerciali in sede fissa in attuazione dell'art.3, 6^ comma, della L.R. 14/99' come deliberato dal C.C. con Del. N.26 d.d. 20.03.2000 ed approvato dalla Conferenza dei Servizi della Provincia di Modena (Prot. N. 42024 d.d. 10.05.2000), nel rispetto delle norme di zona previste dal presente P.R.G..
    - U.7       Pubblici esercizi
    - U.10.1   Attività di spettacolo non moleste
    - U.11      Piccoli uffici e studi professionali
    - U.12      Attività terziarie e direzionalità
    - U.13      Artigianato di servizio
    - U.14      Artigianato di servizio agli automezzi
    - U.19      Attività di rimessaggio veicoli
    - U.20      Attrezzature di interesse comune
    - U.21      Attrezzature sportive

- U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- U.28 Attrezzature socio-sanitarie
- U.29 Attrezzature culturali
- altre attività assimilabili.

Sono inoltre ammessi gli usi U.5bis e U.6bis solamente ove previsto nel documento 'Pianificazione territoriale ed urbanistica degli insediamenti commerciali in sede fissa in attuazione dell'art.3, 6<sup>a</sup> comma, della L.R. 14/99' come deliberato dal C.C. con Del. N.26 d.d. 20.03.2000 ed approvato dalla Conferenza dei Servizi della Provincia di Modena (Prot. N. 42024 d.d. 10.05.2000), nel rispetto delle norme di zona previste dal presente P.R.G.. ove previsto nella cartografia "Disciplina del commercio in sede fissa" allegata al PRG.

3. In tutte le zone C, in sede di stipula della convenzione dello strumento urbanistico attuativo, una quota della Su prevista potrà essere destinata ad interventi di edilizia agevolata e convenzionata.

Per gli interventi non ancora presentati per l'iter di approvazione, l'Amministrazione potrà operare, facoltativamente, la trasformazione del vincolo di convenzionamento di quote di edilizia residenziale, in un contributo economico aggiuntivo da introdurre all'atto della convenzione, con specifica destinazione agli scopi:

- Esigenze di incentivazione diretta degli interventi di miglioramento, adeguamento ed aggiornamento dello stock edilizio esistente;
- Disporre di risorse per la eventuale acquisizione diretta di aree per l'edilizia sovvenzionata;
- Esigenze di dotazione di opere pubbliche e di spazi collettivi e di servizi all'interno del territorio comunale già insediato.

Il valore di detto contributo economico aggiuntivo è determinato annualmente con deliberazione della Giunta Comunale in misura percentuale del differenziale tra il valore medio di mercato degli alloggi e quello convenzionato nei comparti in corso di attuazione.

Il contributo sarà applicato sulla quota percentuale di S.U. mediamente convenzionata nei comparti in corso di attuazione.

4. Nelle zone omogenee C il P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico attuativo relativo ad una superficie minima di intervento corrispondente alle perimetrazioni di comparto di attuazione indicate nelle tavole del P.R.G., applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 4.500 mq/ha;

PU1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = 5 mq./30 mq. Su;

U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) = 20 mq/30 mq di Su, di cui:

- 4 mq/30 mq di Su per parcheggi pubblici,
- 16 mq/30 mq di Su per aree a verde pubblico attrezzato;

Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;

Vp (Verde privato e/o condominiale) = superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area di intervento;

H (Altezza massima) = ml 13,50;

Sui progetti di edifici posti ad altitudine superiore a 200 m s.l.m. ed aventi altezza massima superiore a 9,00 ml, dovrà essere espresso parere vincolante da parte della Commissione Edilizia.

VL (Visuale libera) = 0,4 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.

5. Per la zona C indicata in cartografia con il numero 1 valgono le seguenti ulteriori disposizioni:

è prescritta una fascia di inedificabilità della larghezza di 30m dai limiti di zona nella porzione nord occidentale dell'area caratterizzata dalla presenza di una scarpata.

6. Per la zona C indicata in cartografia con il numero 2 valgono le seguenti ulteriori disposizioni:  
Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 7.000 mq/ha
  
7. Per la zona C indicata in cartografia con il numero 3 valgono le seguenti ulteriori disposizioni:  
Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 3.000 mq/ha
  
8. Per la zona C indicata in cartografia di PRG con il numero 4 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:  
Prescrizioni urbanistiche:
  - attuazione mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire) subordinato alla stipula di apposita convenzione;
  - Su (Superficie utile massima edificabile) = 1.485 mq.Prescrizioni geologiche per la progettazione esecutiva:
  - collocazione del piano di posa delle fondazioni all'interno dei terreni più consistenti, posti al di sotto dell'orizzonte più superficiale ed allentato;
  - necessità di una corretta regimazione delle acque superficiali, che devono essere rapidamente raccolte in un sistema di drenaggio, al fine di evitare il ruscellamento ed il pericolo d'infiltrazioni nel terreno;
  - esecuzione con particolare cura degli scavi di fondazione e degli sbancamenti, evitando grosse movimentazioni di terreno tali da causare potenziali modifiche degli equilibri esistenti.

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE												
ZONA OMOGENEA	Tipo di attuazione	Sm	Ut Mq / ha	Uf Mq. / mq.	Su	PU1 mq/mq Su	Parch. U2 Mq / mq Su	Verde U2 Mq / mq Su	Pp	Verde Privato Vp	H mx	VL
B.2	i.d.	500mq (1)		0,6		5/30			Art. 89 NTA	10 mq/30m q dSu	Esist. O < 12,50ml	0,4
B.3	i.d.	esistent e			esistent e (2)				Art. 89 NTA		esistent e	
C	s.u.a.	compar to	4.500 (3)			5/30	4/30	16/30	Art. 89 NTA	Min.30 % area interv.	13,50ml	0.4
i.d. = intervento diretto ; s.u.a. = strumento urbanistico attuativo												

(1) Salvo i lotti preesistenti alla data 31.12.1997

(2) Per gli edifici non soggetti a disciplina conservativa e' possibile l'ampliamento una tantum della Su , max 10% Su esistente.

(3) Salvo i comparti a norma specifica.

CAPO IV: ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE,  
DIREZIONALE E TURISTICO-ALBERGHIERA

Art. 65 - Zone Omogenee D

1. Sono considerate zone omogenee D le parti di territorio, anche parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di carattere artigianale, industriale, commerciale, direzionale e turistico-alberghiero.
2. La disciplina delle zone omogenee D si articola, in relazione alle caratteristiche funzionali dell'insediamento in:
  - zone omogenee D1  
artigianali e industriali prevalentemente edificate,
  - zone omogenee D2  
artigianali e industriali di nuovo insediamento,
  - zone omogenee D3  
per attrezzature distributive prevalentemente edificate,
  - zone omogenee D4  
per attrezzature distributive di nuovo insediamento,
  - zone omogenee D5  
per attrezzature turistico-alberghiere prevalentemente edificate,
  - zone omogenee D6  
per attrezzature turistico-alberghiere di nuovo insediamento,
  - zone omogenee D7  
per attività terziarie e direzionali prevalentemente edificate,
  - zone omogenee D8  
per attività terziarie e direzionali di nuovo insediamento,
  - zone omogenee D9  
per attrezzature e servizi privati di interesse generale.

Art. 66 - Zone Omogenee D.1, artigianali e industriali prevalentemente edificate

1. Sono zone totalmente o parzialmente edificate con prevalente funzione produttiva manifatturiera.
2. In queste zone si applicano le disposizioni generali prescritte per le zone artigianali e industriali di cui all'articolo precedente.
3. Nelle zone omogenee D.1 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni:
  - U.9      Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
  - U.13     Artigianato di servizio
  - U.14     Artigianato di servizio agli automezzi
  - U.15     Attività artigianali e industriali
  - U.16     Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero

- U.18 Attività di rottamazione, recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse
- U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche
- E' inoltre ammesso l'uso U.5bis nel rispetto delle prescrizioni contenute nel documento 'Pianificazione territoriale ed urbanistica degli insediamenti commerciali in sede fissa in attuazione dell'art.3, 6<sup>a</sup> comma, della L.R. 14/99' come deliberato dal C.C. con Del. N.26 d.d. 20.03.2000 ed approvato dalla Conferenza dei Servizi della Provincia di Modena (Prot. N. 42024 d.d. 10.05.2000), nel rispetto delle norme di zona previste dal presente P.R.G..
4. Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, pubblici esercizi, spazi di esposizione, purchè di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonchè locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, esercizi di vicinato (U.4) destinati alla commercializzazione di prodotti dell'attività artigianale e produttiva (con Su max pari a 30 mq per lotto edificato) fino ad un massimo pari al 40% della Su complessiva realizzabile.
  5. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:
    - Sm (superficie minima di intervento) = 1.000mq., salvo i lotti di misura inferiore preesistenti alla data del 31.12.1997;
    - Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq/mq.;
    - PU1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = 5 mq/100 mq di Su, ricavati sul fronte strada;
    - Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
    - Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie del lotto, al netto della superficie coperta.
    - H (Altezza massima) = ml. 10,50, derogabile per volumi tecnici;
    - VL (Visuale Libera) = 0,4.
  6. Nelle zone omogenee D.1 è ammessa la realizzazione, per ogni lotto, di non oltre 250 mq di superficie utile complessiva da destinarsi a residenza, per il personale di sorveglianza dipendente e/o per il titolare e suoi famigliari. Tale Su dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione produttiva. In caso di più attività produttive od aziende sul singolo lotto, dovrà inoltre essere definita la pertinenzialità della residenza alla porzione singola d'immobile del tipo produttivo. L'uso di tale quota residenziale è connesso all'attività produttiva e come tale risulta soggetto a vincolo di trascrizione in caso di atti di trasferimento degli immobili. La quota di Su residenziale va detratta dalla Su complessivamente realizzabile su ogni lotto e non può in ogni caso essere superiore a quella adibita alla effettiva attività produttiva, con un massimo di n. 2 alloggi per attività produttiva.
  7. Per la zona D.1 indicata in cartografia con il numero 1 valgono le seguenti ulteriori disposizioni:
    - è prescritto un limite di inedificabilità pari a 10m dai limiti di zona sul lato ovest dell'area.
  8. Per la zona D.1 indicata in cartografia di PRG con il numero 2 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni per la fase di progettazione esecutiva:
    - collocazione del piano di posa delle opere di fondazione all'interno dei terreni più consistenti, in

modo da superare sempre l'orizzonte più superficiale ed allentato;

- esecuzione di un sistema di deflusso delle acque superficiali e di quelle reflue tale da evitare un ruscellamento diffuso sul versante ed infiltrazioni nei terreni detritici superficiali, convogliando le medesime all'interno di un sistema di canalizzazione che non vada ad interessare il processo di versante quiescente presente a quote inferiori;

- nel caso si dovesse ipotizzare la realizzazione di edifici entro il perimetro del laghetto ritombato sarà opportuno verificare la natura del materiale di riporto ed eseguire fondazioni profonde per garantire di trasmettere i carichi su terreni consistenti.

#### Art. 67 - Zone Omogenee D.2, artigianali e industriali di nuovo insediamento

1. Sono zone destinate a nuovi insediamenti di attività produttive manifatturiere.
2. Nelle zone omogenee D.2 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni:
  - U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
  - U.13 Artigianato di servizio
  - U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
  - U.15 Attività artigianali e industriali
  - U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero
  - U.18 Attività di rottamazione, recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse
  - U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche
  - U.27 Attrezzature per la mobilità.

E' inoltre ammesso l'uso U.5 nel rispetto delle prescrizioni contenute nel documento 'Pianificazione territoriale ed urbanistica degli insediamenti commerciali in sede fissa in attuazione dell'art.3, 6<sup>a</sup> comma, della L.R. 14/99' come deliberato dal C.C. con Del. N.26 d.d. 20.03.2000 ed approvato dalla Conferenza dei Servizi della Provincia di Modena (Prot. N. 42024 d.d. 10.05.2000), nel rispetto delle norme di zona previste dal presente P.R.G..
3. Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, pubblici esercizi, spazi di esposizione, purchè di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonchè locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della Su complessiva realizzabile.
4. Il P.R.G. si attua tramite intervento urbanistico attuativo esteso all'intera superficie dei singoli comparti individuati dalle tavole di P.R.G.
5. Nella formazione dei suddetti strumenti, si applicano i seguenti parametri:
  - Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 3.500 mq./ha.;  
con superficie fondiaria minima di insediamento per le singole unità produttive = 1000 mq.;  
negli insediamenti industriali/artigianali a schiera la superficie fondiaria minima potrà essere inferiore;
  - U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) = minimo 15 mq./100 mq. di Su, di cui almeno 5 mq. per parcheggi pubblici e la restante superficie per verde pubblico attrezzato ed attività ricreative;

- Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
- Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area di intervento;
- H (Altezza massima) = ml. 10,50, derogabile per volumi tecnici;
- VL (Visuale Libera) = 0,4 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.
- 6 Nelle zone omogenee D.2 è ammessa la realizzazione, per ogni lotto, di non oltre 250 mq di superficie utile complessiva da destinarsi a residenza, per il personale di sorveglianza dipendente e/o per il titolare e suoi famigliari. Tale Su dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione produttiva. In caso di più attività produttive od aziende sul singolo lotto, dovrà inoltre essere definita la pertinenzialità della residenza alla porzione singola d'immobile del tipo produttivo. L'uso di tale quota residenziale è connesso all'attività produttiva e come tale risulta soggetto a vincolo di trascrizione in caso di atti di trasferimento degli immobili. La quota di Su residenziale va detratta dalla Su complessivamente realizzabile su ogni lotto e non può in ogni caso essere superiore a quella adibita alla effettiva attività produttiva. con un massimo di n. 2 alloggi per attività produttiva.
- 7 Per la zona D.2 identificata in cartografia di PRG con il numero 1 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni per la fase di progettazione esecutiva:
- laddove è stata riscontrata la presenza di materiale di riporto sarà necessario eseguire indagini accurate per determinare spessori e natura degli stessi, accertando l'eventuale presenza di materiale pericoloso per la salute umana (ai sensi del D.M. 471/99).
- Le fondazioni di eventuali interventi edificatori dovranno appoggiare ad una profondità tale da oltrepassare il riporto, raggiungendo il substrato naturale e consistente, atto a sopportare i carichi trasmessi.

Art. 68 - Zone Omogenee D.3, per attrezzature distributive prevalentemente edificate

1. Sono così definite le parti del territorio comunale destinate alla conferma e al consolidamento di edifici, attrezzature ed impianti di carattere distributivo.
2. Nelle zone omogenee D.3 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni:
  - U.7 Pubblici esercizi fino ad un massimo del 40% della Su massima realizzabile
  - U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
  - U.10.2 Attività di spettacolo con limitati effetti di disturbo
  - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
  - U.12 Attività terziarie e direzionalità.
  - U.21 Attrezzature sportive

E' inoltre ammesso l'uso U.5bis solamente ove previsto nel documento 'Pianificazione territoriale ed urbanistica degli insediamenti commerciali in sede fissa in attuazione dell'art.3, 6<sup>a</sup> comma, della L.R. 14/99' come deliberato dal C.C. con Del. N.26 d.d. 20.03.2000 ed approvato dalla Conferenza dei Servizi della Provincia di Modena (Prot. N. 42024 d.d. 10.05.2000), nel rispetto delle norme di zona previste dal presente P.R.G.

3. Oltre alle destinazioni prevalenti, sono inoltre consentite attività complementari quali uffici, rimesse e laboratori strettamente correlate alle attività prevalenti, nella misura massima pari al 30% della Su complessivamente realizzabile.
4. In tali zone, nel rispetto delle prescrizioni dei rispettivi piani di settore, sono altresì ammessi attività di artigianato di servizio (U.13) ed esercizi di vicinato (U.4) con esclusione del settore alimentare. All'interno delle aree individuate con  $\bar{1}$  in cartografia di PRG è inoltre ammesso l'insediamento di spacci aziendali ed esercizi di vicinato del settore alimentare aventi finalità di promozione del turismo e valorizzazione dei prodotti tipici;  
Tali usi sono consentiti per una superficie utile non superiore al 20% della Su complessiva., fermo restando che è sempre e comunque ammissibile l'insediamento di un unico esercizio di vicinato del settore alimentare per ogni lotto edificato e che nell'area indicata con  $\bar{1}$  in cartografia di PRG è comunque ammessa la collocazione di uno spaccio aziendale o un esercizio di vicinato fino a complessivi 150 mq di Su.
5. Per ogni lotto è ammessa la realizzazione, di non oltre 250 mq di superficie utile complessiva da destinarsi a residenza per il personale di sorveglianza dipendente e/o per il titolare e suoi famigliari. Tale Su dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione produttiva. In caso di più attività produttive od aziende sul singolo lotto, dovrà inoltre essere definita la pertinenzialità della residenza alla porzione singola d'immobile del tipo produttivo. L'uso di tale quota residenziale è connesso all'attività produttiva e come tale risulta soggetto a vincolo di trascrizione in caso di atti di trasferimento degli immobili. La quota di Su residenziale va detratta dalla Su complessivamente realizzabile su ogni lotto e non può in ogni caso risultare superiore al 40% della Su adibita ad attività produttiva, con un massimo di n. 2 alloggi per attività produttiva.
6. Nelle zone omogenee D.3 il P.R.G. si attua tramite intervento diretto, applicando i seguenti parametri:  
Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq/mq.;  
PU1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = 40 mq/100 mq di Su, ricavati sul fronte strada;  
Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;  
Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie del lotto al netto della superficie coperta;  
H (Altezza massima) = ml. 10,50, derogabile per volumi tecnici;  
VL (Visuale Libera) = 0,4.
7. Qualora l'edificazione esistente sia superiore, in termini di superficie utile, a quella ammessa per le zone omogenee D.3, è possibile attuare un intervento di ristrutturazione urbanistica, applicando i seguenti criteri di intervento:
  - ristrutturazione urbanistica con conservazione dell'esistente;
  - ristrutturazione con sostituzione dell'esistente e ricostruzione sull'area di pertinenza (che in tal caso equivale alla Sm di intervento) di una equivalente superficie utile, nel rispetto degli altri parametri urbanistico-edilizi fissati per le zone omogenee D.4 di nuovo insediamento di cui al successivo art. 69.

