

**COMUNE DI  
SAN CESARIO SUL PANARO  
PROVINCIA DI MODENA**

# **P.R.G.**

**PIANO REGOLATORE GENERALE  
VARIANTE 2016 ART. 41 DELLA LR 20/2000 E SS. MM. II.**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*Modificate in recepimento della  
Variante Specifica 2016*

**IL SINDACO: GIANFRANCO GOZZOLI**

Adozione Del. C.C. n. 60  
del 29/11/2016

Approvazione Del. C.C. n. 21  
del 27/04/2017

NOVEMBRE 2016



**INDICE****CAPO I. DISPOSIZIONI GENERALI 1**

ART. 1. OGGETTO, VALIDITÀ, EFFICACIA ED APPLICAZIONE DELLA VARIANTE AL PRG 2003.....	1
ART. 2. ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G. ....	1
ART. 3. EDIFICI PREESISTENTI E PREVISIONI DI P.R.G. ....	3
ART. 4. UTILIZZAZIONI PROVVISORIE DELLE AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA.....	3
ART. 5. ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....	4
ART. 6. INTERVENTI EDILIZI DIRETTI.....	5
ART. 7. STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	6
ART. 8. ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	9
ART. 9. PROGETTO D'INTERVENTO COORDINATO. ....	12
ART. 10. PIANO DEI SERVIZI. ....	13
ART. 11. APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI. ....	13
ART. 12. AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA DEL TERRITORIO COMUNALE.....	13
ART. 13. RILEVAZIONE D'ERRORI MATERIALI NEGLI ELABORATI DEL P.R.G. ....	14

**CAPO II. DISCIPLINA REGOLANTE LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE..... 15**

ART. 14. TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL P.R.G. ....	15
ART. 15. ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA. ....	17
ART. 16. M.1. MANUTENZIONE ORDINARIA. ....	17
ART. 17. M.2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA. ....	17
ART. 18. R.1.1. RESTAURO SCIENTIFICO. ....	18
ART. 19. R.1.2 E R.1.3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO. ....	18
ART. 20. R.2.1. RIPRISTINO TIPOLOGICO. ....	20
ART. 21. R.2.2. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA. ....	20
ART. 22. C.1. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE.....	21
ART. 23. R.3. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA. ....	22
ART. 24. D.1. DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE. ....	22
ART. 25. D.2. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.....	22
ART. 26. X.1. RECUPERO, RISANAMENTO E VALORIZZAZIONE DELLE AREE LIBERE.....	23
ART. 27. C.2. AMPLIAMENTI E/O SOPRAELEVAZIONI. ....	23
ART. 28. R.4.1. - R.4.2. MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO CON E SENZA OPERE. ....	23
ART. 29. S.1. SUDDIVISIONE DI UN'UNITÀ PREESISTENTE IN PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI, CON O SENZA OPERE. ....	24
ART. 30. C.3. ATTREZZATURA DEL TERRITORIO.....	25
ART. 31. C.4. MODIFICAZIONE DEL SUOLO.....	25
ART. 32. C.5. DEPOSITI A CIELO APERTO. ....	25
ART. 33. C.6. COSTRUZIONI TEMPORANEE.....	25
ART. 34. C.7. ARREDO URBANO.....	26
ART. 35. C.8. ALLESTIMENTO DEL VERDE.....	26
ART. 36. INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITÀ OBBLIGATORIA. ....	26
ART. 37. INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE. ....	27

**CAPO III. PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI ..... 28**

ART. 38. EDIFICABILITÀ DELLE AREE.....	28
ART. 39. PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI: DEFINIZIONI.....	28
ART. 40. NORME SULLE DISTANZE E SULLE FASCE DI RISPETTO. ....	34

**CAPO IV. STANDARD DI P.R.G. .... 42**

ART. 41. OPERE ED AREE D'URBANIZZAZIONE PRIMARIA. ....	42
ART. 42. AREE ED OPERE D'URBANIZZAZIONE SECONDARIA E STANDARD URBANISTICI. ....	43
ART. 43. SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI. ....	44
ART. 44. PARCHEGGI DI PERTINENZA. ....	46

**CAPO V. PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE, DELL'IDENTITA' CULTURALE E DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO.....51**

ART. 45. LIMITE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI NEGLI AMBITI ESTERNI ALLE SPECIFICHE FASCE DI TUTELA DEI POZZI ACQUEDOTTISTICI. ....	51
ART. 46. FASCE DI TUTELA DEI POZZI ACQUEDOTTISTICI. ....	52
ART. 47. LE UNITA' DI PAESAGGIO. ....	56
ART. 48. ELEMENTI DI CARATTERE STORICO TESTIMONIALE. ....	57
ART. 49. GLI INVASI DEI CORSI D'ACQUA INCLUSI ENTRO LA FASCIA A DEL P.A.I. ....	58
ART. 50. AMBITI INCLUSI ENTRO LA FASCIA D'ESONDAZIONE "B" DEL P.A.I. ....	60
ART. 51. AMBITI INCLUSI ENTRO LA FASCIA D'ESONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA "C" DEL P.A.I. ....	62
ART. 52. DEMANIO FLUVIALE E PERTINENZE IDRAULICHE E DEMANIALI. ....	62
ART. 53. ZONE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA. ....	63
ART. 54. SISTEMA FORESTALE E BOSCHIVO. ....	65
ART. 55. VERDE PRIVATO. ....	67
ART. 56. ZONE DI TUTELA NATURALISTICA: CASSA D'ESPANSIONE DEL FIUME PANARO. ....	67
ART. 57. ZONA DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE. ....	68
ART. 58. ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO ARCHEOLOGICO. ....	73
ART. 59. AREE INCLUSE ENTRO IL PERIMETRO DI PROGETTI DI TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE ED "AREE STUDIO". ....	74

**CAPO VI. NORME DI ZONA.....75**

ART. 60. CARATTERE VINCOLANTE DELLE DESTINAZIONI DI ZONA. ....	75
ART. 61. DESTINAZIONI D'USO. ....	75
ART. 62. CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE. ....	84
ART. 63. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO A PREVALENTEMENTE DESTINATE AD INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO O AMBIENTALE. ....	85
ART. 64. ZONA OMOGENEA A1: CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO CON DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA. ....	86
ART. 65. ZONA OMOGENEA A2: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NEL CENTRO STORICO. ....	87
ART. 66. ZONA OMOGENEA A3: INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO O AMBIENTALE. ....	88
ART. 67. ZONA OMOGENEA B1: INSEDIAMENTI RESIDENZIALI GIÀ ESISTENTI. ....	89
ART. 68. ZONA OMOGENEA B2: INSEDIAMENTI RESIDENZIALI GIÀ ESISTENTI. ....	91
ART. 69. ZONA OMOGENEA B3: INSEDIAMENTI ESISTENTI IN ZONA URBANA D'INTERESSE AMBIENTALE. ....	92
ART. 70. ZONA OMOGENEA C1: NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI. ....	93
ART. 71. ZONA OMOGENEA C2: NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI. ....	94
ART. 72. ZONA OMOGENEA C3: RESIDENZIALE DI SOSTITUZIONE URBANISTICA. ....	96
ART. 73. ZONA OMOGENEA D1: PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE. ....	97
ART. 74. ZONA OMOGENEA D2: INSEDIAMENTI CON FUNZIONI PRODUTTIVE DI ESPANSIONE. ....	98
ART. 75. ZONA OMOGENEA D3: PRODUTTIVA COMPLEMENTARE. ....	100
ART. 76. ZONA OMOGENEA D4: ATTREZZATURE URBANE DI INTERVENTO PRIVATO. ....	101
ART. 77. IL SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE. ....	102
ART. 78. DISCIPLINA GENERALE DA APPLICARE ALL'EDIFICATO EXTRA AGRICOLO UBICATO IN CAMPAGNA. ....	107
ART. 79. ZONA OMOGENEA E1: AGRICOLA NORMALE. ....	110
ART. 80. ZONA OMOGENEA E2: AGRICOLA DI ALIMENTAZIONE DEGLI ACQUIFERI SOTTERRANEI. ....	114
ART. 81. ZONA OMOGENEA E3: AGRICOLA DI TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO TIPICO, DELLE TERRE PIANE E DEI MEANDRI. ....	117
ART. 82. ZONA OMOGENEA F1: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE, ATTREZZATURE URBANE DI INTERVENTO PUBBLICO. ....	119
ART. 83. ZONA OMOGENEA F2: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE, ATTREZZATURE TECNICHE. ....	120
ART. 84. ZONA OMOGENEA F3: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE, ATTREZZATURE DEL VERDE DI INTERVENTO PRIVATO. ....	121
ART. 85. ZONA OMOGENEA DI TIPO F4: ATTREZZATURE TECNICHE D'INTERESSE GENERALE, SERVIZI TECNOLOGICI AL TERRITORIO DI PUBBLICO SERVIZIO. ....	122

ART. 86. ZONA OMOGENEA G, SOTTOZONA S: SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE, SERVIZI SOCIALI.....	124
ART. 87. ZONA OMOGENEA G, SOTTOZONA V: SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE, VERDE ATTREZZATO. .....	125
ART. 88. ZONA OMOGENEA G, SOTTOZONA V(ZR): VERDE PUBBLICO DA REALIZZARSI COME ZONA DI RIMBOSCHIMENTO. ....	126
ART. 89. ZONA OMOGENEA G, SOTTOZONA P: SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE, PARCHEGGI PUBBLICI. .....	126
ART. 90. ZONE OMOGENEE DI TIPO F, DESTINATE ALLA VIABILITÀ. ....	127
<b>CAPO VII. NORME SPECIALI .....</b>	<b>130</b>
ART. 91. TIPOLOGIE EDILIZIE, MATERIALI, COLORI. ....	130
ART. 92. NORMA PER GLI EDIFICI INCLUSI IN AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE.....	130
ART. 93. RECEPIMENTO DOCUMENTO D'INTESA AI SENSI DELL'ART. 11 L.N. 241/90 PROT. N. 7947 DEL 2002. ....	131
ART. 94. NORMA TRANSITORIA. ....	132
ART. 95. NORMA SPECIALE .....	132
ART. 96 RILOCALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI DA DEMOLIRE IN CONSEGUENZA DELLA REALIZZAZIONE D'INFRASTRUTTURE STRADALI FERROVIARIE ED IDRAULICHE .....	134
<b>CAPO VIII. NORME PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO .....</b>	<b>135</b>
ART. 97. DEFINIZIONI E FINALITÀ. ....	135
ART. 98. ELABORATI DI RIFERIMENTO. ....	135
ART. 99. DISPOSIZIONI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO. ....	136
ART. 100. DISPOSIZIONI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO: CONDIZIONE LIMITE PER L'EMERGENZA. ....	137
<b>PRESCRIZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICA RELATIVE ALLA VARIANTE 2003 AL P.R.G. DEL COMUNE DI SAN CESARIO SUL PANARO (MO).....</b>	<b>139</b>
AREA DI VARIANTE 1.....	139
AREA DI VARIANTE 2.....	139
AREA DI VARIANTE 3.....	140
AREA DI VARIANTE 4.....	141
AREA DI VARIANTE 5.....	141
AREA DI VARIANTE 6.....	142
AREA DI VARIANTE 7.....	143
AREE DI VARIANTE 8 E 9 .....	144
AREA DI VARIANTE 10.....	144
AREA DI VARIANTE 11.....	146
AREA DI VARIANTE 12.....	146
<b>PRESCRIZIONI PER I NUOVI INSEDIAMENTI.....</b>	<b>148</b>
PREMESSA .....	148
ZONA DELLA FRAZIONE DI ALTOLA' .....	148
CENTRO ABITATO DI SAN CESARIO SUL PANARO .....	148
LOCALITÀ "PILASTRELLO".....	149
LOCALITÀ "LA GRAZIOSA" .....	150



## **CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1**

#### ***Oggetto, validità, efficacia ed applicazione della Variante al PRG 2003.***

1. La presente Variante al P.R.G., redatta in modifica alla Variante Generale adottata nel 1993 ed approvata nel 1997, nel seguito di queste Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), verrà per brevità, indicata come P.R.G. Tale variante modifica le norme urbanistiche sostituendo integralmente il testo vigente.  
Essa è redatta ai sensi dell'art. 41, comma 4 della L.R. 20/2000, e comunque si attua attraverso il Piano Pluriennale d'Attuazione.
2. Il P.R.G. regola la salvaguardia e l'utilizzazione delle risorse territoriali, il processo di trasformazione urbanistico - edilizia e la riqualificazione ambientale del territorio in tutte le sue componenti, in un quadro di coordinamento con gli altri strumenti di pianificazione e di gestione del territorio, operanti a scala regionale, provinciale e comunale, in rapporto al processo di sviluppo della comunità locale.
3. In particolare, con la presente variante, il P.R.G. di S.Cesario sul Panaro recepisce ed approfondisce, per quanto di competenza, le disposizioni impartite in sede d'approvazione della V.G. 1997 e contenute nella Del. di Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n.°87 del 04/02/1997, oltre alle disposizioni intervenute successivamente in materia legislativa e pianificatoria. In particolare, la Variante al P.R.G. 2003, s'adegna alle prescrizioni del P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico) e del commercio, in questo ultimo caso alla Del. di C.C. n. 38 del 20/03/2000 ed alla L.R. 14/1999.
4. Il P.R.G. s'applica sull'intero territorio comunale; la sua validità ed efficacia programmatica, come stabilito dalla L.R. 20/2000, non dovrà protrarsi oltre il 2007 poiché, a quella data, dovrà dotarsi di PSC-POC-RUE.
5. Il P.R.G. è elaborato ed adottato ai sensi e per effetto della legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, alla quale si rimanda integralmente per tutto quanto espressamente contenuto nelle presenti Norme.
6. Il presente P.R.G. disciplina anche taluni parametri di pertinenza del Regolamento Edilizio (R.E.), in attesa che sia approvata la versione definitiva ed aggiornata dal Comune di S. Cesario sul Panaro.
7. Approvato il nuovo R.E. le norme in contrasto contenute in queste N.T.A. saranno modificate e/o cancellate con le modalità di rito.
8. Sopravvenute prescrizioni di legge o di piani territoriali e di settore sovra ordinati, diverranno operanti secondo i modi ed i tempi da questi prescritti, a prescindere dalle disposizioni contenute nelle presenti N.T.A. e dalle prescrizioni del P.R.G.
9. Dalla data di adozione della Variante al PRG 2003 sino alla sua definitiva approvazione, s'applicano le norme di salvaguardia, ai sensi della L.n. 1902 del 03/11/1952.

### **Art. 2**

#### ***Elaborati costitutivi del P.R.G.***

1. La Variante 2003 è stata redatta su C.T.R. E-R del 1985, pertanto la base cartografica non costituisce certificazione probante circa la forma, la localizzazione, il numero degli edifici, od altri elementi territoriali presenti allo stato attuale.
2. Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

- 
- a) Relazione illustrativa;
  - b) Norme Tecniche di Attuazione;
  - c) Catalogazione degli Edifici di interesse tipologico ambientale;
  - d) Relazione della Disciplina Particolareggiata degli edifici di interesse tipologico ambientale;
  - e) Disciplina particolareggiata degli edifici di interesse tipologico ambientale;
  - f) Disciplina particolareggiata per il centro storico e sua tavola di progetto in scala 1:500 (confermata nella versione 1993 così come modificata con la Variante 2003);
  - f) Piano dei Servizi;
  - g) Relazione geologica (confermata la versione del 1993, ad eccezione delle nuove previsioni che interessano il territorio extraurbano);
  - e) Elaborati grafici di PRG:
    - Tav. 1: Sistema infrastrutturale (Scala 1:50.000)
    - Tav. 2: Il sistema viario. Ai sensi del Nuovo Codice della Strada D.Lgs. 285/1992 (Scala 1:10.000);
    - Tavv. 3: Vincoli e tutele (Scala 1:5.000);
    - Tavv. 4: Azzonamento (Scala 1:5.000);
    - Tavv. 5: Piano dei servizi (Scala 1:5.000)
3. Sono inoltre elementi costitutivi della Variante 2003 le relazioni e gli elaborati grafici d'analisi e di progetto relativi alla definizione delle Unità di Paesaggio di rango comunale, ossia:
- Analisi geologico-ambientale per le unità fisiche di paesaggio;
  - Descrizione delle sub-unità di paesaggio di significatività comunale;
  - All. 1: Unità fisiche e storico-antropiche di paesaggio (Scala 1:10.000);
  - All. 2: Le reti tecnologiche e le unità fisiche e storico-antropiche di paesaggio (Scala 1:10.000).
4. In caso di discordanza nell'applicazione dei diversi elaborati del P.R.G., prevalgono le Norme Tecniche di Attuazione; in caso di discordanza fra elaborati grafici, prevale quello in scala a denominatore minore.
5. Il computo delle superfici delle zone omogenee raffigurate deve essere effettuato misurando all'asse dello spessore del perimetro della stessa zona omogenea; altresì, quando il limite di zona coincide con un perimetro di comparto urbanistico, a prescindere dalla graficizzazione riportata sulle tavole, tali segni devono intendersi esattamente sovrapposti.
6. Gli elaborati integrativi o sostitutivi prodotti dalla Variante 2003 alla V.G. 1993 prevalgono su questi ultimi.

**Art. 3*****Edifici preesistenti e previsioni di P.R.G.***

1. Gli edifici preesistenti alla data d'adozione della Variante al P.R.G. 2003, sono sottoposti alle prescrizioni derivanti dalla cartografia e dalle N.T.A. sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso, sia per quanto attiene ai criteri ed alle modalità d'intervento.
2. Sono considerati conformi alla presente Variante tutti gli edifici con destinazione d'uso e consistenza conformi alle norme di zona, questa ultima espressa in Superficie Utile (S.U.), minore o uguale a quella prevista dalle rispettive norme di zona.
3. Gli atti abilitativi a costruire, comprese le loro varianti "non essenziali", realizzate in corso d'opera, rilasciate anteriormente alla data d'adozione della presente Variante, ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia, purché i lavori previsti siano iniziati e terminati entro i termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzativi, o da altre norme di legge.
4. Gli edifici esistenti in totale contrasto con le N.T.A. di zona, nonché quelli difformi per la sola consistenza (S.U.) o per la destinazione d'uso in essere, sono suscettibili esclusivamente d'interventi d'adeguamento alle prescrizioni di zona della presente Variante 2003.
5. Per questi ultimi possono, tuttavia, essere consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai soli fini dell'adeguamento igienico, statico e tecnologico, d'adeguamento funzionale in genere od a consolidamenti strutturali, restauri ed opere provvisoriale, con le esclusioni previste dalla legislazione vigente e da eventuali maggiori limitazioni espressamente indicate da queste N.T.A., ovvero da specifiche discipline particolareggiate in vigore.
6. Gli interventi di cui al comma precedente, non s'applicano ai fabbricati con funzione produttiva, fatta eccezione per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
7. Non possono essere realizzate addizioni ai volumi esistenti anche se la loro tipologia costruttiva è del tipo amovibile in quanto surrogano S.U. altrimenti non realizzabile per raggiunti limiti, o per vincoli e restrizioni in vigore.
8. Gli edifici esistenti situati entro una fascia riconosciuta a forte inquinamento da traffico insistente sull'A1, tale da essere qualificata quale "fascia invivibile", così come evidenziato dagli specifici studi condotti dal Comune di S. Cesario, oltre a quelli già individuati dalla presente variante, potranno essere oggetto di delocalizzazione e rilocazione sia ai sensi della L.R. 38/1998, sia nel rispetto delle specifiche modalità derivanti dalle conseguenti determinazioni della P.A.
9. I sotterranei di nuova previsione realizzati entro le zone di:
  - ricchezza di falda idrica;
  - alimentazione degli acquiferi sotterranei;così come individuato graficamente nelle Tavole di PRG vigente, dovranno essere efficacemente impermeabilizzati per evitare eventuali infiltrazioni di sostanze inquinanti nel sottosuolo.

**Art. 4*****Utilizzazioni provvisorie delle aree a destinazione pubblica.***

1. In tutte le aree a destinazione pubblica, di cui al Capo VI, delle presenti N.T.A., sia libere, oppure edificate ma con destinazione d'uso non conforme alle prescrizioni della presente disciplina, il Sindaco, può assentire eventuali utilizzazioni temporanee, per attività private, a condizione che tali utilizzazioni non pregiudichino in alcun modo la destinazione di progetto prevista dalla presente Variante.
2. Tali autorizzazioni amministrative sono a termine e s'intendono rilasciate alla condizione che decadano, a tutti gli effetti, con l'atto amministrativo che avvia l'attuazione del P.R.G. nelle zone interessa-

te. Il provvedimento abilitante dovrà contenere la specificazione delle finalità, dei termini di durata dell'utilizzazione provvisoria, nonché d'eventuali vincoli o condizionamenti per la sua realizzazione.

3. In ogni caso, il Sindaco può procedere, con provvedimento immediato, alla revoca dell'autorizzazione, qualora contrasti con gli obiettivi del P.R.G., produca disturbi, molestia, intralcio alla circolazione, comprometta la qualità dell'ambiente, comporti effetti negativi circa il decoro urbano, e/o generi nocumento alla salute.
4. Il richiedente s'impegna a restituire l'area alle condizioni originarie provvedendo, a sua cura e spese, alla rimozione d'eventuali baracche, rottami ed al generale riordino dei luoghi.
5. Gli usi che possono essere autorizzati, salvaguardando in ogni caso la vegetazione arborea esistente, nonché il reticolo drenante, sono i seguenti:
  - il mantenimento dell'utilizzazione attuale, anche mediante operazioni di manutenzione ordinaria d'eventuali edifici esistenti;
  - il mantenimento o l'attivazione d'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 piccole costruzioni per il ricovero d'attrezzi, mezzi o materiali, purché di tipo leggero, non in contrasto con il decoro urbano, senza allacciamenti permanenti ai pubblici servizi e d'altezza massima non superiore a ml. 3,00, con fondazioni superficiali, nel rispetto dei limiti di distanza previsti dalle presenti N.T.A. e con esclusione di qualsiasi costruzione che possa essere adibita, anche a titolo precario, a residenza;
  - la realizzazione di parcheggi privati o d'uso pubblico, purché non contrastanti con il decoro urbano, dovranno essere 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, d'altezza non superiore a ml 1,50;
  - la piantumazione d'alberature e la realizzazione di giardini privati e d'uso pubblico, con eventuali attrezzature mobili per il gioco dei bimbi e dei ragazzi;
  - la presenza temporanea, nell'ambito dell'apposita normativa vigente, d'attrezzature per spettacoli ambulanti; in tal caso potranno essere predisposte le opere d'urbanizzazione primaria necessarie, purché sia mantenuta una pavimentazione permeabile, o almeno semipermeabile, in ogni caso in sintonia con le vigenti disposizioni in materia di rumore.

#### **Art. 5** **Attuazione del P.R.G.**

1. Il P.R.G. indica i casi nei quali la sua attuazione è richiesta con intervento urbanistico attuativo e quelli nei quali è sufficiente l'intervento edilizio diretto.
2. Si definiscono non immediatamente eseguibili le norme della Variante 2003, riferite ad un sistema d'unità fondiaria ed immobiliari che rinviino ad un successivo livello di pianificazione attuativa. Viceversa, si definiscono immediatamente eseguibili le prescrizioni riferite generalmente ad un unico immobile, che esprimono grandezze e parametri senza il tramite di uno strumento urbanistico attuativo.
3. L'intervento urbanistico preventivo avviene mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, ovvero mediante Piano di Recupero, ad essi equiparato, nei casi stabiliti e, in quanto esistente e nel rispetto delle previsioni del Programma Pluriennale di Attuazione, se esistente.
4. L'intervento edilizio diretto avviene mediante atto abilitativo ad edificare, nel rispetto delle prescrizioni di legge in vigore.

5. Condizione generale indispensabile per l'edificabilità di un'area, è che questa sia dotata, o sia dotata, delle opere di urbanizzazione primaria, richieste ai sensi di legge e delle opere di urbanizzazione secondaria e generale, nei casi in cui sono richieste dal P.R.G.
6. La dotazione d'opere di urbanizzazione primaria può essere ridotta nei casi di edificazione nelle zone agricole, comunque entro i limiti posti dalle presenti N.T.A.

**Art. 6**  
**Interventi edilizi diretti.**

1. Gli interventi edilizi diretti s'applicano in attuazione dei programmi urbanistici attuativi oppure, ove ciò sia previsto dalle presenti Norme, in attuazione diretta delle previsioni della Variante 2003.
2. In particolare, tali interventi, ai sensi del 3° comma della L.R. 31/2002, fatta salva l'attività edilizia libera, di cui all'art. 45 delle presenti norme, sono:
4. In particolare, tali interventi, ai sensi del 3° comma della L.R. 31/2002, Allegato Definizione degli interventi edilizi, fatta salva l'attività edilizia libera, di cui all'art. 12 delle presenti norme, sono:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro scientifico;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ripristino tipologico;
  - ristrutturazione edilizia;
  - ristrutturazione edilizia ai sensi della ex L.n.°457/78 d'applicarsi esclusivamente sui fabbricati privi d'interesse tipologico-ambientale;
  - nuova costruzione;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - demolizione;
  - recupero e risanamento delle aree libere;
  - significativi movimenti di terra.
5. Si ha "variazione" di destinazione d'uso quando la "modifica" interessa una superficie superiore al 30% della superficie utile (Su) di un immobile, ovvero una superficie utile SU superiore a mq. 30 nel caso di un'unità immobiliare.
6. Nelle zone agricole, gli atti abilitativi ad edificare sono gratuiti per tutti quegli interventi funzionali all'agricoltura richiesti dallo IATP, così come definito ai sensi di legge. Tutti gli altri interventi previsti nelle zone omogenee E, non funzionali all'agricoltura ed ammessi dalle presenti NTA indipendentemente dal richiedente, sono sottoposti ad atto abilitativo oneroso. I diritti edificatori rilasciati in zona agricola, sono assoggettati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, per quanto attiene alla destinazione d'uso, secondo quanto disposto dalla legislazione urbanistica in vigore.
7. Nella fattispecie, tutti gli appezzamenti di terreno utilizzati per fini edificatori divengono inedificabili e tale vincolo si mantiene anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo d'inedificabilità, è sottoscritto dai proprietari interessati, attraverso una convenzione per scrittura privata corredata da tutte le planimetrie e dagli estratti catastali dei terreni vincolati, è registrata e trascritta, a spese e cura dei proprietari stessi, presso la Conservatoria degli Atti Immobiliari. Detto vincolo può essere trasferito dai proprietari, con gli stessi modi, su terreni successivamente acquistati e ricadenti in "zona omogenea".
8. All'esterno del perimetro dei centri abitati, le trasformazioni che comportino l'apertura di nuovi accessi, su Strade Provinciali e su Strade Statali, non possono essere rilasciate senza il preventivo nulla osta delle Amministrazioni direttamente interessate alla gestione delle strade suddette.