8. Per la zona D.3 identificata in cartografia con il numero 1 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:
  - si prescrive il mantenimento di una fascia di inedificabilità di 50m dal piede dell'accumulo franoso che scende dal monte Rovinalto.
9. Per la zona D.3 identificata in cartografia con il numero 2 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:
  - per gli edifici esistenti è ammessa solo la manutenzione, mentre riguardo agli usi sono ammesse esclusivamente attività collegate al culto dei defunti e non è ammessa la modifica d'uso per destinazioni residenziali.

Art. 69 - Zone Omogenee D.4, per attrezzature distributive di nuovo insediamento

1. Sono così definite le parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti di carattere distributivo.
2. Nelle zone omogenee D.4 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni:
  - U.7        Pubblici esercizi fino ad un massimo del 40% della Su massima realizzabile
  - U.8        Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
  - U.9        Attività commerciali all'ingrosso
  - U.10.2    Attività di spettacolo con limitati effetti di disturbo
  - U.11       Piccoli uffici e studi professionali
  - U.12       Attività terziarie e direzionalità
  - U.21       Attrezzature sportive
  - U.27       Attrezzature per la mobilità.

Sono inoltre ammessi gli usi U.5bis e U.6bis nel rispetto delle prescrizioni contenute nel documento 'Pianificazione territoriale ed urbanistica degli insediamenti commerciali in sede fissa in attuazione dell'art.3, 6<sup>a</sup> comma, della L.R. 14/99' come deliberato dal C.C. con Del. N.26 d.d. 20.03.2000 ed approvato dalla Conferenza dei Servizi della Provincia di Modena (Prot. N. 42024 d.d. 10.05.2000), nel rispetto delle norme di zona previste dal presente P.R.G..
3. Oltre alle destinazioni prevalenti, sono inoltre consentite attività complementari quali uffici, rimesse e laboratori strettamente correlate alle attività prevalenti, nella misura massima pari al 30% della Su complessivamente realizzabile.
4. In tali zone, nel rispetto delle prescrizioni dei rispettivi piani di settore, sono altresì ammessi pubblici esercizi (U.7), attività di artigianato di servizio (U.13), esercizi di vicinato (U.4), con esclusione del settore alimentare, per una superficie utile non superiore al 20% della Su complessiva.
5. Per ogni lotto, è ammessa la realizzazione di non oltre 250mq di superficie utile complessiva da destinarsi a residenza, per il personale di sorveglianza dipendente e/o per il titolare e suoi famigliari, con un massimo di n. 2 alloggi per attività produttiva. Tale Su dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione produttiva. In caso di più attività produttive od aziende sul singolo lotto, dovrà inoltre essere definita la pertinenzialità della residenza alla porzione singola d'immobile del tipo produttivo. L'uso di tale quota residenziale è connesso all'attività produttiva e come tale risulta soggetto a vincolo di trascrizione in caso di atti di trasferimento degli immobili. La quota di Su

residenziale va detratta dalla Su complessivamente realizzabile su ogni lotto e non può in ogni caso risultare superiore al 40% della Su adibita ad attività produttiva.

6. Nelle zone omogenee D.4 il P.R.G. si attua tramite strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera superficie dei comparti individuati graficamente sulle tavole del P.R.G., applicando i seguenti parametri:

Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 3.500 mq/ha;  
U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) = mq. 100/100 mq. di Su, di cui almeno 40 mq. destinati a parcheggi pubblici e la restante superficie per verde pubblico attrezzato;  
Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;  
Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area di intervento;  
H (Altezza massima) = ml. 10,50, derogabile per volumi tecnici;  
VL (Visuale Libera) = 0,4 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.

Art. 70 - Zone Omogenee D.5, per attrezzature turistico-alberghiere prevalentemente edificate

1. Sono zone destinate alla conferma e al consolidamento di edifici, attrezzature ed impianti per attrezzature turistico-alberghiere quali alberghi, motels, pensioni, nonché servizi ed attrezzature direttamente funzionali all'esercizio delle attività ricettive (U.2) ed attrezzature sportive (U.21).

2. Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature complementari e di servizio quali:

- esercizi di vicinato (U.4);

Tali attrezzature complementari sono ammesse fino ad un massimo pari al 30% della Su complessiva e a condizione che sia garantita la disponibilità della dotazione minima di parcheggi di pertinenza prescritta dalle presenti NTA per le singole destinazioni al successivo art. 89.

3. Nelle zone omogenee D.5, il P.R.G. si attua tramite intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq/mq.;  
PU1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = 40 mq/100 mq di Su, ricavati sul fronte strada;  
Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;  
Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie del lotto al netto della superficie coperta;  
H (Altezza massima) = ml. 13,50;  
VL (Visuale Libera) = 0,4.

Per la zona identificata in cartografia con il n.1 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

non è ammessa nuova edificazione, ma esclusivamente il recupero degli edifici esistenti e delle aree scoperte di pertinenza secondo i criteri connessi alla tipologia di intervento del restauro e risanamento conservativo di tipo A.

Art. 71 - Zone Omogenee D.6, per attrezzature turistico-alberghiere di nuovo insediamento

1. Sono zone destinate alla realizzazione di nuove attrezzature turistico-alberghiere quali alberghi, motels, pensioni, nonché servizi ed attrezzature direttamente funzionali all'esercizio delle attività ricettive (U.2) ed attrezzature sportive (U.21).
2. Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature complementari e di servizio quali:
  - esercizi di vicinato (U.4);
  - pubblici esercizi (U.7), nel rispetto delle prescrizioni del Piano comunale per i pubblici esercizi.
  - Tali attrezzature complementari sono ammesse fino ad un massimo pari al 30% della Su complessiva e a condizione che sia garantita la disponibilità della dotazione minima di parcheggi di pertinenza prescritta dalle presenti NTA per le singole destinazioni al successivo art. 89.
3. Nelle zone omogenee D.6, il P.R.G. si attua tramite strumento urbanistico attuativo esteso all'intera superficie dei singoli comparti individuati sulle tavole di P.R.G., applicando i seguenti parametri:
  - Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 4.000 mq/ha;
  - U2 (Aree per urbanizzazioni secondarie): 100 mq./100 mq di Su, di cui almeno mq. 40 destinati a parcheggi pubblici ed i rimanenti a verde pubblico alberato ed attrezzato;
  - Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
  - Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area di intervento;
  - H (Altezza massima) = ml. 13,50;
  - VL (Visuale Libera) = 0,4 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.

Art. 73 - Zone Omogenee D.8, per attività terziarie e direzionali di nuovo insediamento

1. Sono così classificate le parti di territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti per attività terziarie e direzionali.
2. Nelle zone omogenee D.8 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni:
  - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
  - U.12 Attività terziarie e direzionalità
  - altre attività assimilabili.
3. Sono altresì ammesse attività complementari e compatibili, quali residenza (U.1), attività ricettive (U.2), esercizi di vicinato (U.4), pubblici esercizi (U.7), cinema, teatri, locali per spettacoli (U.10), artigianato di servizio (U.13), attrezzature sportive (U.21), attrezzature socio-sanitarie (U.28), attrezzature culturali (U.29), purchè non superino nel complesso il 40% dell'intera Su prevista e purchè siano reperite, nell'ambito del comparto, le quote di parcheggi di pertinenza relative alle funzioni previste, in conformità con quanto previsto al succ. art. 89 delle presenti NTA.

4. Il P.R.G. si attua tramite strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera superficie individuata graficamente sulle tavole di P.R.G., applicando i seguenti parametri:
- Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 4.000 mq/ha;
  - U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) = 100 mq./100 mq. di Su, di cui almeno 40 mq. per parcheggi pubblici e la restante superficie per verde pubblico attrezzato. Le superfici destinate a verde pubblico alberato dovranno essere concentrate in corrispondenza delle aree poste a ridosso della viabilità principale;
  - Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
  - Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area di intervento;
  - H (Altezza massima) = ml. 13,50;
  - VL (Visuale Libera) = 0,4 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.

Art. 74 - Zone Omogenee D.9, per attrezzature e servizi privati di interesse generale

1. Sono così classificate le zone destinate al consolidamento e alla nuova costruzione di attrezzature economico-finanziarie, sanitarie, scolastiche, associative, ricreative, di svago e di riposo, di interesse generale ma di realizzazione e gestione privata, quali: case di cura, case di riposo, istituti per l'istruzione, uffici di associazioni sindacali, di categoria e sportive, attrezzature sportive, ricreative, di svago e di ristoro, pubblici esercizi, istituti finanziari e di credito, teatri, sale cinematografiche, locali per spettacolo ed altre attività assimilabili.
2. Nelle zone omogenee D.9 è ammesso dunque l'insediamento delle seguenti funzioni:
  - U.7 Pubblici esercizi
  - U.9 Attività commerciali all'ingrosso
  - U.10 Attività di spettacolo
  - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
  - U.12 Attività terziarie e direzionalità
  - U.20 Attrezzature di interesse comune
  - U.21 Attrezzature sportive
  - U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
  - U.29 Attrezzature culturali.

Sono inoltre ammessi gli usi U.5bis e U.6bis solamente ove previsto nella cartografia "Disciplina del commercio in sede fissa" allegata al PRG.
3. Sono altresì ammesse attività complementari e compatibili, quali esercizi di vicinato (U.4) e attività ricettive (U.2), purchè non superino nel complesso il 20% dell'intera Su prevista (fermo restando quanto nel seguito specificato) e purchè siano reperite, nell'ambito del comparto, le quote di parcheggio di pertinenza relative alle funzioni previste, in conformità con quanto previsto al succ. art. 89 delle presenti NTA.

Sono comunque consentiti, unicamente nel rispetto degli indici di zona e pertanto senza limitazioni di ripartizione percentuale della Su fra gli usi ammissibili, interventi finalizzati allo sviluppo della ricettività di tipo alberghiero (U.2) ad integrazione di attività di ristorazione, esistenti o la cui attività

non risulti sospesa da oltre 1 anno dalla data del 23.12.03. In questo caso i parcheggi necessari potranno essere ricavati anche nelle aree immediatamente circostanti e/o contigue (agricole, di rispetto, ecc.), purchè realizzati con superfici carrabili permeabili.

4. Ove espressamente indicato nelle tavole di piano, il P.R.G. si attua tramite strumento urbanistico attuativo, esteso all'intera superficie di comparto, applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 3.500 mq/ha;  
U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) = 100 mq./100 mq. della superficie utile, di cui almeno 40 mq. per parcheggi pubblici e la restante superficie per verde pubblico attrezzato;  
Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;  
Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area di intervento;  
H (Altezza massima) = ml. 13,50;  
VL (Visuale Libera) = 0,4 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.

5. Nelle altre zone omogenee D.9, non perimetrata con il segno di comparto nelle tavole di piano, il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq/mq.;  
PU1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = 20 mq/100 mq di Su;  
Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;  
Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie del lotto, al netto della superficie coperta;  
H (Altezza massima) = ml. 13,50;  
VL (Visuale Libera) = 0,4.

Per gli edifici esistenti alla data del 31.12.1997 è data possibilità *comunque* di ampliamento una tantum fino ad un massimo del 15 % della Su preesistente ai soli fini di adeguamento igienico-sanitario, in deroga alle distanze previste fatto salvo il rispetto del Codice Civile e del Codice della strada .

6. Per ogni lotto, è ammessa la realizzazione di un massimo di n. 2 alloggi per attività produttiva per il personale di sorveglianza dipendente e/o per il titolare e suoi famigliari, di superficie utile complessiva da destinarsi a residenza non superiore a 250 mq. di Su. Tale Su dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione produttiva. In caso di più attività produttive od aziende sul singolo lotto, dovrà inoltre essere definita la pertinenzialità della residenza alla porzione singola d'immobile del tipo produttivo. L'uso di tale quota residenziale è connesso all'attività produttiva e come tale risulta soggetto a vincolo di trascrizione in caso di atti di trasferimento degli immobili. La quota di Su residenziale va detratta dalla Su complessivamente realizzabile su ogni lotto e non può in ogni caso essere superiore a quella adibita alla effettiva attività produttiva.

7. Per la zona D9 individuata in cartografia con il numero 2 e compresa all'interno del perimetro d'ambito "G", valgono le seguenti prescrizioni:

- è consentita unicamente la realizzazione delle attrezzature di servizio al golf e infrastrutture, per una misura massima di 5.000mq di Su ed una altezza massima dei fabbricati pari a 8 mt. La realizzazione della nuova edificazione è condizionata alla progressiva demolizione dei fabbricati privi di interesse storico-architettonico interni all'ambito identificato con la lettera "G" con risistemazione naturalistica dei siti almeno fino alla completa demolizione di tali manufatti.
  - la nuova edificazione dovrà attenersi agli indirizzi di cui all'art. 75 delle presenti NTA relative alle nuove costruzioni in zona agricola.
8. Per l'ambito compreso all'interno del Parco faunistico di Festà ed individuato in cartografia con il numero 3, valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- sono consentiti unicamente gli usi al diretto servizio del Parco (biglietteria, informazioni, servizi igienici, ecc.), oltre che attività di ristorazione.
  - la nuova edificazione dovrà attenersi agli indirizzi di cui all'art. 75 delle presenti NTA relative alle nuove costruzioni in zona agricola.
9. Per l'area identificata con il n.4, ricadente all'interno di una frana quiescente sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti fino alla ristrutturazione.

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA											
ZONA OMOGENEA	Tipo di attuazione	Sm	Ut Mq / ha	Uf Mq. / mq.	PU1 mq/mq Su	Parch. U2 Mq / mq Su	Verde U2 Mq / mq Su	Pp	Verde Privato Vp	H mx	VL
D.1 (artig./ind. esist.)	i.d.	1000mq (1)		0,6	5/100			Art. 89 NTA	> 30% sup. non edificata	10,50	0,4
D.2 (artig./ind. nuovo insediamento)	s.u.a.	comparto	3.500			5/100	10/100	Art. 89 NTA	Min.30% area interv.	10,50	0,4
D.3 (attrezz. distr. esist.)	i.d.	esistente		0.6	40/100			Art. 89 NTA	> 30% sup. non edificata	10,50	0,4
D.4 (attrezz. distr. nuovo insed.)	s.u.a.	comparto	3.500			40/100	60/100	Art. 89 NTA	Min.30% area interv.	10,50	0,4
D.5 (attrezz. tur/alb. esist.)	i.d.	esistente		0.6	40/100			Art. 89 NTA	> 30% sup. non edificata	13,50	0,4
D.6 (attrezz. tur/alb. nuovo ins.)	s.u.a.	comparto	4.000			40/100	60/100	Art. 89 NTA	Min.30% area interv.	13,50	0,4
D.8 (attrezz. direz. nuovo insed.)	s.u.a.	comparto	4.000			40/100	60/100	Art. 89 NTA	Min.30% area interv.	13,50	0,4
D.9 (attrezz. priv. int. gen. esist.)	i.d.	esistente		0.6	20/100			Art. 89 NTA	> 30% sup. non edificata	13,50	0,4
d.9 (attrezz. priv. int. gen. nuovo ins.)	s.u.a.	comparto	3.500 (3)			40/100	60/100	Art. 89 NTA	Min.30% area interv.	13,50	0,4

i.d. = intervento diretto ; s.u.a. = strumento urbanistico attuativo

(1)Salvo i lotti preesistenti alla data 31.12.1997

(2)Per gli edifici esistenti alla data del 31.12.1997 e' possibile l'ampliamento una tantum della Su , max 15% Su esistente.

(3) Salvo i comparti a norma specifica.

## CAPO V: ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA

### Art. 75 - Zone omogenee E

1. Sono considerate zone omogenee E le parti di territorio volte a confermare e sviluppare le specifiche potenzialità produttive in funzione dei più opportuni usi agricoli reali e potenziali del suolo.
2. Per tali zone il P.R.G. disciplina l'uso e la trasformazione del territorio avendo come finalità principale la valorizzazione delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali e connesse con la produzione agricola primaria, compatibilmente con le prescrizioni generali di tutela e valorizzazione paesaggistico-ambientale del territorio.
3. La disciplina delle zone omogenee E si articola in:
  - zone omogenee E.1 agricole normali
  - zone omogenee E.2 agricole di tutela ambientale delle "alte",
  - zone omogenee E.3 agricole di tutela paesaggistica delle "basse" e/o dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua,
  - zone omogenee E.4 agricole di tutela del primo terrazzamento fluviale,
  - zone omogenee E.5 agricole di tutela delle aree collinari.
4. I tipi di intervento ammessi nelle zone omogenee E sono i seguenti:
  - a) per gli edifici che presentano caratteristiche storico-architettoniche in base agli specifici censimenti comunali, i tipi di intervento sono definiti nelle schede di catalogazione,
  - b) per gli edifici ed i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola in base alla certificazione catastale, a norma dell'art. 9 del D.L. 30.12.93 n. 557, convertito in Legge 26.2.94 n. 133, sono ammessi i seguenti interventi:
    - restauro scientifico,
    - restauro e risanamento conservativo di tipo A,
    - restauro e risanamento conservativo di tipo B,
    - ripristino tipologico,
    - recupero e risanamento delle aree libere,
    - manutenzione straordinaria,
    - manutenzione ordinaria.
    - ristrutturazione edilizia,
    - demolizione senza ricostruzione,
    - ristrutturazione urbanistica,
  - c) nella generalità delle zone omogenee E, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b), sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente punto b) oltre agli interventi di nuova costruzione, ove ammesso dalle specifiche NTA di zona.
5. Le nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle Zone omogenee E.  
Le nuove costruzioni residenziali, ove ammesse dalle presenti Norme, si intendono funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze

- economiche, sociali, civili e culturali dei soggetti indicati ai punti a) e b) del 5° comma dell'art. 40 della L.R. 47/78 e succ. mod. Gli interventi di recupero di edifici già destinati ad abitazione sono consentiti anche a soggetti non aventi i requisiti suddetti, purchè in possesso dei requisiti abilitanti alla richiesta di concessione e/o autorizzazione ai sensi delle leggi vigenti.
6. Nelle zone omogenee E il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. È ammessa la formazione di un Piano di Sviluppo Aziendale per interventi strettamente correlati alle esigenze produttive e alle dimensioni del fondo, nel rispetto delle prescrizioni relative ai manufatti architettonici di interesse storico.
  7. Per l'applicazione delle presenti NTA si fa riferimento allo stato di fatto esistente al 31.12.1997, così come risulta dai documenti catastali che documentano l'appoderamento alla data definita, con riferimento al rapporto tra edifici e superficie agricola di pertinenza, computando in ogni caso le superfici utili realizzate successivamente a tale data..
  8. Ai fini della definizione della superficie minima di intervento (Sma), per l'applicazione delle presenti NTA, i frazionamenti successivi alla data del 31.12.1997 possono essere considerati validi solo a condizione che attraverso tali frazionamenti non vengano a formarsi aziende agricole residue su cui insistano edifici per i quali risultino superati i massimi dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti dalle presenti NTA per il tipo di edificio e di zona agricola cui si riferiscono.
  9. Per le aziende agricole esistenti alla data del 31.12.1997 e provviste di abitazione è fatto obbligo di soddisfare gli eventuali ulteriori fabbisogni abitativi tramite interventi sui fabbricati residenziali esistenti in conformità con le prescrizioni delle presenti NTA. Qualora l'edificio o gli edifici non siano recuperabili, o in presenza di frane, fenomeni di dissesto e instabilità (documentati da tecnico abilitato) la nuova edificazione, quando ammessa dalle presenti NTA, deve essere prevista nell'ambito dell'area cortiliva e comunque alla minor distanza possibile dall'edificio esistente. L'impossibilità a recuperare l'abitazione esistente dovrà in ogni caso essere documentata tramite rilievo, documentazione fotografica, relazione a firma di un tecnico abilitato. Qualora il fabbricato sia ritenuto non utilizzabile, dovrà essere demolito contestualmente all'intervento di nuova edificazione, ovvero a seguito della costruzione del nuovo edificio ma a completamento delle opere previste nella concessione, pena il mancato rilascio della abitabilità del nuovo fabbricato. Da tale obbligo sono esclusi gli edifici che presentano caratteristiche storico-architettoniche in base agli specifici censimenti comunali.
  10. Le nuove costruzioni agricole, quando ammesse dalle presenti NTA, dovranno essere ubicate il più possibile in adiacenza a complessi edificati preesistenti, compatibilmente con le disposizioni inerenti alle distanze prescritte dalle presenti NTA. Tali costruzioni dovranno altresì risultare integrate con l'ambiente ed il paesaggio circostante secondo criteri di coerenza tipologica, compositiva, costruttiva con le forme tradizionali locali ed in particolare:
    - compattezza ed autonomia funzionale dell'area cortiliva,
    - correlazione dell'ubicazione degli edifici alla rete dei percorsi e della viabilità vicinale,
    - adozione di opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

La realizzazione di nuove costruzioni agricole, l'adeguamento e l'eventuale ampliamento dei fabbricati ad uso abitativo o di servizio, quando ammessi dalle presenti NTA, dovranno essere orientati al rispetto dei seguenti indirizzi:

- caratteristiche volumetriche e planimetriche coerenti con le tipologie rurali tradizionali,
- impiego di materiali costruttivi e di finitura tipici della tradizione locale.

11. In tutti gli interventi edilizi previsti nelle zone omogenee E, con particolare riguardo per l'edificazione delle strutture di servizio delle aziende, per quelle destinate a magazzini di ricovero macchine ed attrezzi o a magazzini di primo stoccaggio e stagionatura dei prodotti e per le strutture destinate a cantina aziendale e/o interaziendale, dovranno essere adottate misure di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico, sia per quanto attiene all'impiego di tecniche e materiali costruttivi compatibili con i caratteri dominanti del paesaggio agrario circostante, sia ricorrendo ad opportune schermature arboree.
12. La realizzazione o l'ampliamento di nuovi allevamenti industriali (A.4), quando ammessa dalle norme di zona, è subordinata all'impianto di una cortina vegetale dello spessore di almeno 20 ml., riducibile per soluzioni diverse motivate dalla situazione esistente e sottoposte a positivo parere dell'ARPA e della Commissione Edilizia.
13. Le domande di concessione per interventi di nuova costruzione, nonché quelle per interventi che comportano l'ampliamento di fabbricati esistenti dovranno essere corredate da specifico studio geologico e geotecnico, redatto a cura di un tecnico professionalmente abilitato ed esteso ad un conveniente intorno dell'area interessata in cui sia verificata la reale esistenza in sito delle condizioni del terreno. Il suddetto studio potrà, ove e nel caso, prescrivere l'adozione di particolari accorgimenti tecnici e tecnologici nella realizzazione degli interventi.
14. Fatte salve le facoltà connesse alla formazione dei Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale, tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi urbanistici prescritti dalle presenti NTA per qualsiasi tipo di intervento, sono da intendersi come limiti massimi di potenzialità riferiti alle singole unità di intervento.
15. L'utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti NTA comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quei fondi ai quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto della concessione edilizia. Tale vincolo di inedificabilità è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari nelle forme e con le procedure di legge.
16. In tutti i 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, ai sensi delle disposizioni delle presenti Norme, è escluso che nella medesima unità podereale agricola, anche a seguito di frazionamento che sia intervenuto dopo la data del 30.01.1995, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi ed a servizi agricoli, con atto trascritto nei termini di legge.

Art. 76 - Zone omogenee E.1, agricole normali  
(articolo soppresso per assenza di zonizzazioni corrispondenti nel territorio comunale di Marano s.P.)

Art. 77 - Zone omogenee E.2, agricole di tutela ambientale delle “alte”  
(articolo soppresso per assenza di zonizzazioni corrispondenti nel territorio comunale di Marano s.P.)

Art. 78 - Zone omogenee E.3, agricole di tutela paesaggistica delle “basse”

1. Il P.R.G. individua come zone agricole di tutela E.3 le cosiddette “basse” del fiume Panaro che, per caratteristiche morfologiche, per la persistenza di forme colturali tradizionali e per la presenza di impianti frutticoli di particolare pregio, richiedono specifiche norme di tutela ed interventi di qualificazione paesaggistica dell’ambiente rurale.
  2. Gli usi ammessi nell’ambito delle zone omogenee E.3 sono i seguenti:
    - a) per gli edifici che presentano caratteristiche storico-architettoniche in base agli specifici censimenti comunali, gli usi ammessi sono definiti nelle specifiche schede di catalogazione, in quanto compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici e con il contesto ambientale. È ammesso l’insediamento di attività diverse da quelle indicate nelle schede di catalogazione, previa formazione di un Piano di Recupero complessivo sull’intera unità edilizia interessata che valuti, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell’impianto tipologico dell’edificio e con il contesto ambientale. Tale Piano di Recupero dovrà seguire le procedure di cui all’art. 3, comma 1, lettera a della Lr. 46/88 e succ. modif. e integr..
    - b) per gli edifici ed i complessi edificati non connessi con l’esercizio delle attività agricole, compatibilmente con le condizioni di accessibilità e di parcheggio:
      - U.1     Residenza
      - U.2     Attività ricettive
      - U.3     Residenza collettiva
      - U.4     Esercizi di vicinato, esclusivamente all’interno dei nuclei abitati
      - U.7     Pubblici esercizi
      - U.10.1   Attività di spettacolo non moleste
      - U.13    Artigianato di servizio
      - U.20    Attrezzature di interesse comune
      - U.21    Attrezzature sportive
      - U.23    Attrezzature per l’istruzione superiore
      - U.29    Attrezzature culturali
      - A.1     Residenza agricola
      - A.11    Strutture ricettive agrituristiche
      - altri usi agricoli compatibili con la tipologia dell’edificio e con il contesto ambientale.
- Ove già insediate alla data di adozione delle presenti NTA sono ammesse anche attività artigianali di servizio agli automezzi (U.14) e attività produttive (U.15 e U.16), purchè non inquinanti e non incompatibili con i caratteri ambientali e paesaggistici dell’area interessata e purchè non richiedano potenziamenti di infrastrutture viarie e di reti tecnologiche. Gli interventi

su fabbricati destinati a questo uso sono soggetti a parere preventivo della competente ARPA-AUSL.

c) nella generalità delle zone omogenee E.3, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b), sono ammessi i seguenti usi:

- A.1 Residenza agricola
- A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura
- A.3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale
- A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- A.6 Serre di tipo industriale
- A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo (con esclusione di attrezzature ad elevato impatto visivo quali silos, ecc.)
- A.8 Infrastrutture agricole
- A.9 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici esistenti nell'ambito del territorio comunale
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche
- A.12 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre
- A.13 Attrezzature per la pesca sportiva.

3. Nelle zone omogenee E.3 sono vietati:

- a) gli scarichi liberi sul suolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere e provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica di liquami zootecnici e delle sostanze ad uso agrario, nonchè dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
- b) la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al DPR 10 settembre 1982 n. 915, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;
- c) l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee.

4 Per la generalità degli interventi previsti e consentiti dalle presenti NTA nelle zone E.3 sono prescritti parametri urbanistici ed edilizi differenziati, a seconda che si tratti di:

- a) interventi su edifici che presentano caratteristiche storico-architettoniche in base agli specifici censimenti comunali,
- b) interventi su fabbricati esistenti che non presentano caratteristiche storico-architettoniche e non risultano funzionalmente collegati all'attività agricola,
- c) interventi di nuova costruzione o interventi di recupero di edifici esistenti funzionalmente collegati all'attività agricola che non presentano caratteristiche storico-architettoniche.

Nei diversi casi, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- a) per gli edifici che presentano caratteristiche storico-architettoniche in base agli specifici censimenti comunali:

Su (Superficie utile) = massima ricavabile nell'ambito dell'edificio esistente anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati a funzione abitativa.

Per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad uso abitativo, civile (U.1) e/o agricolo (A.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 3 abitazioni purchè l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario.

H (Altezza massima) = altezza dell'edificio esistente

b) per gli edifici ed i complessi edificati non connessi con l'esercizio delle attività agricole qualora edificati ed utilizzati per fini agricoli per almeno 10 anni dalla data della domanda di cambio di destinazione d'uso - come da documentazione o attestazione congiuntamente asseverata dal tecnico e della proprietà - e con avvenuto accatastamento

1) per usi non agricoli:

Su (Superficie utile) = massima ricavabile nell'ambito della volumetria esistente anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati alla funzione abitativa. Per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad uso abitativo civile (U.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 3 abitazioni, inoltre è consentita la possibilità di redistribuzione di parte della Su complessiva su un solo piano purchè in adiacenza all'edificio e l'inserimento delle S.A. per la realizzazione di nuove strutture aventi altezza media max di ml 2.50 ,quali cantine, porticati, autorimesse , - per un max di mq 30 per ogni singola unità ad uso abitativo realizzata - anche in ampliamento della volumetria esistente in aderenza o nel sottosuolo. Deve inoltre essere prevista la quota di P.P. ed il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo costruzione come da artt. 27 e 28 della L.R. n. 31/02. Nei casi in cui l'intervento interessi un numero di edifici presenti nell'azienda agricola esistente al 31/12/97, superiore a due deve essere sottoposto a Piano Particolareggiato, lo strumento urbanistico dovrà verificare la compatibilità infrastrutturale della trasformazione d'uso prendendo come riferimento per la definizione del numero di alloggi, l'alloggio medio pari a 150 mq di superficie.

Nell'ambito di tali interventi su fabbricati esistenti con Su inferiore o uguale a 200 mq., sono consentite modeste modifiche al fabbricato per adeguamenti igienico-sanitari e/o strutturali, purchè con intervento di recupero dell'intera unità edilizia, anche in relazione ai disposti di cui all'art. 1, comma 1 lettera d) della L.R. 46/88 e s.m.

H (Altezza massima) = altezza dell'edificio esistente, incrementabile fino ad un max di cm. 40, qualora si renda necessario l'inserimento di un cordolo di consolidamento

2) per riconversioni ad usi agricoli valgono i parametri di cui al successivo punto c).

c) nella generalità delle zone omogenee E.3, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b.1), i parametri urbanistici ed edilizi sono fissati in relazione agli usi ammessi:

• A.1 (Residenza agricola)

- Per interventi di recupero di costruzioni abitative esistenti, in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) =

appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997;

Su (Superficie utile) = massima realizzabile all'interno degli edifici esistenti, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente destinati a funzioni non abitative, ovvero tramite ampliamenti dell'esistente, fino al raggiungimento di una consistenza massima di tre abitazioni con una superficie utile (Su) complessiva di 300 mq.

Le unità abitative eccedenti la prima possono essere ammesse quando destinate ad ospitare le famiglie che si formano dal nucleo familiare originario.

La concessione per la realizzazione delle abitazioni eccedenti la prima, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purchè ed in quanto provenienti da nucleo familiare originario impegnato nell'attività agricola. Per nucleo familiare originario si intende quello residente nell'azienda; tale requisito deve essere certificato allo stato anagrafico di residenza.

H (Altezza massima) = altezza dell'edificio esistente;

VL (Visuale Libera) = 1 salvo le sopraelevazioni di edifici esistenti per le quali si fa riferimento al Codice Civile.

- Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.
- Fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni delle presenti NTA, nella sistemazione delle aree cortilive è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature sportivo-ricreative di carattere privato:
  - piccole serre ornamentali;
  - campi da tennis;
  - piscine;
  - laghetti e vasche ornamentali impermeabili;
  - campi da bocce;
  - attrezzature ricreative assimilabili;

a condizione che il loro uso abbia carattere privato, che vengano ubicate nell'area cortiliva in prossimità di fabbricati esistenti, non siano richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva.

Per gli usi:

- A.2 (Attrezzature di servizio all'agricoltura)
- A.3 (Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale)
- A.5 (Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici)
  - Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:
    - Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997;
    - Su (Superficie utile) = ampliamento massimo rispetto alla superficie utile esistente pari a:

- 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq.
  - 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.;
- VL (Visuale Libera) = 1.
- Per interventi di nuova costruzione:
    - Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) =
      - 30.000 mq per la generalità dei casi;
      - 10.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente al 31.12.1997 e per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
    - Su (Superficie utile) = 150 mq. aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di 50 mq. per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata eccedente il primo;
    - VL (Visuale Libera) = 1;
    - D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 10 ml.;
    - D.2 (Distanza dai confini di zona) = 10 ml.;
    - D.3 (Distanza tra edifici) in applicazione del criterio della visuale libera e fatti salvi i 10 ml. fra pareti finestrate;
    - D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.
- A.7 (Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo)
    - Per gli interventi riguardanti costruzioni esistenti, nei soli casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:
      - Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997;
      - Su (Superficie utile) = ampliamento massimo della superficie utile esistente parial 20%;
      - D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 20 ml.;
      - D.2 (Distanza dai confini di zona) = 20 ml.;
      - D.3 (Distanza tra edifici) = 20 ml.;
      - D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.
    - Non sono ammessi interventi di nuova costruzione:
 

Per gli interventi relativi ai depositi di macchine agricole operanti in conto terzi la concessione o l'autorizzazione potrà essere rilasciata solo a condizione che il richiedente:

      - risulti iscritto alla Camera di Commercio quale "contoterzista per prestazioni agricole" alla data di richiesta della concessione;
      - sottoscriva un impegno unilaterale d'obbligo, da registrarsi a norma di legge, con cui si impegna a mantenere tale destinazione per sè o per altri, per almeno 10 anni dalla data di agibilità.