9. Gli atti abilitanti all'edificazione ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30/12/1923 n. 3267 e succ. modif., non possono essere rilasciate senza il preventivo nulla-osta della Regione o dell'organo delegato, ai sensi del 4° comma dell'art. 69 e dell'art. 82, del D.P.R. 24/7/1967 n. 616.
10. Gli interventi edilizi volti a trasformare il suolo ed il sottosuolo, dovranno adottare, in via prioritaria, soluzioni progettuali che mantengano in vita le essenze d'alto fusto pregiate esistenti; solo in caso di comprovata impossibilità, tali essenze potranno essere abbattute.
11. Sono pure sottoposti ad atto abilitativo ad edificare anche gli interrati destinati a parcheggi per auto-mezzi ed a servizi complementari, allorché eccedano la normale dotazione di attrezzature realizzate in superficie.
12. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, così come quelli previsti sulle attrezzature pubbliche, dovranno adottare criteri costruttivi conformi alla normativa antisismica, allorché siano riscontrate inadeguatezze strutturali e fondali. Essi dovranno rispettare la specifica normativa di riferimento per i Comuni classificati in "classe III".

### *Art. 7*

#### *Strumenti urbanistici attuativi.*

1. Gli strumenti urbanistici preventivi, ovvero i P.U.A. così come definiti dalla L.R. 20/2000 possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti Piani e Programmi e più precisamente:
  - Piani particolareggiati e di lottizzazione;
  - Piani di zona per l'edilizia economica e popolare;
  - Piani delle aree insediamenti produttivi;
  - Piani di recupero di cui alla L.n.°457/78;
  - Programmi integrati d'intervento di cui all'art.16 L.n.° 179/1992;
  - Programmi di recupero urbano D.L. n.398/1993 cov. In L.n.°493/1993;
  - Piani di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA), di cui all'art. 40 della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e succ. modif.
2. Il Comune può ricorrere al PUA per attuare i Piani di Valorizzazione del Commercio di aree urbane appositamente individuate dal PRG o da specifici atti deliberativi equivalenti.
3. I P.U.A. sono gli strumenti urbanistici di dettaglio finalizzati all'attuazione degli interventi di nuova urbanizzazione e riqualificazione urbana.
4. I P.R.U. (Programmi di Riqualificazione Urbana), redatti ai sensi della L.R. 19 del 3/07/1998, assumono il valore e producono gli effetti del PUA.
5. L'attuazione del P.R.G., mediante strumenti urbanistici attuativi, è obbligatoria in tutti gli ambiti del territorio comunale indicati con l'apposita compartazione nelle tavole d'azonamento, in scala 1/5000 o, qualora sia previsto, dalle presenti N.T.A.  
In tali comparti, l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo è condizione necessaria per il conseguente rilascio degli atti che abilitano all'edificazione o equipollenti.
6. In sede d'approvazione del PUA, il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di atto abilitativo a costruire per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti richiesti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio della concessione edilizia dell'atto abilitativo stesso. Le eventuali varianti all'atto abilitativo in vigore, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.

7. Il P.U.A. ed il Piano d'intervento coordinato, in questo ultimo caso limitatamente alla Relazione previsionale di clima acustico, dovranno verificare e prevedere:
- l'assenza di qualsiasi contaminazione del suolo, ovvero la sua messa in sicurezza pena l'impossibilità d'effettuare l'intervento,
  - lo schema viario necessario,
  - le reti impiantistiche d'ogni tipo, oltre all'adeguatezza degli impianti, delle reti tecnologiche a supporto dei ricettori finali degli scarichi delle acque nere e bianche (corpi idrici, superficiali, collettori fognari, impianti depurativi, ecc.) ed eventuali provvedimenti d'adeguamento che supportino efficacemente gli interventi;
  - le aree pubbliche d'U1 e U2,
  - i sub-comparti proposti,
  - l'elenco delle proprietà disponibili e indisponibili,
  - l'indicazione delle fasce eventualmente interessate dalla presenza di induzione elettromagnetica, e degli eventuali interventi mitigatori o correttivi;
  - la redazione di una Relazione previsionale di clima acustico per tutte le aree destinate ad insediamenti residenziali prossime ad infrastrutture per la mobilità o ad insediamenti produttivi, ai sensi dell'art.8 c.3 della L. 447/95 e gli eventuali interventi mitigatori;
  - uno schema di convenzione in cui siano identificati i tempi d'attuazione di tutto il comparto,
  - una relazione tecnica in cui, tra l'altro, siano indicate le ragioni che impediscono l'attuazione completa del P.P.
8. Le opere pubbliche e quelle qualificate d'interesse pubblico, previste all'interno dei PUA approvati, comportano dichiarazione di pubblica utilità.
9. Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Particolareggiati d'iniziativa pubblica e privata, ecc.) già approvati alla data d'adozione della presente Variante al P.R.G. 2003, rimangono, a tutti gli effetti, in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia, nella delibera d'approvazione degli strumenti stessi o, in ogni caso, dalla legislazione in materia, salvo che la presente Variante non disponga diversamente con determinazioni riportate sulle tavole di Piano o in queste N.T.A. Il Comune dovrà procedere direttamente ovvero autorizzando i proprietari, alla variazione dei programmi urbanistici in vigore che risultassero variati dalla Variante al PRG 2003.
10. Le aree cedute al Comune per opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, nell'ambito di comparti soggetti a strumenti urbanistici attuativi, possono essere destinate dal P.R.G. ad un uso diverso da quello previsto in sede di strumento attuativo, fermo restando il carattere e la finalità pubblica delle stesse.
11. Tutti i complessi ed i nuclei edilizi, interni ai centri edificati e situati nel territorio extraurbano, contraddistinti da evidenti forme di degrado, ovvero da necessità di recupero edilizio e funzionale, possono essere assoggettati a P.d.R., direttamente dal Comune, oppure su richiesta dei privati proprietari i quali possono richiedere allo stesso, l'autorizzazione a predisporre gli studi e le progettazioni necessarie alla programmazione degli interventi. A tal riguardo, i proprietari dei complessi censiti nelle apposite schede censuarie della "Disciplina Particolareggiata degli edifici d'interesse tipologico-ambientale," per i quali è prevista la redazione di un P.d.R., qualora dimostrino che non riescono a presentare il P.d.R. per l'opposizione di alcuni, possono, in alternativa, richiedere di operare con il Progetto d'intervento coordinato, ai sensi dell'art.9 delle presenti norme.
12. Il Comune, rilevate le effettive condizioni di degrado, o d'interesse generale al recupero, ha la facoltà, di imporre od accettare il P.d.R., mediante una specifica Delibera del Consiglio Comunale che individua il perimetro delle unità minime d'intervento.
13. Le schede degli edifici d'interesse tipologico ambientale, specificamente approntate con la presente Variante Specifica 2003, identificano quei complessi extra urbani che, prioritariamente, devono essere sottoposti a preventiva formazione di un P.d.R. o di un Piano d'intervento coordinato entro i limiti già richiamati nel presente articolo.

14. Il Piano, finalizzato al recupero ed alla conservazione del patrimonio edilizio e della sua specifica identità, deve predisporre le condizioni per la rimozione dei fattori di degrado, d'eventuale pericolo, mediante la demolizione delle superfetazioni e dei fabbricati in contrasto con l'ornato, o con le caratteristiche ambientali, oltre alla valorizzazione dei fabbricati esistenti, attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento strutturale, restauro e risanamento conservativo, oltre alla ristrutturazione edilizia, così come previsto dalla legislazione in vigore.  
In questo ultimo caso d'intervento, a condizione che non siano interessati beni culturali o fabbricati dichiarati d'interesse tipologico ambientale, poiché dovranno essere applicate categorie d'intervento di natura conservativa.
15. Sono possibili interventi di ricostruzione sulle aree libere incluse nell'unità minima d'intervento, così come individuato nelle apposite schede, purché nel rispetto dei limiti di S.U. ammessi e previa bonifica dei suoli, se necessaria.
16. Il P.d.R deve programmare una congrua sistemazione delle aree libere, in particolare, deve razionalizzare gli accessi ai fabbricati privilegiando, ove possibile, le vecchie modalità d'ingresso rinvenibili dalla cartografia I.G.M o catastale di primo impianto, alla piantumazione delle aree inedificate ed alla sistemazione dell'arredo esterno, purché perfettamente armonizzate con il paesaggio circostante.
17. Sono impedito, trasformazioni delle aree che prevedano alterazioni del suolo con terrazzamenti, scarpate, rimodellamenti innaturali che alterino significativamente le situazioni preesistenti.
18. I fabbricati privi d'interesse tipologico ambientale, sono soggetti, o ad interventi di reintegrazione della loro architettura, ai sensi e nello spirito dell'articolo 91 delle presenti norme, oppure ad interventi che possono giungere sino alla ristrutturazione edilizia così come definita dalla L.R. 31/2002, allo scopo di migliorare la propria integrazione col paesaggio.  
In generale, quando sono presenti debbono essere confermati e valorizzati, attraverso il recupero ed il riuso funzionale, i tratti architettonici distintivi dei fabbricati ed i rapporti volumetrici preesistenti, limitatamente alle singolarità ed ai complessi che rivestono caratteristiche costruttive e tipologiche d'interesse culturale e ambientale.
19. Il P.d.R. non può prevedere aumenti di volume rispetto al quantitativo originariamente esistente e deve evitare, di norma, soluzioni d'autorimesse interrato, a meno che l'assetto complessivo non dimostri essere questa, la soluzione più conveniente per l'ottenimento della migliore qualità architettonica dell'intervento.
20. I fabbricati inclusi in P.d.R. originariamente destinati a porcilaie od a servizi alla produzione, privi d'interesse tipologico, quando non siano già destinati alla demolizione, possono essere unicamente impiegati per funzioni accessorie alle attività principali insediate.
21. Il P.d.R. dovrà, altresì, uniformare/coordinare i materiali ed i colori da adottare negli interventi e prevedere sistemi di smaltimento dei reflui perfettamente rispondenti alle norme che disciplinano gli scarichi in acque superficiali. L'impossibilità di rispondere a questa ultima prescrizione rende inammissibile il programma d'intervento.
22. Il Comune ha la facoltà d'introdurre quote di edilizia residenziale convenzionata, PEEP o equipollente, pari al 15% della S.U. complessiva ammessa in ciascun comparto residenziale sottoposto a P.P. d'intervento pubblico o privato.
23. In particolare, gli edifici inclusi entro la fascia di rispetto dell'A1 (autostrada del sole) specificamente individuati in cartografia di P.R.G. e destinati nello stesso a verde pubblico, possono essere oggetto di demolizione e rilocalizzazione nei comparti di cui al precedente comma, in aggiunta all'indice di utilizzazione territoriale (Ut/Uf) appositamente prescritto per la zona.
24. Il Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA), previsto dall'allegato A-19 della L.R. 20/2000, programma quel complesso d'interventi tecnici, edilizi e economici tesi a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda e finalizzati alle esigenze

economiche degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori diretti o del loro nucleo familiare, impegnati a tempo pieno nell'azienda stessa.

Esso deve dimostrare la coerenza degli interventi edilizi richiesti, se ammissibili, in base a quanto definito da questo articolo, con l'attività produttiva programmata dall'azienda.

25. Il P.R.A., formato ai sensi della L.R. n. 47 del 1978, ed è approvato ai sensi dell'art. 25 della medesima legge regionale, può essere richiesto obbligatoriamente nei casi definiti dall'Amministrazione Comunale, ma sempre che siano finalizzati a conseguire obiettivi strettamente correlati alle esigenze produttive, e generalmente quando:

- per reali e dimostrate esigenze produttive dell'azienda s'intendono superare gli indici e parametri di lotto minimo e di Su previsti dalle norme di Piano per vari tipi d'intervento ammessi;
- s'intende concentrare su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie di più appezzamenti facenti parte dell'azienda, ma disgiunti da quello su cui s'intende edificare, ovvero ricadenti in altro comune limitrofo e con destinazione urbanistica analoga;

In tal caso dovrà essere trascritto apposito vincolo d'inedificabilità sugli appezzamenti di terreno interessati.

### **Art. 8**

#### ***Elementi costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi.***

1. Ai sensi della legislazione urbanistica regionale gli strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente art. 7, con esclusione dei Piani Aziendali, devono contenere almeno i seguenti elaborati:

- a) schema di convenzione;
- b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative Norme d'Esecuzione.;
- 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, e-  
lenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso, permanente, da riferire alle curve di livello;
- e) stato di fatto contenente almeno:
  - rilievo fotografico e planimetrico del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree ed arbustive e dichiarazione di un tecnico abilitato che il terreno è salubre, privo di sostanze inquinanti nel sottosuolo e quindi idoneo all'edificazione, in caso contrario dovrà essere predisposto un piano di bonifica dell'area previa approvazione dell'Arpa;
  - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
  - viabilità e toponomastica;
  - altri eventuali vincoli e servitù;
  - documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di ripresa;
- f) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1000, indicante almeno:
  - 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 interrato e servizi centralizzati;
  - spazi per servizi;
  - spazi di parcheggio e di sosta pubblici;
  - spazi di parcheggio privati e di uso pubblico;
- g) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1000 con indicazione delle altezze massime degli edifici;
- h) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, spazi per la raccolta dei rifiuti, cabine di decompressione del gas metano, con relativa previsione di spesa, nonché definizione delle modalità d'allacciamento alla rete pubblica e delle eventuali infrastrutture indotte di carattere generale, da richiedere alle Aziende competenti, in particolare, le reti tecnologiche a supporto dei ricettori finali degli scarichi delle acque nere e bianche (corpi idrici, superficiali, collettori fognari, impianti depurativi, ecc.) ed e-

ventuali provvedimenti d'adeguamento che supportino efficacemente gli interventi ed inoltre la dichiarazione che:

- esistono le condizioni per il rifornimento idrico senza che questo produca "sottrazioni d'acqua" ai residenti già insediati,
  - sia garantito il rifornimento di gas-metano e, solo in via eccezionale, altra fonte energetica;
  - sia possibile far confluire i reflui al depuratore, con allacciamento alla fognatura pubblica in condizione di sicurezza nei confronti del rischio d'inquinamento del suolo e del sottosuolo, oppure mediante soluzioni alternative che garantiscano comunque la sicurezza dal rischio d'inquinamento del sottosuolo e del suolo e sversino acque entro i limiti stabiliti dalla legislazione vigente,
  - siano indicate le fasce eventualmente interessate dalla presenza d'induzione elettromagnetica, e degli eventuali interventi mitigatori, o correttivi;
  - sia redatta una Relazione previsionale di clima acustico per tutte le aree destinate ad insediamenti residenziali prossime ad infrastrutture per la mobilità, o ad insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 8 c. 3 della L. 447/95 che illustri le condizioni prima e dopo l'intervento e gli eventuali interventi mitigatori necessari;
- i) progetto di massima dell'impianto d'illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione sommaria di spesa, nonché definizione delle modalità d'allacciamento alla rete pubblica e delle eventuali infrastrutture indotte di carattere generale, da richiedere all'Azienda elettrica competente, con l'avvertenza che, nella predisposizione del progetto dovranno essere adottate particolari attenzioni che evitino il fenomeno dell'abbagliamento nei confronti degli spazi abitati più prossimi;
- l) norme esecutive per la realizzazione del piano;
- m) relazione illustrativa;
- n) relazione geologica e geotecnica del terreno;
- o) dichiarazione del Sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno:
- all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497 e ss. mm. e ii.;
  - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
  - all'interno della zona territoriale omogenea A o in area di interesse ambientale;
  - in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
  - in area dichiarata sismica;
- p) progetto di massima del verde pubblico in ottemperanza al Piano dei Servizi ed al Regolamento del Verde in vigore.

2. 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. modifiche ed integrazioni e all'art. 27, quarto comma, della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e succ. modifiche ed integrazioni.

3. Lo schema di convenzione di cui al precedente comma 1, punto a), deve contenere:

- a) l'indicazione della dimensione dell'intervento sia in termini di superficie territoriale, sia di superficie utile edificabile, per ciascuna destinazione d'uso prevista;
- b) il numero degli abitanti o degli addetti insediabili;
- c) la quantificazione e delimitazione degli standard urbanistici e delle altre aree pubbliche, o d'uso pubblico;
- d) le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- e) il corrispettivo delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del richiedente, le relative garanzie finanziarie, fidejussorie o assicurative, gli elementi progettuali delle opere da eseguire, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al demanio comunale;
- f) i termini d'inizio e di ultimazione degli interventi edilizi, nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
- g) le penali a carico del concessionario per l'eventuale inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nello strumento attuativo;
- h) nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;

- i) gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, siano necessari per una corretta attuazione degli interventi programmati.

4. Il Piano Aziendale deve contenere almeno i seguenti elementi:

- a) documentazione che qualifichi il richiedente, la proprietà, la ragione sociale e la forma di conduzione dell'azienda;
- b) planimetria dello stato di fatto e di progetto dell'azienda nel suo complesso, elenchi e certificati catastali di tutti gli immobili (terreni e fabbricati) facenti parte dell'azienda, nonché documentazione sulle eventuali servitù e sui fondi in affitto;
- c) dimostrazione dell'effettiva disponibilità dei terreni che si intendono acquisire o con i quali si intende ampliare la superficie agricola;
- d) descrizione degli indirizzi colturali e produttivi dell'azienda, con indicazione del riparto colturale per i singoli appezzamenti e delle infrastrutture tecniche e di servizio;
- e) descrizione della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione dettagliata delle qualifiche degli occupati a tempo pieno ed a part-time, oltre agli occupati già residenti sul fondo;
- f) 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;
- g) 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;
- h) progetto edilizio delle opere necessarie, comprendente descrizione, dimensioni e destinazioni d'uso di tutti gli edifici esistenti, di quelli da sottoporre ad operazione di ripristino e di ristrutturazione, di quelli da demolire e di quelli da costruire, nonché la descrizione, la dimensione e la destinazione d'uso degli spazi inediti pertinenti;
- i) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede il titolo abilitativo a edificare;
- l) programma degli investimenti e piano dei finanziamenti;
- m) ove del caso, piano di smaltimento dei liquami;
- n) convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale, con conseguente trascrizione dei vincoli d'inedificabilità presso la 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 Aziendale;
  - impegno al trasferimento dei patti e delle condizioni fissate dalla convenzione ad eventuali nuovi subentranti a seguito di passaggio di proprietà;
  - tipologie e destinazioni d'uso degli edifici da realizzare.

5. Detti Piani, di cui al precedente comma 4, sono proposti dai soggetti interessati di cui alla L.R. 3/1999, ed in particolare:

- a) imprenditori agricoli a titolo principale, coadiuvanti familiari il cui rapporto di collaborazione con il titolare dell'azienda sia uguale o superiore a tre anni, mezzadri, coloni, ovvero mezzadri e coloni congiuntamente ai concedenti, purché s'impegnino a tenere, almeno per tutta la realizzazione del Piano, una contabilità aziendale secondo le modalità indicate all'art. 19 della stessa;
- b) aziende agricole cooperative, alle condizioni di cui sopra;
- c) associazioni d'imprenditori agricoli che presentino un piano comune di sviluppo per la ristrutturazione e l'ammodernamento aziendale o interaziendale, sempre che i soci ritraggano dall'attività aziendale ed associata almeno il 50% del proprio reddito ed impieghino nell'attività aziendale ed in quella associata almeno il 50% del proprio tempo di lavoro ed a condizione che sia soddisfatto l'impegno della tenuta della contabilità aziendale per tutta la durata d'attuazione del Piano.

6. Il P.A. ha una prevalente natura tecnico-economica che, muovendo da una situazione iniziale dell'azienda e del suo ciclo produttivo, individua le condizioni di produzione e reddito a piano ultimato. Gli elementi infrastrutturali e le eventuali scelte edilizie, concorrono alla riuscita del Piano.

7. Qualora il Piano Aziendale presupponga l'esecuzione d'opere edilizie, necessarie e funzionali al conseguimento degli obiettivi produttivi individuati nel P.A., dev'essere necessariamente corredato dai progetti edilizi redatti nelle forme richieste per il rilascio degli atti abilitativi, in particolare deve predisporre il rilievo dello stato di fatto inerente, gli edifici, le infrastrutture, i canali, le alberature, e ad ogni altro elemento insistente nella zona considerata. Nel caso in cui, il Piano Aziendale disponga l'esecuzione d'opere edilizie eccedenti i limiti previsti dalle NTA di zona, i progetti edilizi devono essere supportati da una relazione tesa a motivare dettagliatamente le ragioni tecniche e le finalità produttive che inducono al superamento di detti limiti.
8. Nel caso in cui il Piano Aziendale, in relazione alle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione delle presenti N.T.A., preveda un superamento degli indici previsti, 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 allo scopo, anche se disgiunti o situati in altri Comuni e non direttamente interessati agli interventi edificatori, restano vincolati all'inedificabilità, anche in caso di frazionamento successivo.  
Tale vincolo è disposto in un'apposita convenzione per scrittura privata di costituzione di vincolo, da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, debitamente corredata delle planimetrie catastali recanti l'indicazione delle particelle vincolate ed allegate in copia, sia all'atto abilitativo sia al Piano Aziendale.

#### **Art. 9**

#### ***Progetto d'Intervento Coordinato.***

1. Il Progetto d'intervento Coordinato, s'attua esclusivamente all'interno di tessuti edilizi esistenti, in particolare nelle zone omogenee sottoposte ad intervento diretto, oltre che negli ambiti sottoposti a P.d.R. qualora si verificano le condizioni di cui all'art. 7 delle presenti norme e sia autorizzato dalla Pubblica Amministrazione.
2. Ogni qualvolta la P.A., per motivate ragioni urbanistiche, abbia avuto od abbia la necessità di subordinare l'attuazione dei singoli interventi diretti al:
  - a) raggiungimento di un'equilibrata suddivisione della S.U. ammessa, nell'ambito interessato dalle trasformazioni;
  - b) ottenimento di particolari esigenze d'integrazione urbana con altri interventi diretti, posti nelle immediate adiacenze;
  - c) coordinamento della realizzazione d'opere pubbliche, d'arredo urbano, di piani del colore, ecc.;
  - d) sviluppo d'interventi di recupero edilizio in ambiti delimitati da P.d.R. nelle apposite schede censuarie e non siano disponibili tutti i proprietari;
  - e) coordinamento d'altre esigenze urbanistiche non contemplate nel presente articolo,può imporre la preventiva predisposizione di tale strumento agli interventori.
3. Tale strumento di coordinamento, ha lo scopo di programmare l'attuazione integrata delle previsioni formulate dalla Variante per le zone omogenee incluse entro il perimetro d'intervento, indicato dalla P.A., con le specifiche programmazioni insistenti sull'area d'interesse.
4. Nel caso di tipo d) di cui al 2 comma del presente articolo, i contenuti del progetto d'intervento coordinato dovranno sviluppare sostanzialmente tutte le elaborazioni necessarie proprie del P.d.R. particolarmente per quanto attiene le scelte d'assetto generale delle aree comuni, delle aree cortilive e delle modalità d'accesso.
5. La documentazione necessaria alla predisposizione del Progetto in questione, è assimilabile, per analogia, a quella prescritta per i P.P., limitatamente, però, agli elaborati strettamente necessari ad illustrare i contenuti progettuali in modo esauriente. E' comunque necessario prevedere una Relazione previsionale di clima acustico.

6. Il progetto d'intervento coordinato dovrà affiancare le elaborazioni tecniche redatte per la richiesta degli atti abilitativi e ne costituirà parte integrante.
7. Nel caso in cui, il suddetto progetto debba cedere aree ed opere d'U1, dovrà essere predisposta un'apposita convenzione redatta sulla falsariga di quelle previste per i P.P.

**Art. 10**  
**Piano dei servizi.**

1. La V.S. al P.R.G. 2003 di S. Cesario è dotata di un Piano dei Servizi, finalizzato a definire gli aspetti quantitativi e qualitativi del sistema degli spazi pubblici.
2. Oltre a ciò, il suddetto Piano, regola la cessione del verde pubblico all'esterno dei comparti e degli interventi edilizi, in particolare quelli previsti nel territorio extraurbano.
3. Il Piano dei Servizi consente anche la monetizzazione dei parcheggi per gli interventi nelle zone di tipo B e nelle zone previste nel Piano dei Servizi, ad eccezione dei comparti sottoposti a ristrutturazione urbanistica, previa adozione di Delibera Comunale che si uniformi alle normative regionali in materia d'oneri d'urbanizzazione.
4. Il Piano dei Servizi è stato redatto ai sensi della L.R. 20/2000 ed è costituito da:
  - le prescrizioni delle presenti NTA relative agli “standard urbanistici” e alle “zone omogenee G” (“zone per servizi di quartiere o di nucleo insediativo” e “zone per verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo”);
  - le individuazioni grafiche contenute nelle tavole specifiche, relative alle zone omogenee G ed alle aree di cessione nell'ambito dei comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo;
  - le specifiche normative operative del “Piano dei Servizi”.

**Art. 11**  
**Applicazione dei parametri urbanistico-edilizi.**

1. L'utilizzazione completa dei parametri urbanistici e edilizi, relativi ad un'area o ad un'unità edilizia o immobiliare, secondo le previsioni del P.R.G., esclude la possibilità di ogni ulteriore successiva utilizzazione dei parametri stessi sulla medesima area o unità edilizia o immobiliare, anche indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà.
2. In caso di frazionamento e/o passaggio di proprietà, il rapporto tra edifici ed area di pertinenza deve essere mantenuto nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi previsti dal P.R.G. per la zona di cui trattasi; in caso contrario, detto frazionamento e/o passaggio di proprietà, non viene tenuto in considerazione ai fini della gestione urbanistico-edilizia.
3. All'atto del rilascio degli atti abilitanti alla trasformazione edilizia, l'Ufficio Tecnico Comunale ha facoltà di aggiornare le cartografie, riportando l'area di pertinenza degli edifici effettivamente utilizzata per l'applicazione dei parametri urbanistico-edilizi.

**Art. 12**  
**Aggiornamento della cartografia del territorio comunale.**

1. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia della cartografia del territorio comunale che viene costantemente aggiornata dall'Ufficio, sulla base di tutti gli interventi urbanistici e edilizi che, via, via, saranno realizzati.

2. Nessun nuovo intervento potrà essere concesso qualora, dalla cartografia ufficiale, risultasse che i parametri di zona siano già stati utilizzati su altre aree, per precedenti interventi.
3. Al fine di predisporre la cartografia di cui al comma 1) del presente articolo, ogni progetto edilizio, dovrà prevedere uno specifico elaborato finalizzato unicamente allo scopo suddetto. I contenuti di questa specifica elaborazione saranno meglio definiti da specifiche direttive dell'U.T.C.

**Art. 13**

***Rilevazione d'errori materiali negli elaborati del P.R.G.***

1. La rilevazione di palesi errori materiali, se accuratamente documentata, potrà essere oggetto di correzione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, secondo i modi di legge.

## CAPO II DISCIPLINA REGOLANTE LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE

### *Art. 14 Trasformazioni disciplinate dal P.R.G.*

1. Il rilascio degli atti abilitativi a costruire, per interventi di trasformazione urbanistica od edilizia, è subordinato al verificarsi delle seguenti condizioni fondamentali:

- a) che il progetto sia coerente e conforme alle prescrizioni del P.R.G., in termini di destinazioni d'uso, d'indici e parametri urbanistici ed edilizi, di vincoli di tutela;
- b) che il progetto, nei casi previsti dalle presenti N.T.A., sia coerente e conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo relativo alla zona in cui l'intervento ricade e che questo sia regolarmente approvato ed in vigore;
- c) che l'area d'intervento sia dotata delle opere d'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 necessarie, contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, di cui richiede l'esecuzione o a corrispondere al Comune gli oneri ad esse relative, qualora sia questo ultimo a provvedervi e, 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 d'urbanizzazione, qualora si tratti d'intervento edilizio diretto,
- d) che il suolo sia salubre, ovvero privo d'ogni forma e tipo d'inquinamento;
- e) che il richiedente possenga i titoli per richiedere il rilascio del diritto edificatorio,
- f) che i progetti tendano a migliorare l'assetto strutturale, nei casi di interventi che interessino una parte limitata dell'organismo edilizio;
- g) che il progetto tenda al consolidamento strutturale delle singole parti e dell'intera costruzione, nei casi di un complesso d'opere che risulti necessario ai sensi delle norme tecniche di cui all'art. 52 del D.P.R. n. 380 del 2001;
- h) che i progetti contemplino le disposizioni contenute negli art. 55, 56, 57 del D.P.R. n. 380 del 2001, anche nel caso in cui il Comune non sia dichiarato sismico, limitatamente ai criteri tecnico-costruttivi prestazionali delle strutture tridimensionali, costituite da singoli sistemi resistenti collegati tra loro e le fondazioni e disposti in modo tale da resistere alle azioni verticali ed orizzontali;
- i) che il progetto, ovunque sia ubicato l'edificio o più in generale l'insediamento, dimostri che siano correttamente collettati reflui fognari e siano ricondotti ad un sistema depurativo ai sensi di legge;
- h) che il progetto dimostri l'efficacia dello smaltimento delle acque meteoriche e che il loro deflusso sia previsto entro idonei sistemi di smaltimento;
- l) che il progetto dimostri la presenza di eventuali inquinamenti sonori ed elettromagnetici, riconducibili all'interno dei limiti individuati dalla zonizzazione acustica e dalle soglie di legge vigenti;
- m) che il progetto dimostri la distanza del fabbricato di almeno 80 ml. da allevamenti zootecnici, vasche d'accumulo di letame, ed altro elemento a forte impatto odorifero;

Inoltre, avendo a riferimento il PTCP vigente, è necessario:

- a) che, nelle classi 1 e 2 della Tav.7 del PTCP, allegata alle presenti norme, gli interventi edilizi assicurino un sistema di smaltimento dei reflui in pubblica fognatura, ovvero adottino soluzioni alternative che rispettino le leggi vigenti in materia, avendo attenzione a soluzioni costruttive che riducano ai minimi termini i rischi d'inquinamento (condotte in doppia camicia, ecc.);
- b) che, tutti gli interventi edilizi ricadenti nelle classi 1 e 2 della Tav.7 del PTCP, allegata alle presenti norme, all'atto della richiesta del titolo abilitativo verificchino l'esistenza sull'area d'intervento di pozzi, serbatoi interrati, concimaie ed altri manufatti inseriti nel suolo non più utilizzati affini-

- ché siano rimossi ed eliminati i potenziali pericoli d'inquinamento delle sottostanti falde idriche sottostanti;
- c) che tutti gli interventi edilizi ricadenti nelle classi 1 e 2 della Tav.7 del PTCP, allegata alle presenti norme, privilegino l'impiego del gas metano e riducano all'essenziale l'impiego di "bomboloni" interrati e/o attrezzature analoghe;
- d) che tutti gli interventi edilizi di carattere produttivi idroesigenti ed idroinquinanti di cui all'allegato 3 del PTCP di Modena, ricadenti nelle classi 1 e 2 della Tav.7 del PTCP stesso, allegata alle presenti norme, sono vietati;
- e) che gli insediamenti industriali ricadenti entro le classi 1 e 2 di cui ai punti precedenti, verifichino l'opportunità di prevedere vasche volano o soluzioni equivalenti, oltre ad un sistema di smaltimento delle acque che selezioni le cosiddette acque di "prima pioggia" con convogliamento nella rete dei reflui luridi.
2. Si considerano trasformazioni edilizie **di tipo conservativo** e quindi contemplate anche dalla "Disciplina Particolareggiata degli Edifici d'interesse tipologico ambientale" le seguenti trasformazioni edilizie:

M.1.	Manutenzione ordinaria (art. 16)
M.2.	Manutenzione straordinaria (art. 17)
R.1.1.	Restauro scientifico (art. 18)
R.1.2.	Restauro e risanamento conservativo di tipo A (art. 19)
R.1.3.	Restauro e risanamento conservativo di tipo B (art. 19)
R.2.1	Ripristino tipologico (art. 20)
R.2.2.b	Ristrutturazione edilizia (art. 21)
X.1.	Recupero, risanamento e valorizzazione delle aree libere (art. 25)

3. Si considerano trasformazioni edilizie **non conservative** quelle previste dalle seguenti categorie d'intervento:

R.2.2.a	Ristrutturazione edilizia (art. 21)
R3	Ristrutturazione urbanistica
C.1.	Interventi di nuova costruzione (art. 22)
D.2.	Demolizione e ricostruzione (art. 25)
C.2.	Ampliamenti e/o Sopraelevazioni (art. 27)
R.4.1.	Modifica di destinazione d'uso con opere (art. 28)
R.4.2.	Modifica di destinazione d'uso senza opere (art. 28)
S.1.	Suddivisione di un'unità preesistente in più unità immobiliari, con o senza opere (art. 29)
C.3.	Attrezzatura del territorio (art. 30)
C.4.	Modificazione del suolo (art. 31)
C.5.	Depositi a cielo aperto (art. 32)
C.6.	Costruzioni temporanee (art. 33)
C.7.	Arredo urbano (art. 34)
C.8.	Allestimento del verde (art. 35)

4. Le procedure amministrative per l'esercizio degli atti che ne abilitano l'esecuzione, sono regolate dalla legislazione regionale che disciplina la materia.
5. In allegato alle presenti NTA sono riportate specifiche prescrizioni di carattere geologico geotecnica che costituiscono parte integrante delle presenti prescrizioni urbanistiche, oltre all'estratto della Tav. 7 del PTCP di Modena in cui sono indicate le classi 1 e 2 di vulnerabilità all'inquinamento delle falde acquifere sottostanti per le quali occorre rispettare le specifiche prescrizioni di cui al presente articolo.

**Art. 15**  
**Attività Edilizia Libera.**

1. Ai sensi dell'art.4 della L.R. 31/2002, sono considerate attività edilizie libere e pertanto non sottoposte alle prescrizioni di queste N.T.A., i seguenti interventi:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. 29 Ottobre 1999, n. 490, nonchè gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, non riguardano elementi strutturali e non comportano la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
  - c) le opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

**Art. 16**  
**M.1. Manutenzione ordinaria.**

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le trasformazioni consistenti in opere di riparazione, rinnovo e/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, quale attività libera, su tutto il patrimonio edilizio esistente.
4. Ove il complesso delle opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi, presenti un carattere di sistematicità, questo dovrà essere classificato almeno quale intervento di manutenzione straordinaria.

**Art. 17**  
**M.2. Manutenzione straordinaria.**

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le trasformazioni consistenti in opere e modifiche necessarie per rinnovare e/o sostituire parti, anche strutturali, non soltanto fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonchè consistenti in opere e modifiche finalizzate alla realizzazione o all'integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.
2. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale d'intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti, il rifacimento delle tinte, nonchè il rifacimento "ex novo" di locali per servizi igienici e tecnologici.

3. Nel caso d'attività manifatturiere d'ogni tipo, la sostituzione degli impianti produttivi costituisce intervento di manutenzione straordinaria.
4. 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.
5. 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.

### **Art. 18**

#### **R.1.1. Restauro scientifico.**

1. Gli interventi di restauro scientifico, solitamente interessanti edifici di pregio monumentale, o che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano-territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici od artistici, consistono in un insieme sistematico d'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 d'intervento prevede:
  - a) il restauro degli aspetti architettonici, o il ripristino delle parti alterate, cioè:
    - 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 distributivo-organizzativo originale, degli spazi liberi, quali fra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.
  - b) il consolidamento, con la sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne, sia esterne;
    - solai e volte;
    - scale;
    - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
  - c) l'eliminazione delle superfetazioni in quanto parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle N.T.A. 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. 19**

#### **R.1.2 e R.1.3. Restauro e risanamento conservativo.**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo solitamente riguardano le unità edilizie di qualche valore storico-architettonico, o di rilevante interesse tipologico per la distribuzione degli ambienti interni, la disposizione degli elementi di collegamento verticale, o per altre caratteristiche tipologiche. Per tale ragione la norma specifica è riportata anche nella "Disciplina Particolareggiata degli Edifici di interesse tipologico ambientale". Si tratta, in ogni caso, di quelle unità edilizie che costituiscono parte integrante e significativa del patrimonio edilizio storico ed il cui stato di conservazione consente di riconoscerne la rilevanza tipologica e morfologica per la quale si richiede il completo recupero.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono, pertanto, volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la completa funzionalità, mediante un insieme sistematico d'opere che, nel

rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso loro compatibili.

3. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
4. A seguito della rilevazione degli elementi qualitativi espressi dal patrimonio edilizio esistente d'interesse tipologico ambientale, specificamente schedato nell'apposita Disciplina Particolareggiata, il P.R.G. identifica gli edifici di maggior pregio stilistico e tipologico rispetto a quelli più ricorrenti e determina due tipologie d'intervento che di seguito si illustrano:

**A. Restauro e risanamento conservativo di tipo A (R.1.2)**, intendendo con ciò tutti quegli interventi che prevedono:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici attraverso il ripristino dei valori originali mediante:
  - la conservazione integrale delle parti costituenti l'edificio che presentino ancora la configurazione originaria;
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché finalizzate alla ricostituzione della composizione originaria della facciata;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza quali, in particolare: camini, forni, soffittature di pregio, ecc.
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali si riferisce a:
  - murature portanti sia interne sia esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) la conservazione delle aree libere, col mantenimento delle alberature di pregio esistenti e delle pavimentazioni tradizionali.

**B. Restauro e risanamento conservativo di tipo B (R.1.3)**, intendendo con ciò tutti quegli interventi che riguardano, solitamente, l'unità edilizia che, pur non presentando caratteri architettonici e tipologici di particolare pregio, tuttavia costituisce parte integrante del patrimonio edilizio storico locale. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la piena funzionalità, attraverso l'adeguamento delle condizioni di fruizione degli ambienti interni, pur nell'ambito di un sostanziale rispetto dei valori tipologici d'insieme.

La categoria d'intervento, quindi, prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - la conservazione integrale delle parti originarie superstiti;
  - il restauro e il ripristino dei soli fronti interni, su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non sia alterata l'unitarietà del prospetto, siano salvaguardati gli eventuali elementi di particolare valore stilistico, nonché i caratteri prevalenti dei materiali originariamente impiegati;
  - il restauro degli ambienti interni; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- b) il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale, esteso a larghe parti dell'edificio, ferma restando la conservazione ed il ripristino delle coperture originarie. Al fine di consentire l'abitabilità di quei sottotetti che presentino adeguate caratteristiche dimensionali è ammessa

- l'apertura di lucernari per una dimensione non superiore a ml 1,20 cadauno e per una superficie non superiore a 1/20 della falda e purché ben composti con l'architettura della facciata;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e gli ampliamenti organici del medesimo;
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

### **Art. 20**

#### **R.2.1. Ripristino Tipologico.**

1. Tali interventi riguardano unità edilizie fatiscenti, semi - crollate, o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria del Restauro Scientifico e di cui è possibile ritrovare adeguata documentazione circa la loro organizzazione tipologica originaria, individuabile, semmai, anche in altre unità edilizie appartenenti allo stesso periodo storico e della stessa area culturale. Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - a) il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - b) il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti tra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri, particolari distacchi tra corpi di fabbrica, ecc.;
  - c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio quali, partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
2. Il progetto dovrà documentare con fotografie, illustrazioni ed altre fonti altrettanto valide, le caratteristiche costruttive e formali degli elementi di cui s'intende richiedere la costruzione.

### **Art. 21**

#### **R.2.2. Ristrutturazione edilizia.**

1. La ristrutturazione edilizia si distingue in due categorie d'intervento:
  - a) **R.2.2.a** ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31, lett. d) della L.n.457/1978 e succ. mod. e L.R. 31/2002 "Allegato – Definizione degli interventi edilizi", d'applicarsi esclusivamente sui fabbricati privi d'interesse tipologico-ambientale.
    - i) Gli "interventi di ristrutturazione edilizia" sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.
    - ii) Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.
    - iii) Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi ed area di sedime, a quelli preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici e per l'eventuale costruzione di autorimesse interrato entro il massimo rapporto dei parametri relativi ai parcheggi pertinenziali. In caso di comprovata necessità, o di pubblica utilità, la ricostruzione potrà avvenire scostandosi dal piano di sedime originario di un'entità non superiore al 10%.
  - b) **R.2.2.b**, ristrutturazione edilizia ai sensi della ex L.R., tuttavia ora soppressa, da applicarsi necessariamente alle unità edilizie con elementi o loro parti, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

- I) Tali interventi escludono la demolizione integrale e successiva ricostruzione, poiché comprendono il ripristino o la sostituzione d'alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e d'impianti, senza aumento del volume e delle altezze preesistenti. La demolizione di parti dell'edificio e d'alcuni suoi elementi sono possibili soltanto se sussistono palesi impossibilità al loro consolidamento.
- II) Il tipo d'intervento infatti, prevede:
- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
    - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
    - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
  - b) il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, nonché dei servizi;
  - c) l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. In entrambi i casi, nel rispetto delle N.T.A. vigenti, è possibile realizzare quali nuovi volumi tutti quegli impianti necessari all'abbattimento delle barriere architettoniche.
3. In ogni caso, interventi di ristrutturazione edilizia che interessino organismi edilizi complessi, o di notevoli dimensioni e, in ogni caso, superiori a 30.000 mc., comportano la preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo.
4. Questo tipo d'intervento non s'applica alle cosiddette superfetazioni.

## **Art. 22**

### ***C.1. Interventi di nuova costruzione.***

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti (art.li. 17, 18, 19, 20, 21). Sono comunque da considerarsi tali:
- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti, all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto f) successivo;
  - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c) la realizzazione d'infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - f) le recinzioni dei fondi agricoli e la realizzazione di volumi pertinenziali, qualora ammessi dalle presenti N.T.A., di volume maggiore del 20% del volume dell'edificio principale; piscine e campi sportivi, purchè rientranti nelle zone di Tutela dell'ambiente e del paesaggio di cui al Capo V;
  - g) le realizzazioni di manufatti che, non necessariamente infissi al suolo, costituiscono una modificazione dello stato dei luoghi;
  - h) la realizzazione di depositi merci o di materiali, la realizzazione di impianti per le esplicitamente attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
2. La realizzazione di nuove costruzioni o d'ampliamenti di fabbricati esistenti, è soggetta a permesso di costruire ed è ammessa unicamente nei casi e nei modi previsti dalle presenti N.T.A. e da eventuali strumenti urbanistici d'attuazione.

3. La costruzione d'opere provvisoriale è soggetta allo stesso regime previsto per l'opera cui è riferita.
4. E' ammessa la realizzazione di manufatti a carattere precario, purché destinati ad attività di carattere stagionale, previo rilascio d'apposita autorizzazione che specifichi i termini di scadenza, le finalità specifiche ed eventuali altri vincoli e condizioni.
5. La realizzazione di strutture mobili per manifestazioni stagionali o fieristiche è soggetta ad un'autorizzazione temporanea, limitata al periodo di svolgimento della manifestazione stessa.
6. I sotterranei di nuova costruzione realizzati entro le zone di:
  - ricchezza di falda idrica;
  - alimentazione degli acquiferi sotterranei;così come individuato graficamente nelle Tavole di PRG vigente, dovranno essere efficacemente impermeabilizzati per evitare eventuali infiltrazioni di sostanze inquinanti nel sottosuolo.

### **Art. 23**

#### **R.3. Ristrutturazione urbanistica.**

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica le trasformazioni volte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi che presuppongono anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. La ristrutturazione urbanistica è attuata esclusivamente tramite strumento urbanistico attuativo: tale intervento può essere eseguito, esclusivamente quando specificamente individuato dal P.R.G., mediante specifico comparto.
3. Nei casi d'impossibilità a reperire le aree necessarie per il soddisfacimento dello standard, sarà consentito effettuare la monetizzazione finalizzata alla realizzazione dello standard relativo, in altre aree, nel rispetto del Piano dei Servizi. Tale monetizzazione non è, però, consentita per le quote di parcheggio d'U1, che devono essere trovate all'interno del comparto d'intervento.

### **Art. 24**

#### **D.1. 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 o dei manufatti abusivi di qualsiasi genere non sanabili. La demolizione di tali elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree di pertinenza riferite alle singole unità edilizie.
2. I corpi di fabbrica soggetti a tale categoria d'intervento, saranno individuati e proposti in sede di progetto edilizio a seguito di quanto previsto sia in applicazione dell'analisi filologica prescritta nella Disciplina Particolareggiata degli Edifici di interesse tipologico ambientale, sia in applicazione delle specifiche norme tese a demolire i fabbricati ritenuti incongrui sotto il profilo ambientale e/o igienico-funzionale.
3. Il tipo d'intervento, prevede la demolizione dei corpi di fabbrica incongrui sotto il profilo ambientale e/o igienico-funzionale e l'esecuzione d'opere di sistemazione esterna dei fronti interessati dall'intervento di demolizione. La demolizione, comporta, in ottemperanza ad uno specifico progetto, l'obbligo di provvedere ad un'adeguata sistemazione ambientale e funzionale dell'area di sedime, da effettuarsi contestualmente all'intervento di demolizione.

### **Art. 25**

#### **D.2. Demolizione e ricostruzione.**

1. Gli interventi di demolizione e ricostruzione riguardano immobili in precario stato di conservazione e di non rilevante interesse tipologico, ambientale od architettonico, di cui si prevede la demolizione con ricostruzione di un nuovo fabbricato che, per volumetria e Superficie Utile complessiva (S.U.c.), non superi, la capacità edificatoria ammessa nella zona di cui fa parte, o 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 L.n. 490/1999 e nel rispetto delle prescrizioni relative ai "manufatti architettonici d'interesse storico". Per quanto attiene alle caratteristiche d'intervento, le demolizioni e ricostruzioni sono assimilabili a quelli di nuova costruzione.

### **Art. 26**

#### ***X.1. Recupero, risanamento e valorizzazione delle aree libere.***

1. Sono tali, le aree e gli spazi liberi di pertinenza interni ed esterni ai tessuti urbanizzati e costituiscono parte integrante e sostanziale del paesaggio urbano ed extraurbano. Il tipo d'intervento prevede, in ogni caso, la valorizzazione degli aspetti funzionali, formali e architettonici delle aree stesse mediante:
  - a) il restauro degli elementi architettonici e decorativi di pregio eventualmente presenti;
  - b) l'eliminazione di opere incongrue esistenti quali baracche, tettoie precarie, stoccaggi impropri ed altro assimilabile per analogia;
  - c) il mantenimento della configurazione di parchi e giardini, particolarmente per quanto attiene la dotazione di verde ad alto fusto;
  - d) la riorganizzazione funzionale e formale degli spazi liberi, quando necessaria al decoro urbano complessivo;
  - e) la realizzazione d'opere di pavimentazione e arredo con materiali correttamente rapportati al complesso edificato ospitato;
  - f) l'uniformazione delle recinzioni e degli elementi d'arredo esterno, nel caso di strumenti attuativi o di coordinamento progettuale.
2. Ogni progetto edilizio richiedente l'atto abilitativo a costruire per nuova costruzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, deve approntare un idoneo progetto della sistemazione complessiva degli spazi esterni.

### **Art. 27**

#### ***C.2. Ampliamenti e/o Sopraelevazioni.***

1. Si considerano ampliamenti e sopraelevazioni quelle trasformazioni volte alla realizzazione d'organiche addizioni alle costruzioni esistenti. Tali interventi possono essere associati ad ogni altra trasformazione edilizia, ad eccezione del "restauro scientifico", del "restauro e risanamento conservativo" e della "demolizione e ricostruzione".
2. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni sono consentite, nel rispetto dei parametri fissati dalle presenti N.T.A. 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 d'adeguamento funzionale, opere interne e/o manutenzione straordinaria, la trasformazione è da classificarsi come ristrutturazione edilizia.

### **Art. 28**

#### ***R.4.1. - R.4.2. Modifica di destinazione d'uso con e senza opere.***

1. Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a specifico atto abilitativo qualora vi sia anche trasformazione fisica dei locali e quando la richiesta comporta una variazione di carico urbanistico (R.4.1.) e precisamente:
  - nel passaggio dall'uno all'altro dei raggruppamenti di categoria a) – b1), b2), b3) - c.1) - c.2) - d.1) - d.2) - e) di cui all'art. 61 delle presenti N.T.A.;
  - nel passaggio dall'uno all'altro degli usi appartenenti allo stesso raggruppamento, qualora le presenti N.T.A. prevedano, per l'uso finale, una dotazione di standard superiore a quello iniziale.
2. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere (R.4.2.), è soggetto a semplice comunicazione al Sindaco, quando questo avvenga nell'ambito di uno stesso raggruppamento di categoria, a condizione che le presenti N.T.A. prevedano, per l'uso finale, una dotazione di standard uguale o inferiore a quello iniziale; viceversa, qualora la destinazione d'uso finale preveda una dotazione di standard superiore a quello della destinazione iniziale, l'intervento è assoggettato ad autorizzazione.
3. I cambi d'uso concomitanti con opere edilizie soggette a concessione, sono pure soggetti allo stesso atto di concessione.
4. Nel caso in cui le opere edilizie siano assimilabili ad interventi di restauro e risanamento conservativo, il cambio d'uso è invece soggetto ad autorizzazione.
5. Gli interventi che modificano gli usi, devono corrispondere i parcheggi di pertinenza nel rispetto dell'art. 44 delle presenti N.T.A., limitatamente alla parte aggiuntiva prodotta dall'intervento di trasformazione richiesto.
6. Nell'ambito delle zone "omogenee E", ad eccezione dei beni culturali, gli edifici ed i complessi edificati che siano funzionalmente collegati con l'attività agricola, in base alla specifica 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 d'utilizzazione direttamente connessa con le attività di conduzione del fondo agricolo.
7. La destinazione d'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare, è stabilita, in ordine di priorità:
  - dalla licenza, dalla concessione edilizia, dall'autorizzazione, o da altro atto amministrativo equivalente;
  - dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento;
  - da altri documenti probanti.

## **Art. 29**

### ***S.1. Suddivisione di un'unità preesistente in più unità immobiliari, con o senza opere.***

1. Sono tali tutti gli interventi, non necessariamente legati ad opere edilizie o a cambi di destinazione urbanistica, che si attuano senza produrre aumento della S.U.c., finalizzati all'aumento d'unità immobiliari (non s'intendono come tali le autorimesse) comprese in edifici preesistenti, siano esse residenziali, commerciali, direzionali e produttive. Per stato esistente s'intende la superficie riferita alle sole unità immobiliari originarie così come riconfigurate dalle nuove superfici attribuite loro dal progetto. Gli oneri e gli standard da corrispondere a seguito del frazionamento avvenuto debbono essere corrisposti unicamente dagli alloggi eccedenti determinatisi con il progetto, nel rispetto dei criteri specificati nella Delibera Regionale che determina gli oneri di urbanizzazione.
2. Tali interventi, poiché aumentano il carico urbanistico preesistente, sono ammessi solo attraverso la corresponsione degli standard urbanistici o, in luogo di questi, della corrispondente monetizzazione, da computarsi, in entrambi i casi, soltanto per la parte eccedente lo stato esistente. Gli standard urbanistici da corrispondere sono soltanto quelli individuati al CAPO IV delle presenti N.T.A.

**Art. 30****C.3. Attrezzatura del territorio.**

1. Sono interventi d'attrezzatura del territorio, gli interventi volti alla manutenzione, al ripristino ed alla costruzione di opere d'urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione generale ed ogni altra attrezzatura tecnica e tecnologica che serve il territorio.
2. Tali interventi sono realizzati dagli organi istituzionalmente competenti per le opere pubbliche di cui trattasi, nonché dagli enti e dalle aziende concessionarie, ovvero dai privati.
3. Tali interventi sono sottoposti a permesso di costruire gratuito.

**Art. 31****C.4. Modificazione del suolo.**

1. Sono tali gli interventi sul territorio che ne comportano modifiche morfologiche e altimetriche - quali scavi, livellamenti, reinterri, sbancamenti e rilevati - permanenti e significative.
2. Non fanno parte degli interventi C.4. le modifiche connesse con l'agricoltura, con la coltivazione delle cave, né quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche.
3. Allorchè, nel corso dei movimenti di terra si ritrovano condizioni di insalubrità del suolo, dovranno essere approntate le operazioni di bonifica all'uopo previste dalla legge in vigore.
4. Se durante il corso dei lavori dovessero essere ritrovati reperti archeologici d'ogni tipo, dovrà essere immediatamente sospeso l'intervento ed informata la competente Soprintendenza Archeologica.

**Art. 32****C.5. Depositi a cielo aperto.**

1. Sono tali quegli interventi che interessano spazi aperti destinati al deposito -temporaneo o no - di materiali, manufatti e merci d'ogni tipo, con finalità di stoccaggio, oppure d'esposizione o vendita e con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione.
2. Non fanno parte degli interventi C.5. le discariche pubbliche e quelle normate dal D.P.R. n. 915/1982.

**Art. 33****C.6. Costruzioni temporanee.**

1. Sono tali le costruzioni facilmente rimovibili destinate a far fronte ad esigenze temporanee e che non comportano sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano.
2. Rientrano tra gli interventi C.6., oltre ai chioschi, alle edicole ed alle baracche, anche le cupole pressostatiche e le tensostrutture leggere per la copertura di spazi sportivi e ricreativi.
3. Le costruzioni temporanee possono essere mantenute in essere per un tempo non superiore ad un anno; trascorso tale periodo devono essere rimosse, a meno che non siano rinnovati i permessi rilasciati dalla P.A., oppure regolarizzate quali costruzioni C.1. di nuovo impianto edilizio, in quanto conformi al PRG.
4. Il termine di massima scadenza suddetto non s'applica alle costruzioni provvisionali di cantiere che possono essere mantenute in essere per tutta la durata dei lavori in corso.
5. Allo scadere della costruzione temporanea, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata.