- Nell'ambito dei fabbricati destinati alla funzione principale è possibile realizzare un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 150 mq. di Su, ovvero due abitazioni in cui la somma delle superfici utili non ecceda i 150 mq. complessivi, da computarsi all'interno della Su complessivamente realizzabile
- A.8 (Infrastrutture agricole)
 

Le opere classificabili come infrastrutture tecniche sono realizzate mediante progetti esecutivi predisposti dagli Enti interessati, nel rispetto delle presenti NTA, con particolare riguardo per le prescrizioni da queste stabilite per le diverse categorie di infrastrutture e in relazione alle singole zone di P.R.G. interessate nonchè secondo procedure e norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale anche per quanto riguarda la valenza di strumenti urbanistici provinciali, regionali e statali.
  - A.9 (Bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici esistenti nell'ambito del territorio comunale)
 

I bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici dovranno essere impermeabilizzati con materiali artificiali e comunque realizzati con riferimento ai requisiti tecnici e di salvaguardia ambientale di cui alla L.r. 50 del 24.4.95 e della Delib. della G.R. 1.08.95 n. 3003.

I bacini dovranno essere ubicati, per quanto possibile, in maniera tale da ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico; le modalità di esecuzione dovranno inoltre prevedere accorgimenti specifici di mitigazione dello stesso quali, ad esempio, barriere verdi.
  - A.11 (Strutture ricettive agrituristiche)
 

Costituisce attività agriturstica, ai sensi della L.r. 28.06.94 n. 26 e del relativo Regolamento Regionale 3.05.96 n. 11:

    - dare alloggio in appositi locali dell'azienda agricola,
    - ospitare in spazi aperti, purchè attrezzati di servizi essenziali nel rispetto delle norme igienico-sanitarie,
    - somministrare pasti e bevande, ivi comprese quelle a contenuto alcolico e superalcolico, comunque tipici del territorio,
    - vendere agli ospiti e al pubblico generi tipici alimentari e artigianali prodotti dall'azienda, o ricavati, anche attraverso lavorazioni esterne, da materie prime prodotte nell'azienda,
    - allevare cavalli, a scopo di agriturismo equestre, od allevare altre specie zootecniche ai fini di richiamo turistico,
    - organizzare attività ricreative, culturali, musicali e sportive finalizzate al trattenimento degli ospiti che usufruiscono dei servizi di ricezione e/o ristorazione dell'azienda.

Ai sensi del citato "Regolamento regionale relativo agli edifici e ai servizi di turismo rurale", l'offerta di ricettività e ristorazione deve essere esercitata in immobili esistenti alla data di entrata in vigore della L.r. 26/94. Possono essere utilizzati a tali scopi anche fabbricati dismessi dall'attività agricola.

Ai fini dello svolgimento dell'attività agriturstica, ai sensi della suddetta legge regionale, è previsto l'allestimento, di spazi attrezzati per il campeggio. Tali spazi dovranno essere riservati nell'ambito dell'area cortiliva o in zona direttamente contigua con essa, entro i limiti

stabiliti dalla stessa legge e a condizione che l'intervento provveda ad una idonea sistemazione funzionale dell'area interessata e vengano adottati specifici accorgimenti di valorizzazione ambientale e/o mitigazione degli impatti visivi.

- A.12 (Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre)

Con riferimento all'attività di escursionismo equestre, è ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero cavalli nella misura massima di 150 mq.. Tali strutture potranno essere assentite sulla base di un progetto di sistemazione dell'area comprensiva anche dei recinti e delle altre attrezzature funzionali all'esercizio della pratica sportiva. Le strutture per il ricovero dei cavalli dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale, adottando in ogni caso opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Per interventi di nuova costruzione:

- D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 10 ml.;
- D.2 (Distanza dai confini di zona) = 20 ml.;
- D.3 (Distanza tra edifici) = 50ml da edifici abitativi;
- D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

- A.13 (Attrezzature per la pesca sportiva)

Con riferimento all'attività di pesca sportiva, è ammessa la realizzazione di strutture per spazi di servizio e attività complementari (U.7), nella misura massima complessiva di 150 mq. esclusivamente nell'ambito del recupero di edifici esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola. Tali strutture potranno essere assentite sulla base di un progetto di sistemazione dell'area comprensiva anche dei bacini e delle altre attrezzature funzionali all'esercizio della pesca sportiva, oltre che dei parcheggi necessari. I materiali da impiegare per la realizzazione di queste strutture saranno quelli tipici della tradizione locale.

Art. 79 - Zone omogenee E.4, agricole di tutela del primo terrazzamento fluviale  
(articolo soppresso per assenza di zonizzazioni corrispondenti nel territorio comunale di Marano s.P.)

Art. 80 - Zone omogenee E.5, agricole di tutela delle aree collinari

1. Le zone agricole E.5 corrispondono ad aree collinari a prevalente vocazione viticola e frutticola, con morfologia dolce e diffuse intercalazioni di carattere erosivo e calanchivo, nelle quali è necessario orientare gli interventi alla conservazione e al ripristino delle componenti naturali.
2. Le caratteristiche geomorfologiche di tali zone impongono l'adozione di particolari cautele sia nella conduzione agraria dei terreni sia nella esecuzione degli interventi edilizi e delle trasformazioni del territorio in quanto ammessi.
3. Nelle zone agricole di tutela delle aree collinari, gli interventi ammessi dal presente articolo sono consentiti con esclusione dei suoli che presentano localmente pendenze medie superiori al 35%.

4. Gli usi ammessi nell'ambito delle zone omogenee E.5 sono i seguenti:
- a) per gli edifici che presentano caratteristiche storico-architettoniche in base agli specifici censimenti comunali, gli usi ammessi sono definiti nelle specifiche schede di catalogazione, in quanto compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici e con il contesto ambientale. È ammesso l'insediamento di attività diverse da quelle indicate nelle schede di catalogazione, previa formazione di un Piano di Recupero complessivo sull'intera unità edilizia interessata che valuti, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto ambientale. Tale Piano di Recupero dovrà seguire le procedure di cui all'art. 3, comma 1, lettera a della Lr. 46/88 e succ. modif. e integr..
- b) per gli edifici ed i complessi edificati non connessi con l'esercizio delle attività agricole, sono ammessi i seguenti usi, compatibilmente con le condizioni di accessibilità e di parcheggio:
- U.1 Residenza
  - U.2 Attività ricettive
  - U.3 Residenza collettiva
  - U.4 Esercizi di vicinato, esclusivamente all'interno dei nuclei abitati
  - U.7 Pubblici esercizi
  - U.10.1 Attività di spettacolo non moleste
  - U.13 Artigianato di servizio
  - U.14 Artigianato di servizio agli automezzi, solo se già insediati alla data di adozione della Variante Generale a meno che non si tratti di artigianato di servizio ai mezzi agricoli.
  - U.15 Attività artigianali e industriali, , solo se già insediati alla data di adozione della Variante Generale.
  - U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero, su parere preventivo della competente ARPA-AUSL
  - U.20 Attrezzature di interesse comune
  - U.21 Attrezzature sportive
  - U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
  - U.29 Attrezzature culturali
  - A.1 Residenza agricola
  - A.11 Strutture ricettive agrituristiche
- altri usi agricoli compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto ambientale.
- Gli usi U.14, U.15 e U.16 sono ammessi purchè non inquinanti e non incompatibili con caratteri ambientali dell'area interessata e purchè non richiedano potenziamenti delle infrastrutture viarie e delle reti tecnologiche.
- c) nella generalità delle zone omogenee E.5, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b), sono ammessi i seguenti usi:
- A.1 Residenza agricola
  - A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura
  - A.3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale
  - A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici
  - A.6 Serre di tipo industriale
  - A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo (con esclusione di attrezzature ad elevato impatto visivo quali silos, ecc.)

- A.8 Infrastrutture agricole
- A.9 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici esistenti nell'ambito del territorio comunale
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche
- A.12 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre.

5. Nelle zone omogenee E.5 valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- Le domande di concessione per interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione, in quanto ammessi dalle presenti NTA, dovranno in ogni caso essere corredate da apposito studio geomorfologico, redatto a cura di un tecnico professionalmente abilitato ed esteso ad un conveniente intorno dell'area interessata, in cui sia dimostrato il grado di compatibilità dell'intervento con le condizioni morfologiche (pendenze) e di stabilità idrogeologica del versante interessato. Tale studio deve fornire indicazioni particolareggiate sulle caratteristiche locali dei suoli interessati dall'intervento, con particolare riguardo per:
  - pendenze del profilo del versante (allegando sezioni significative),
  - litologia di superficie,
  - gradi di erodibilità superficiale dei suoli,
  - stratigrafie significative in relazione all'intervento programmato,
  - drenaggio superficiale ed eventualmente sotterraneo,
  - propensione al dissesto ed eventuali fenomeni gravitativi in atto.
- Il suddetto studio dovrà, ove del caso, prescrivere l'adozione di particolari accorgimenti tecnici e tecnologici nella realizzazione degli interventi, ai fini di una tutela attiva del suolo ed in particolare della sua stabilità.

6 Per la generalità degli interventi previsti e consentiti dalle presenti NTA nelle zone E.5 sono prescritti parametri urbanistici ed edilizi differenziati, a seconda che si tratti di:

- a) interventi su edifici che presentano caratteristiche storico-architettoniche in base agli specifici censimenti comunali,
- b) interventi su fabbricati esistenti che non presentano caratteristiche storico-architettoniche e non risultano funzionalmente collegati all'attività agricola,
- c) interventi di nuova costruzione o interventi di recupero di edifici esistenti funzionalmente collegati all'attività agricola che non presentano caratteristiche storico-architettoniche.

Nei diversi casi, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- a) per gli edifici che presentano caratteristiche storico-architettoniche in base agli specifici censimenti comunali:

Sm (Superficie minima di intervento) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997,

Su (Superficie utile) = massima ricavabile nell'ambito dell'edificio esistente anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati a funzione abitativa.

Per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad uso abitativo, civile (U.1) e/o agricolo (A.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 3 abitazioni purchè l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario.

H (Altezza massima) = altezza dell'edificio esistente

b) per gli edifici ed i complessi edificati non connessi con l'esercizio delle attività agricole qualora edificati ed utilizzati per fini agricoli per almeno 10 anni dalla data della domanda di cambio di destinazione d'uso - come da documentazione o attestazione congiuntamente asseverata dal tecnico e dalla proprietà - e con avvenuto accatastamento

1) per usi non agricoli:

Su (Superficie utile) = massima ricavabile nell'ambito della volumetria esistente anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati alla funzione abitativa. Per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad uso abitativo civile (U.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 3 abitazioni, inoltre è consentita la possibilità di redistribuzione di parte della Su complessiva su un solo piano purchè in adiacenza all'edificio e d'inserimento delle S.A. per la realizzazione di nuove strutture aventi altezza media max di ml 2.50, quali cantine, porticati, autorimesse per un max di mq 30 per ogni singola unità ad uso abitativo realizzata anche in ampliamento della volumetria esistente in aderenza o nel sottosuolo. Deve inoltre essere prevista la quota di P.P. ed il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo costruzione come da artt. 27 e 28 della L.R. n. 31/02. Nei casi in cui l'intervento interessi un numero di edifici presenti nell'azienda agricola esistente al 31/12/97, superiore a due, deve essere sottoposto a Piano Particolareggiato, lo strumento urbanistico dovrà verificare la compatibilità infrastrutturale della trasformazione d'uso prendendo come riferimento per la definizione del numero di alloggi, l'alloggio medio pari a 150 mq di superficie. Nell'ambito di tali interventi su fabbricati esistenti con Su inferiore o uguale a 200 mq. sono consentite modeste modifiche al fabbricato per adeguamenti igienico-sanitari e/o strutturali, purchè con intervento di recupero dell'intera unità edilizia, anche in relazione ai disposti di cui all'art. 1, comma 1 lettera d) della L.R. 46/88 e s.m..

H (Altezza massima) = altezza dell'edificio esistente, incrementabile fino ad un max di cm. 40, qualora si renda necessario l'inserimento di un cordolo di consolidamento, nel rispetto del Codice Civile.

2) per riconversioni ad usi agricoli valgono i parametri di cui al successivo punto c).

c) nella generalità delle zone omogenee E.5, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b.1), i parametri urbanistici ed edilizi sono fissati in relazione agli usi ammessi:

• A.1 (Residenza agricola)

- Per interventi di recupero di costruzioni abitative esistenti, in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) =  
appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997;

Su (Superficie utile) = massima realizzabile all'interno degli edifici esistenti, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente destinati a funzioni non abitative, ovvero tramite ampliamenti dell'esistente, una sola volta e fino al raggiungimento di una consistenza massima tre abitazioni con una superficie utile (Su) complessiva di 300 mq.

Le unità abitative eccedenti la prima possono essere ammesse quando destinate ad ospitare le famiglie che si formano dal nucleo familiare originario.

La concessione per la realizzazione delle abitazioni eccedenti la prima può essere ammessa quando questa sia destinata ad ospitare la famiglia che si forma per sdoppiamento del nucleo familiare originario.

La concessione per la realizzazione della seconda abitazione, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purchè ed in quanto provenienti da nucleo familiare originario impegnato nell'attività agricola. Per nucleo familiare originario si intende quello residente nell'azienda; tale requisito deve essere certificato allo stato anagrafico di residenza.

H (Altezza massima) = altezza dell'edificio esistente;

VL (Visuale Libera) = 1.

- Per interventi di nuova costruzione:

Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = 50.000 mq calcolati al netto dei "calanchi", delle zone di tutela naturalistica e delle "zone boscate" di cui ai precedenti artt. 45, 46 e 48, delle presenti NTA;

Su (Superficie utile) = 150 mq aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola, nel rapporto di 10 mq per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 300 mq., comunque concentrati in unico edificio di abitazione e con un massimo di n.3 appartamenti. Le unità abitative eccedenti la prima possono essere ammesse quando destinate ad ospitare le famiglie che si formano dal nucleo familiare originario.

H (Altezza massima) = 8,50 mt.;

VL (Visuale Libera) = 1;

D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 5 ml.;

D.2 (Distanza dai confini di zona) = 5 ml.;

D.3 (Distanza tra edifici) in applicazione del criterio della visuale libera e fatti salvi i 10 ml. fra pareti finestrate;

D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

- Fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni delle presenti NTA, nella sistemazione delle aree cortilive è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature sportivo-ricreative di carattere privato:

- piccole serre ornamentali;
- campi da tennis;
- piscine;
- laghetti e vasche ornamentali impermeabili;
- campi da bocce;
- attrezzature ricreative assimilabili;

a condizione che il loro uso abbia carattere privato, che vengano ubicate nell'area cortiliva in prossimità di fabbricati esistenti, non siano richiesti fabbricati di nuova

costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva.

Per gli usi:

- A.2 (Attrezzature di servizio all'agricoltura),
- A.3 (Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale),
- A.5 (Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici)
  - Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:
    - Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997;
    - Su (Superficie utile) = ampliamento massimo rispetto alla superficie utile esistente pari a:
      - 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq.
      - 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.;
    - VL (Visuale Libera) = 1.
  - Per interventi di nuova costruzione:
    - Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = 50.000 mq calcolati al netto dei "calanchi", delle zona di tutela naturalistica e delle "zone boscate" di cui ai precedenti artt. 45, 46 e 48, delle presenti NTA;
    - Su (Superficie utile) = 200 mq. aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di 150 mq. per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata eccedente il primo;
    - VL (Visuale Libera) = 1;
    - D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 10 ml.;
    - D.2 (Distanza dai confini di zona) = 10 ml.;
    - D.3 (Distanza tra edifici) in applicazione del criterio della visuale libera e fatti salvi i 10 ml. fra pareti finestrate;
    - D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.
- A.7 (Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo)
  - Per gli interventi riguardanti costruzioni esistenti, nei soli casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:
    - Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997;
    - Su (Superficie utile) = ampliamento massimo della superficie utile esistente pari al 20%;
    - D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 20 ml.;
    - D.2 (Distanza dai confini di zona) = 20 ml.;
    - D.3 (Distanza tra edifici) = 20 ml.;

D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

Per gli interventi relativi ai depositi di macchine agricole operanti in conto terzi la concessione o l'autorizzazione potrà essere rilasciata solo a condizione che il richiedente:

- risulti iscritto alla Camera di Commercio quale “contoterzista per prestazioni agricole” alla data di richiesta della concessione;
  - sottoscriva un impegno unilaterale d'obbligo, da registrarsi a norma di legge, con cui si impegna a mantenere tale destinazione per sè o per altri, per almeno 10 anni dalla data di agibilità.
- 
- Non sono ammessi interventi di nuova costruzione:
  
  - Nell'ambito dei fabbricati destinati alla funzione principale è possibile realizzare un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 150 mq. di Su, ovvero due abitazioni in cui la somma delle superfici utili non ecceda i 150 mq. complessivi, da computarsi all'interno della Su complessivamente realizzabile.
- 
- A.8 (Infrastrutture agricole)  
Le opere classificabili come infrastrutture tecniche sono realizzate mediante progetti esecutivi predisposti dagli Enti interessati, nel rispetto delle presenti NTA, con particolare riguardo per le prescrizioni da queste stabilite per le diverse categorie di infrastrutture e in relazione alle singole zone di P.R.G. interessate nonchè secondo procedure e norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale anche per quanto riguarda la valenza di strumenti urbanistici provinciali, regionali e statali.
  