**Art. 34**  
**C.7. Arredo urbano.**

1. Si definiscono tali quegli interventi che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbana dei luoghi. Sono tali, ad esempio:
- Monumenti, lapidi, cippi commemorativi;
  - Fontane, fioriere e oggetti decorativi e artistici;
  - Insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari,
  - Pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
  - Apparecchi d'illuminazione e per altri servizi tecnici.

**Art. 35**  
**C.8. Allestimento del verde.**

1. Sono tali gli interventi che riguardano le sistemazioni a parco e giardino; nei casi in cui queste costituiscano un intervento autonomo, non facente parte, cioè, di una più complessa opera, semprechè non riguardino immobili vincolati; negli altri casi, invece, sono parte integrante dell'opera edilizia e rientrano nella relativa procedura.

**Art. 36**  
**Interventi soggetti a Denuncia d'Inizio Attività obbligatoria.**

1. Sono obbligatoriamente sottoposti a D.I.A. i seguenti interventi:
- manutenzione straordinaria,
  - restauro scientifico,
  - restauro e risanamento conservativo,
  - eliminazione di barriere architettoniche, mediante la realizzazione di manufatti che interessano immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.L.gs. 29 Ottobre 1999, n. 490, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, riguardano elementi strutturali o alterano anche la sagoma dell'edificio;
  - le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate,
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia,
  - gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998 n. 11,
  - i mutamenti di destinazione d'uso senza opere,
  - le modifiche funzionali d'aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria,
  - l'installazione o la revisione d'impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti,
  - le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera,
  - la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui al comma 1 dell'art. 9 della L. 24 Marzo 1989 n. 122 e le opere pertinenziali,
  - opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione secondo quanto dalle presenti N.T.A.,
  - significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari, secondo quanto disposto dal RUE,

anche per quanto attiene a loro varianti in corso d'opera.

2. Il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 31/2002, individua quali tra gli interventi di cui al comma precedente, sono soggetti a permesso a costruire.

3. Sono pure assoggettabili a D.I.A. quegli interventi di trasformazione edilizia programmati da strumenti urbanistici attuativi che disciplinano i contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi se riconosciuti come tali dalla Delibera d'approvazione consigliare. In tal caso, la D.I.A. deve necessariamente essere preceduta dalla valutazione preventiva di cui all'art. 17 della L.R. 31/2002.

**Art. 37**

***Interventi soggetti a permesso di costruire.***

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi non previsti all'art. 15 delle presenti N.T.A. e quelli non sottoposti a D.I.A. dagli strumenti di pianificazione comunale, nonché loro varianti in corso d'opera. Sono inoltre soggetti a DIA le “varianti non essenziali” di permessi a costruire.

### CAPO III PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

#### *Art. 38 Edificabilità delle aree.*

1. Sono considerate edificabili, in relazione alla zonizzazione di P.R.G., ai sensi dell'art. 31 della Legge 1150/1942 e dell'art. 13 della Legge 10/1977, le aree già dotate d'urbanizzazione primaria, come definito dalla Legge 847/1964, oltre a quanto disposto dalla L.R. 31/2002, in altri termini, le aree per le quali le opere d'urbanizzazione sono garantite, o dalla previsione della loro realizzazione da parte del Comune nel successivo triennio, o dall'impegno dei privati a realizzarle contestualmente alle costruzioni legittimamente assentite.
2. Dovrà, in ogni caso, essere preventivamente accertata, presso l'U.T.C. e presso gli Enti di gestione delle infrastrutture tecnologiche e dei servizi, la reale fattibilità dell'intervento, in ordine dell'approvvigionamento delle risorse idropotabili e all'accessibilità agli altri servizi a rete, oltre al buon funzionamento del sistema fognario. Di tale accertamento dovrà essere prodotta la relativa documentazione in sede di richiesta dell'atto abilitante l'edificazione come previsto dalle presenti NTA.
3. I lotti di terreno la cui capacità edificatoria è stata completamente sfruttata nel rispetto delle previsioni del PRG diventano inedificabili e tale vincolo si mantiene anche nel caso di frazionamento successivo. Il vincolo d'inedificabilità, è sottoscritto dai proprietari interessati, attraverso una convenzione per scrittura privata corredata da tutte le planimetrie e dagli estratti catastali dei terreni vincolati, ed è registrato e trascritto, a spese e cura dei proprietari stessi, presso la Conservatoria degli Atti Immobiliari.
4. Qualora non sia stata completamente sfruttata la capacità edificatoria e la proprietà addivenga alla decisione di frazionare il terreno non interessato dalla costruzione degli immobili, lo stesso dovrà obbligatoriamente essere dimensionato in modo tale che il terreno ospitante i fabbricati esistenti disponga di una superficie fondiaria perfettamente proporzionata all'edificabilità ospitata, avendo a riferimento l'Uf prescritto dalla zona omogenea di riferimento.

#### *Art. 39 Parametri urbanistici e edilizi: definizioni.*

1. I parametri urbanistici da rispettare per le trasformazioni edilizie sono così definiti.

a) **Centro Abitato.**

E' tale il perimetro definito graficamente dal P.R.G. vigente, anche ai fini dell'applicazione del D.P.R. n.°147/1993, in esecuzione del Codice della Strada.

b) **Territorio Urbanizzato.**

Tale perimetro è quello risultante dalla cartografia del PRG vigente, anche ai fini dell'applicazione della L.R. 47/78 come successivamente modificata ed integrata: Coincide con il "centro edificato" di cui all'art. 18 della L.n.°865/1971.

c) **Superficie territoriale -S.t.-**

- I) E' la somma della superficie fondiaria (definita al successivo comma d) e della superficie per opere d'urbanizzazione primaria e secondaria (definite ai successivi commi b) e c), interne al comparto d'intervento (P.P.), salvo diversa specificazione grafica o normativa. Ad essa,

s'applica l'U.T. per determinare la S.U. effettivamente realizzabile all'interno del P.P. La S.T. si misura al lordo delle strade esistenti o previste dallo strumento urbanistico attuativo all'interno della propria delimitazione.

- II) Qualora, in comparti urbanistici si ritrovino "zone omogenee A" o aree di pertinenza di "Edifici di interesse tipologico ambientale", tali ambiti non concorrono alla formazione della S.T.: tali aree devono, tuttavia, essere coinvolte attivamente nella progettazione del nuovo assetto urbanistico, predisponendo adeguate previsioni di tutela, valorizzazione ed integrazione.

**d) Superficie per opere d'urbanizzazione primaria -U.1.-**

- I) E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade e ai parcheggi pubblici e relative aree accessorie (verde d'arredo stradale, pedonali, ecc.), nonché d'altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche a servizio dell'area, delle superfici di spazi destinati a verde non configurabili come "verde pubblico attrezzato", così come definite ai successivi artt. 87 e 88 delle presenti norme.
- II) La superficie destinata alla viabilità è determinata dalla soluzione progettuale adottata dal P.P., fatta eccezione per la viabilità obbligatoria individuata, dal P.R.G., all'interno dei comparti soggetti a P.P.; i parcheggi d'U1 sono previsti in funzione della S.U. realizzabile.
- III) Nel caso in cui il P.R.G. individui le aree destinate ad U1, all'interno dei comparti soggetti a P.P., le stesse non devono intendersi aggiuntive a quelle derivanti dall'applicazione degli standard di zona.

**e) Superficie per opere d'urbanizzazione secondaria -U.2.-**

- I) E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'articolo 42 delle presenti Norme, interne all'area d'intervento, o ad essa connesse.
- II) La cessione di tali superfici è in funzione sia della S.U. effettivamente realizzabile nel comparto, sia delle specifiche previsioni avanzate dal P.R.G. per ogni comparto.

**f) Superficie fondiaria -S.f.-**

E' rappresentata dalla superficie residua che s'otterrà dalla S.t., deducendo le aree per opere d'U1 e U2, in altri termini, dai lotti netti edificabili, fatta eccezione per gli interventi diretti di completamento, per i quali, la stessa, corrisponde alla superficie indicata in cartografia di P.R.G. All'interno dei comparti di PRG, la S.F. individuata potrà essere diversamente localizzata in sede di formazione del P.P.

**g) Superficie minima d'intervento -S.m.-**

E' rappresentata dal minimo valore di S.t. o di S.f., richiesto dalle norme di zona o individuato graficamente nelle tavole di progetto, per gli interventi urbanistici o edilizi.

**h) Comparto d'intervento -C.I.-**

- I) S'intende un ambito territoriale individuato graficamente nelle tavole di progetto o specificamente indicato dalle presenti Norme, la cui progettazione urbanistica deve avvenire in modo unitario o coordinato.
- II) I P.P. possono individuare, a loro volta, comparti o sub-comparti d'intervento, purché risultino funzionalmente integrati tra loro e purché siano oggetto di un'unica "convenzione quadro", regolante l'attuazione complessiva del P.P.

III) Le aree di pertinenza di “Edifici di Interesse tipologico ambientale”, o di edifici in “zona omogenea A”, nel caso in cui siano comprese in comparti urbanistici, non concorrono alla formazione della S.t. ed ammettono interventi edilizi diretti sul patrimonio edificato e pertinenziale, in altri termini, senza dover predisporre preventivamente il P.P.

**i) Indice d'utilizzazione territoriale -U.t.-**

E' l'indice che s'applica, salvo diverse indicazioni grafiche, o normative di zona, alla S.t. per ottenere la massima superficie utile edificabile complessiva (S.U.).  
Tale parametro non s'applica alle aree di pertinenza dei Beni Culturali o d'interesse tipologico ambientale, eventualmente presenti all'interno del comparto.

**l) Indice d'utilizzazione fondiaria -U.f.-**

E' l'indice che s'applica alla S.f. per ottenere la massima S.U. edificabile ammessa.

**m) Distanze -D- (D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7)**

Rappresentano i distacchi da rispettarsi nell'edificazione dal confine di proprietà, dal limite di zona, dai confini stradali, o da altre infrastrutture pubbliche o d'uso pubblico:

- D1= dai confini di proprietà;
- D2= dai confini di zona;
- D3= dagli edifici prospicienti;
- D4= dalle strade e dalle ferrovie;
- D5= dagli elettrodotti;
- D6= dai depuratori;
- D7= dai metanodotti.

**n) Limite di zona.**

Consta nel confine di separazione fra zone omogenee diverse e si misura avendo a riferimento l'asse del segno grafico di delimitazione, riportato nelle tavole di P.R.G.

**o) Carico urbanistico -C.U.-**

I) E' determinato dall'insieme della S.U. e delle destinazioni d'uso di una data zona, o di uno specifico intervento, in rapporto agli standard di servizio ed alle opere d'U1 e U2, dei parcheggi di pertinenza, in relazione al numero delle unità immobiliari previste.

II) Si ha un aumento di carico urbanistico allorquando:

- l'intervento programmato determina un aumento della SU e/o del numero delle unità immobiliari esistenti, in altri termini, delle attività esistenti;
- l'intervento propone una variazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra i raggruppamenti di categorie di funzioni di cui al seguente art. 28 delle presenti norme, nonché dall'una all'altra, delle sottofunzioni b.1, b.2, b.3, qualora ciò determini un aumento degli standard, in relazione alla nuova destinazione prevista.

**p) Superficie utile complessiva -S.U.-**

I) E' la superficie massima ammessa in ciascuna zona omogenea e realizzabile in ogni comparto. Corrisponde al prodotto (UtxSt), nel caso d'intervento urbanistico preventivo, oppure (UfxSf), nel caso d'intervento diretto.  
In taluni casi la S.U. può essere assegnata direttamente dalle norme.

II) **Per la funzione abitativa**, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in **S.u.a.** (Superficie Utile abitabile) e **S.n.r.** (Superficie non residenziale).

- La S.u.a è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie e degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne agli alloggi ed ai fabbricati, la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali, **S.n.r.**
- La **S.n.r.** è costituita dalla somma delle superfici nette non residenziali, di pertinenza dell'alloggio, aventi altezza fino a 2,50 ml. quali, cantine oltre i 10 mq. e soffitte, e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni d'ingresso, volumi tecnici, centrali termiche anche singole, quando collocate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo della S.n.r. o S.a., la porzione di sottotetto avente altezza fino a 1,70 ml.; per contro le porzioni di sottotetto a servizio della residenza aventi altezze comprese tra 1.70 e 3.00 ml. sono da ricomprendersi nella Snr; oltre tale limite vanno ricomprese nella Su; il calcolo dell'altezza dovrà riferirsi tra la quota del piano di calpestio del sottotetto e l'intradosso della struttura di copertura a sezione inclinata, indipendentemente dalla tipologia strutturale;
- La S.U. complessiva è data da:  
**S.u.a + 60% S.n.r = S.U.** (superficie di riferimento per l'edificabilità nelle diverse zone omogenee)
- Le autorimesse comprensive dei relativi corselli, fino alla concorrenza delle quantità previste nelle norme di zona, nonché le logge, i balconi e le cantine sino ad un massimo di mq. 10 per alloggio, ed eventuali locali condominiali destinati al giuoco dei bambini, sino alla concorrenza delle quantità eventualmente previste dal R.E. vigente, non sono computabili, ne' nella **S.u.a**, ne' nella **S.a.**
- I portici privati vanno computati nella S.a al 60% e sono qualificati quali accessori. Eventuali eccedenze dovranno rientrare nel computo della **S.a.**
- Sono, altresì, esclusi dal computo sia della S.U. che della S.n.r., le cabine elettriche, le autorimesse interrato ed i porticati d'uso pubblico.
- I locali abitativi o loro parti, aventi altezze utili interne, uguali o maggiori di ml. 5.50 verranno, ai fini del calcolo della **S.U.** calcolati due volte.
- Non sono riconducibili a trasformazioni edilizie e pertanto esenti dalla verifica dei parametri di cui al presente articolo, quelle costruzioni pertinenziali, cioè al permanente servizio di edifici residenziali esistenti, quali pergolati, barbecue fissi al suolo, giochi per bambini, tettoie in legno, costruzioni in legno per deposito attrezzi da giardino, serre. Tali costruzioni non potranno avere superficie coperta complessiva superiore a 6 mq. per lotto, altezza massima superiore a ml. 2,20 e potranno essere collocate a non meno di 1,50 ml. dal confine, previo accordo scritto tra le ragioni confinanti.

III) **Per le funzioni turistiche, direzionali, di pubblico esercizio e di artigianato di servizio,** commercio al dettaglio, la superficie di riferimento è la S.U., ovvero la somma della **S.n.** e della Superficie Accessoria (**S.a.**) calcolata al 60%:

**S.n.** = somma delle superfici nette di tutti i piani, fuori ed entro terra, compresi i 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;

**S.a.** = somma delle superfici nette poste al servizio dell'attività quali tettoie a sbalzo oltre 1,5 ml., porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, centrale elettrica, centrale di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

- Le autorimesse comprensive dei relativi corselli, fino alla concorrenza delle quantità previste dalle presenti norme, nonché le logge e i balconi, non sono computabili, ne' nella **S.n.**, ne' nella **S.a.**
- La **S.U.**, per queste funzioni, è data da: **S.n. + 60% S.a.**= alla superficie di riferimento per l'edificabilità nelle diverse zone omogenee.

IV) **Per le funzioni commerciali all'ingrosso e manifatturiero in genere e dei servizi agricoli di servizio e zootecnici** la superficie di riferimento è la S.U.c. risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra. Dal calcolo della S.U. sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente. In detta S.U. sono compresi i 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.

- **Limitatamente agli esercizi commerciali** di cui alla L.R. 14/99, la S.U.c. coincide con la sommatoria della Superficie di Vendita e della superficie accessoria.
- Si definisce **superficie di vendita**, ai sensi dell'art. 4 del D.L. 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 dei prodotti e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Di contro, 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 d'avancassa purchè non adibiti all'esposizione di merci. Tale superficie si qualifica come **superficie accessoria**.
- Le eventuali autorimesse interrato adibite, sia al parcheggio dei mezzi di servizio, sia al parcheggio dei clienti e degli addetti, non sono compresi nella superficie accessoria.
- Per superficie di vendita di un centro commerciale s'intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
- Per superficie di vendita dei complessi commerciali di vicinato, o di gallerie commerciali di vicinato, s'intende quella di ciascun esercizio di vendita, senza sommarla agli altri.
- La superficie di vendita degli esercizi commerciali operanti nel settore merceologico non alimentare che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie d'auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 1.500 mq (ai sensi della Del. di Cons.Reg. n.344 del 26/03/2002). Per superfici eccedenti le succitate dimensioni la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino ai predetti limiti e 1/4 per la parte eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto d'impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale con cui questo ultimo s'impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.
- Non sono computati nella **S.n.** o nella **S.a.**, gli spazi destinati all'uso pubblico quali porticati, locali destinati al gioco dei bambini, locali condominiali d'uso collettivo, autorimesse.

V) In caso d'interventi di qualunque tipo, relativi a qualsiasi funzione, previsti all'interno di singole unità immobiliari esistenti, la semplice eliminazione e/o spostamento di pareti interne, ovvero di loro parti, non è considerata quale variazione della S.U. preesistente.

VI) La S.u. degli impianti sportivi qualificabili come non ad alto concorso di pubblico, cui riferirsi per il computo dei parcheggi di spettanza, è la superficie effettiva di giuoco.

**q) Altezza delle fronti. -H.F.-**

E' data, per ogni fronte di un edificio, dalla differenza fra le più restrittive tra le due, calcolata come segue:

I) quota inferiore:

- quota media del marciapiede stradale;

II) quota superiore, ovvero la quota più alta delle seguenti, ad eccezione dei manufatti tecnologici e delle extracorse dei vani ascensore:

- quota media intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina S.U. per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;
- intradosso linea di colmo per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;
- sommità del parapetto in muratura piena, avente altezza maggiore a ml. 1,20 (per gli edifici con copertura piana).

Tale parametro si adotta ai fini della verifica dai confini, dalle strade e fra pareti finestrate.

**r) Altezza del fabbricato -H.-**

E' la massima tra le H.F. descritte al punto precedente.

**s) Superficie Coperta. -S.C.-**

E' data dalla superficie coperta del fabbricato, o dei fabbricati, progettati all'interno di una superficie d'intervento, considerando la copertura depurata degli eventuali sporti di gronda ed elementi aggettanti in genere. Il rapporto S.C./S.f. costituisce il R.C. (rapporto di copertura) ovvero il limite oltre il quale non è possibile prevedere superfici coperte sull'area d'intervento.

**t) Superficie Permeabile. -S.P.-**

Costituisce la percentuale minima inderogabile di superficie da prevedere nei lotti privati, (ovvero all'interno della S.f.) in grado di lasciar filtrare l'acqua di superficie nel sottosuolo, secondo le prescrizioni contenute nei vari articoli di zona.

**u) Indice di Visuale Libera. -V.L.-**

I) Fatto salvo il rispetto del minimo di 10 ml. tra pareti finestrate, rappresenta il minimo rapporto obbligatorio che deve intercorrere tra l'altezza delle facciate degli edifici e le zone libere frontistanti; tale rapporto concorre al corretto posizionamento del fabbricato sul lotto.

II) Fatta eccezione per i comparti sottoposti a P.P., tale indice non può essere inferiore a 0,50.

III) La VL si applica a tutte le nuove costruzioni, comprese quelle che si ottengono da interventi di sostituzione edilizia e ampliamenti.

IV) L'area di Visuale Libera di pertinenza di ciascuna facciata, misurata perpendicolarmente alla facciata stessa, si ottiene dal prodotto:

$$H_f \times V.L.$$

in cui H.f. è l'altezza del fronte e V.L. è l'indice di Visuale Libera.

V) Il rapporto di V.L. non s'applica ai muri di cinta, di contenimento, o equivalenti, che abbiano un'altezza uguale o inferiore a ml. 3 (art. 886 del Codice Civile).

VI) I volumi aggettanti ed i bow-windows sono soggetti al criterio di V.L., mentre lo stesso principio non si applica a balconi, cornicioni e qualsiasi tipo di sporgenza che risulti non chiusa, sporgenze del corpo di fabbrica inferiori a 50 cm. di profondità e comprese entro il 10% del fronte di fabbrica su cui si situa.

VII) Fatta eccezione per i fabbricati ricadenti in zone di rispetto stradale, negli interventi su fabbricati esistenti che non comportino modifiche al perimetro esterno degli stessi è ammesso il mantenimento dei rapporti di V.L. preesistenti. Tale criterio non s'applica, però, nei confronti di costruzioni aggiuntive, o parti di loro, realizzate in epoca recente e che siano prive di valore storico-testimoniale.

VIII) Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono rispettare la V.L. alla stessa stregua degli interventi di nuova costruzione.

**v) Superficie minima d'intervento in zona agricola. -S.m.a.-**

I) Per tutti gli interventi di nuova costruzione ammessi in zona agricola, l'unità d'intervento urbanistico - edilizia, è costituita dall'azienda agricola singola od associata. Per azienda s'intende la somma dei terreni in proprietà, in affitto, o utilizzati con altro titolo di possesso sottoposta ad una gestione tecnico-economica unitaria.

II) Ai fini del dimensionamento dell'intervento, vengono conteggiate tutte le superfici in proprietà e le superfici in affitto, oppure con altro titolo di godimento regolarmente registrato, di cui sia dimostrata la reale disponibilità per un periodo non minore di 6 anni dal momento della richiesta.

III) Per tutti gli altri tipi d'intervento, l'unità minima è costituita dal lotto, o area di pertinenza, come da frazionamento catastale, al 1982.

**z) Superficie Agraria Utile -S.A.U.-**

E' tale la superficie Produttiva netta delle aziende agricole, effettivamente coltivate e/o potenzialmente coltivabili, quindi considerate al netto delle tare, quali aie cortilive, vialetti d'accesso ed altro assimilabile per analogia.

**aa) Volume -V-**

E' tale l'intera volumetria di un edificio misurato, vuoto per pieno, al lordo delle murature esterne e del solaio di copertura. Tale definizione serve unicamente per il calcolo del numero degli alloggi.

**Art. 40**

***Norme sulle Distanze e sulle fasce di rispetto.***

1. La Variante 2003 al P.R.G. applica le distanze come di seguito elencato.
2. La ricostruzione e/o sostituzione degli edifici esistenti è considerata, a tutti gli effetti, per quanto riguarda le distanze, come intervento di nuova costruzione.
3. Indipendentemente dalle destinazioni di zona nei casi in cui si rendono necessari particolari criteri di salvaguardia, il P.R.G. stabilisce i relativi vincoli di rispetto.
4. I vincoli di rispetto agiscono nel senso di escludere o limitare la localizzazione di fabbricati o attività nell'ambito del vincolo stesso, senza peraltro mutare la destinazione urbanistica della zona su cui insistono; cosicché l'area interessata è sempre computabile ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria, in base alle norme di zona.

**5. D1 - Distanze dai confini di proprietà:**

- per gli edifici ricadenti in zona omogenea A, si conservano le distanze preesistenti;
- in caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti, si applica una distanza minima di 5 ml.;
- in caso di elevazione, qualora si sia in presenza di distanze esistenti inferiori a 5 ml., si applica una distanza non minore di 3 ml., ne' inferiore alle distanze preesistenti, fermo restando il rispetto di ml. 10,00 tra pareti finestrate;
- per tutte le nuove costruzioni e per parti nuove d'edifici esistenti, che aumentino la propria sagoma, s' applica una distanza minima di ml. 5; tuttavia, nelle zone omogenee B e D prevalentemente edificate, sono permesse distanze inferiori, nel rispetto del Codice Civile, esclusivamente per la realizzazione di autorimesse al servizio degli alloggi che ne sono sprovvisti, o carenti rispetto ai parametri minimi, dietro regolare assenso del confinante regolarmente trascritto all'Ufficio del Pubblico Registro;
- i fabbricati o parti di essi da eseguirsi completamente in interrato dovranno rispettare una distanza dai confini di proprietà di almeno 1,50 ml.; con l'assenso del confinante, da esibirsi in allegato all'istanza per il provvedimento autorizzativi, la costruzione potrà essere eseguita direttamente sul confine;
- nel caso di strumenti urbanistici attuativi, l'obbligo di rispettare le distanze dai confini di proprietà s'applica esclusivamente nei confronti del perimetro di comparto

**6. D2 - Distanze dai confini di zona a differente destinazione d'uso:**

- per gli edifici ricadenti in "zona omogenea A", si conservano le distanze preesistenti;
- in caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti, si applica una distanza minima di 5 ml.;
- per tutte le nuove costruzioni, nonché per ampliamenti, si applica una distanza minima di 5 ml.; questa distanza non si applica ai limiti di rispetto stradale e ferroviario individuati in cartografia di progetto della V.G. al P.R.G.;
- le distanze dai confini di zona non si applicano in caso di fabbricati o parti di essi da eseguirsi totalmente in interrato;
- nel caso di strumenti urbanistici attuativi, l'obbligo di rispettare le distanze dai confini di zona si applica esclusivamente nei confronti del perimetro di comparto.

**7. D3 - Distanze tra edifici.**

- I) Tali distanze minime di rispetto si applicano ogni qualvolta, almeno una delle pareti fronteggianti, abbia finestre con ampiezza e caratteristiche di veduta, così come concettualmente espresso, in proposito, dal Codice Civile:
- per gli edifici ricadenti in "zona omogenea A" si conservano le distanze preesistenti;
  - per le costruzioni e gli ampliamenti di edifici esistenti, s'applica una distanza mai minore di 10 ml., fatta eccezione per quanto prescritto al 3° comma del presente articolo.
- II) Sono ammesse distanze inferiori nell'ambito di P.P., secondo quanto espresso dall'art. 3 del D.M. 1444 del 1968.
- III) Nelle zone omogenee B e D, di completamento, è ammessa la costruzione in aderenza per congiungersi a fabbricati già edificati sul confine di proprietà; così com'è pure ammessa la costruzione di due nuovi edifici in aderenza sul confine di proprietà, purché l'intervento sia oggetto di un progetto unitario.

**8. D4 - Distanze dalle strade.**

- I) Le fasce di rispetto delle nuove infrastrutture viarie introdotte dalla Var. al PRG 2003, si definiscono "corridoi infrastrutturali", entro cui i progetti esecutivi delle opere stradali dovranno definire tracciati, svincoli, opere e manufatti complementari, ecc., essendo, i tracciati rappresentati dalla variante 2003, indicativi e di massima.

- II) Per i nuovi edifici, le distanze di rispetto dalle strade esistenti e di progetto, si applicano sia all'interno sia all'esterno dei centri abitati, così come stabilito nella Tavola specifica, classificante le strade, redatta in scala 1/10.000 e riportate nella cartografia d'azonamento in scala 1/5000.
- III) Entro le fasce comprese tra il ciglio delle strade ed il limite geometrico raffigurato nella cartografia di piano, ovvero esplicitato dalle presenti norme, è prioritariamente ammesso l'ampliamento delle strutture viarie e dei servizi alla mobilità d'ogni tipo. Sono ammessi tutti gli interventi di sistemazione dei cigli, dei drenaggi e degli scolli, comprese la realizzazione dei manufatti specifici. Le proprietà private comprese in tali fasce di rispetto, potranno sistemare le aree libere per quanto attiene, recinzioni e cancellate, giardini, fondi agricoli, ecc. a condizione che siano compiutamente rispettate le specifiche disposizioni all'uso determinate dal Codice della Strada. Potranno altresì, essere realizzate opere di mitigazione degli impatti generati dal traffico autostradale, a prescindere dalla zona omogenea che si sovrappone alla fascia di rispetto. In prossimità del cimitero la fascia di rispetto autostradale è ridotta a ml. 30.
- IV) Eventuali ampliamenti d'edifici esistenti, alla data d'adozione delle presenti norme, potranno essere eseguiti soltanto se previsti nella parte non prospiciente il fronte stradale ed ogni caso entro i limiti massimi specificati dalle specifiche norme di zona. Tali disposizioni non sono applicabili entro le fasce di rispetto che ricadono all'interno delle fasce di rispetto ai pozzi acquedottistici, così come graficizzato nelle tavole del P.R.G. in vigore.
- V) All'esterno dei centri abitati nel rispetto del Codice della Strada in vigore, le distanze da rispettare sono le seguenti:
- 60 ml. per le autostrade di tipo A;
  - 40 ml. per strade di tipo B;
  - 30 ml. per strade di tipo C;
  - 20 ml. per strade di tipo F, ad eccezione delle vie vicinali, per le quali è prescritta una distanza di rispetto pari a 10 ml fatte salve le zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, per cui la distanza di rispetto può essere ridotta a 5 ml.
  - valgono in ogni caso tutte le prescrizioni del Codice della Strada in relazione alla viabilità come nelle intersezioni a raso ed altro simile.
- VI) Sono esclusi dal rispetto di questa distanza i distributori di carburante, le stazioni di servizio all'automobilista -vedasi nello specifico quanto previsto all'art:90 delle presenti NTA-, pur comprensive di tutte le attrezzature di supporto collaterali, le cabine elettriche pubbliche e/o d'uso pubblico, eccezionalmente quelle private, intendendo con ciò i soli in cui non sia altrimenti possibile la realizzazione del suddetto manufatto, gli armadietti tecnologici a condizione che, in ogni caso, l'ubicazione garantisca perfetta visibilità, sicurezza e non interrompa il percorso dei pedoni.
- VII) Entro tali fasce sono, altresì ammesse le installazioni temporanee di chioschi, gazebo, insegne pubblicitarie ed altri elementi assimilabili, purché amovibili, temporanei e rispettosi delle prescrizioni di sicurezza contenute nel Codice della Strada e nelle conseguenti circolari applicative.
- VIII) All'interno dei centri abitati le distanze minime da rispettare tra fabbricati con interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco, al servizio di singoli edifici o di singoli insediamenti) devono corrispondere alla larghezza della sede stradale, migliorata di:
- ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
  - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
  - ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

- IX) Nel caso in cui le distanze tra fabbricati, come sopra misurate, siano inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
- X) Sono ammesse distanze D4), inferiori a quelle indicate nel presente articolo, nel caso d'edifici che formino oggetto di P.P. o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.
- XI) All'interno dei centri edificati è ammesso che i fabbricati di nuova realizzazione, nonché gli ampliamenti e le demolizioni con successiva ricostruzione, s'allineino sul cosiddetto "allineamento prevalente", purché sia verificato che almeno il 51% del costruito esistente e di nuova formazione, si attestino, effettivamente, su tale allineamento. Resta inteso che tale possibilità non deve contrastare con esigenze di sicurezza e visibilità le quali devono essere, comunque, garantite alle vie di comunicazione.
- XII) Nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti interventi di riqualificazione ambientale, di sistemazione, rettifica, ampliamento ed integrazione della viabilità, di realizzazione di parcheggi, di percorsi pedonali e ciclabili, di creazione d'aree verdi, nel rispetto delle distanze prescritte dal C.d.S. per piante, siepi e muri.
- XIII) La superficie delle fasce di rispetto, sempre che non sia diversamente disposto, è conteggiabile, agli effetti dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici, pur rimanendo non direttamente edificabile.
- XIV) Il limite della fascia di rispetto va riferito al confine di proprietà stradale, come definito dal Codice della Strada.
- XV) Eventuali costruzioni eseguite totalmente in interrato dovranno rispettare una distanza dalle strade pubbliche o d'uso pubblico pari alla profondità di scavo ovvero a distanze inferiori solo se concesso previo nulla-osta, dall'ente proprietario nel rispetto delle norme vigenti.

#### **9. D5- Distanze dagli elettrodotti e dalle strutture per l'emittenza radiotelevisiva.**

- I) Le infrastrutture per le telecomunicazioni in genere, secondo quanto disposto dal D.M. 198/2002, e in attesa del pronunciamento della Corte Costituzionale, sono compatibili con qualunque destinazione urbanistica del territorio e pertanto realizzabili anche in deroga agli strumenti urbanistici e ad ogni altra disposizione di legge o di regolamento.
- II) Tuttavia, nella costruzione d'edifici destinati ad abitazione o ad altre attività che comportino tempi prolungati di permanenza delle persone, vanno rispettate le distanze previste dalla Direttiva per l'applicazione della L.R. 31/10/2000 n.°30, "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico".
- III) Sono identificate le seguenti tipologie d'impianti elettrici, intendendo con ciò l'insieme delle opere costituite da linee, cabine, stazioni e sottostazioni di trasformazione, ecc. necessari alla fornitura del servizio:
- Linea BT (bassa tensione) = kV 0,4 (Distribuzione energia elettrica alla clientela diffusa);
  - Linea MT (media tensione) = kV 15 (Distribuzione secondaria);
  - Linea AT (alta tensione) = kV 132 (Trasmissione e Distribuzione);
  - Linea AAT (altissima tensione) kV 220-380 (Trasmissione).
- IV) Le fasce di rispetto definite dalle norme vigenti intendono garantire, in via cautelativa, l'obiettivo di qualità massima di 0,2 micro tesla e sono rappresentate nella cartografia del PRG. Esse sono correlate alla tipologia ed alla tensione d'esercizio dell'impianto elettrico. Limitatamente alle aree di sviluppo urbanistico, in particolare per piani d'espansione regolati da Piani attuativi già approvati alla data d'emanazione delle Direttive in vigore, o ad aree di completamento già dotate d'opere d'urbanizzazione, situate in prossimità degli impianti esistenti, oppure in ambiti ove si manifesti la necessità di potenziare la rete elettrica, l'obiettivo ammissibile di qualità minima non può essere inferiore a 0,5 micro Tesla.

V) Tali valori, sino a diversa determinazione, va calcolato sul valore della corrente media annua d'esercizio riferita all'anno precedente, incrementata del 5%, ovvero del 50% della corrente massima d'esercizio normale, qualora più cautelativo, tenuto conto dei programmi di sviluppo degli esercenti il servizio.

VI) Le fasce di rispetto si misurano a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea e risulta complessivamente pari alla somma delle fasce riferite a ciascun lato della linea stessa, come definite nelle tabelle che seguono.

VII) Le fasce di rispetto, in ogni caso, non devono essere inferiori ai seguenti valori:

- Dimensione in ml. della fascia laterale di rispetto per il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla al ricettore:

kV	Terna singola	Doppia terna ottimizzata*	Doppia terna non ottimizzata**
380	100	70	150
220	70	40	80
132	50		
40	70		

(valori in ml)

\* fasi diverse per le coppie di conduttori ad eguale altezza e correnti concordi, oppure fasi uguali e correnti discordi.

\*\* caso inverso al precedente.

- Dimensione in ml. della fascia laterale di rispetto per il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla al ricettore:

Linee a 15 KV	Terna o cavo singolo	Doppia terna o cavo ottimizzato	Doppia terna o cavo non ottimizzato
Linea aerea in conduttori nudi	20	12	28
Cavo aereo	3		4
Cavo interrato	3		4

(valori in ml)

- Per linee con tipologia "non standard", ovvero superiori a 15 kV la cui tipologia non rientra nei casi sopra contemplati, la fascia di rispetto è stabilita dal Comune interessato sulla base delle valutazioni tecniche di ARPA e dell'AUSL.

VIII) Gli esercenti di cabine primarie 135/15 e secondarie MT/BT (15/0,4 kV), sino all'emanazione di più puntuali determinazioni in materia, debbono attestare il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 microTesla.

IX) Qualora siano compresenti più linee elettriche ad alta e/o media tensione, l'ampiezza della fascia di rispetto di riferimento è stabilita dal Comune di concerto con Arpa e AUSL.

X) Le fasce di rispetto individuate graficamente dal P.R.G., decadono nel caso di soppressione delle linee, ovvero si modificano nel caso di ristrutturazione e/o bonifica delle reti;

XI) Il Comune è tenuto ad individuare gli impianti che superano il valore di 0,5 micro tesla misurato al ricettore, sulla base delle indicazioni fornite dagli esercenti di tali reti.

XII) Le ampiezze delle fasce di rispetto all'interno delle quali è possibile realizzare esposizioni superiori a 0,5 microtesla d'induzione magnetica, sono di seguito riportate:

- **Impianti A.T.** Dimensione in ml. della fascia laterale di rispetto per l'individuazione di potenziali ricettori con esposizione superiore a 0,5 micro Tesla:

kV	Terna singola	Doppia terna ottimizzata *	Doppia terna non otti-
----	---------------	----------------------------	------------------------

			mizzata **
380	65	45	95
220	50	25	-
132	30	25	45

\* fasi diverse per le coppie di conduttori ad eguale altezza e correnti concordi, oppure fasi uguali e correnti discordi.

\*\* caso inverso al precedente.

- **Impianti M.T.** Dimensione in ml. della fascia laterale di rispetto per l'individuazione di potenziali ricettori con esposizione superiore a 0,5 micro Tesla:

Linee a 15 KV	Terna o cavo singolo	Doppia terna o cavo ottimizzato	Doppia terna o cavo non ottimizzato
Linea aerea in conduttori nudi	13	10	18
Cavo aereo	2	-	2,5
Cavo interrato	2	-	2,5

XIII) Le cabine elettriche al servizio degli insediamenti debbono essere collocate a distanza da edifici residenziali e/o produttivi, tali da garantire il livello di qualità pari a 0,2 micro tesla.

XIV) Nelle tavole di P.R.G. sono individuate le principali linee elettriche esistenti confermate e da dismettere. Le distanze vanno, in ogni caso, rispettate nei confronti di tutte le linee rientranti nella casistica sopra richiamata, anche se non espressamente indicate.

XV) I nuovi elettrodotti con tensione uguale o maggiore a 15000 volt, dovranno garantire il parametro di qualità citato al punto precedente, anche nei confronti degli edifici esistenti. Gli elettrodotti esistenti, con potenza uguale o maggiore a 15000 volt, qualora non garantiscano i requisiti sopra citati, dovranno adottare soluzioni tecnologiche e progettuali idonee all'assolvimento delle norme in vigore.

XVI) Nel caso in cui, disposizioni più restrittive dovessero intervenire in materia, esse si devono intendere immediatamente applicabili, seppur in variante alle presenti norme.

XVII) Gli impianti per l'emittenza radiotelevisiva, se non diversamente espresso dal Piano provinciale delle localizzazioni, dovranno essere collocati a distanza non minore di 300 ml. dai centri abitati, così come definiti dalla legislazione regionale in vigore.

#### 10. D6 - Distanze dai depuratori.

All'interno delle zone di rispetto dai depuratori (zone omogenee F3), s'applicano le prescrizioni vigenti in materia, alle quali si rimanda espressamente. In particolare, con riferimento agli impianti di depurazione delle acque reflue è prescritta una fascia di rispetto di 100 ml. con vincolo d'inedificabilità assoluta. All'interno delle suddette fasce s'applicano le disposizioni del D.M. 319/1976 e della Delb. Del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977 come modificata dal D.Legisl. 152/99 e s.m.i.

#### 11. D7 - Distanze dai metanodotti principali.

Con riferimento alla rete esistente di distribuzione del gas-metano (condotta di 1° specie- pressione d'esercizio > 24 Bar) si precisa che le distanze di rispetto che dovranno tenere i fabbricati dalle condotte, sono quelle prescritte dal DM 24/11/84 art. 2.4.3, tabella 1; in ogni caso, occorre il "previo parere" dell'ufficio dell'Ente gestore competente.

#### 12. Fasce di rispetto dei cimiteri.

- I) I perimetri delle fasce di rispetto ai cimiteri, prescritte dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni, o definite dall'ordinanza sindacale n.33 del 2003, ai sensi delle vigenti norme in materia, sono riportati nelle cartografie di P.R.G.
- II) In dette fasce è vietata qualsiasi nuova costruzione che non sia funzionale alla struttura cimiteriale.
- III) Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi d'uso senza aumento di C.U., oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
- IV) Sono, altresì, ammessi interventi di riqualificazione del paesaggio e riduzione dell'impatto ambientale eventualmente prodotto dalla struttura cimiteriale.
- V) La superficie di tali fasce è conteggiabile agli effetti dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici, pur rimanendo non direttamente edificabile. Le fasce di rispetto possono essere attrezzate a verde e, al loro interno, possono essere ubicate piccole attrezzature per la vendita dei fiori e/o altre strutture assimilabili per analogia.

**13. Fasce di rispetto di canali, fossi di scolo principali, del sistema di irrigazione e/o di smaltimento delle acque di superficie a cielo aperto.**

- I) La presente Variante 2003 al P.R.G. tutela gli elementi di cui all'oggetto, in quanto funzionali al sistema di smaltimento delle acque superficiali ed al sistema irriguo del territorio rurale. Tali distanze servono sia mantenere libere le fasce laterali affinché l'Ente gestore possa effettuare le periodiche manutenzioni, oltre a denotare la presenza nella struttura paesistica complessiva.
- II) Ai fini della preservazione della rete scolante e della sua tutela, le distanze che debbono essere rispettate sono le seguenti:

costruzioni	10,00 ml
metanodotti	7,00 ml
Parcheggi e spazi di sosta	5,00 ml
Opere costruite in Verde pubblico e privato	5,00 ml
Recinzioni e barriere antirumore	5,00 ml
Arature	5,00 ml
Siepi	5,00 ml
Alberature d'alto fusto	5,00 ml
Fossi privati e analoghi	5,00 ml

- III) Le distanze minime dai confini stradali sono le seguenti:

Autostrade 15 ml.  
 Strade Primarie tipo B 10,00 ml.  
 Strade Secondarie tipo C 10,00 ml.  
 Strade int. Locale tipo D 10,00 ml.  
 Strade tipo E 10,00 ml.  
 Strade tipo F.1 8,00 ml.  
 Strade tipo F.2 8,00 ml.

- IV) Le coltivazioni potranno spingersi non oltre i 5 ml. dal ciglio del corpo idrico. Per ragioni di manutenzione della rete, da parte dell'Ente Gestore, la vegetazione di ripa potrà essere estirpata e/o diradata, lasciando unicamente la copertura erbosa.

**14. Distanze di tutela assoluta dagli alvei fluviali.**

La presente Variante 2003 tutela gli invasi fluviali, in quanto elementi fondanti della configurazione paesistica locale e, in ottemperanza la PTPC vigente, individua una distanza assoluta di rispetto pari a ml. 10 d'assoluta inedificabilità, come meglio precisato nello specifico articolo di tutela Art.18 "Invasi ed alvei di laghi, bacini, corsi d'acqua" e loro zone di tutela.

## CAPO IV STANDARD DI P.R.G.

### *Art. 41 Opere ed aree d'urbanizzazione primaria.*

1. Le opere d'urbanizzazione primaria, sono quelle all'uopo classificate, dalla L.R. 20/2000 e precisamente:
  - le strade e gli spazi di sosta e parcheggio;
  - le fognature ed i relativi impianti depurativi;
  - il sistema di distribuzione dell'acqua;
  - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono;
  - il sistema della pubblica illuminazione;
  - il verde di arredo, stradale e attrezzato, nonché le opere per la protezione dal rumore stradale;
  - gli allacciamenti e le relative opere accessorie ai pubblici servizi, non aventi carattere generale.
2. Tali opere devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune dal lottizzante.
3. In tutto il territorio agricolo, il rilascio di permessi di costruire per attività extra agricole è comunque subordinato, ai sensi della legge n. 10/1977, all'esistenza delle opere d'urbanizzazione primaria e/o al pagamento dei relativi oneri.
4. Un insediamento agricolo si considera dotato d'opere d'urbanizzazione primaria qualora sussistano almeno le seguenti condizioni:
  - collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile pavimentata e dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche;
  - collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - 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.R. 319/76 e succ. mod. ed alle disposizioni di cui alla L.R. 7/83 e succ. mod.;
  - 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 N.T.A.;
  - collegamento alla rete di distribuzione idrica, ovvero, in mancanza, di adeguato pozzo per uso domestico di cui sia garantita la potabilità.
5. Per tutti i casi in cui debbano essere corrisposti, l'entità degli oneri di urbanizzazione, nonché quelli previsti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi, oltre a quelli necessari alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano state alterate le caratteristiche, risulta quella stabilita dall'apposita Deliberazione Comunale approvata in applicazione delle Tabelle Parametriche Regionali, a loro volta, disposte in attuazione dell'art. 5 della Legge n. 10/1977.
6. Ai sensi dell'art. 11) della Legge n. 10/1977, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, l'interventore può obbligarsi a realizzare direttamente le opere d'urbanizzazione, quelle per lo smaltimento dei rifiuti e la sistemazione dei terreni, a scompuo parziale o totale, delle quote dei relativi oneri dovuti.
7. Le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi prodotti da insediamenti industriali, od artigianali, non possono essere in alcun caso considerate opere d'urbanizzazione generale. Per queste opere è previsto un contributo di concessione ai sensi dell'art. 10, della Legge 22/1/1971 n. 10, sia nel caso in cui siano al servizio dell'intero insediamento, sia nel caso in cui servano un singolo processo produttivo.

8. In tutti i casi in cui è previsto l'intervento urbanistico preventivo e in tutti gli altri casi in cui ciò sia richiesto dalle presenti N.T.A., le aree necessarie per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria, sono cedute gratuitamente dai proprietari, prima del rilascio del permesso di costruire relativo ai fabbricati; esse potranno tuttavia essere utilizzate, in via provvisoria dai lottizzanti, nel corso dei lavori di cantiere.
9. Le disposizioni relative alle cessioni d'aree e opere per U.1., di cui al presente articolo, valgono anche nel caso in cui sia previsto un Piano d'intervento coordinato, così come previsto al precedente art. 9.
10. Nei comparti urbanistici individuati graficamente nella cartografia di Piano, le strade che connettono la viabilità del comparto, con l'esterno, sono equiparate a strade di U1 e sono vincolanti, pertanto, non possono essere modificate, se non con specifica variante alla stessa. Le altre aree individuate all'interno dei comparti urbanistici e destinate all'organizzazione degli spazi pubblici possono essere, in sede di definizione del P.P., modificate rispetto alla configurazione di massima indicata dal PRG, purchè non assumano un carattere residuale, marginale e mantengano interamente i requisiti d'accessibilità e fruibilità. Le aree incluse nei comparti contrassegnate con la sigla (ZR) corrispondono a zone di verde pubblico prevalentemente boscato e quindi di cessione al demanio comunale.

#### **Art. 42**

#### ***Aree ed opere d'urbanizzazione secondaria e standard urbanistici.***

1. Sono opere d'urbanizzazione secondaria, quelle all'uopo identificate dalla L.R. 20/2000; più precisamente:
  - asili nido e scuole materne;
  - scuole dell'obbligo;
  - mercati di quartiere;
  - delegazioni comunali;
  - attrezzature religiose (culto, opere parrocchiali) istituti educativi ed assistenziali per bambini e anziani e attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive connesse;
  - centri civici e sociali, attrezzature culturali, ricreative, assistenziali e sanitarie di quartiere;
  - spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport;
  - parcheggi pubblici non rientranti fra quelli d'U.1;oltre alle opere sopra citate, sono considerate d'U2 le altre strutture pubbliche utilizzate per attività sociali quali, centri giovanili, per anziani, , strutture di servizio socio-assistenziale.
2. I parcheggi individuati nelle tavole di P.R.G. con la lettera "P", fatta eccezione per le indicazioni contenute nei comparti sottoposti a P.P., sono da intendersi come parcheggi d'urbanizzazione secondaria (P.U.2.).
3. Non sono considerate come opere d'urbanizzazione secondaria, bensì generale, i servizi e le infrastrutture viarie di rilevanza comunale o sovra-comunale e le reti impiantistiche aventi le stesse caratteristiche.
4. Nelle zone soggette ad intervento urbanistico attuativo, le aree destinate alle opere d'urbanizzazione secondaria corrispondenti alla superficie utile complessivamente realizzabile nel comparto, vanno cedute dai proprietari secondo le prescrizioni fissate nella convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo.
5. Le aree cedute al comune nell'ambito dei comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo, sono classificate come "zone omogenee G", di cui alle presenti NTA e, perciò, soggette alle stesse normative.
6. Nei comparti sottoposti a P.P., dalle presenti norme, le previsioni di spazi destinati ad U2, costituiscono previsioni di massima che potranno essere variate dal progetto di P.P. senza che ciò comporti va-

riante al PRG: sono previsioni di massima sia la localizzazione, sia la forma geometrica, per le quali, tuttavia, ci si dovrà riferire ai requisiti funzionali fissati dal Piano dei Servizi. Nel caso in cui le aree d'U1 ed U2, computabili come standard pubblici, identificate graficamente all'interno dei comparti urbanistici, eccedano i minimi fissati dagli specifici parametri di zona, devono comunque essere cedute alla Pubblica Amministrazione attraverso le forme pattuite in convenzione.

7. In ottemperanza alla nuova disciplina in materia commerciale, il PRG determina i seguenti standard urbanistici da corrispondere per l'insediamento degli esercizi commerciali, sulla base delle prescrizioni di cui alla legislazione regionale di settore:
  - agli esercizi di vicinato ed agli esercizi ricompresi in ambiti prevalentemente residenziali sono applicabili le norme sugli standard relative agli insediamenti residenziali;
  - alle medie e grandi strutture commerciali, ancorché inserite in ambiti comprendenti altre funzioni, s'applicano sempre le norme specifiche sugli standard relative agli insediamenti commerciali;
  - nel caso di medie e grandi strutture di vendita collocate fuori o ai margini dei centri abitati il Comune può stabilire una gestione privata delle aree fermo restando l'obbligo di cessione gratuita al Comune, nel caso in cui lo standard non risulti fruibile dalla popolazione residente: in tal caso, il verde pubblico assolve prevalentemente ad una funzione di mitigazione degli impatti.
8. Al fine dell'applicazione degli standard, nel caso d'esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari, s'applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.
9. Nell'ambito del Piano dei Servizi è possibile ricorrere in questi casi ad una forma di cessione del verde pubblico "a distanza", in aree specificamente previste dal Piano stesso e/o finalizzate alla formazione, all'ampliamento ed alla ristrutturazione di parchi urbani.
10. Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete preesistente, il Comune può prevedere la "monetizzazione" parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia d'aree per parcheggi pubblici e verde pubblico, nel rispetto dei limiti e delle condizioni definite dalla legislazione regionale in materia, nei seguenti casi:
  - nell'ambito dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art.8 della L.R. 14/1999, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi, con i mezzi collettivi, oppure con veicoli leggeri e purché gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia ed all'ampliamento di edifici preesistenti; le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
  - nel caso d'interventi di ristrutturazione o d'ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite d'un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
  - nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici ed a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
11. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune sono riservate al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento ed alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento.
12. L'insieme delle norme suddette va necessariamente inteso quale stralcio del Piano dei Servizi.

**Art. 43**  
**Spazi di sosta e parcheggi.**

1. Nell'ambito degli interventi regolamentati dal P.R.G. devono essere reperite quote di parcheggio pubblico e privato in funzione delle diverse zone e delle specifiche destinazioni degli immobili, secondo le seguenti tabelle e relative note e specificazioni:

**TAB. "A": PARCHEGGI D'URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U.1.) E SECONDARIA (U.2.).**

<b>ZONE DI P.R.G.</b>	<b>PARCHEGGI DI U.1.</b>	<b>PARCHEGGI DI U.2.</b>
<b>A.1</b>	Vedi disciplina particolareggiata	-
<b>A.2</b>	30% S.U.	Non richiesti
<b>A.3</b>	Non richiesti	Non richiesti
<b>B.1 – B.2</b>	10% di S.U. per usi 1; 30% S.U. per usi 3	Non richiesti o come da P.P
<b>B.3</b>	Non richiesti	Non richiesti
<b>C.1 – C.2 – C.3</b>	10% SU per usi tipo 1; 30% SU per usi tipo 3	Come da P.P. ma almeno 4mq/30mq di S.U.
<b>D.1</b>	10% SU (compresi quelli esistenti)	Non richiesti
<b>D.2</b>	15% S.U.	Come da P.P.
<b>D.3</b>	50% SU per usi tipo commerciale; 20% SU per altri usi.	Non richiesti
<b>D.4</b>	40% SU	Non richiesti
<b>E.1 – E.2 – E.3</b>	Non richiesti	Non richiesti
<b>F.1</b>	Come da progetto pubblico	Non richiesti
<b>F.2</b>	10% S.U.	Come da progetto pubblico
<b>F.3</b>	30% S.U.	Come da progetto pubblico
<b>F.4</b>	Non richiesti	Non richiesti
<b>G.S</b>	30% S.U.	Non richiesti
<b>G.V</b>	10% S.F.	Non richiesti
<b>G.P</b>	---	---

2. La superficie sulla quale s'applicano i parametri per il reperimento dei parcheggi varia a seconda della funzione, così come specificamente disposto dalla legislazione urbanistica regionale.
3. I parcheggi pubblici d'urbanizzazione primaria e secondaria vanno, di norma, localizzati sul fronte strada o in idonee aree, in modo da garantire l'efficacia della pubblica fruizione; potranno essere ricavati anche in strutture interrato o in elevazione (massimo tre piani fuori terra), purché idoneamente connessi con il sistema delle funzioni insediate e di fruizione, dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale.
4. Nel rispetto del Piano dei Servizi, parte integrante della Variante 2003 al P.R.G., una parte dei parcheggi prescritti per le zone omogenee B, potrà essere monetizzata.  
In particolare, le superfici destinate a parcheggi pubblici d'U1 e U2 delle strutture commerciali di vario tipo, specificamente previste nelle apposite schede di zona delle presenti NTA, potranno essere parzialmente monetizzate nei seguenti casi:
- nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale d'aree urbane, di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/1999, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia ed all'ampliamento d'edifici preesistenti. Le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
  - nel caso d'interventi di ristrutturazione o d'ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché con l'ampliamento non sia superato il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
  - nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o di complessi di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici ed a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero d'edifici preesistenti.;
  - nel caso di formazione di medio-piccole strutture di vendita, purché nell'ambito dei centri storici e delle zone a traffico limitato, anche se localizzate all'esterno dei centri storici.

Le risorse finanziarie in tal modo recuperate dal Comune sono riservate al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili, al reperimento ed alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento.