  - A.9 (Bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici esistenti nell'ambito del territorio comunale)  
I bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici dovranno essere impermeabilizzati con materiali artificiali e comunque realizzati con riferimento ai requisiti tecnici e di salvaguardia ambientale di cui alla L.r. 50 del 24.4.95 e della Delib. della G.R. 1.08.95 n. 3003.  
I bacini dovranno essere ubicati, per quanto possibile, in maniera tale da ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico; le modalità di esecuzione dovranno inoltre prevedere accorgimenti specifici di mitigazione dello stesso quali, ad esempio, barriere verdi.
  
  - A.11 (Strutture ricettive agrituristiche)  
Costituisce attività agrituristiche, ai sensi della L.r. 28.06.94 n. 26 e del relativo Regolamento Regionale 3.05.96 n. 11:
    - dare alloggio in appositi locali dell'azienda agricola,
    - ospitare in spazi aperti, purchè attrezzati di servizi essenziali nel rispetto delle norme igienico-sanitarie,
    - somministrare pasti e bevande, ivi comprese quelle a contenuto alcolico e superalcolico, comunque tipici del territorio,

- vendere agli ospiti e al pubblico generi tipici alimentari e artigianali prodotti dall'azienda, o ricavati, anche attraverso lavorazioni esterne, da materie prime prodotte nell'azienda,
- allevare cavalli, a scopo di agriturismo equestre, od allevare altre specie zootecniche ai fini di richiamo turistico,
- organizzare attività ricreative, culturali, musicali e sportive finalizzate al trattenimento degli ospiti che usufruiscono dei servizi di ricezione e/o ristorazione dell'azienda.

Ai sensi del citato "Regolamento regionale relativo agli edifici e ai servizi di turismo rurale", l'offerta di ricettività e ristorazione deve essere esercitata in immobili esistenti alla data di entrata in vigore della L.r. 26/94. Possono essere utilizzati a tali scopi anche fabbricati dismessi dall'attività agricola.

Ai fini dello svolgimento dell'attività agrituristica, ai sensi della suddetta legge regionale, è previsto l'allestimento, di spazi attrezzati per il campeggio. Tali spazi dovranno essere riservati nell'ambito dell'area cortiliva o in zona direttamente contigua con essa, entro i limiti stabiliti dalla stessa legge e a condizione che l'intervento provveda ad una idonea sistemazione funzionale dell'area interessata e vengano adottati specifici accorgimenti di valorizzazione ambientale e/o mitigazione degli impatti visivi.

- A.12 (Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre)

Con riferimento all'attività di escursionismo equestre, è ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero cavalli nella misura massima di 150 mq.. Tali strutture potranno essere assentite sulla base di un progetto di sistemazione dell'area comprensiva anche dei recinti e delle altre attrezzature funzionali all'esercizio della pratica sportiva. Le strutture per il ricovero dei cavalli dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale, adottando in ogni caso opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Per interventi di nuova costruzione:

- D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 10 ml.;
- D.2 (Distanza dai confini di zona) = 20 ml.;
- D.3 (Distanza tra edifici) = 50ml da edifici abitativi;
- D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

7. Il P.R.G. individua, con apposito perimetro, un ambito identificato con la lettera "G", soggetto a strumento urbanistico attuativo, entro il quale è ammessa la realizzazione di un percorso golfistico (U.21), delle relative infrastrutture tecniche e delle attrezzature di servizio, secondo le prescrizioni di seguito indicate e previa approvazione di un Piano Particolareggiato. Entro tale perimetro valgono tutte le prescrizioni delle presenti NTA relative alle diverse zone di P.R.G. comprese entro il perimetro stesso ed individuate dalle tavole di piano.

La possibilità di presentazione del Piano Particolareggiato non è subordinata al completo esaurimento dell'attività di escavazione prevista nell'ambito di PAE individuato all'interno del perimetro. L'attuazione del Piano Particolareggiato è invece subordinata al completo esaurimento dell'attività di escavazione prevista nell'ambito di PAE individuato all'interno del perimetro o al suo stralcio dal Pae stesso.

All'interno del perimetro d'ambito, è localizzata in cartografia un comparto di zona per attrezzature e servizi privati di interesse generale D9, per la quale si rimanda alla norma di zona specifica (zona n. 2).

La redazione del Piano attuativo dovrà rispondere alle seguenti prescrizioni:

a) Il Piano attuativo dovrà definire idonee soluzioni per l'approvvigionamento idrico posta la caratteristica di elevata idroesigenza di tale funzione, legata alla irrigazione di tutta l'area verde sulla quale si snoda il percorso golfistico. A tale proposito, poiché l'area si colloca in una zona caratterizzata da una potenzialità idrica estremamente scarsa, considerata la quasi totale assenza sia di acque sotterranee, per motivi litologici e morfologici, sia di corsi d'acqua superficiali, dai quali eventualmente attingere l'acqua necessaria, si ritiene che l'unica soluzione possa essere la nuova realizzazione di laghetti di stoccaggio delle acque meteoriche, contemporaneamente all'eventuale utilizzo di quelli già esistenti sull'area o nelle immediate vicinanze.

b) Dato che gran parte del campo da golf è costituito da ampie superfici a tappeto erboso, l'utilizzo della vegetazione arborea ed arbustiva e l'eventuale conservazione di quella preesistente assumono una notevole importanza nella realizzazione di un mosaico ecosistemico in grado di connettersi funzionalmente al resto del paesaggio circostante.

A questo proposito risulta di fondamentale importanza la tutela attiva delle aree forestali presenti all'interno della superficie del campo da golf. Requisito fondamentale per una corretta realizzazione delle opere a verde è certamente l'individuazione e la scelta delle specie vegetali da utilizzare. In generale si farà riferimento alle specie arboree ed arbustive consigliate nelle NTA del PRG di Marano.

L'uso di specie arboree singole, in gruppo o in filare assolve principalmente il compito di separare i *fairways*, proteggere il fondo dei *green* e fornire schermi visivi agli utenti del gioco. Dovranno essere impiegate principalmente specie autoctone o naturalizzate di prima, seconda e terza grandezza (es. roverella, cerro, acero campestre, ciliegio ecc.).

Le specie arboree ed arbustive dovranno essere utilizzate anche per creare siepi miste di connessione con le unità vegetate esterne al campo da golf e per delimitare in maniera netta i confini della superficie in concessione.

c) L'utilizzo di fitofarmaci (anticrittogamici ed insetticidi) deve essere commisurato all'effettiva necessità del tappeto erboso. Ad ogni modo devono essere impiegati prodotti regolarmente registrati per il tappeto erboso, a ridotta tossicità (III<sup>^</sup>-IV<sup>^</sup> classe), ad azione del tutto specifica, ad elevata sistemica (in grado di essere assorbiti dall'erba nel giro di poche ore, contenendo al minimo perdite inopportune per lisciviazione), solo in determinati periodi a rischio (estate), esclusivamente sulle superfici a *green*.

Il diserbo delle dicotiledoni a foglia larga e delle graminacee estive annuali deve essere effettuato con diserbanti a ridotta tossicità, ad azione del tutto specifica, ad elevata sistemica, su una superficie mai superiore al 20% della superficie totale e comunque in forma localizzata.

d) Il tipo di concime e le forme nutritive devono essere stabiliti in base alle effettive necessità del suolo e determinati anche dalla situazione fisiologica del prato. La concimazione deve essere mirata per ridurre al minimo la perdita per lisciviazione dell'azoto minerale aggiunto ed evitare l'inquinamento delle falde e delle acque superficiali. I concimi devono essere apportati in dosi minime ma spesso. A fronte di una specifica indagine pedologica si devono stabilire effettivi programmi di concimazione, correzione ed ammendamento del suolo.

8. Nella zona E.5 compresa all'interno del Parco faunistico di Festà ed individuata in cartografia con la lettera a e specifico perimetro, corrispondente ad un "Ambito di localizzazione e qualificazione delle attività a supporto del Parco Faunistico di Festà", sono ammessi gli usi U.2 'Attività ricettive', U.7 'Pubblici esercizi', U.20 'Attrezzature di interesse comune', U.29 'Attrezzature culturali', A.11 'Strutture ricettive agrituristiche' ed è consentita una eventuale riorganizzazione funzionale dei medesimi, fermo restando l'obbligo di garantire il reperimento dei necessari standard urbanistici (con particolare riferimento ai parcheggi).

## CAPO VI: ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO

### Art. 81 - Zone Omogenee F.1, attrezzature pubbliche di interesse generale

1. Sono classificate come zone omogenee F.1 le zone destinate alla conservazione, qualificazione o nuovo insediamento di servizi e attrezzature pubbliche di livello urbano e territoriale.
2. Nelle zone omogenee F.1 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni di livello urbano e territoriale e di ogni altra funzione pubblica a queste assimilabile:
  - U.23     Attrezzature per l'istruzione superiore
  - U.24     Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - U.25     Infrastrutture tecniche e tecnologiche
  - U.27     Attrezzature per la mobilità
  - U.28     Attrezzature socio-sanitarie
  - U.29     Attrezzature culturali.

Gli usi U25 e U27 sono consentiti solo se specificatamente indicati nelle tavole di zonizzazione a scala 1:5000 e sono incompatibili con gli altri Usi consentiti.
3. Ai fini di una più organica ed integrata valorizzazione funzionale delle attrezzature pubbliche, è ammesso l'insediamento complementare di esercizi di vicinato (U.4), pubblici esercizi (U.7) e di artigianato di servizio (U.13), compatibilmente con i caratteri funzionali delle singole attrezzature ed in conformità con le prescrizioni derivanti dai rispettivi Piani comunali di settore.
4. I locali destinati alle attività complementari suddette potranno essere concessi esclusivamente in diritto di superficie, ad eccezione dei terreni già in proprietà privata e di attività già esercitate in aree limitrofe, e fino ad un massimo pari al 20% della Su complessiva.
5. In queste zone il P.R.G. si attua tramite strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, esteso alla superficie dei comparti definiti graficamente sulle tavole di P.R.G. ed applicando i seguenti parametri:
  - Ut     (Indice di utilizzazione territoriale)= 4.000 mq./ha.;
  - Pp     (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
  - H     (Altezza massima) = ml. 13,50, derogabile per volumi tecnici;
  - VL     (Visuale Libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.
6. La formazione dello strumento urbanistico attuativo non è obbligatorio nel caso di un intervento su edifici o attrezzature esistenti. In questi casi il P.R.G. si attua per intervento diretto.
7. La formazione dello strumento urbanistico attuativo non è richiesta nella zona F1 contrassegnata in cartografia con il n. 1, ove si proceda alla realizzazione del progetto di macello intercomunale già oggetto di deliberazione da parte del C.C.

8. Le nuove costruzioni previste nell'ambito delle zone omogenee F.1 dovranno avere ubicazioni tali da non pregiudicare la integrità delle alberature esistenti e le aree rimaste libere da edificazione dovranno essere sistemate come spazi urbani di pubblica fruizione e parchi pubblici.
9. Nella generalità delle zone omogenee F.1, è ammessa la residenza del personale di custodia addetto agli impianti ed alle attrezzature stesse.

Art. 82 - Zone Omogenee F.2, impianti sportivi e parchi di livello urbano e territoriale

1. Sono classificate come zone omogenee F.2 le zone destinate alla conservazione, qualificazione o nuovo insediamento di impianti e attrezzature sportive e di parchi, di livello urbano e territoriale.
2. Nelle zone omogenee F.2 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni di livello urbano e territoriale e di ogni altra funzione a queste assimilabile:
  - U.21     Attrezzature sportive
  - U.22     Attrezzature per il verde.
3. Ai fini di una più organica ed integrata valorizzazione funzionale delle attrezzature pubbliche, è ammesso l'insediamento complementare di esercizi di vicinato (U.4), pubblici esercizi (U.7) e di artigianato di servizio (U.13), compatibilmente con i caratteri funzionali delle singole attrezzature ed in conformità con le prescrizioni derivanti dai rispettivi Piani comunali di settore.
4. I locali destinati alle attività complementari suddette potranno essere concessi esclusivamente in diritto di superficie e fino ad un massimo pari al 20% della Su complessiva.
5. Nell'ambito delle zone omogenee F.2 è inoltre ammesso, con funzione complementare, l'insediamento di campeggi e villaggi turistici (U.32), purchè la superficie occupata non superi il 40% della superficie territoriale complessiva e che siano reperite, nell'ambito dell'area di intervento, le quote di parcheggi di pertinenza fissate dalla legislazione regionale vigente in materia.
6. Nelle zone omogenee F.2, il P.R.G. si attua tramite strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, esteso alla superficie dei comparti definiti graficamente sulle tavole di P.R.G. ed applicando i seguenti parametri:
  - Ut     (Indice di utilizzazione territoriale)= 4.000 mq./ha.;
  - Pp     (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
  - H     (Altezza massima) = ml. 13,50, derogabile per volumi tecnici;
  - VL     (Visuale Libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.
7. La formazione dello strumento urbanistico attuativo non è obbligatorio nel caso di un intervento su edifici o attrezzature esistenti. In questi casi il P.R.G. si attua per intervento diretto.

8. Le nuove costruzioni previste nell'ambito delle zone omogenee F.2 dovranno avere ubicazioni tali da non pregiudicare la integrità delle alberature esistenti e le aree rimaste libere da edificazione dovranno essere sistemate come spazi urbani di pubblica fruizione e parchi pubblici.
9. Nella generalità delle zone omogenee F.2 è ammessa la residenza del personale di custodia addetto agli impianti ed alle attrezzature stesse.
10. In tutte le zone omogenee F.2 è ammessa la realizzazione di strutture fisse o temporanee, funzionali ad aree attrezzate per calamità naturali.
11. Per la zona F.2 individuata in cartografia con il numero 1 valgono le seguenti ulteriori disposizioni:
  - è prescritta una fascia di inedificabilità di 10m dal piede della scarpata esistente.
12. La zona F2 in località Osteria Nuova deve essere per le parti ricadenti fuori dal perimetro del Parco e all'interno delle zone tutelate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale conforme ai disposti dell'art. 17 del Piano sovraordinato, mentre per la restante parte conforme al Piano del Parco dei Sassi di Roccamalatina.

Art. 83 - Zone Omogenee G, servizi e attrezzature di quartiere o di nucleo insediativo

1. Sono classificate zone omogenee G le aree necessarie al soddisfacimento degli standard a livello di quartiere o di nucleo insediativo per le aree urbane esistenti e per i nuovi insediamenti previsti dal P.R.G.
2. Tali zone si articolano in :
  - zone omogenee G.1 - servizi di quartiere o di nucleo insediativo,
  - zone omogenee G.2 - verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo,
 con riferimento alle specifiche indicazioni grafiche riportate sulle tavole del P.R.G. e in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli seguenti.

Art. 84 - Zone Omogenee G.1, servizi di quartiere o di nucleo insediativo

1. Le zone omogenee G.1 sono destinate alla conservazione, qualificazione e alla realizzazione dei servizi a scala di quartiere o di nucleo insediativo, in stretta connessione con le funzioni abitative.
2. Nelle zone omogenee G1 è ammesso l'insediamento dei servizi scolastici fino all'obbligo compreso (nido, materna, elementare e media inferiore) corrispondenti allo standard previsto dalla L.r. 47/78 e succ. modif., delle attrezzature di interesse comune a scala di quartiere o di nucleo insediativo (servizi religiosi, servizi culturali, servizi sociali, servizi assistenziali):
  - U.20     Attrezzature di interesse comune,
  - U.30     Sedi cimiteriali, dove espressamente indicato nelle tavole di P.R.G.

3. Nelle zone omogenee G.1 il P.R.G. si attua per intervento diretto previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.
4. Ai fini di una più organica ed integrata valorizzazione funzionale dei servizi di base, è ammesso l'insediamento complementare di esercizi di vicinato (U.4), pubblici esercizi (U.7) e artigianato di servizio (U.13), compatibilmente con i caratteri funzionali delle singole attrezzature ed in conformità con le prescrizioni derivanti dai rispettivi Piani comunali di settore.
5. I locali destinati alle attività complementari suddette potranno essere concessi esclusivamente in diritto di superficie, ad eccezione dei terreni già in proprietà privata e di attività già esercitate in aree limitrofe, e fino ad un massimo pari al 20% della Su complessiva.
6. Gli interventi nelle zone omogenee G.1 sono soggette alla applicazione dei seguenti parametri:
  - Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq/mq.;
  - Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
  - H (Altezza massima) = ml. 13,50, ad eccezione delle attrezzature religiose;
  - VL (Visuale Libera) = 0,4, ad eccezione delle attrezzature religiose;

Art. 85 - Zone Omogenee G.2, verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo

1. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo sono finalizzate alla realizzazione di parchi e di attrezzature sportive e ricreative di uso pubblico; la loro superficie concorre alla formazione dello standard minimo richiesto dalla L.r. 47/78 e succ. modif..
2. In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:
  - a) per le aree già attuate destinate ad impianti sportivi e per le aree specificatamente contrassegnate con il numero 1:
    - Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) per le attrezzature e gli impianti coperti = 0,6 mq/mq.;
  - b) per le restanti aree destinate a verde pubblico:
    - Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) per le attrezzature e gli impianti coperti = 0,1 mq/mq.;
    - Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
    - H (Altezza massima) = ml. 10,50;
    - VL (Visuale Libera) = 0,4.
3. In queste zone devono essere particolarmente curate le alberature esistenti e garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione del verde.
4. All'interno delle seguenti aree a verde pubblico:
  - area sita a Marano capoluogo, in località il Fornacione ;
  - area sita a Marano capoluogo, compresa fra le vie Gramsci e Di Vittorio;
 è ammessa la presenza delle infrastrutture tecniche e tecnologiche esistenti (isole ecologiche).

ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO						
ZONA OMOGENEA	Tipo di attuazione	Ut mq/ha	Uf mq/mq	Pp	H	VL
F.1	s.u.a.	4.000		Art. 89 NTA	13.50	0,5
F.2	s.u.a.	4.000		Art. 89 NTA	13.50	0,5
G.1	i.d.		0,6	Art. 89 NTA	13.50	0,4
G.2	i.d.		0,1 <sup>1</sup>	Art. 89 NTA	10.50	0,4
S.U.A. = strumento urbanistico attuativo ; i.d. = intervento diretto						

---

<sup>1</sup> Per le aree già attuate destinate ad impianti sportivi e per le aree specificamente contrassegnate Uf = 0,6 mq/mq.

## CAPO VII: VIABILITÀ E PARCHEGGI

### Art. 86 - Zone destinate alla viabilità

1. Le strade saranno classificate dagli organi competenti i sensi del D.L. 3.4.92 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16.12.92 n. 495 e succ. modif. e integr., Il P.R.G. provvede in via transitoria ad indicare nella cartografia redatta alla scala 1:10.000, il sistema viario, secondo la classificazione seguente:
  - Strade di tipo B - extraurbane principali:  
ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92)  
Strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso.  
Sono consentiti accessi privati a livelli sfalsati, ubicati a distanza non inferiore a metri 1000 fra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi. Tali strade possono essere attrezzate con apposite aree di servizio, che comprendono spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.
  - Strade di tipo C - extraurbane secondarie:  
ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92)  
Strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine. Sono consentiti accessi privati purchè realizzati a distanza non inferiore a metri 300 fra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi, salvo deroghe previste.
  - Strade di tipo D - urbane di scorrimento:  
ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92)  
Strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con eventuali intersezioni a raso semaforizzate. Per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.  
Le prescrizioni relative agli accessi sono fissate dall'art. 46 del Regolamento di applicazione del Nuovo Codice della Strada.
  - Strade di tipo E - urbane di quartiere:  
ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92)  
Strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi. Per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.
  - Strade di tipo F - locali:  
ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92)  
Strade urbane ed extraurbane opportunamente sistemata non facente parte degli altri tipi di strade.
  - Ciclabili e pedonali:  
con funzioni di distribuzione capillare nell'ambito dei tessuti edificati e del territorio extra-urbano.  
La sezione delle strade ciclabili è multipla di ml. 1,25, con un minimo di ml. 2,50. La sezione minima dei pedonali ivi compresi i marciapiedi stradali, è ml. 1,50.  
I Piani Particolareggiati, ove prescritti per l'attuazione del P.R.G., dovranno prevedere percorsi pedonali e piste ciclabili in sede propria distinta dalla viabilità carrabile, in modo da completare

la rete principale individuata dal P.R.G., integrandosi con questa, ed assicurare sistematicamente il collegamento fra le residenze, i servizi e le aree produttive.

Sulle strade pedonalizzate o parzialmente pedonalizzate è consentita la installazione di piccole attrezzature per l'arredo e la segnaletica.

2. Nelle zone per la viabilità potranno essere realizzati, a seconda delle specifiche necessità definite sulla base degli appositi progetti esecutivi, nuove infrastrutture viarie, ampliamenti delle strade esistenti, sedi protette per il traffico dei ciclomotori, cicli e pedoni, impianto di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, aree di parcheggio, attrezzature connesse alla mobilità e piccole strutture di servizio (pensiline e segnaletica) in corrispondenza degli assi viari interessati dalle linee del trasporto pubblico, ecc..  
Per le installazioni di segnaletica stradale e pubblicitaria dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nel Nuovo Codice della Strada.
3. Per le distanze dalle strade si applicano nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di fabbricati o manufatti esistenti le disposizioni di cui ai precedenti artt. 19, comma 7, e 56 delle presenti NTA, nonché tutte le altre disposizioni contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Attuazione.
4. I parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (PU2) sono individuati dalle tavole del P.R.G., oppure prescritti dalle presenti NTA ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi previsti nelle diverse zone.
5. All'interno delle aree destinate a parcheggio (PU2) possono anche essere realizzati parcheggi interrati su previsione di uno specifico strumento urbanistico attuativo.
6. In sede di progettazione delle infrastrutture stradali possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti dal P.R.G., nelle aree di rispetto stradale, purchè non siano interessate zone di tutela.
7. Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui al successivo art. 87.

#### Art. 87 - Parcheggi

1. Ai fini dell'attuazione del P.R.G. i parcheggi previsti nelle tavole di P.R.G. e dalle presenti NTA sono classificati nel modo seguente:  
PU1 Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria,  
PU2 Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria,  
Pp Parcheggi di pertinenza.
2. Si definiscono Parcheggi di urbanizzazione primaria (PU1) quelli necessari al soddisfacimento elementare dei problemi funzionali della mobilità e della sosta all'interno dell'organismo urbano; le aree relative, prescritte per entità dalle singole norme di zona o previste in sede di strumento

urbanistico attuativo, devono essere sistemate a cura e spese del richiedente e cedute all'atto del rilascio della concessione.

Tali parcheggi vanno di norma localizzati sul fronte strada, al diretto servizio degli edifici cui è inerente la cessione e non costituiscono vincolo per la applicazione delle distanze dai confini di zona, per cui, nel rispetto delle altre norme di distanza, gli edifici possono essere localizzati in immediata adiacenza delle aree di parcheggio.

I parcheggi di urbanizzazione primaria devono essere ceduti con i tempi e le modalità fissate nella concessione o nella convenzione; per le sole zone omogenee B, D1 e D3, e nel solo caso in cui la superficie dei parcheggi da realizzarsi sia inferiore o uguale a 125 mq, nonchè nei recuperi di fabbricati ad uso abitativo civile in zona E, in luogo della cessione si dovrà procedere alla monetizzazione delle aree non cedute.

L'Amministrazione può inoltre concedere la monetizzazione delle aree non cedute, per prevalenti motivi di inopportunità tecnico-costruttiva o funzionale nei seguenti casi:

- lotti di superficie inferiore a 1.000 mq;
- lotti prospicienti strade la cui sezione di carreggiata sia superiore a ml. 7,50 e la cui organizzazione preveda già la disponibilità dei parcheggi;
- lotti che siano a distanza inferiore a 50 mt. rispetto ad un parcheggio di U2 (PRG);
- lotti già edificati, per i casi di incremento della Su dovuta ad ampliamento o sopraelevazione, relativamente alla quota aggiuntiva.
- lotti interessati da modifiche di destinazioni d'uso con aumento del carico urbanistico, nel caso in cui l'atto d'obbligo da stipularsi con il Comune per garantire il reperimento dei nuovi standards di parcheggio lo preveda espressamente, non essendo realizzabili altre soluzioni, e comunque in coerenza con le indicazioni del Piano dei Servizi.

3. I Parcheggi di urbanizzazione secondaria (PU2), integrano quelli di urbanizzazione primaria, ai fini di completare il sistema delle aree di sosta funzionali alla corretta organizzazione urbana.

Essi sono individuati graficamente nelle tavole di P.R.G. e sono prescritti, per quantità, dalle singole NTA di zona, con cessione gratuita da parte dei soggetti attuatori degli strumenti urbanistici preventivi.

Eventuali indicazioni grafiche riportate dalle tavole del P.R.G., nell'ambito dei comparti soggetti a strumento urbanistico di attuazione hanno valore orientativo, restando valide le quantità prescritte per le diverse zone.

I parcheggi di urbanizzazione secondaria non comportano vincolo per l'applicazione delle distanze dai confini di zona.

4. I Parcheggi di Pertinenza (Pp), ricavabili internamente ai lotti, anche come autorimesse all'interno delle strutture edilizie, sono gli spazi di sosta e parcheggio, aggiuntivi a quelli indicati ai punti precedenti, necessari a soddisfare le esigenze relative ai singoli insediamenti in funzione delle singole destinazioni previste.

Tali parcheggi sono di natura privata e non sono oggetto di cessione da parte del concessionario; tuttavia dovrà esserne assicurato l'uso pubblico se connessi a funzioni di tipo commerciale (c.1), direzionale (c.2), di servizio (c.3), con riferimento ai raggruppamenti di categorie funzionali di cui al comma 3 del precedente articolo 39 con concessione trascritta a termini di legge.

Le quantità minime per parcheggi di pertinenza sono prescritte al successivo art. 89.

Per le destinazioni non specificatamente previste si procede per analogia.

Le aree per parcheggi di pertinenza dovranno essere indicate nelle planimetrie di progetto presentate a corredo delle richieste di concessione.

5. È possibile prevedere, con apposita clausola da inserirsi in convenzione, la parziale complementarietà d'uso delle aree di parcheggio di pertinenza e di urbanizzazione primaria, esclusivamente nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi, quando le diverse attività previste, comportino afflusso di pubblico in orari diversi.
6. Nel caso di variazione di destinazione d'uso, la concessione potrà essere rilasciata solo subordinatamente al reperimento degli spazi per parcheggio di pertinenza.
7. I parcheggi di pertinenza per attività commerciali ricadenti in zone omogenee B, ove ammesse dalle presenti NTA, possono essere localizzati su aree non adiacenti il punto di vendita. In questo caso la distanza dell'area destinata a parcheggio, della quale il richiedente deve dimostrare la piena disponibilità, non può essere superiore a ml. 100.
8. Nel caso di uno strumento urbanistico attuativo in cui siano previste destinazioni d'uso che richiedono quantità differenziate di parcheggi di pertinenza, la superficie destinata a questo tipo di parcheggi deve essere dimensionata sulla quota massima di superficie utile destinata agli usi che richiedono la quantità più elevata di parcheggi di pertinenza.

#### Art. 88 - Caratteristiche tipologiche dei parcheggi

1. Nei parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria e in quelli di pertinenza, la superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25. Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml. 2,50 x 5,00.
2. Le aree per parcheggi si intendono comprensive delle corsie di accesso e delle aiuole di arredo. I parcheggi devono prevedere l'impianto di un albero ogni tre posti macchina e ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di 3 mq.
3. Le aree destinate a parcheggio di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere realizzati "a raso" con il divieto di costruzione di autorimesse nel sottosuolo degli stessi. Per tali strutture si applicano le prescrizioni del Regolamento Edilizio ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento.
4. I parcheggi di pertinenza possono essere realizzati all'aperto o, di preferenza, in autorimesse chiuse al piano terra o ai piani interrati o seminterrati, entro la sagoma del lotto d'intervento, nel rispetto delle distanze dai confini come previsto dal R.E .
5. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione, sia di tipo pubblico che privato, in qualunque zona ricadano ed a qualunque categoria funzionale siano afferenti, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace

drenaggio superficiale delle aree interessate. Quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, devono sempre essere alberati.

6. Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio, secondo le quantità fissate dai parametri di zona (standard), dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto/bici-motociclo per ogni posto/auto.
7. I parcheggi di pertinenza possono anche essere ricavati in un edificio autonomo rispetto all'edificio principale ma è in ogni caso esclusa la realizzazione di autorimesse che non siano concepite con criteri di omogeneità con il fabbricato principale, sia per caratteristiche compositive che per materiali utilizzati.

#### Art. 89 - Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza (Pp)

1. In tutti gli interventi edilizi riguardanti unità edilizie non comprese nelle zone omogenee A, devono essere realizzati, per i diversi usi insediati, parcheggi di pertinenza nelle quantità indicate nella tabella di cui al successivo comma 5.
2. Quando la dotazione di spazi di parcheggi di pertinenza non raggiunga il rapporto di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, la dotazione stessa dovrà essere incrementata fino al raggiungimento di tale rapporto.
3. Nei casi di ampliamento della superficie utile esistente, le quantità indicate al successivo comma 5 si intendono riferite alla Su aggiuntiva.
4. Nel caso di compresenza di più usi nella stessa unità edilizia, la quota di parcheggi di pertinenza da realizzare dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Parcheggi di pertinenza:
  - U.1 Residenza
  - A.1 Residenza agricola  
= 2 posti macchina per alloggio con un minimo di 1 mq./10 mc, per complessivi mq 25.
  - U.2 Attività ricettive
  - U.3 Residenza collettiva
  - A.11 Strutture ricettive agrituristiche  
= 2 mq./ 3 mq. Su e comunque non inferiore a 1 p.a. per ogni camera
  - U.7 Pubblici esercizi
  - U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
  - U.10 Cinema, teatri, locali per lo spettacolo
    - fino a 400 mq. di Su = 1 mq./ 1 mq. Su
    - da 400 mq. a 1000 mq. = 2 mq./ 1 mq. Su
    - oltre 1000 mq. di Su: 3 mq./ 1 mq. di Su

- U.4, U.5, U.6 Esercizi di vicinato, Medie strutture di vendita, Centri Commerciali  
 nel rispetto delle prescrizioni contenute nel documento 'Pianificazione territoriale ed urbanistica degli insediamenti commerciali in sede fissa in attuazione dell'art.3, 6<sup>a</sup> comma, della L.R. 14/99' come deliberato dal C.C. con Del. N.26 d.d. 20.03.2000 ed approvato dalla Conferenza dei Servizi della Provincia di Modena (Prot. N. 42024 d.d. 10.05.2000), nel rispetto delle norme di zona previste dal presente P.R.G..
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionalità  
 = 0,5 mq./ 1 mq. Su
- U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
- U.13 Artigianato di servizio
- U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
- U.15 Attività artigianali e industriali
- U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero
- U.17 Attività estrattive
- U.18 Attività di rottamazione, recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.
- A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo  
 = 40 mq./ 100 mq. Su  
 Una parte dei p.a. dovrà essere dimensionata in modo da consentire la sosta di autocarri.
- U.20 Attrezzature di interesse comune
- U.21 Attrezzature sportive
- U.22 Attrezzature per il verde
- U.29 Attrezzature culturali  
 = 20 mq./ 100 mq. Su
- U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
- U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- U.28 Attrezzature socio-sanitarie  
 = 40 mq./ 100 mq. Su
- U.19 Attività di rimessaggio veicoli
- U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche
- U.26 Impianti di trasmissione via etere
- U.27 Attrezzature per la mobilità  
 = 10 mq./ 100 mq. Su
- U.32 Campeggi e villaggi turistici  
 numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

#### Art. 90 - Percorsi ciclabili

1. Il PRG indica con uno specifico elaborato cartografico la rete principale dei percorsi ciclabili, urbani ed extraurbani, anche con riferimento al Piano Provinciale delle piste ciclabili, comprendendo sia i percorsi ciclabili primari, con funzioni strutturanti di collegamento del territorio che la rete integrativa dei percorsi pedonali e ciclabili con prevalenti funzioni ricreative, esistenti e di progetto.
2. Quando tali percorsi non coincidano con assi viari ma siano realizzati in sede propria, non vi possono essere ammessi mezzi motorizzati se non eccezionalmente (mezzi di soccorso, mezzi per la manutenzione, mezzi di servizio, ecc.).
3. Gli strumenti urbanistici attuativi, ove prescritti per l'attuazione del P.R.G., dovranno prevedere percorsi ciclabili in sede propria, distinta dalla viabilità carrabile, in modo da completare la rete principale individuata dal P.R.G., integrandosi con questa, ed assicurare sistematicamente il collegamento fra le residenze, i servizi e le aree produttive.
4. Ove non sia possibile l'acquisizione al patrimonio pubblico, anche tramite esproprio, dei tratti di percorso attualmente di proprietà privata, l'Amministrazione comunale può provvedere alla stipula di apposite convenzioni con i proprietari, a titolo oneroso o gratuito, che consentano di assicurare il pubblico transito sul percorso.
5. Lungo i percorsi ciclabili è ammessa la creazione di spazi di sosta con le relative attrezzature (panchine, tavoli per pic-nic, contenitori per rifiuti, attrezzature per griglie, ecc.), che dovranno essere tuttavia amovibili e realizzate con materiali idonei ed efficacemente integrate nei caratteri dell'ambiente e del paesaggio.
6. Per i percorsi ciclabili esterni al perimetro dei centri abitati, individuati nella tavola 1:5.000 del P.R.G., sono stabilite fasce di rispetto di ml. 10 per lato entro le quali non è consentita l'edificazione e potranno essere attivate procedure di esproprio per la realizzazione delle attrezzature di cui al comma precedente o la piantumazione di essenze arboree con funzioni di schermatura e di arredo.
7. Nel caso in cui i percorsi ciclabili siano previsti in corrispondenza di strade classificate ai sensi del Nuovo Codice della Strada, le fasce di rispetto di cui al presente comma saranno comprese in quelle relative alla viabilità. Nei casi in cui la viabilità di riferimento non risulti classificata ai sensi del Nuovo Codice della Strada, saranno valide esclusivamente le fasce di rispetto dei percorsi ciclabili.

#### Art. 91 - Impianti di distribuzione automatica dei carburanti

1. Gli interventi relativi agli impianti di distribuzione automatica dei carburanti sono regolati dal D.Lgs n.32/1998 e dalle norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione approvate con del. C.R. N° 1349 del 29.02.2000 .

2. 2.La localizzazione di nuovi impianti e' consentita, generalmente nell'ambito delle fasce di rispetto stradale, nelle zone indicate al comma 12 con esclusione delle zone di tutela identificate in cartografia sotto la voce " Vincoli e tutele", secondo le tipologie di impianto definite al comma 3 e nel rispetto della superficie minima e massima indicata per tipologia di impianto e per tipo di zona dalla legislazione vigente ed, in particolare, dalla Del. C.R. N° 1349 del 29.02.2000. Indipendentemente dalla superficie minima per i nuovi impianti va comunque previsto un fronte stradale minimo di 60m.

Relativamente agli impianti esistenti e funzionanti alla data del 31/12/2000 è ammessa la localizzazione nell'ambito delle zone per viabilità e parcheggi e sono consentiti gli interventi di recupero, ristrutturazione e potenziamento.

Le distanze minime tra distributori di carburante sono quelle fissate dalle norme regionali vigenti al momento della presentazione della domanda completa come indicato all'art. 1 del D.Lgs 32/98. Le distanze vanno misurate con riferimento al percorso stradale minimo tra due impianti, nel rispetto della segnaletica stradale e comunque secondo le modalità fissate dalle norme regionali.

3. Per le tipologie " Stazioni di rifornimento" e "Stazioni di servizio" come definite dalla citata del. C.R. N° 1349 del 29.02.2000, oltre la fascia di rispetto stradale, e' possibile localizzare fino ad un massimo di superficie utile pari a:

- per le stazioni di rifornimento :
  - mq 60 per funzioni obbligatorie
  - mq 150 per funzioni facoltative
- per le stazioni di servizio: mq 600.

4. Per la tipologia "Stazioni di rifornimento" ai fini dell'applicazione della norma di cui al comma 3, per funzioni obbligatorie si intendono le seguenti:

- locale per addetti;
- spogliatoi;
- servizi igienici aperti al pubblico.

Per funzioni facoltative si intendono le seguenti:

- bar, ristorante;
- lavaggio e grassaggio;
- punto vendita (purchè inferiore a 150mq di Superficie di vendita).

5. Per la tipologia "Stazioni di servizio" ai fini dell'applicazione della norma di cui al comma 3, possono essere realizzate le seguenti funzioni:

- locale per addetti
- spogliatoi
- servizi igienici
- magazzino
- gommista
- elettrauto
- officina riparazioni
- lavaggio e grassaggio
- bar, ristorante

- punto vendita (purchè inferiore a 150mq di Superficie di vendita).
6. Indipendentemente dalla zona in cui ricadono e della tipologia, per la realizzazione di nuovi impianti si applica un U.f. pari a 0,05 mq/mq ed un'altezza massima di 5m ad eccezione della pensilina. Le rampe di accelerazione e decelerazione sono parte integrante della superficie dell'impianto. Resta fermo l'obbligo di reperire parcheggi pubblici nella misura di mq 40/100 mq di Su, oltre ai parcheggi di pertinenza nella misura di mq1/3mq di Su.  
La realizzazione di una Su superiore a quella suindicata o per funzioni diverse da quelle indicate comporta il rispetto di tutti i parametri edilizi e urbanistici previsti dalle specifiche norme di zona.
  7. La localizzazione di nuovi impianti non deve impedire la visuale anche parziale di beni di interesse storico, artistico, architettonico e di contesti di valore ambientale; non deve inoltre determinare interferenze con particolari aggregati urbani di pregio architettonico – ambientale. Il parere della Commissione Edilizia sarà vincolante in merito all'inserimento dei manufatti nel contesto ambientale.
  8. E' vietata l'installazione di nuovi impianti nelle aree di pertinenza o limitrofe ad edifici tutelati ai sensi della Legge 1089/1939.
  9. Gli impianti esistenti alla data di adozione delle presenti norme non soggetti a trasferimento obbligatorio potranno adeguarsi a quanto previsto ai commi 2 e 3 qualora non contrastino, a giudizio della Commissione Edilizia, con il contesto paesaggistico.
  10. Gli impianti esistenti alla data di adozione delle presenti norme non soggetti a trasferimento obbligatorio in virtù della deroga esercitata ai sensi dell'art. 46, comma 6, del DPR 495/92 non potranno in alcun modo essere potenziati.
  11. Gli interventi dovranno comunque rispettare le disposizioni impartite dagli enti gestori delle strade in merito alla compatibilità con le caratteristiche della viabilità ed agli accessi.
  12. Le tipologie di impianti ammessi nelle diverse zone omogenee previste dal PRG sono le seguenti:
    - zone di tipo F/G 2, esclusivamente all'interno delle fasce di rispetto stradale: sono ammessi gli impianti del tipo "stazioni di rifornimento";
    - zone di tipo D e zone extraurbane: sono ammesse le tipologie "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio"; la tipologia a chiosco è ammessa nelle sole zone D4.
    - lungo le strade extraurbane principali è ammessa soltanto la tipologia "stazioni di servizio".
  13. In caso di realizzazione di nuove stazioni di rifornimento o di potenziamento e/o ristrutturazione di quelle esistenti dovrà essere presentato uno studio idrogeologico comprovante l'idoneità del sito ad ospitare l'impianto.
  14. Per le aree che, in ottemperanza del D.lgs 32/98, sono dichiarate incompatibili ad ospitare distributori di carburanti, il cambio di destinazione d'uso potrà avvenire solo dopo che sia stata richiesta l'autorizzazione allo smantellamento dell'impianto e certificato lo stato di conservazione del suolo e del sottosuolo. Qualora dalle indagini si rilevasse uno stato di contaminazione dovranno

essere attivate le procedure previste per la bonifica dei siti ai sensi dell'art.17 del D.lgs 22/97. Quanto indicato vale anche in caso di riuso di aree già destinate ad impianti di distribuzione carburanti ad uso privato.

15. Gli impianti incompatibili con una o più ipotesi previste dal punto 1 lett. q delle "Norme di indirizzo programmatico regionale" di cui alla del. C.R. N° 1349 del 29.02.2000 non possono essere modificati e/o potenziati, né essere oggetto di concentrazione di altri impianti.
16. Per le parti procedurali si rimanda al Regolamento comunale in materia.

## CAPO VIII: NORME TRANSITORIE E FINALI

### Art. 92 - Validità ed efficacia

1. Fino all'adeguamento del vigente Regolamento Edilizio ai disposti della L.R. 33/90 si applicano le norme contenute nel presente titolo. Per tutti gli aspetti non esplicitamente richiamati si rimanda al vigente Regolamento Edilizio oltre che alle eventuali disposizioni di legge.

### Art. 93 - Elementi costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi

1. Ai sensi dell'art. 49 della L.R. 47/78 e succ. modif. e integr., gli strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente art. 10, con esclusione dei Piani di Sviluppo Aziendale, devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
  - a) schema di convenzione;
  - b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative NTA;
  - c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:1000 o 1:2000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani particolareggiati pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
  - e) stato di fatto contenente fra l'altro:
    - rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze arboree ed arbustive;
    - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
    - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
    - viabilità e toponomastica;
    - altri eventuali vincoli;
  - f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
  - g) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1000, indicante tra l'altro:
    - numerazione dei lotti e relative tipologie edilizie e destinazioni d'uso,
    - strade e percorsi pedonali e ciclabili,
    - piazze e spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato),
    - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati,
    - spazi per servizi,
    - spazi di parcheggio e di sosta pubblici,
    - spazi di parcheggio privati;
  - h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1000 con indicazione delle altezze massime degli edifici;
  - i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, con relativa previsione di spesa, nonché definizione delle modalità di allacciamento servizi alla rete pubblica e delle eventuali infrastrutture indotte di carattere generale da richiedere alle aziende erogatrici;
  - l) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa nonché definizione delle modalità di allacciamento alla

rete pubblica e delle eventuali infrastrutture indotte di carattere generale da richiedere all'azienda erogatrice.

L'elaborato di progetto, relativo alle modalità di allacciamento succitate, dovrà altresì contenere informazioni circa l'esistenza di vincoli ambientali, paesaggistici, sanitari, nonché l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione delle infrastrutture elettriche di allacciamento alla rete pubblica;

- m) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
  - n) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
  - o) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
  - p) punto soppresso.
2. Per gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica non sono richiesti i documenti di cui al punto p).
3. Per i Piani per l'edilizia Economica e Popolare (PEEP) e per i Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP) sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui all'art. 4 della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e succ. modif. e all'art. 27, quarto comma, della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e succ. modif.
4. Lo schema di convenzione di cui al precedente comma 1., punto a), deve contenere:
- l'indicazione dell'entità dell'intervento sia in termini di superficie territoriale che di superficie utile edificabile, relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste,
  - il numero degli abitanti o degli addetti insediabili,
  - la quantificazione e delimitazione degli standard urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
  - le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
  - il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  - i termini di inizio e di ultimazione degli interventi edificatori nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
  - le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nello strumento attuativo;
  - nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
  - gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
5. Il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale deve contenere i seguenti elementi:
- documentazione sulla qualifica del richiedente, sulla proprietà, sulla ragione sociale e sulla forma di conduzione dell'azienda;
  - planimetria dello stato di fatto e di progetto dell'azienda, elenchi e certificati catastali di tutti gli immobili (terreni e fabbricati) facenti parte dell'azienda, nonché documentazione sulle eventuali servitù prediali;

- dimostrazione della reale disponibilità dei terreni che si intendono acquisire o con i quali si intende ampliare la superficie agricola;
  - descrizione degli indirizzi colturali e produttivi dell'azienda, con indicazione del riparto colturale per i singoli appezzamenti e delle infrastrutture tecniche e di servizio;
  - descrizione della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione dettagliata delle qualifiche degli occupati a tempo pieno ed a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
  - relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione dettagliata delle produzioni, specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o ad altre forme associative;
  - programma di ristrutturazione e di sviluppo dell'azienda, con indicazione delle scelte colturali e produttive, delle previsioni occupazionali, delle linee di commercializzazione dei prodotti, delle soluzioni tecniche adottate, delle opere necessarie, e con la dimostrazione della possibilità di raggiungimento del reddito d'obiettivo, rapportato alle caratteristiche aziendali;
  - progetto edilizio delle opere necessarie, comprendente descrizione, dimensioni e destinazioni d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli da sottoporre ad operazione di ripristino e di ristrutturazione, di quelli da demolire e di quelli da costruire, nonché descrizione dimensione e destinazione d'uso degli spazi inedificati di pertinenza;
  - programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede la concessione edilizia;
  - programma degli investimenti e piano finanziamenti;
  - ove del caso, piano di smaltimento dei liquami;
  - convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale, con trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, contenente i seguenti elementi:
    - impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per l'intero periodo di validità del Piano di Sviluppo Aziendale,
    - impegno al trasferimento dei patti e delle condizioni fissate dalla convenzione ad eventuali nuovi conduttori subentranti per passaggi di proprietà,
    - caratteristiche costruttive e destinazioni d'uso dei fabbricati da realizzare.
6. Quando il Piano di Sviluppo Aziendale comporta l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredato dai progetti edilizi redatti nelle forme richieste per il rilascio delle concessioni, ed in particolare deve contenere il rilievo dello stato di fatto inerente, oltre che agli edifici, anche alle infrastrutture, ai canali, alle alberature, e ad ogni altro elemento descrittivo della zona d'intervento. Quando il Piano di Sviluppo Aziendale comporta l'esecuzione di opere edilizie di dimensioni eccedenti i limiti previsti dalle NTA di zona, i progetti edilizi devono essere corredati da una esauriente relazione che serva a motivare analiticamente le ragioni tecniche e le finalità produttive per le quali risulta indispensabile il superamento di detti limiti.
7. Quando il Piano di Sviluppo Aziendale, agli effetti delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione delle presenti NTA preveda un superamento degli indici relativi ad uno o più appezzamenti sui quali si concentrano gli interventi edilizi previsti dal piano stesso, tutti i terreni in proprietà dell'Azienda utilizzati per quello scopo, anche se disgiunti o situati in Comuni diversi, purchè limitrofi, e non direttamente interessati agli interventi edificatori, restano vincolati ad inedificabilità anche in caso di frazionamento successivo.

8. Tale vincolo è sancito da apposito atto unilaterale d'obbligo di cui si prescrive la trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, corredata dalle planimetrie catastali recanti l'indicazione delle particelle vincolate, ed allegate in copia, sia alla concessione edilizia che al Piano di Sviluppo Aziendale.

#### Art. 94 - Parametri e indici urbanistici.

##### St = Superficie territoriale

La superficie territoriale è la superficie delle zone soggette a strumento urbanistico attuativo, in base alle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di P.R.G. e/o alle specifiche prescrizioni contenute nelle presenti NTA.

La superficie territoriale comprende sia le aree edificabili che quelle per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Alla superficie territoriale si applica l'indice di utilizzazione territoriale "Ut" per determinare la superficie utile realizzabile in sede di intervento urbanistico attuativo.

La superficie territoriale si misura al lordo delle strade esistenti o previste dallo strumento urbanistico attuativo, internamente alla delimitazione del comparto.

##### Sf = Superficie fondiaria

Nel caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria è rappresentata dal lotto al lordo della quota di aree da destinarsi a parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora ne sia richiesta la cessione dalle presenti NTA.

Nel caso di intervento urbanistico attuativo, per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale "St" deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Alla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria "Uf" per determinare la superficie utile realizzabile.

##### U1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate dalla L.r. 47/78 e succ. modif. ed in particolare è rappresentata dalla somma:

- delle superfici destinate alle strade interne all'area, classificate come di "strade urbane di quartiere" o come "strade locali",
- delle superfici destinate a parcheggi e a spazi di sosta (PU1), esclusi quelli per urbanizzazione secondaria ed altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area,
- delle superfici destinate ad eventuali spazi verdi primari, non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968.

Tale superficie viene determinata in sede di intervento urbanistico attuativo.

La quantità di superficie per parcheggi di urbanizzazione primaria da cedere al Comune è determinata dalle presenti NTA per ciascuna zona, in rapporto alla superficie utile realizzabile.

U2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

È la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

La quantità di superficie per le opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune in sede di intervento urbanistico attuativo è determinata dalle presenti NTA, per ciascuna zona, in rapporto alla superficie utile realizzabile.

Sm = Superficie minima di intervento

La superficie minima di intervento è, nei diversi casi:

- l'area minima richiesta per la realizzazione dei singoli interventi ad attuazione diretta,
- l'area dei comparti per interventi urbanistici attuativi, perimetrati con apposita simbologia, nelle tavole del P.R.G., ovvero prescritte dalle apposite NTA di zona.

Sma = Superficie minima di intervento in zona agricola

- Per tutti gli interventi di nuova costruzione ammessi dalle presenti NTA in zona agricola, l'unità di intervento urbanistico-edilizia è costituita dall'azienda agricola singola o associata.

Per azienda si intendono i terreni in proprietà, in affitto o ad altro titolo di possesso sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.

Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate tutte le superfici in proprietà e le superfici in affitto, oppure con altro titolo di godimento regolarmente registrato di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore ai 4 anni rinnovabili di altri 4 dal momento della richiesta.

- Per tutti gli altri tipi di intervento, l'unità minima è costituita dal lotto o area di pertinenza, come da frazionamento catastale, al 31.12.1997.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale

L'indice di utilizzazione territoriale rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie territoriale.

L'indice di utilizzazione territoriale si applica, nei comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo, per calcolare la superficie utile realizzabile su una determinata superficie territoriale.

L'indice di utilizzazione territoriale si esprime in metri quadrati/ettaro.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria.

L'indice di utilizzazione fondiaria si applica nei casi di intervento edilizio diretto e permette di calcolare la superficie utile massima realizzabile sul lotto di intervento.

L'indice di utilizzazione fondiaria si esprime in metri quadrati/metro quadrato.

Cu = Carico urbanistico

Si intende per carico urbanistico la sommatoria delle esigenze di un insediamento in termini di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (PU1) e secondaria (PU2) e di parcheggi privati di pertinenza (Pp).

Ci = Comparto di intervento unitario

Si intende per comparto di intervento unitario un ambito territoriale individuato graficamente nelle tavole del PRG o specificatamente indicato dalle presenti Norme< la cui progettazione urbanistica deve avvenire in modo unitario.