5. Tutti i parcheggi pubblici dovranno essere comodamente accessibili e fruibili.
6. Le quantità prescritte sono da intendersi teoriche e vanno tradotte in effettivi posti auto con la seguente formula:

$$N = S/25$$

dove N è il numero di posti auto, S è la superficie minima complessiva richiesta dalle norme. Il numero di posti auto va arrotondato all'intero più vicino.

7. La dimensione minima del posto macchina perpendicolare alla strada, ovvero disposto obliquamente ad essa, è di almeno ml. 2,50 x 5,00 ad eccezione dei posti auto prescritti dalla L.n. 13/1989. Nel caso di parcheggi disposti parallelamente all'asse della strada (in linea) le dimensioni dovranno essere di almeno ml. 2,30 x 5,50, ad eccezione dei posti auto prescritti dalla L.n. 13/89. Nel caso in cui si operi attraverso la monetizzazione, la superficie di riferimento è quella relativa alla superficie della Tab. A) del presente articolo. Le corsie d'accesso e distribuzione devono avere una larghezza minima di 6,00 ml.

#### **Art. 44** **Parcheggi di pertinenza.**

1. I Parcheggi di pertinenza, sono gli spazi di sosta e parcheggio aggiuntivi a quelli d'U.1. e d'U.2., necessari a completare le esigenze espresse dai singoli insediamenti, in funzione delle destinazioni previste.
2. I parcheggi di pertinenza ad eccezione delle funzioni abitative, si distinguono in stanziali, ove destinati alla sosta, anche permanente, dei veicoli in uso ai residenti ed agli addetti, e di relazione, ove destinati alla sosta temporanea dei veicoli in uso ai visitatori ed ai fruitori dei servizi e delle attività.
3. I parcheggi di pertinenza, cosiddetti di relazione, dovranno essere, di norma, collocati internamente ai lotti, in altri termini, nell'ambito dei corpi edilizi serviti.
4. I parcheggi di pertinenza, cosiddetti stanziali, potranno essere collocati anche nell'ambito dei corpi edilizi serviti, in qualità di autorimesse dedicate all'uso privato.
5. Le quantità minime di parcheggi di pertinenza sono prescritte alla successiva tabella allegata e assolvono, per quanto attiene la funzione residenziale, ai dettati della Legge 122/1989.

**TAB. "B": PARCHEGGI DI PERTINENZA (Stanziali e di Relazione).**

TIPO DI FUNZIONE	DOTAZIONE MINIMA
1.1-1.2-6.1- 6.11 solo alloggio-	1,5 posti auto per alloggio (*)
3.3- 4.1-5.3-	50 mq/100 mq di S.U.
3.1.tutti-3.2-4.2.-4.3-2 tutti escluso 2.5 - 4.5.-4.6.-4.7.-4.8.-4.9-4.10-4.11-6.2.-6.6.-^^	1 mq/10 mc
5.3.limitatamente al C.3-5.4.- 5.5-^^	30 mq/100 mq di S.U.
5.1.-5.2.tutti-	30 mq/100 mq di S.U.
2.5. -6.7.-7.4-7.5-	20% S.f.
6.11	25 mq/100 mq. di S.U.
4.4.	60 mq./100 mq. di S.U.
7.6.	Numero p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente

## NOTE:

- (\*) Autorimesse chiuse e/o coperte per le nuove costruzioni, posti auto anche scoperti per interventi sull'esistente, comunque in quantità mai minore della L.122/1989, ossia di 1 mq./10 mc.  
 (^) escluse quelle attività commerciali per le quali sono precisati specifici parametri.

6. Per le destinazioni non specificatamente previste si procede per analogia.
7. Delle quantità indicate nella soprastante tabella, una quota minima, pari al 30% del totale e comunque mai inferiore a due posti auto per esercizio commerciale, ufficio, o altra funzione assimilabile per analogia, dovrà essere destinata al parcheggio di pertinenza stanziale.
8. I parcheggi di pertinenza di relazione non presuppongono cessione da parte del concessionario in quanto di natura essenzialmente privata, tuttavia ne sarà assicurato l'uso pubblico se relativi a funzioni di tipo commerciale, direzionale, ricreativo, di servizio generale nonché, evidentemente, per tutti quelli inerenti attrezzature pubbliche di servizio, attraverso specifiche disposizioni convenzionali. Tale quota non potrà essere mai inferiore al 40% del totale dei parcheggi di pertinenza.
9. Circa i parcheggi di pertinenza, l'intervento richiesto deve assicurare la corrispondenza dei posti auto per tutte le unità immobiliari esistenti: in particolare, le unità residenziali preesistenti l'intervento, dovranno essere almeno adeguate alle disposizioni della L. 122/1989; le unità aggiuntive dovranno corrispondere quanto previsto all'art. 44 delle presenti N.T.A.; tutte le unità extraresidenziali aggiuntive, eccetto quelle agricole, dovranno adeguarsi alle disposizioni delle presenti norme.
10. Le autorimesse dovranno di norma far parte dell'organismo edilizio e costituire, comunque, una valida soluzione d'insieme. E' categoricamente escluso il ricorso a soluzioni che comportino l'impiego di prefabbricati di qualsiasi tipo.
11. Nel caso di posti auto/autorimesse coperte è ammessa un'altezza interna inferiore a ml. 2,50 a condizione che sia compresa entro i limiti dimensionali della specifica legislazione in materia di sicurezza e prevenzione incendi.
12. Le quantità prescritte sono da intendersi teoriche e vanno tradotte in effettivi posti auto con la seguente formula:

$$N = S/25$$

dove N, è il numero di posti auto, S è la superficie minima complessiva richiesta dalle norme. Il numero di parcheggi va arrotondato all'intero più vicino.

13. La dimensione minima del posto macchina, è almeno di ml. 2,50 x 5,00 ad eccezione dei posti auto prescritti dalla L.n.13/1989. Nel caso di parcheggi disposti parallelamente all'asse della strada (in linea) le dimensioni dovranno essere di almeno ml. 2,30 x 5,50, ad eccezione dei posti auto prescritti dalla L.n.13/1989. Le corsie d'accesso e distribuzione devono avere una larghezza minima di ml. 6,00 nel caso in cui si è previsto l'uso pubblico.
14. Nel caso di variazione d'attività dovrà essere garantita la quota di parcheggio richiesta per la nuova destinazione, nel rispetto di quanto prescritto all'art. 44 ad eccezione di "modeste" trasformazioni d'uso richieste per fabbricati che non riescono a soddisfare l'offerta all'interno dell'area di pertinenza; in tal caso dovrà essere dimostrata l'esistenza di una sufficiente dotazione di posti auto pubblici entro il raggio di 100 ml.
15. Nei comparti sottoposti a P.P. potranno essere realizzate autorimesse chiuse e coperte, interrato e/o fuori terra, stanziali o di relazione, nel rispetto dei seguenti parametri:

Superficie coperta	massimo 60% della S.F.
Altezza massima	due piani fuori terra
Distanza dai confini di zona e di proprietà	ml 5,00

Distanza dal confine stradale	ml 5,00
-------------------------------	---------

## NOTE:

- Per le zone omogenee A (centro storico) valgono le Norme della Disciplina Particolareggiata
- Le autorimesse ed i parcheggi di pertinenza possono essere realizzati anche in interrato.

16. In ottemperanza alle nuove prescrizioni in materia di commercio si determina quanto segue.

a) Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela.

I) esercizi di vicinato: va richiesta di norma la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;

II) medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari:

- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita: 1 posto – auto ogni 30 mq. di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita: 1 posto – auto ogni 18 mq. di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita: 1 posto – auto ogni 13 mq. di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita: 1 posto – auto ogni 8 mq. di superficie di vendita o frazione;

III) medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:

- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita: 1 posto – auto ogni 40 mq. di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita: 1 posto – auto ogni 25 mq. di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita: 1 posto – auto ogni 20 mq. di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita: 1 posto – auto ogni 16 mq. di superficie di vendita o frazione;

IV) centri commerciali:

- la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi dei casi precedentemente indicati.

V) Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura prescritta dallo strumento urbanistico generale.

VI) Nel caso che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità prescritte.

VII) Al fine dell'applicazione degli standard, nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari s'applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

b) Casi di possibile riduzione delle dotazioni.

I) Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete commerciale preesistente, i Comuni possono richiedere dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori a quelle di cui al precedente punto nei soli seguenti casi:

- nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. 14/1999 qualora sia previsto dal progetto che l'assetto dell'utenza avvenga in

misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso.

- II) Le dotazioni di cui al precedente punto sono comunque da richiedere nel caso di interventi di:
- ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
  - ristrutturazione od ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
  - formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

- III) Nei suddetti casi il Comune può richiedere in alternativa la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri.

La localizzazione e l'organizzazione dei parcheggi pertinenziali d'uso comune di un esercizio commerciale o di centro commerciale, ossia destinati a tutti i clienti devono essere collocati ed organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono essere ubicati all'interno di recinzioni ma, in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

I parcheggi pertinenziali dovranno essere generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui costituiscono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in un'altra area od unità edilizia posta in un ragionevole raggio d'accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico senza sovrapposizioni.

Nel caso di strutture con parcheggi per una capienza complessiva di più di 100 posti-auto, e dislocati in più gruppi di posti-auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

In ogni caso, devono essere assicurate efficaci soluzioni d'accesso, ed adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

E' prescritta anche la previsione di un adeguato numero di posti per il posteggio delle biciclette e dei motocicli, da concordare con l'UTC in funzione della tipologia commerciale e della raggiungibilità dell'attrezzatura, con tale mezzo, dagli insediamenti residenziali cui si riferisce.

17. La dotazione minima dei parcheggi di pertinenza degli impianti sportivi privati, avendo a riferimento la superficie effettiva del campo di giuoco, è la seguente.

- Campi di calcio = 1 p.a./125 mq;
- Campi da tennis = 1 p.a./160 mq;
- Piscina = 1 p.a./20 mq;
- Maneggio = 1 p.a./160 mq;
- Palestra = 1 p.a./40 mq;
- Campi da pallavolo e di pallacanestro all'aperto = 1 p.a./200 mq;
- Campi per il giuoco delle bocce = 1 p.a./15 mq

Tali posti auto dovranno essere fruibili per tutta la durata dell'apertura al pubblico dell'impianto sportivo.



**CAPO V**  
**PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE, DELL'IDENTITA'  
CULTURALE E DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO**

**Art. 45**

***Limite di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei negli ambiti esterni alle specifiche fasce di tutela dei pozzi acquedottistici.***

1. Ai sensi del PTCP di Modena in vigore, la Variante 2003 individua gli ambiti posti a protezione dei bacini imbriferi e delle aree di ricarica delle falde superficiali e profonde, allo scopo di assicurare la preservazione delle acque.
2. Tale ambito è delimitato con criterio idrogeologico, nel rispetto della carta di vulnerabilità degli acquiferi allegata al PTCP, approvato dalla Regione con delibere di G.R. n. 1864/98 e n. 2489/99.
3. In tali zone, recependo le prescrizioni di cui all'art. 42 ed all'art. 28 del suddetto P.T.C.P. s'adottano le seguenti disposizioni.
4. Gli ambiti inclusi nel suddetto perimetro sono caratterizzati da un'elevata permeabilità dei terreni e dalla presenza di giacimenti idrici sotterranei di particolare rilevanza.
5. Gli interventi di trasformazione vietano:
  - gli scarichi liberi sul suolo e sottosuolo di liquidi e altre sostanze di qualsiasi genere e provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario;
  - il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi vasconi di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali a perfetta tenuta;
  - la ricerca di acque sotterranee e l'escavazione di pozzi nei fondi propri e altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'art.95 del R.D. 11.12.1933 n.1775;
  - la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere e provenienza;
  - l'interramento, l'interruzione e la deviazione delle falde acquifere sotterranee con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti ad uso idropotabile,
  - lo stoccaggio sul suolo di concimi organici nonché di rifiuti tossico-nocivi (per questi ultimi anche se provvisorio);
  - pozzi neri di tipo assorbente ed ogni altro tipo di stoccaggio interrato di idrocarburi;
  - le fognature devono essere perfettamente a tenuta e permettere controlli periodici;
  - gli spandimenti agronomici devono rigorosamente seguire le disposizioni del Piano Stralcio Zootecnico del Piano di Risanamento delle acque regionale.
6. In tali ambiti sono esclusi interventi e cambi d'usi tesi ad insidiare attività idroesigenti e inquinanti ai sensi degli specifici elenchi ministeriali in vigore.
7. Nelle zone incluse nel perimetro di cui al presente articolo, in accordo con l'Arpa e la Provincia di Modena, dovrà essere effettuato periodicamente il controllo idrochimico e piezometrico della risorsa idrica, allo scopo di individuare e delimitare eventuali inquinamenti che possano interessare le falde, previa individuazione dei centri e dei punti di potenziale pericolo per gli acquiferi comunali.
8. All'interno di tali zone, gli impianti di carburanti ammessi nelle fasce di rispetto stradale dovranno adottare tutti gli accorgimenti necessari al fine d'evitare la contaminazione delle falde sottostanti, premesso l'obbligo di installare serbatoi a "doppia camicia" con controllo in continuo delle perdite. Oltre a tale accorgimento, l'impianto dovrà prevedere la capacità delle infrastrutture a sostegno, quali fognature, approvvigionamento idrico.  
Circa le fognature, prioritariamente le acque reflue dovranno essere coltate alla più vicina pubblica fognatura dotata di impianto di depurazione; secondariamente, qualora il corpo ricettore sia ritenuto

idoneo a ricevere scarichi idrici, prevedere adeguati trattamenti in loco; in alternativa potranno essere adottati sistemi di trattamento diversi purché dimostrino l'efficacia e la rispondenza alle normative ambientali vigenti.

9. Dovranno inoltre essere messi in atto i dispositivi di tutela nei confronti dell'inquinamento delle acque superficiali e delle fognature, (pozzetti di disoleazione, vasche di prima pioggia a servizio delle acque meteoriche di piazzale, potenzialmente contaminate da idrocarburi).

#### **Art. 46**

#### ***Fasce di Tutela dei Pozzi acquedottistici.***

1. La Variante al PRG recepisce la Del. della Giunta Regionale n.1677 del 31 Luglio 2001 (“Delimitazione delle aree di salvaguardia dei pozzi del campo acquifero di San Cesario sul Panaro”) e tutela i pozzi acquedottistici per consumi umani, da possibili rischi d'inquinamento indotti dalle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, ai sensi del D.Lgs. 152/1999.
2. A tal proposito, constatata la pubblica utilità delle suddette opere, limita l'utilizzo del suolo alle sole attività che garantiscono l'effettiva protezione da possibili inquinamenti indotti dall'attività antropica, sia del suolo, sia del sottosuolo e, al tempo stesso, favorisce il miglioramento della qualità delle acque in afflusso verso i punti di presa.
3. A tal fine, la cartografia in scala 1/5000, individua i pozzi ed i rispettivi limiti di rispetto. Entro tali limiti sono riconosciute differenti condizioni di vulnerabilità della risorsa idrica sottostante che necessitano di una specifica regolamentazione improntata alla salvaguardia della stessa.
4. Il PRG individua tre ambiti sottoposti a specifici gradi di tutela ad intensità decrescente che di seguito si definiscono:
  - zona di tutela assoluta, (ZTA)
  - zona di rispetto ristretta, (ZRR)
  - zona di rispetto allargata, (ZRA).
5. Le **zone di tutela assoluta (ZTA)**.
  - a) Le zone di tutela assoluta sono individuate nella cartografia in scala 1/5000 del vigente PRG, ed interessano i pozzi attivi.
  - b) Tali zone debbono preferibilmente essere acquisite dal concessionario o, in ogni caso, questo ultimo deve dimostrare l'effettiva piena disponibilità, all'atto della richiesta d'ogni diritto abilitante alla costruzione e/o similare.
  - c) Ad esse s'applicano le prescrizioni di cui al comma 4, art. 21 del D.Lgs. 152/99, prima dell'acquisizione dell'area di prelievo.
  - d) Le trasformazioni ammesse, si limitano unicamente a quelle strettamente necessarie all'esercizio delle strutture e dagli impianti tecnologici di captazione ed alla loro sicurezza, ovvero delle opere installate per l'eventuale monitoraggio della qualità delle acque. Non sono ammesse altre trasformazioni.
  - e) Nella zona di tutela assoluta sono ammesse esclusivamente, e solo se necessarie, le infrastrutture tecnologiche di pubblica utilità, la cui presenza deve essere giustificata anche dall'adozione d'opportune ed efficaci misure di sicurezza. Ogni altra trasformazione è vietata.
6. **La zona di rispetto ristretta (ZRR)**.

- a) Nelle zone di rispetto ristretta specificamente individuate nella vigente cartografia di P.R.G., in applicazione delle prescrizioni di cui al comma 5, art. 21 del D.Lgs. 152/99, non sono ammesse le seguenti trasformazioni edilizie, urbanistiche ed attività:
- I) dispersione sul suolo libero, o immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
  - II) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - III) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti, fanghi o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione, conforme alle disposizioni fissate dalla Regione Emilia Romagna, in materia, che tenga conto della natura del suolo, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - IV) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali, strade e cortili;
  - V) aree per l'insediamento di strutture cimiteriali;
  - VI) apertura o mantenimento in esercizio di cave ed attività estrattive in genere;
  - VII) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - VIII) impianti di trattamento di rifiuti e discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  - IX) stoccaggio, anche provvisorio di prodotti e sostanze chimiche pericolose, radioattive e, in ogni modo, classificate come rifiuti pericolosi, tossico-nocivi, dalla legislazione vigente;
  - X) centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici, ed altri ad essi assimilabili;
  - XI) pozzi perdenti;
  - XII) pascolo e stabulazione di bestiame;
  - XIII) allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali intensivi ed estensivi di bovini, di suini, di zootecnia minore;
  - XIV) edifici per funzioni collettive quali collegi, convitti, caserme, seminari, case di cura, centri penitenziari, ospedali ed altro assimilabile per analogia;
  - XV) campeggi ed aree di stazionamento turistico d'ogni tipo;
  - XVI) bacini idrici d'ogni tipo, compresi i laghi per itticoltura;
  - XVII) artigianato di servizio alla residenza ad eccezione dei cosiddetti "servizi alla persona", d'antiquariato, modernariato o connesso al turismo; sono inoltre escluse, stazioni di carburanti, autorimesse con finalità produttive, siano esse interrate oppure in superficie;
  - XVIII) opifici di nuovo impianto d'ogni tipo;
  - XIX) ogni attività comportante l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bio-accumulabilità, possono essere ritenute tali.
- b) Tali divieti valgono sia per le attività di nuovo insediamento e per gli interventi edilizi a ciò finalizzati, sia per le eventuali attività esistenti che sono ritenute incongrue ed incompatibili col presente P.R.G.
- c) Sono inoltre vietati:
- pozzi neri a tenuta e pozzi assorbenti;
  - impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
  - spandimento ed applicazione, a pieno campo, di fertilizzanti, diserbanti e antiparassitari;
  - realizzazione di bacini di accumulo e contenitori per lo stoccaggio di liquami;
  - spandimento di liquami zootecnici e fanghi provenienti da processi di depurazione;
  - nuovi stoccaggi interrati di idrocarburi da riscaldamento o di sostanze liquide pericolose di qualsiasi tipo e natura;
  - nuove tubazioni di trasferimento di liquidi diversi da quelli necessari per ciclo integrale dell'acqua.
- d) La superficie ricadente nella zona in questione ed oggetto di nuova urbanizzazione, nel rispetto delle previsioni del P.R.G. in vigore, dev'essere prioritariamente adibita a verde di comparto.

- e) Di norma, almeno il 50% delle aree di cessione, rientranti all'interno di P.P. interessati dalla presenza di tale fascia di rispetto in cui siano previste opere d'urbanizzazione secondaria, sarà previsto all'esterno del suddetto limite di tutela ristretta; ciò allo scopo di consentire l'eventuale edificazione di servizi pubblici e/o di ridurre, in tale ambito, la superficie da destinare a parcheggio pubblico.
- f) Nel caso di dimostrata impossibilità a reperire gli ambiti fondiari suddetti, all'esterno del suddetto limite di tutela ristretta, è consentito l'utilizzo di parte delle superfici incluse nella zona di rispetto, allo scopo di sfruttare interamente la suscettività edificatoria ammessa.
- g) In ogni caso, le nuove costruzioni ammesse sono per destinazioni d'uso residenziali, direzionali, commerciali (*limitatamente alle tipologie che non superino i 150 mq. di S.U. ed esistenti*) e di servizio pubblico e/o privato, in questo caso qualificate quali "servizi alla persona".
- h) Nelle zone di rispetto ristretta valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- l'ampliamento di edifici, loro pertinenze ed accessori, è ammesso a condizione che le destinazioni d'uso programmate siano residenziali, direzionali e di servizio;
  - strade, piazzali e parcheggi devono essere impermeabilizzati.
  - pozzetti, fosse biologiche ed opere per il collettamento delle acque nere o miste, ivi compresi gli allacciamenti alla pubblica fognatura devono essere dotati di dispositivi di sicurezza atti a garantirne la perfetta tenuta idraulica le cui soluzioni devono essere dettagliatamente descritte nei progetti edilizi,
  - le tipologie edilizie e le caratteristiche geotecniche dell'area di intervento devono consentire la realizzazione di fondazioni superficiali, essendo tassativamente vietate le palificazioni, in quanto a rischio d'esposizione all'inquinamento delle falde sfruttate a fini potabili;
  - è ammessa la costruzione di infrastrutture per la mobilità, a condizione che siano attuate misure di protezione efficaci ad evitare ogni dispersione di agenti inquinanti nel suolo, come la realizzazione di canalette impermeabili che convogliano le acque di dilavamento all'esterno della zona.
- i) Le attività preesistenti entro tale fascia di rispetto, non ritenute compatibili dalle presenti norme, sottoposte a previsioni di P.P., oppure ad interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, non possono essere riconfermate. Relativamente a tutti gli altri interventi edilizi, dimostrata l'effettiva impossibilità di effettuare il trasferimento di tali attività, è fatto obbligo di adottare tutte le misure di sicurezza tese a rimuovere i fattori di pericolo.

In particolare:

- I) nel caso d'accertata perdita delle tubazioni, il proprietario e/o il richiedente la trasformazione edilizia, è obbligato a rendere perfetta la tenuta idraulica, le zone destinate allo stoccaggio, i collettori, le canalizzazioni e le opere destinate all'allontanamento delle acque di scarico, comprese le fosse biologiche e le fosse Imhoff;
- II) le fognature, le opere di collettamento (tubazioni e pozzetti) di liquidi diversi dall'acqua devono essere realizzate in doppia camicia ed in modo da essere facilmente ispezionabili;
- III) gli stoccaggi d'idrocarburi devono essere eliminati in relazione alla possibilità di collegamento alla rete del gas metano o d'adozione di combustibili a stoccaggio non interrato, con il rispetto delle relative norme antincendio;
- IV) le strade pubbliche devono essere dotate di canalette di scolo ben impermeabilizzate o di altri presidi equipollenti che convogliano le acque al di fuori della zona di rispetto;
- V) i parcheggi dovranno essere impermeabilizzati;
- VI) il gestore/proprietario dei pozzi esistenti deve sottoporli a verifica tecnica dalla quale risulti che la tipologia costruttiva e l'esercizio non costituiscano pregiudizio alla qualità delle acque, nonché all'equilibrio idrogeologico dell'acquifero interessato dai prelievi ad uso idropotabile, predisponendone, se necessario, l'adeguamento e favorendone la chiusura previo allacciamento all'acquedotto nel caso in cui l'edificio ne sia sprovvisto;
- VII) i pozzi dismessi devono essere chiusi secondo le modalità stabilite dalle autorità competenti;
- VIII) le eventuali aree di cava non più utilizzate devono essere ripristinate secondo le modalità stabilite dall'autorità competente e, comunque, in modo tale da garantire che non si verifichino infiltrazioni nel sottosuolo e rischi di inquinamento delle falde.

## I) Prescrizioni per la protezione dinamica.

- I) Al bordo esterno della zona dev'essere installato il sistema di monitoraggio dell'acqua in arrivo alla captazione costituito da piezometri e/o pozzi campionabili, posti almeno alla profondità della falda captata. Dovrà essere predisposto, in accordo con Arpa, un periodico programma d'analisi chimiche e batteriologiche.
- II) La rete di monitoraggio è costituita da pozzi già esistenti che presentino requisiti adatti o da piezometri da perforare appositamente.
- III) I requisiti cui devono rispondere i pozzi sono:
- accessibilità: il pozzo deve essere facilmente raggiungibile ed efficacemente collegato alla rete elettrica in ogni periodo dell'anno ed il campionamento deve poter essere effettuato rapidamente;
  - significatività: il pozzo e le opere annesse non devono influenzare la qualità delle acque campionate; devono essere perciò evitati i campionamenti a valle di cisterne, autoclavi e di qualsiasi filtro, addolcitore, etc. che possa alterare alcuni parametri chimici e microbiologici.
  - rappresentatività: il pozzo deve rappresentare le caratteristiche dell'acquifero da cui attinge.
- IV) Per ogni pozzo scelto deve esserne individuato uno alternativo con le stesse caratteristiche che possa sostituire, se necessario, quello campione, in modo da non lasciare scoperta nessuna area entro la quale sia possibile il passaggio di un "plume" inquinante.

## 7. Zona di rispetto allargata (ZRA).

- a) Nella zona di rispetto allargata non sono ammesse le attività di cui al comma 6 punto a lettere I, II, III, V, VII, VIII, IX, X, XI di cui al presente articolo. Possono essere ammesse le seguenti attività purché vengano osservate le condizioni sotto elencate:

- I) sono consentite, nuove trasformazioni urbanistiche, edilizie e d'uso che escludano le seguenti destinazioni edilizie e/o funzionali: allevamenti zootecnici, edifici con funzioni collettive (collegi, caserme, seminari, case di cura, ospedali, ecc.), opifici, autorimesse con finalità produttive, fabbricati industriali, stazioni di servizio, campeggi, bacini idrici;
- II) l'ampliamento di edifici, loro pertinenze ed accessori, è ammesso a condizione che le destinazioni d'uso programmate siano residenziali, direzionali, commerciali (anche di nuovo impianto, limitatamente alle attività con superficie uguale od inferiore a 150 mq.) e di servizio alla residenza (nei limiti specificamente precisati per la tutela ristretta);
- III) accumulo di concimi organici solo su platea impermeabile e con raccolta del percolato;
- IV) bacini di accumulo e contenitori per lo stoccaggio dei liquami zootecnici solo se al servizio di insediamenti esistenti e realizzati secondo le modalità previste dalla LR 50/95;
- V) fognature e opere di collettamento ai ricettori di acque nere e acque miste, al servizio di attività esistenti e compatibili, in doppia camicia o, comunque, ispezionabili in modo da poterne verificare la tenuta;
- VI) cave e scavi in genere, fino alla profondità massima di mt. 10 dal piano di campagna;
- VII) escavazione e/o apertura di pozzi per uso idropotabile o a complemento di campi pozzi già esistenti o in assenza di possibilità di allacciamento alla rete acquedottistica;
- VIII) spandimento di liquami zootecnici effettuato secondo modalità conformi alle vigenti disposizioni regionali in materia;
- IX) spandimento ed applicazione di fertilizzanti, diserbanti ed antiparassitari effettuato nelle quantità e secondo le modalità definite coerentemente ai principi stabiliti dalla vigente normativa comunitaria (Regolamento CEE n.2078/92, "Regolamento del Consiglio relativo a metodi di produzione agricola compatibili con le esigenze di protezione dell'ambiente e con la cura dello spazio naturale" le cui modalità di applicazione sono nel Reg. CEE 746/96).
- X) pascolo e stabulazione di bestiame non eccedente i 170 kg/ha d'azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione

b) Le attività non ammesse preesistenti, sottoposte a previsioni di P.P., oppure ad interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, debbono necessariamente essere vietate. In tutti gli altri interventi edilizi, dimostrata l'effettiva impossibilità di effettuare il trasferimento di tali attività, dovranno essere adottate tutte le misure tese a rimuovere i fattori di pericolo. In particolare:

- I) in caso d'accertata perdita, il proprietario e/o il richiedente la trasformazione, deve rendere perfetta la tenuta idraulica, le zone destinate allo stoccaggio, i collettori, le canalizzazioni e le opere destinate all'allontanamento delle acque di scarico, comprese le fosse biologiche e le fosse Imhoff;
- II) le opere di trasferimento di liquidi diversi da quelli del ciclo di trasferimento dell'acqua devono essere realizzate in doppia camicia e, comunque, in modo da essere ispezionabili per il controllo della loro tenuta;
- III) gli stoccaggi di idrocarburi devono essere eliminati in relazione alla possibilità di collegamento alla rete del gas metano o di adozione di combustibili a stoccaggio non interrato, con il rispetto delle relative norme antincendio;
- IV) i pozzi esistenti, a qualunque uso siano adibiti, e purché al servizio di attività esistenti e compatibili devono essere sottoposti, da parte delle autorità competenti, a verifica tecnica dalla quale risulti che la tipologia costruttiva e l'esercizio non costituiscono pregiudizio alla qualità delle acque, nonché all'equilibrio idrogeologico dell'acquifero interessato dai prelievi ad uso idropotabile. In tutti i casi, dovrà essere prioritariamente favorita la chiusura mediante ordinanza del Sindaco e, in subordine, nel caso d'impossibilità oggettiva, ordinato al proprietario l'allacciamento all'acquedotto, nel caso in cui l'edificio non sia ad esso collegato;
- V) i pozzi dismessi devono essere chiusi secondo le modalità stabilite dalle autorità competenti;
- VI) le aree di cava non più utilizzate devono essere ripristinate secondo le modalità stabilite dall'autorità competente e, comunque, in modo tale da garantire che non si verifichino infiltrazioni del sottosuolo e rischi di inquinamento delle falde.

c) Prescrizioni per la protezione dinamica.

- I) Al bordo esterno della zona deve essere posizionato il sistema di monitoraggio dell'acqua in arrivo alla captazione, costituito da piezometri e/o pozzi campionabili, posti almeno alla profondità della falda captata, accompagnato da un programma d'analisi chimiche e batteriologiche.
- II) La rete di monitoraggio è costituita da pozzi già esistenti che presentino requisiti adatti, o da piezometri da posizionare appositamente.
- III) Le caratteristiche cui devono rispondere i pozzi sono quelle già citate per la Zona di rispetto ristretta:
  - accessibilità: il pozzo deve essere facilmente raggiungibile e allacciato alla rete elettrica in ogni periodo dell'anno ed il campionamento deve poter essere effettuato rapidamente;
  - riproducibilità: il pozzo e le opere annesse non devono influenzare la qualità delle acque campionate; devono essere perciò evitati i campionamenti a valle di cisterne, autoclavi e di qualsiasi filtro, addolcitore, etc. che possa modificare alcuni parametri chimici e microbiologici.

d) Distanze da rispettare per gli allevamenti zootecnici.

- I) Per gli allevamenti zootecnici sia aziendali che intensivi (usi produttivi agricoli 6.3 e 6.4) le distanze minime da rispettare D1, D2 e D3 sono in caso pari a 20 mt.
- II) Maggiori distanze ed altre disposizioni particolari possono essere stabilite, a seconda dei casi, dal Regolamento d'Igiene.

### **Art. 47** **Le unità' di paesaggio**

1. Il territorio comunale appartiene, ai sensi del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) all'UNITA' DI PAESAGGIO di rango regionale n. 15 "Collina reggiana Modenese" ed è compreso all'interno delle unità di paesaggio di significatività provinciale n. 11 denominata "Paesaggio peri-

fluviale del Fiume Panaro nella prima fascia regimata”, n. 15 denominata “Paesaggio dell’Alta Pianura di Castelfranco E. e S.Cesario” e n. 16 denominata “Paesaggio perifluviale del Fiume Panaro in prossimità di Spilamberto e S.Cesario”.

2. Il PRG, con la Variante 2003, individua le unità di paesaggio di rango comunale, ai sensi dell’art. 6 del PTPR e del PTCP di Modena in vigore, riconoscendo, in tali ambiti, elementi d’omogeneità morfologica, storico-culturale, paesistico-ambientale, oltre alle invarianti del paesaggio ed agli elementi fisici, biologici e antropici che le caratterizzano. Tali unità di rango comunale concorrono a individuare gli elementi distintivi del paesaggio che devono essere conservati e tutelati, oltre alla disciplina che regola l’utilizzo del suolo e le trasformazioni ammissibili.

3. Le unità di paesaggio di rango comunale, così come delimitate all’Allegato 1 di PRG denominato “Le unità di paesaggio fisiche e storico - antropiche”, sono:

- Unità di paesaggio n. 1 (UP1) denominata del “Paesaggio fluviale”
- Unità di paesaggio n. 2 (UP2) denominata del “Paesaggio agrario tipico”
- Unità di paesaggio n. 3 (UP3) denominata del “Paesaggio interstiziale della Via Emilia”
- Unità di paesaggio n. 4 (UP4) denominata del “Paesaggio della Via Emilia”
- Unità di paesaggio n. 5 (UP5) denominata del “Paesaggio urbano”
- Unità di paesaggio n. 6 (UP6) denominata del “Paesaggio periurbano”
- Unità di paesaggio n. 7 (UP7) denominata del “Paesaggio dell’alta pianura”

per le quali sono state individuate le prescrizioni contenute nella presente normativa particolarmente per quanto attiene le zone di tutela e le zone omogenee E.

#### **Art. 48**

##### ***Elementi di carattere storico testimoniale.***

1. Le Tavole di PRG n. 5 e n. 6 denominate le prime “Vincoli e tutele” e le seconde “Azzonamento” individuano, delimitano e catalogano, il centro storico, le “Zone territoriali omogenee di tipo A, prevalentemente destinate ad insediamenti d’interesse storico, artistico o ambientale”, gli “Edifici d’interesse tipologico ambientale” e la viabilità storica (“Elementi di interesse storico testimoniale” di cui all’art.li 21B e 24A del PTCP di Modena).

2. Il centro storico è disciplinato dalla specifica Disciplina Particolareggiata confermata nella versione del 1993 così come modificata con la presente Variante 2003.

3. I singoli edifici o complessi edificati e loro pertinenze (giardini, parchi, aree verdi) già sottoposti a provvedimenti di tutela ai sensi dell’ex Legge n. 1089 del 1939 per i quali è consentito il solo intervento edilizio di “restauro scientifico” di cui Legge Regionale n. 20/2000 ed indicati in cartografia come “Zone territoriali omogenee A” sono:

- la Chiesa Parrocchiale di San Cesare nel capoluogo,
- Villa Boschetti;
- La Torre civica detta dell’Orologio;
- l’oratorio di S.Gaetano;
- La Villa ed Oratorio di S.Anna e annesso Parco.

4. I singoli edifici o complessi edificati e loro pertinenze già individuati dal PTCP di Modena (art. 24C “Elementi d’interesse storico – testimoniale: Strutture di interesse storico – testimoniale”) e/o dal PRG del 1993 in ambito extraurbano già sottoposti a provvedimenti di tutela per i quali sono consentiti interventi edilizi di restauro sono:

- Canova Formigini;
- Villa La Graziosa;
- Ca’ Solimei;

- Oratorio di S.Bernardino
  - Ponte di Sant' Ambrogio;
  - Ponte sul Canale Muzza presso Sant' Anna;
5. I singoli edifici, complessi d'origine rurale, nuclei edificati e loro pertinenze assoggettati dal PRG a tutela, in quanto patrimonio edilizio minore diffuso d'interesse tipologico ambientale in quanto concorrono ad individuare i caratteri distintivi del paesaggio locale specificamente individuati nella cartografia di P.R.G. quali "Edifici di interesse tipologico ambientale".
6. L'identificazione degli edifici e dei complessi di cui ai precedenti punti 2, 3, 4, 5 estende la tutela e le prescritte modalità d'intervento a tutte le pertinenze degli immobili comprese le aree scoperte siano esse cortili, giardini, parchi, aree boscate o aree agricole, ancorché non identificate nelle specifiche schede.
7. I tracciati di viabilità storica per i quali è impedita la soppressione del tracciato, la variazione dell'andamento altimetrico anche ai fini della tutela dei cono visuali e dei punti di vista panoramici che s'apprezzano sono:
- Via Emilia;
  - Strada Mavora;
  - Strada S.Anna;
  - Strada Molza;
  - Strada Modenese;
  - Strada del Bosco;
  - Strada S.Bernardino;
  - Via Loda;
  - Strada S.Gaetano;
  - Strada S.Adriano;
  - Strada Liberazione;
  - Strada Belfiore;
  - Strada Imperiale;
  - Via Martiri Artioli;
  - Via Pioppe.
8. Le maestà, i tabernacoli, i cippi, i monumenti, le fontane, le stele votive, le lapidi, gli oratori, e tutti gli altri elementi analoghi o assimilabili esistenti sul territorio comunale anche se non espressamente individuati nelle tavole di P.R.G. sono da considerarsi beni di interesse tipologico, storico e/o ambientale, per i caratteri ed i valori storici, artistici, ambientali, di costume e di tradizione che rivestono e rappresentano e, come tali, sono soggetti a tutela al pari degli edifici di cui al precedente comma 2.
9. Gli elementi della centuriazione specificamente individuati in cartografia di PRG, alla scala 1/5000, in attuazione dell'art. 21B del vigente PTCP di Modena, non possono essere alterati nel loro tracciato e nella propria configurazione planimetrica ed altimetrica: eventuali aperture di carrareccie, canali, dovranno correre parallelamente all'asse dell'elemento stesso e non alterare l'eventuale assetto vegetazionale, soprattutto se impiantato per segnalarne l'andamento. L'utilizzazione agricola non dovrà cancellare i segni distintivi ivi presenti, così com'è impedito ogni intervento di trasformazione del suolo che potrebbe modificarne l'assetto. All'interno della zona D3 denominata "Beccastecca" gli interventi edilizi ivi previsti dalla specifica norma di zona, dovranno mantenere il "cannocchiale visivo libero da ogni edificazione.

#### **Art. 49**

#### ***Gli invasi dei corsi d'acqua inclusi entro la fascia A del P.A.I.***

1. L' invaso così definito, in quanto sede prevalente per la piena di riferimento, del deflusso corrente, ovvero costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena è unicamente quello del Fiume Panaro.

2. La Variante 2003 così come individuati, recepisce sia la delimitazione dell'alveo individuata dal PTCP di Modena in vigore, nonché della "fascia A" individuata dal P.A.I. vigente adottando, nel caso di difformità tra i due piani sovra comunali, la condizione più restrittiva.
3. La Variante 2003 rappresenta graficamente, sulle tavole di PRG in scala 1/5000, gli ambiti di cui sopra, applicando le disposizioni del presente articolo sia all'alveo così come identificato dal PTCP di Modena, sia agli altri ambiti inclusi entro la fascia A, così come stabilito dal vigente P.A.I.
4. Negli invasi e alvei dei corsi d'acqua, così come rappresentati dalle cartografie di PRG, ovvero all'interno della fascia A, sono ammessi, previo parere favorevole delle Autorità competenti, esclusivamente i seguenti interventi:
  - realizzazione d'interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e l'eliminazione di ogni opera che interferisca negativamente con il deflusso delle acque, oltre agli interventi manutentivi predisposti all'uso dagli Enti preposti alla sicurezza dei corsi d'acqua;
  - le attività di trasformazione dei luoghi che non siano strettamente finalizzate al ripristino delle condizioni originarie o più confacenti all'alveo e la rimozione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili d'interferenza antropica;
  - realizzazione d'opere idrauliche previste da piani, programmi e progetti redatti dalle Autorità preposte, a condizione che, oltre ai preminenti aspetti di sicurezza idraulica, siano poste le dovute attenzioni alla conservazione degli aspetti naturalistici che contraddistinguono l'ambiente fluviale e ripariale, nonché all'adozione di soluzioni costruttive che non ostacolino il naturale sviluppo della fauna e della flora ittica e di terra;
  - le occupazioni temporanee (previa autorizzazione) se non riducono la capacità di portata dell'invaso e, in ogni modo, se realizzate senza arrecare alcun ostacolo al corso d'acqua in caso di piena, o non producono alcun impedimento al naturale deflusso delle acque, a condizione che le soluzioni adottate non risultino mai pregiudizievoli per la pubblica incolumità;
  - interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, dei manufatti edilizi aventi interesse storico artistico o testimoniale, individuati dal PRG o da altro strumento di pianificazione;
  - i cambi colturali che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
  - il miglioramento fondiario limitato alle sole eventuali infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
  - il deposito temporaneo a cielo aperto, di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano quali rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il tombamento delle cave;
  - le nuove opere a rete di attraversamento, art. 38) del P.A.I., se ammesse dagli strumenti di pianificazione sovra comunale, purché rispondenti alle caratteristiche, ai criteri ed alle prescrizioni tecniche emanate dall'Autorità di Bacino.
5. In tali aree i tagli della vegetazione spontanea potranno essere eseguiti unicamente dall'Autorità competente al solo fine di migliorare la funzionalità idraulica. Tali interventi dovranno assicurare, in ogni caso, il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza d'interferenze negative col regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.
6. In tali ambiti sono vietati:
  - a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto il profilo morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio che non siano strettamente connesse alle finalità di cui al precedente secondo comma, e/o coerenti con le disposizioni del presente articolo;
  - b) l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e, in ogni caso, ogni forma di stoccaggio a cielo aperto (rottami provenienti da cicli di lavorazione, materiali edili, autovetture, ecc.) ad esclusione d'impianti di smaltimento dei rifiuti, inclusi gli stoccaggi provvisori, ad eccezione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate;
  - c) ogni attività edilizia che non sia di rimozione di situazioni incongrue e pericolose per la sicurezza idraulica, o si configuri come deturpazione dell'ambiente, ad eccezione di capanni per la pesca, realizzati in legno, solo se previsti da strumenti di pianificazione comunali e/o sovra ordinati;
  - d) coltivazioni erbacee non permanenti ed arboree, ad esclusione degli interventi di bio-ingegneria forestale e degli impianti di rinaturazione, con specie autoctone, per un'ampiezza di almeno 10 ml. dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua

di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente;

e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto.

Eventuali disposizioni regionali o provinciali volte a regolare l'attività di cui al punto d) dovranno essere recepite dalle presenti norme.

7. Tutti gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione degli invasi, dovranno, in ogni caso, attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni volta sia possibile, all'impiego di tecniche d'ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale, assunta con Del. di Giunta Regionale n. 3939 del 6/11/1994.
8. L'attività d'estrazione d'inerti dall'alveo, è impedita, fatta eccezione per speciali lavori indotti da esigenze di manutenzione degli invasi la cui necessità deve unicamente essere avanzata dalle Autorità e dagli Enti Pubblici preposti alla gestione ed alla tutela degli stessi.
9. Fatto salvo quanto previsto nel presente articolo, nella fascia A, è ammessa la realizzazione di opere pubbliche o d'interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo rilevante la capacità d'invaso e che non concorrano all'incremento insediativo.  
A tal fine i progetti su menzionati devono essere corredati da uno studio di compatibilità che documenti l'assenza di alternative localizzative oltre l'assenza di fenomeni degradanti e di eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, in ogni caso da sottoporre a tutte le Autorità competenti per il rilascio dei necessari nulla osta.

#### **Art. 50**

#### ***Ambiti inclusi entro la fascia d'esonazione "B" del P.A.I.***

1. La Variante al P.R.G. 2003 riporta sulle tavole n. 6 d'azonamento in scala 1/5000, il perimetro della fascia B prevista dal P.A.I. sovrapposta alla classificazione di zona. Le norme d'applicare a tali ambiti s'ottengono dal combinato disposto del presente articolo e dell'articolo corrispondente alla zona.
2. Gli ambiti ricompresi entro la fascia B, così come riportato nelle Tavole di PRG, hanno lo scopo di preservarsi per migliorare e mantenere le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali ed ambientali.
3. All'interno della fascia B, gli interventi previsti dalle singole norme di zona sono condizionati, previo parere favorevole delle Autorità competenti, esclusivamente alla:
  - realizzazione d'interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e l'eliminazione di ogni opera che interferisca negativamente con il deflusso delle acque, oltre agli interventi manutentivi predisposti all'uso dagli Enti preposti alla sicurezza dei corsi d'acqua;
  - previsione di attività di trasformazione dei luoghi che non siano strettamente finalizzate al ripristino delle condizioni originarie, o più confacenti all'alveo e la rimozione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili d'interferenza antropica;
  - realizzazione d'opere idrauliche previste da piani, programmi e progetti redatti dalle Autorità preposte, a condizione che, oltre ai preminenti aspetti di sicurezza idraulica, siano poste le dovute attenzioni alla conservazione degli aspetti naturalistici che contraddistinguono l'ambiente fluviale e ripariale, nonché all'adozione di soluzioni costruttive che non ostacolino il naturale sviluppo della fauna e della flora ittica e di terra;
  - le occupazioni temporanee (previa autorizzazione) se non riducono la capacità di portata dell'invaso e, in ogni modo, se realizzate senza arrecare alcun ostacolo al corso d'acqua in caso di piena, o non producono alcun impedimento al naturale deflusso delle acque, a condizione che le soluzioni adottate non risultino mai pregiudizievoli per la pubblica incolumità;

- gli interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, dei manufatti edilizi aventi interesse storico artistico o testimoniale, individuati dal PRG o da altro strumento di pianificazione;
  - interventi di ristrutturazione edilizia interessanti unicamente fabbricati rurali, comportanti anche aumento di superficie e volume abitabile e/o agibile, entro i limiti ammessi dalla specifica norma di zona, a condizione che non riducano in modo apprezzabile la capacità d'invaso delle aree stesse, previa rinuncia del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno, o in presenza di copertura assicurativa;
  - interventi edilizi igienico - funzionali su ogni edificio esistente, qualora richiesto, finalizzato all'esecuzione delle norme in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
  - i cambi colturali che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
  - il miglioramento fondiario limitato alle sole eventuali infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
  - il deposito temporaneo a cielo aperto, di materiali che, per le loro caratteristiche, non si identificano quali rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento delle cave;
  - le nuove opere a rete di attraversamento, art. 38) del P.A.I., se ammesse dagli strumenti di pianificazione sovra comunale, purché rispondenti alle caratteristiche, ai criteri ed alle prescrizioni tecniche emanate dall'Autorità di Bacino;
  - gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse d'espansione ed ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
  - gli impianti di trattamento dei reflui, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino;
  - l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori a tenuta per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni dell'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e succ. mod. e integr.
4. Ogni intervento ammesso dal presente articolo o dalla specifica norma di zona deve assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza d'interferenze negative col regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.
5. In tutti gli ambiti inclusi nella fascia B sono vietati:
- gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità d'invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità d'invaso in area idraulicamente equivalente;
  - in presenza di argini, interventi e strutture che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
  - l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e, in ogni caso, ogni forma di stoccaggio a cielo aperto (rottami provenienti da cicli di lavorazione, materiali edili, autovetture, ecc.) ad esclusione d'impianti di smaltimento dei rifiuti, inclusi gli stoccaggi provvisori, ad eccezione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate.
  - la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto.
6. Tutti gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione degli invasi, dovranno, in ogni caso, attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni volta sia possibile, all'impiego di tecniche d'ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale, assunta con Del. di Giunta Regionale n.3939 del 6/11/1994.
7. Fatto salvo quanto previsto nel presente articolo e nella specifica norma di zona, nella fascia B, è ammessa la realizzazione di opere pubbliche o d'interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che

non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo rilevante la capacità d'invaso e che non concorrano all'incremento insediativo.

A tal fine i progetti su menzionati devono essere corredati da uno studio di compatibilità che documenti l'assenza di alternative localizzative oltre l'assenza di fenomeni degradanti e d'eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, in ogni caso, da sottoporre a tutte le Autorità competenti per il rilascio dei necessari nulla osta.

#### **Art. 51**

##### ***Ambiti inclusi entro la fascia d'esonazione per piena catastofica "C" del P.A.I.***

1. La Variante al P.R.G. 2003 riporta sulle tavole n. 6 d'azonamento, in scala 1/5000, il perimetro della fascia C prevista dal P.A.I., sovrapposta alla classificazione di zona. Le norme d'applicare a tali ambiti si limitano unicamente a quanto disposto al comma successivo poiché con il collaudo della Cassa d'Espansione sono state annullate le condizioni di rischio potenziale per la popolazione situata a valle.
2. Nella fascia C, così come riportato nelle Tavole di P.R.G., il P.A.I. e quindi il P.R.G., perseguono l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza delle popolazioni, mediante la preventiva predisposizione da parte degli Enti competenti, ai sensi della Legge 24/02/1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del P.A.I. stesso.

#### **Art. 52**

##### ***Demanio fluviale e pertinenze idrauliche e demaniali.***

1. In ottemperanza alle disposizioni del P.A.I., la Variante al P.R.G. 2003 recepisce le disposizioni impartite dall'art. 32 del Piano stesso.
2. Le aree del demanio fluviale di nuova formazione, ai sensi della L. n. 37 del 5 Gennaio 1994, a partire dalla data d'approvazione del P.A.I., sono destinate esclusivamente al miglioramento della componente naturale della regione fluviale e non possono essere sdemanializzate.
3. Nei terreni demaniali ricadenti all'interno delle fasce A e B, fermo restando quanto previsto dall'art. 8 della L. n. 37 del 5 Gennaio 1994, il rinnovo ed il rilascio di nuove concessioni sono subordinati alla presentazione di progetti di gestione, d'iniziativa pubblica e/o privata, volti alla ricostituzione di un ambiente fluviale diversificato ed alla promozione dell'interconnessione ecologica di aree naturali, nel contesto di un progressivo recupero della complessità e della biodiversità della regione fluviale.
4. Secondo quanto prescritto dall'art. 32 del P.A.I. i predetti progetti di gestione, riferiti a porzioni significative e unitarie del demanio fluviale, devono essere strumentali al raggiungimento degli obiettivi del Piano, comunque congruenti alle finalità istitutive e degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti e devono contenere:
  - l'individuazione delle emergenze naturali dell'area e delle azioni necessarie alla loro conservazione, valorizzazione e manutenzione;
  - l'individuazione delle aree in cui l'impianto di specie arboree e/o arbustive, nel rispetto delle compatibilità col territorio e con le condizioni di rischio alluvionale, sia utile al raggiungimento dei predetti obiettivi;
  - l'individuazione della rete dei percorsi d'accesso al corso d'acqua e di fruibilità delle aree e delle sponde.

Le aree così individuate costituiscono ambiti prioritari per l'applicazione dei Regolamenti Comunitari.

5. In applicazione dell'art. 6 comma 3 della L. n. 37 del 5 Gennaio 1994, compete alle Commissioni Provinciali per l'incremento delle coltivazioni arboree sulle pertinenze demaniali dei corsi d'acqua costituite ai sensi del R.D.L. 18 Giugno 1936, n. 1338, convertito con modificazioni, dalla L. 14 Gennaio

1937, n. 402 e succ. mod., l'approvazione degli adeguamenti e delle forme di destinazione delle pertinenze idrauliche demaniali dei corsi d'acqua, con conseguente rilascio di concessione.

6. E' vietato, in ogni caso, il nuovo impianto di coltivazioni senza il titolo legittimo di concessione.
7. Eventuali strumenti di pianificazione settoriale a scala comunale, ovvero progetti che interessassero aree demaniali devono essere adeguati alle su citate disposizioni vincolanti.

### **Art. 53**

#### ***Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua.***

1. Sono tali le zone che appartengono alla regione fluviale, intendendo con ciò quegli ambiti di pertinenza di corsi d'acqua che, per ragioni morfologiche, idrauliche, naturalistico-ambientali e paesaggistiche, sono connessi all'evoluzione attiva degli stessi, o sono la testimonianza di una sua passata connessione e per le quali valgono le prescrizioni di tutela del presente articolo.
2. Tali ambiti, specificamente individuati sulle Tavole n. 5 e 6 di P.R.G. in scala 1/5000, sono stati ripresi, graficamente dal PTCP di Modena in vigore e rettificati con le previsioni effettuate dal P.A.I. in vigore.  
Essi comprendono:
  - a) le fasce "d'espansione inondabili", in altri termini, le golene e/o aree, normalmente asciutte, ma allagabili a seguito d'eventi eccezionale, con tempo di ritorno plurisecolare;
  - b) le "zone di tutela ordinaria", con riferimento alle aree di terrazzo fluviale per gli alvei non arginati e le zone di tutela ordinaria del Canal Torbido.
3. Non sono soggette a tale classificazione di zona tutti gli ambiti di cui al comma 3 dell'art. 17 delle Norme del PTCP di Modena in vigore.
4. Per le aree ricadenti nelle fasce "d'espansione inondabili" di cui al secondo comma, lettera a), sono vietati:
  - gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità d'invaso del corpo idrico, salvo che gli stessi non prevedano un pari aumento delle capacità d'invaso in area vicina;
  - l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), gli d'impianti di smaltimento dei rifiuti, inclusi gli stoccaggi provvisori, ad eccezione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate, il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche d'accumulo impermeabilizzati (a tenuta) secondo le norme di cui alla L. 50/95;
  - in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi e abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
5. Sia nelle "fasce d'espansione inondabili" che nelle "zone di tutela ordinaria" del Fiume Panaro sono ammessi i seguenti interventi, previo parere favorevole delle Autorità competenti in materia idraulica, o degli enti preposti alla tutela dei vincoli paesistici, purché previsti in programmi e piani di livello nazionale, regionale o provinciale e, comunque, previa verifica di compatibilità ambientale:
  - la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature quali, strade; ferrovie; impianti radiotelevisivi e di telecomunicazione, sia a rete che puntuali; invasi ad usi plurimi; impianti per l'approvvigionamento idrico ed irriguo; elettrodotti; impianti di trasporto di materie prime e/o semilavorati; aree attrezzabili per la balneazione; opere temporanee di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico. Nella definizione dei progetti di realizzazione, d'ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua.La subordinazione alla previsione in programmi, progetti e piani di livello nazionale, regionale o provinciale, non s'applica alle strade, agli acquedotti, agli impianti irrigui, di telecomunicazione, fognari, elettrodotti, 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, a

condizione che siano adottate tecniche d’inserimento paesaggistico-ambientale tese a ridurre gli impatti.