Il comparto di intervento unitario rappresenta l'unita' di intervento urbanistico dei piani attuativi del PRG di cui all'art. 10 e costituisce il riferimento per il calcolo della St.

#### Art. 95 - Parametri edilizi.

Su = Superficie utile

È la superficie realizzabile, in base alle presenti NTA, per l'attuazione del P.R.G. nelle diverse zone.

Essa corrisponde al prodotto  $U_t \times S_t$ , nel caso di intervento urbanistico attuativo, oppure a  $U_f \times S_f$ , nel caso di intervento edilizio diretto.

La superficie utile viene computata nel modo seguente:

Su = alla Superficie netta ( $S_n$ ) + la Superficie accessoria ( $S_a$ ) per la parte eccedente una superficie di vani accessori pari a 80 mq. per ciascun alloggio. Per cui:  $SU = S_n + (S_a - 80 \text{ mq} \times \text{n. alloggi})$ .

Negli edifici con funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali, la Superficie netta ( $S_n$ ) e la Superficie accessoria ( $S_a$ ) si misurano al netto di murature, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre e di vani tecnici non praticabili (canne fumarie e di ventilazione, cavedi tecnologici, intercapedini non praticabili) e al lordo di eventuali attrezzature di arredo a muro (cabine armadio, ecc.).

Sono altresì esclusi dal computo della  $S_n$  o della  $S_a$  i seguenti spazi:

- collegamenti verticali (rampe, scale, vani ascensore, montacarichi, e simili),
- porticati,
- cabine elettriche MT/bt,
- corsie di distribuzione delle autorimesse, anche se coperte,
- garages interrati o seminterrati su tre lati se realizzati in zona collinare o non pianeggiante, con altezza utile interna  $\leq 2,50$  ml.,
- spazi scoperti condominiali o pertinenziali (terrazze, balconi e simili),
- locali tecnici quali vani motore degli ascensori, centrali termiche e simili;
- sottotetti con altezza media non superiore a m. 1,50 e con superficie illuminante non superiore a un cinquantesimo della superficie di pavimento.

Nel computo della Superficie netta ( $S_n$ ) delle unità immobiliari residenziali i locali o parti di essi aventi altezza utile *media* maggiore o uguale a m. 5,50 verranno computati due volte.

La Superficie accessoria ( $S_a$ ) corrisponde a tutte le superfici nette dei seguenti spazi:

- cantine, soffitte con caratteristiche diverse da quelle precedentemente indicate, ivi compresi i locali adibiti ad acetaie a conduzione familiare, locali e spazi di servizio delle singole unità immobiliari e/o di uso comune, di altezza utile interna non superiore a 2,50mt.
- autorimesse singole o collettive con caratteristiche diverse da quelle precedentemente indicate,

In caso di interventi di qualunque tipo all'interno di singole unità immobiliari esistenti, la semplice eliminazione e/o spostamento di pareti interne, ovvero di parti di esse, non viene considerata quale variazione della Su preesistente.

Nel caso di edifici adibiti all'invecchiamento di aceto balsamico tradizionale di Modena destinato alla commercializzazione, oltre al rispetto di eventuali specifiche normative di settore, sono prescritti i seguenti requisiti:

- altezza minima= 2,20 mt ottenuta dalla media ponderale di tutti i locali del sottotetto;
- aperture dotate di reticelle antinsetto;
- pavimenti pulibili e compatti;
- pareti intonacate;
- presenza di un lavello con acqua potabile.

Per i locali nei quali avvengono le lavorazioni preliminari e successive all'invecchiamento valgono i requisiti per i laboratori previsti nel Regolamento d'igiene.

Negli edifici con funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere, la Superficie utile (Su) è costituita dalla superficie complessiva risultante dalla somma delle superficie lorde di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione di:

- impianti igienici,
- centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente,
- cabine elettriche MT/bt,
- attrezzature di deposito e lavorazione che non abbiano una superficie interna calpestabile (es. silos),
- porticati, tettoie, pensiline, nel limite del 10% della Su complessiva.
- garages interrati o seminterrati su tre lati se realizzati in zona collinare o non pianeggiante, con altezza utile interna < 2,50 ml.,

Salvo eventuali diverse disposizioni delle singole Norme di zona, in detta Superficie utile (Su) sono comprese le superfici lorde dei locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

Sv = Superficie di vendita

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di

vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.

Hf = Altezza dei fronti del fabbricato

Ai fini della verifica delle distanze dai confini, dalle strade e fra pareti finestrate, e ai fini della determinazione dell'altezza del fabbricato, l'altezza di ciascun fronte si determina assumendo come riferimento:

- il più basso dei seguenti elementi:
  - la quota media del terreno allo stato naturale,
  - la quota media del terreno modificato a seguito dell'inserimento dell'opera progettata,
  - il piano del marciapiede o del terreno circostante il fabbricato (la media nel caso di un piano inclinato),

e

- il più alto dei seguenti elementi:
  - il bordo superiore della linea di gronda, nel caso di copertura a quattro falde,
  - l'estradosso del soffitto dell'ultimo piano, nel caso di copertura piana o il bordo superiore del parapetto, nel caso che la copertura piana sia terrazzata,
  - il punto corrispondente alla altezza media riferita alla linea inclinata di copertura, nel caso di copertura a due falde,
  - il bordo superiore della parete di tamponamento/schermatura della copertura o il punto corrispondente alla altezza media riferita alla parete inclinata, nel caso che la schermatura non abbia un profilo superiore orizzontale.

H = Altezza del fabbricato:

L'altezza del fabbricato corrisponde all'altezza del fronte più alto del fabbricato stesso, misurata come al punto precedente.

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiere, silos ed extracorsa degli ascensori.

L'altezza massima consentita per gli edifici andrà in ogni caso misurata sul fronte a monte dei medesimi.

VL = Indice di Visuale Libera

L'indice di Visuale Libera rappresenta il rapporto che deve esistere fra l'altezza di ciascun fronte di un edificio e la relativa zona libera antistante.

L'indice di Visuale Libera, insieme con le prescrizioni attinenti alla distanza dai confini di proprietà e di zona, serve per determinare la corretta posizione dell'edificio all'interno del lotto di intervento.

L'indice di Visuale Libera è determinato dalle presenti NTA, per ciascuna zona omogenea individuata sulle tavole del P.R.G.

L'indice di Visuale Libera VL non può essere inferiore a 0,4 se non diversamente specificato dalle singole norme di zona.

Fatta eccezione per i fabbricati ricadenti in zone di rispetto stradale, negli interventi di sopraelevazione su fabbricati esistenti che non comportino modifiche al perimetro esterno degli stessi è ammesso il mantenimento dei rapporti di Visuale Libera (VL) preesistenti. Tale criterio non si applica tuttavia nei confronti di costruzioni aggiuntive, o parti di esse, realizzate dopo l'8 maggio 1998 (adozione delle presenti norme) e che risultino prive di valore storico-testimoniale, artistico e/o ambientale.

La zona di Visuale Libera competente a ciascun fronte, misurata ortogonalmente al fronte stesso, è data dal prodotto  $H_f \times VL$  in cui  $H_f$  è l'altezza del fronte e  $VL$  è l'indice di Visuale Libera.

La sagoma di un edificio rispetto alla quale calcolare l'indice di visuale libera corrisponde alla figura solida delimitata dalle varie superfici-verticali, orizzontali, inclinate e curve, che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i volumi aggettanti, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

Il criterio della Visuale Libera non si applica nel caso si fronteggino due pareti non finestrate. La Visuale Libera si applica sia ai confini di proprietà che ai confini di zona urbanistica, che ai cigli stradali all'interno dei centri abitati.

#### Art. 96 - Verde privato

1. Nelle zone residenziali e produttive è prevista una quota di superficie destinata a Verde privato (Vp) che risulti permeabile in profondità. Il P.R.G. definisce per ciascuna zona, in percentuale rispetto alla superficie di intervento, le quantità di aree da riservare a verde privato.
2. La superficie destinata a Verde privato dovrà essere preferibilmente piantumata ma potrà essere anche pavimentata purchè si utilizzino materiali che garantiscano una permeabilità diffusa (es. giaietto, stabilizzato, ecc.) o pavimentazioni a trama aperta con sottofondo permeabile.
3. I progetti dei nuovi insediamenti produttivi soggetti a strumento urbanistico attuativo dovranno in ogni caso prevedere una cortina di alberi di alto fusto, intercalati ad essenze arbustive, ai lati delle strade e sui bordi dell'insediamento confinanti con altre destinazioni di zona (agricole, residenziali, di servizio, ecc.) ai fini di una efficace mitigazione dell'impatto visivo.
4. I progetti dei nuovi insediamenti residenziali soggetti a strumento urbanistico attuativo dovranno essere corredati da un progetto di sistemazione del verde, redatto da un tecnico abilitato, per la realizzazione di nuove aree verdi e giardini in ambito urbano, periurbano e rurale, garantendo, per la superficie destinata a verde, una copertura arborea ed arbustiva pari a 30 alberi/ha e 60 arbusti/ha.
5. Il progetto di sistemazione del verde deve comprendere:
  - studi ed indagini sullo stato di fatto (inquadramento paesaggistico e descrizione dello stato di fatto con relativa planimetria);
  - una relazione descrittiva dei criteri utilizzati per le scelte progettuali, nonché una descrizione dettagliata delle caratteristiche di tutti i materiali prescelti (vivi e non), degli aspetti tecnico-agronomici e dell'inserimento paesaggistico ed ambientale;

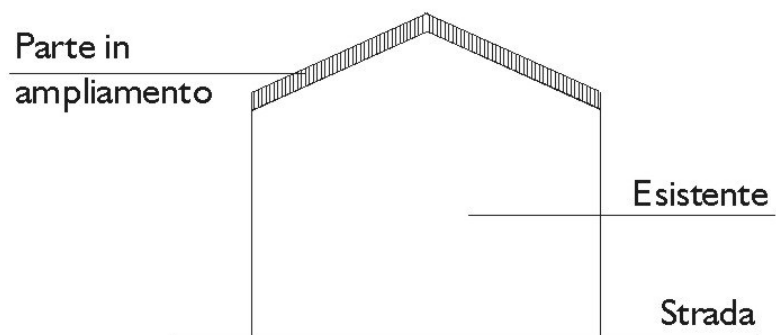
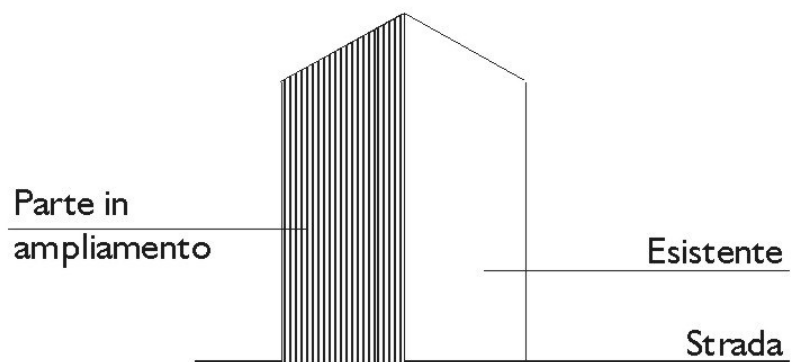
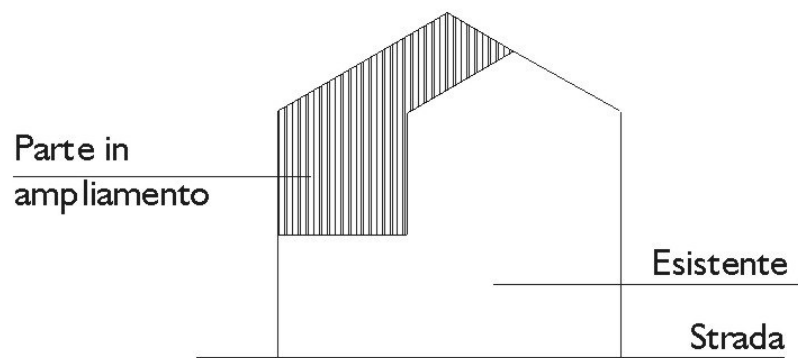
- elaborati di progetto, redatti alle scale opportune (1:500, 1:1.000), in cui siano riportate le principali caratteristiche dell'opera (disposizione dei singoli alberi o gruppi di alberi, con evidenziato l'"ingombro" a maturità, dei gruppi di arbusti, dei percorsi pedonali, ciclabili e carrabili e degli impianti (irrigazione, drenaggi, illuminazione, arredo, ecc.);
  - un disciplinare descrittivo degli elementi prestazionali, tecnici ed economici.
6. La localizzazione degli alberi di alto fusto, intercalati ad essenze arbustive, deve privilegiare le fasce poste a lato delle strade e le aree confinanti con zone agricole, ai fini di una efficace mitigazione dell'impatto visivo, nel rispetto delle prescrizioni del nuovo codice della strada e del relativo regolamento esecutivo.
  7. Per gli interventi di ristrutturazione e risistemazione di parchi e giardini di interesse storico, il progetto dovrà essere integrato da un approfondimento di carattere storico, artistico e culturale, a supporto delle scelte di utilizzo delle piante e di tutti gli interventi previsti.
  8. Nell'ambito delle zone agricole e lungo i confini fra le zone di nuovo insediamento residenziale o produttivo e le zone agricole sono ammesse esclusivamente recinzioni in siepe viva con eventuale rete metallica interposta.
  9. L'ampliamento degli allevamenti industriali (A.4), quando ammesso dalle presenti NTA, è subordinato all'impianto di una cortina vegetale dello spessore di almeno 20 ml, riducibile per soluzioni diverse motivate dalla situazione esistente e sottoposte a positivo parere dell'ARPA e della Commissione Edilizia.
  10. Nei progetti per la realizzazione di nuove aree verdi o per la risistemazione di quelle esistenti, dovranno essere considerati gli aspetti di inserimento paesistico dell'area e degli edifici di pertinenza, privilegiando l'uso di piante appartenenti a specie autoctone e naturalizzate, soprattutto negli ambiti extraurbani.
  11. Si suggerisce di non utilizzare le seguenti specie, in tutte le loro varietà e cultivar:
    - tutte le conifere eccetto il tasso (*Taxus baccata*), il ginepro comune (*Juniperus communis*) ed il cipresso (*Cupressus sempervirens*);
    - i salici piangenti (*Salix babilonica*, *S. x chrysocoma*, ecc.), eccetto che per gli esemplari attorno a specchi d'acqua, nell'ambito di parchi o giardini. Ne è vietato l'impianto attorno a maceri o laghetti collinari;
    - tutti i pioppi eccetto il pioppo nero (*Populus nigra*), il pioppo cipressino (*Populus nigra "italica"*) ed il pioppo bianco (*Populus alba*);
    - i noci esotici (generi *Carya* e *Pterocarya*);
    - le betulle (genere *Betula*);
    - i faggi (genere *Fagus* e *Nothofagus*);
    - i lecci (*Quercus ilex*) e le querce rosse (*Q. rubra*) e di palude (*Q. palustris*);
    - tutte le magnolie (genere *Magnolia*);
    - l'albero dei tulipani (*Liriodendron tulipifera*);
    - il liquidambar (*Liquidambar styraciflua*);
    - il lauroceraso (*Prunus laurocerasus*);

- il ciliegio nero (*Prunus serotina*);
- la robinia (*Robinia pseudoacacia*);
- la gleditsia o spin di giuda (*Gleditsia triacanthos*);
- le sofore (*Sophora* sp.p.);
- l'albizzia o gaggia arborea (*Albizzia julibrissin*);
- l'Ailanto (*Ailanthus altissima* o *A. glandulosa*);
- il sommaco maggiore (*Rhus typhina*);
- tutti gli aceri eccetto l'acero campestre (*Acer campestre*), l'acero italico (*A. opalus*), l'acero minore (*Acer monspessulanum*) e l'acero riccio (*A. platanoides*);
- tutti i tiglii eccetto il tiglio nostrano (*Tilia platyphyllos*) ed il tiglio selvatico (*T. cordata*);
- le tamerici (genere *Tamarix*), con esclusione per le aree collinari;
- l'albero dei fazzoletti (*Davidia involucrata*);
- la paulonia (*Paulownia tomentosa*) e la catalpa (*Catalpa bignonioides*);
- tutte le Agavacee, le Palme e le Musacee (banano).

I Cedri, il *Pinus wallichiana*, il *Pinus domestica*, il *Pinus sylvestris* ed il *Taxodium distichum* (cipresso calvo), i pioppi, i noci esotici, i faggi, i lecci e le querce rosse e di palude, le magnolie, l'albero dei tulipani, il liquidambar, la gleditsia, le sofore, l'albizzia, il sommaco maggiore, gli aceri giapponesi (*A. palmatum*, *A. japonicum*), l'albero dei fazzoletti, la paulonia e la catalpa, possono essere consentiti, nel rispetto delle condizioni agronomiche e pedo-ambientali, solo se la scelta del loro utilizzo viene esplicitamente motivata per ragioni di composizione architettonico-paesaggistica, e quando non risultino di difficile inserimento nel paesaggio circostante.

Art. 19, comma 6

Schemi esemplificativi delle sopraelevazioni ammesse.



Altezza delle fronti per edifici con copertura inclinata  $< 45^\circ$