- nei soli ambiti esterni ad una fascia di 10 mt. lineari dal limite degli invasi ed alvei di cui all’art. precedente, l’ordinaria utilizzazione agricola del suolo, compreso la realizzazione di strade poderali ed interpoderali con larghezza non superiore a 4 metri, l’attività di allevamento se già in atto (non è consentita attività di allevamento di nuovo impianto), i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l’arboricoltura da legno;
  - l’effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;
  - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsto dal P.R.G. purché, fatta eccezione per i beni d’interesse tipologico-ambientale per i quali s’applicano le norme per il recupero stabilite dalla specifica disciplina, non si determini aumento di carico urbanistico, intendendo con ciò i frazionamenti che aumentino il numero delle unità immobiliari preesistenti e/o delle costruzioni;
  - la modifica della destinazione d’uso per l’insediamento di attività culturali, ricreative, sportive, ufficio e studio professionale, attrezzature pubbliche, pubblico esercizio, nonché di tipo ricettivo, da attuarsi unicamente all’interno degli edifici esistenti sino al reimpiego dell’intera volumetria,
  - il completamento delle opere pubbliche in corso d’esecuzione, purché interamente approvate alla data d’adozione del P.T.P.R. per gli ambiti da questo individuati ed in conformità alle disposizioni del PTCP, art. 37 comma 3°;
  - la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - la realizzazione d’impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, di decompressione del gas, impianti di pompaggio per l’approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste d’esbosco e/o ricreative, purché non maggiori di 3,50 ml. di sezione, di punti di riserva d’acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le opere di manutenzione delle stesse;
  - 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 dello stato dei luoghi, siano amovibili e/o precari, e con l’esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli;
  - percorsi e spazi di sosta pedonali per mezzi non motorizzati;
  - corridoi ecologici, aree per il tempo libero, sistemi di spazi utilizzabili per scopi didattico-scientifici;
  - capanni per l’osservazione naturalistica, chioschi e capanni amovibili e/o precari, funzionali alle attività di balneazione nonché depositi di materiali e di attrezzi necessari per la manutenzione di tali attrezzature;
  - 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;
  - bonifiche del suolo d’ogni tipo, nel rispetto delle procedure in vigore in materia;
  - la preservazione di colture tipiche riconducibili all’assetto tipico del paesaggio agrario;
  - il rimboschimento purché effettuato con essenze autoctone.
6. Nelle aree ricadenti nelle “zone di tutela ordinaria” di cui al comma secondo, lettera b), limitatamente al Canal Torbido, è inoltre consentita l’ordinaria utilizzazione agricola del suolo e la pratica dell’allevamento, quest’ultima purché in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la costruzione di strade poderali ed interpoderali di sezione non maggiore di 4 ml. d’annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi requisiti d’imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali, ovvero di dipendenti d’aziende agricole e dei loro nuclei familiari. Circa i beni d’interesse tipologico-ambientale si precisa che s’applicano le norme per il recupero edilizio stabilite dalla specifica disciplina.
- I parametri edilizi per la realizzazione degli interventi sono quelli di cui all’art. 81 “zone omogenee E3”.
- Viceversa, nelle zone di tutela ordinaria del Fiume Panaro, è permessa la sola ordinaria conduzione dei fondi e il sistema degli interventi edilizi ammessi dalla presenti norme sui fabbricati esistenti, escludendo ogni loro ampliamento volumetrico.
7. I complessi industriali, comprese le rispettive pertinenze funzionali, che ricadano, anche solo parzialmente, nelle zone di tutela ordinaria ai corsi d’acqua, insediati alla data d’adozione del PTPR, per le

aree individuate da tale strumento ed alla data d'adozione delle norme del PTCP di Modena, per le aree, da questo ultimo aggiunte, sono consentiti interventi d'ammodernamento, d'ampliamento, di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi devono specificare gli interventi di trasformazione previsti, siano essi strutturali 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 e edilizia, riferendosi ad ambiti circostanti gli impianti esistenti.

Gli stessi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e successivamente, il Sindaco, o persona delegata, ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi, in conformità alle norme urbanistiche e edilizie vigenti.

8. In sintesi, il profilo evolutivo delle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, fatta eccezione per le fasce di tutela del Canal Torbido comunque improntate alla tutela del corso ed allo sviluppo di un assetto agricolo compatibile, è prevalentemente orientato alla ricostituzione degli ambienti naturali tipici, alla promozione delle iniziative volte a consolidare i corsi d'acqua, oltre alla costituzione d'aree, elementi e sistemi destinate alla pubblica fruizione ed allo studio fenomeni naturalistici, a condizione che le trasformazioni siano a basso tasso ambientale e perfettamente integrate nel contesto ambientale.
9. Le zone di cui al presente articolo, costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione dei regolamenti comunitari riferiti alle conduzioni agronomiche di tipo ecologico e/o a basso contenuto di sostanze nocive, oltre a colture tese a consolidare e sviluppare le zone boschive. Limitatamente a questo ultimo aspetto, gli interventi sul patrimonio vegetale esistente, ovvero il suo potenziamento, dovrà seguire i disposti dell'articolo successivo.
10. In tali zone si applicano le prescrizioni di cui all'art. 91 relative alle caratteristiche delle trasformazioni edilizie.

#### **Art. 54**

#### ***Sistema forestale e boschivo.***

1. I terreni coperti da vegetazione spontanea, boschiva, arborea, d'origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea, in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici, totalmente o parzialmente distruttivi, sono soggetti a tutela, secondo i combinati disposti del P.T.C.P. e del P.T.P.R. E.R.
2. Nelle zone boscate è fatto divieto di attuare qualunque intervento o utilizzazione che possano alterare l'equilibrio delle specie esistenti e comunque essere compatibili con gli obiettivi della tutela naturalistica e della protezione idrogeologica.
3. L'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri, nonché le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di rifugi, bivacchi, posti di ristoro, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria.
4. Sono considerate superfici boscate e quindi tutelate:
  - le aree forestali propriamente dette, alberi monumentali, alberi in filare tutelati con D.P.G.R. dell'Emilia Romagna (L.R.2/77),
  - parchi storici, o giardini di ville notevoli,
  - alberi non produttivi isolati o in filare, non compresi nel punto precedente, esistenti sul territorio,
  - siepi disposte lungo i bordi delle strade, al limitare dei campi e dei giardini,
  - macchie spontanee isolate, ovunque siano collocate.

5. I su indicati sistemi e/o elementi, sono sottoposti a tutela naturalistica. La finalità prioritaria della norma è quella tesa a mantenere integra l'identità culturale del paesaggio, di protezione idrogeologica, di ricerca scientifica, di funzione climatica. In particolare, nei terreni di cui al presente articolo, si persegue l'obiettivo del consolidamento e della ricostituzione del patrimonio boschivo in quanto ecosistema forestale polifunzionale e, pertanto, sono ammesse esclusivamente:
- a) la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangi-fuoco e di servizio forestale, nonché le attività di servizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento al programma regionale di sviluppo del settore forestale di cui al quarto comma dell'articolo 3 della legge 8 novembre 1986 n. 752, alle prescrizioni di massima e di polizia forestale ed ai piani economici e piani di coltura e conservazione di cui all'articolo 10 della legge regionale 4 settembre 1981 n. 30;
  - b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ogni altro intervento sui manufatti edilizi esistenti;
  - c) le normali attività selvicolturali nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e delle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi, agli atti regolamentari ed ai piani regionali e sub-regionali di cui alla precedente lettera a);
  - d) le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.
6. In attesa dell'emanazione di specifici atti amministrativi della Provincia di Modena, annunciati all'art.10 del PTCP in vigore, per l'individuazione dei suddetti sistemi boschivi si fa riferimento, in linea di principio e come minimo, alle specifiche tavole del P.R.G. ed alle carte forestali della Provincia di Modena, allegate al P.T.C.P., oltre alle carte 1:25000 dell'Uso reale del suolo della R.E.R., allegate al P.T.P.R., in ogni caso, allorché tali superfici siano di dimensione maggiore, alle aree ricoperte da vegetazione naturalistica, effettivamente presente sul suolo. Valgono, in ogni caso, le prescrizioni di massima di polizia forestale, di cui alla Del. del Consiglio Regionale n. 2354 dell'1/03/95.
7. Nei sistemi boschivi sono ammesse esclusivamente:
- le opere di difesa idrogeologica e idraulica;
  - le opere connesse agli interventi di forestazione e di bordature di strade, carrareccie, piste d'esbosco, piste frangifuoco e di servizio forestale, nel rispetto delle leggi in vigore;
  - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo le prescrizioni del presente P.R.G.;
  - le attività ricreative, didattiche, escursionistiche legate al tempo libero, purché compatibili con la difesa del paesaggio;
  - gli interventi di potenziamento della vegetazione esistente, ovvero di pulizia e sistemazione fitosanitaria, secondo le disposizioni regolanti la materia;
  - gli interventi di bonifica dei suoli, qualora s'evindenziassero inquinamenti.
8. L'eventuale attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria, d'impianti a rete per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e di linee telefoniche, è subordinato alla loro esplicita previsione mediante strumenti di pianificazione nazionale, regionale e infraregionale. L'attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte dei predetti impianti a rete, di rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, è subordinato alla esplicita previsione degli strumenti di pianificazione comunali od intercomunali per quanto riguarda le linee di comunicazione ed a specifico provvedimento abilitativo comunale che ne verifichi la compatibilità con gli obiettivi di tutela negli altri casi, fermo restando che i sistemi tecnologici per il trasporto di energia possono essere consentiti esclusivamente al servizio di attività preesistenti e confermate dagli strumenti di pianificazione in vigore. In ogni caso le su indicate determinazioni devono essere corredate dall'esauriente dimostrazione sia della necessità delle determinazioni stesse, sia dalla insussistenza di alternative, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie nazionali o regionali.

9. Le opere di cui al comma 8 nonché quelle di cui alla lettera a) del comma 5 non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. In particolare, le strade poderali ed interpoderali e le piste d'esbosco e di servizio forestale non devono avere larghezze superiori a 3,5 metri lineari. Qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981 n.30, le piste d'esbosco e di servizio forestale possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

**Art. 55**  
**Verde Privato.**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo hanno validità generale su tutto il territorio comunale.
2. Nelle zone omogenee residenziali e produttive è prevista una quota di superficie destinata a verde privato (V.p.) che deve permanere permeabile sia in superficie, sia in profondità.
3. La superficie destinata a verde privato dovrà essere preferibilmente piantumata da essenze d'alto e basso fusto, oltre che interessata da elementi tipici dei giardini, quali vialetti e larghi, o altro, che devono garantire una permeabilità diffusa (esempio, favetto, stabilizzato, autobloccanti in cls, purché del tipo forato e posato con sottofondo permeabile).
4. I progetti dei nuovi insediamenti previsti in zona omogenea D, dovranno prevedere adeguate cortine vegetali a corredo delle strade pubbliche e sui bordi dei confini di zona o di comparto e, ove possibile, anche sui bordi di confine delle proprietà, al fine di un'efficace mitigazione dell'impatto visivo, nei casi di volumi connotati dalla "grande dimensione volumetrica", oppure per ottenere una maggiore qualificazione degli spazi pubblici, negli altri casi.
5. I progetti dei nuovi insediamenti residenziali sottoposti a P.P., dovranno essere corredati da uno specifico progetto di sistemazione del verde che preveda una copertura arborea ed arbustiva efficace a realizzare parchi, giardini privati e condominiali in grado di qualificare la compagine urbana. La localizzazione degli alberi d'alto fusto, intercalati da essenze arbustive, dovrà prevedere un corretto impatto con i bordi attestati sulla campagna.
6. I progetti di nuovi interventi residenziali di tipo diretto, dovranno rispettare le quote di verde appositamente stabilite da ciascuna zona omogenea e/o tipo d'intervento edilizio, avendo cura di potenziare i giardini già esistenti e di coordinare le scelte specifiche, con l'assetto del verde privato dei lotti circostanti.
7. Tutti gli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo dovranno equilibrare il verde privato e condominiale in percentuali tali da garantire, a tutti i residenti del complesso progettato, una quota di verde effettivamente fruibile.
8. Nelle 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 interposta eventuale rete metallica, fatto salvo per l'area di pertinenza degli edifici in ambito extraurbano.
9. Ogni consistente intervento interessante allevamenti zootecnici intensivi, quando specificamente ammesso dal P.R.G., è subordinato all'impianto di una cortina vegetale dello spessore d'almeno 15 ml.

**Art. 56**  
**Zone di tutela naturalistica: Cassa d'espansione del Fiume Panaro.**

1. E' tale la zona della Cassa d'Espansione del Fiume Panaro, prioritariamente finalizzata al mantenimento della sicurezza idraulica e contraddistinta da un assetto naturalistico di notevole interesse in quanto caratterizzata da zone dominate dalla vegetazione naturalistica e da ampie zone d'acqua, sulla quale insistono programmi di valorizzazione ambientale in chiave naturalistica.

2. In tale area sono ammessi soltanto interventi finalizzati alla conservazione ed al ripristino delle componenti naturali e degli equilibri ecologici instauratisi, nonché l'eventuale realizzazione di percorsi, spazi di sosta e punti per l'osservazione tecnico-scientifica, didattica e ricreativa, culturale, attuati sulla base di più specifiche determinazioni fissate dal Progetto Preliminare di Parco Fluviale in fase di allestimento. Più in particolare sono ammessi:

- interventi di conservazione degli elementi naturali del soprassuolo e del sottosuolo;
- interventi e infrastrutture finalizzate alla vigilanza, alla conservazione, al monitoraggio, od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri: tali interventi dovranno essere del tipo amovibile o mobile;
- le attività di vigilanza e quelle di ricerca scientifica, studio ed osservazione;
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro, nonché quelli finalizzati ad evitare crolli, sui manufatti edilizi esistenti non destinati all'agricoltura;
- i cambi d'uso dei fabbricati che s'adequano alle finalità delle presenti norme ed insedino funzioni esclusivamente legate alla lista di attività contenute nel presente articolo;
- la manutenzione ed il ripristino delle infrastrutture viarie strettamente indispensabili al proseguimento dell'utilizzazione degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti connessi con l'attività agricola;
- la gestione e la valorizzazione delle zone boschive;
- interventi per l'adeguamento ed il consolidamento d'infrastrutture di bonifica e di difesa del suolo esistenti, nonché interventi di manutenzione ed adeguamento in sede per le infrastrutture stradali esistenti; eventuali modifiche del tracciato dettate da motivi di sicurezza e/o per la salvaguardia della salute dall'inquinamento acustico ed atmosferico, potranno essere consentite subordinatamente alla predisposizione di progetti d'inserimento paesaggistico, nonché di riduzione degli impatti e nel rispetto delle caratteristiche naturalistiche dei luoghi;
- la raccolta e l'asportazione regolamentata delle specie floristiche spontanee nei limiti delle vigenti normative;
- le attività escursionistiche, gli interventi di spegnimento degli incendi e le attività fitosanitarie;
- l'esercizio dell'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e dell'attività zootecnica sui suoli già adibiti a tali funzioni, essendo comunque impediti cambi di destinazione d'uso o produttiva che comportino la conversione del bosco, dei prati pascoli e dei prati stabili, in altre qualità colturali;
- le opere pubbliche strettamente necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili nonché l'adeguamento d'impianti idroelettrici di modesta entità che non comportino pregiudizio dei caratteri ambientali dei luoghi;
- interventi di manutenzione e ristrutturazione finalizzati all'adeguamento tecnologico degli impianti ed al miglioramento dell'inserimento ambientale, previa verifica della non interferenza con gli elementi naturali presenti nell'area;
- la realizzazione d'invasi per il controllo delle acque derivanti dai cavi di bonifica a scopo di prevenire possibili rischi d'allagamento dei territori di valle; tali invasi potranno essere altresì utilizzati, per la riqualificazione ambientale di zone umide.

3. Gli edifici demoliti non potranno più essere ricostruiti.

4. I rimboschimenti dovranno essere realizzati esclusivamente con essenze autoctone.

5. Il progetto di Parco Territoriale del Fiume Panaro dovrà essere possibilmente concertato con i Comuni di Modena e di Spilamberto.

6. In ogni caso, le aree incluse all'interno della "Cassa d'Espansione del Fiume Panaro", sono prioritariamente finalizzate al mantenimento della sicurezza idraulica, nel rispetto dei programmi attivati dal Magistrato per il Po, nonché dai programmi di settore della Provincia di Modena..

#### **Art. 57**

#### ***Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale.***

1. La Variante 2003 individua con apposita grafia, in ottemperanza al P.T.C.P. di Modena in vigore, le zone di particolare interesse paesaggistico ed ambientale. Tali zone presentano una favorevole combinazione di colture tipiche (vigneti) e seminativi, in associazione alla folta vegetazione della sponda fluviale del Panaro e delle zone umide ivi presenti che determinano una configurazione di particolare interesse paesaggistico d'interessante valore culturale.
2. In tali zone le seguenti infrastrutture ed attrezzature:
  - a. linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
  - b. impianti per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete puntuali per le telecomunicazioni;
  - c. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
  - d. sistemi tecnologici per 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 in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali, ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica di compatibilità paesistico-ambientale rispetto al territorio interessato. I progetti delle opere dovranno, in ogni caso, rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione del PTCP in vigore, ed essere sottoposti alla valutazione d'impatto ambientale, qualora lo prevedano disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.
3. Quanto previsto al comma precedente non s'applica allorché le infrastrutture e le attrezzature sopra citate rivestano carattere meramente locale, o di parti di popolazione di due comuni confinanti, ferma restando la sottoposizione a valutazione d'impatto ambientale nei casi previsti dalla legge.
4. Gli strumenti di pianificazione Provinciale di settore e comunale possono prevedere:
  - a) attrezzature culturali e scientifiche;
  - b) attrezzature ricreative e di servizio alle attività del tempo libero;
  - c) rifugi e posti di ristoro;
  - d) campeggi nel rispetto delle norme regionali in materia;
  - e) progetti d'interventi di restauro e ricostituzione delle tipologie ambientali di particolare rilevanza, soprattutto in relazione alla tutela della diversità biologica con specifico riferimento a zone umide, prati stabili, boschi.
5. Nel caso di programmi d'interesse comunale, volti a tutelare i valori paesaggistici esistenti ed alla pubblica fruizione quali parchi, sentieristica, campagne-parco ed altro assimilabile per analogia, gli interventi ivi previsti dovranno adottare criteri costruttivi che armonizzino le trasformazioni del suolo e della vegetazione, con i caratteri ambientali tipici dei luoghi. Altresì, le eventuali attrezzature dovranno privilegiare il riuso dei fabbricati esistenti o, tutt'al più, limitarsi all'installazione di strutture amovibili realizzate con materiali e colori che ben s'integrino col contesto.
6. In tali aree, sono comunque ammessi:
  - a. interventi finalizzati al consolidamento dell'attività agricola e zootecnica esistente, quest'ultima quando di nuovo impianto è consentita soltanto nella forma dell'intervento definito "non intensivo";
  - b. la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non maggiore di 3,50 ml. per le quali è obbligatorio la messa a dimora di siepi ed essenze d'alto fusto del tipo autoctono, oltre a bonifiche del suolo, quali recupero di dissesti, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, ed altro assimilabile per analogia;
  - c. la manutenzione delle opere di bonifica, delle reti irrigue, delle zone boschive esistenti;
  - d. la realizzazione di residenze al servizio dei conduttori agricoli aventi i requisiti d'imprenditore agricolo a titolo principale entro i limiti dimensionali prescritti delle presenti norme;
  - e. la realizzazione di rustici aziendali ed interaziendali e di qualsiasi altra struttura di servizio alla conduzione del fondo, purché entro i limiti dimensionali prescritti dal presente articolo;
  - f. conversioni d'uso di fabbricati destinati a funzioni produttive di tipo agricolo, in particolare verso funzioni agrituristiche, ovvero di fabbricati classificati come non più utili al ciclo produttivo agricolo, ai sensi delle presenti norme

- g. interventi finalizzati al recupero dei beni d'interesse tipologico, ambientale, storico, culturale, nel rispetto delle norme della specifica Disciplina di cui all'Allegato "A";
- h. la costruzione di piccole cabine elettriche e di decompressione del gas, nonché di cabine di pompaggio per la distribuzione dell'acqua a scopi idropotabili ed irrigui, o altre piccole opere funzionali al servizio forestale e/o di protezione civile che nel caso di piste d'esbosco non debbono superare i 3,50 ml. di larghezza;
- i. il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data d'adozione del P.T.P.R.;
- l. la normale pratica colturale, purché garantisca i necessari e corretti drenaggi delle acque superficiali.
7. La vegetazione naturale esistente, anche in forma di macchia isolata, non può essere estirpata, se non per interventi di risanamento fitosanitario.
8. Gli ambiti agricoli contraddistinti dalle forme del paesaggio agrario tipico, nel caso siano sottoposti ad interventi consentiti, sia dalle presenti norme, sia dalle prescrizioni del PTCP in vigore, dovranno adottare criteri di mitigazione degli impatti e di ricostituzione di quegli elementi che contraddistinguono la tipicità del sito.
9. Sono ammesse sistemazioni delle aree private esterne (cortilive) per attività ricreative scoperte, al servizio degli insediati, solo se ben inserite nel verde privato.
10. Le particolari caratteristiche ambientali delle zone di cui al presente articolo impediscono la recinzione di fondi, in quanto si verrebbero a costituire barriere ed ostacoli alla libera percezione del paesaggio, ovvero all'occlusione di squarci visivi che costituiscono il tratto distintivo di questo paesaggio fatto salvo per l'area di pertinenza dei fabbricati.
11. I complessi industriali e le loro pertinenze funzionali che ricadono in tali zone, possono effettuare, ammodernamenti e riasseti organici, solo se previsti in specifici programmi di qualificazione e di sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine, la cui approvazione spetta al Consiglio Comunale.
14. Gli interventi ammessi si limitano ai seguenti:

a. MODALITÀ D'INTERVENTO:

- |   |  |
|---|--|
| I. intervento urbanistico =   | Non richiesto. E' ammessa la formazione di PRA e l'eventuale edificazione dei fabbricati derivanti da detto piano. |
| II. unità minima d'intervento urbanistico ST =                                  | non richiesta  |
| III. interventi edilizi   | M2   |
| • di manutenzione =   | Tutti, nel rispetto dell'art. 91   |
| oltre all'attività libera:  |  |
| • di recupero =   | Tutti, nel rispetto dell'art. 91   |
| • di nuova costruzione =  | Ammessa, nel rispetto dell'art. 91   |
| IV. unità minima di intervento edilizio per costruzione residenza agricola SF = | 30.000 mq.   |

b. USI URBANISTICI AMMESSI:

- I. usi residenziali = 1.1 - solo nei casi ammessi dalle presenti norme per i fabbricati dismessi dall'agricoltura

II. altri usi urbani = solo nei casi ammessi dalle presenti norme per i fabbricati dismessi dall'agricoltura

III. usi produttivi agricoli = 6.1 - 6.2 – 6.3 – 6.6- 6.7 – 6.-8 - 6.10- 6.11.

(a) Attrezzature di servizio all'agricoltura (6.2):

- Sma = 20000 mq. nella generalità dei casi;
- 10000 mq. per aziende con appoderamento precedente il 31/12/1982 e per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
- S.U. = 200 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola in ragione di 150 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 500 mq.
- VL = 1;
- D1= 10 ml.
- D2 = 10 ml. ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 150 ml.;
- D3 = nel rispetto della VL e fatti salvo i 10 ml. tra pareti finestrate;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada;
- Altezza = massimo ml. 8,50.

(b) Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale di tipo estensivo; Impianti Produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, (6.3) per interventi di nuova costruzione esclusi gli allevamenti suinicoli.

- Sma = 30000 mq. nella generalità dei casi;
- 10000 mq. per aziende con appoderamento precedente il 31/12/1982 e per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
- S.U. = 400 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola in ragione di 150 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 800 mq.;
- VL = 1;
- D1= 10 ml.;
- D2 = 10 ml. ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 150 ml.;
- D3 = nel rispetto della VL e fatti salvo i 10 ml. tra pareti finestrate;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada.
- Altezza = massimo ml.7,00.

(c) Edifici e/o impianti tecnici complementari (6.6):

- Sma = 10000 mq.;
- Ut = 0,25 mq./mq. non applicabile per silos serbatoi ed altre attrezzature non configurabili quali edifici;
- D1 = almeno 20 ml.;
- D2 = almeno 20 ml.; ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 150 ml.
- D3 = 20 ml.;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada.
- Nel caso di edifici, l'altezza massima non può superare i 7,00 ml.

(d) Serre di tipo aziendale (6.7): Interventi di nuova costruzione e di recupero d'attività esistenti nel territorio extraurbano:

- Sma = appoderamento in atto al 31/12/1982;

- S.U.c. = sino ad un massimo di 300 mq.;
- D1 = almeno 10 ml.;
- D2 = almeno 10 ml. ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 150 ml.;
- D3 = 10 ml.;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada;
- VL = 1;
- Altezza = 5,00 ml.

(e) Allevamenti ittici per uso produttivo (6.8).

- Tali interventi sono ammessi nel rispetto dei regolamenti regionali vigenti in materia, sulla base di specifici studi idrogeologici e geotecnici allegati al progetto. Dovrà essere garantito il superamento d'eventuali rischi d'inquinamento delle acque superficiali e sotterranee.
- Gli invasi non dovranno superare i 3,5 ml. di profondità dal piano di campagna ed adeguatamente recintati e segnalati.
- A ridosso di tali opere, potranno essere realizzati piccoli capanni per il ricovero attrezzi e dei mangimi, purché architettonicamente compatibili col paesaggio circostante, ed amovibili.
- La S.U.c. non potrà superare i 100 mq.
- L'intervento dovrà disporre di una superficie minima del lotto di almeno 5000 mq.
- Le distanze di rispetto alla viabilità dovranno rispettare le disposizioni formulate nella specifica Tav. 4 della Variante 2003 che individua le distanze di rispetto dalle strade.

(f) Infrastrutture agricole aziendali ed interaziendali (6.10):

- Tali opere sono realizzate mediante progetti redatti e realizzati dagli Enti interessati, nel rispetto delle presenti NTA e del PTCP di MO, oltre alla tenuta in efficienza del sistema irriguo e scolante consortile, nonché il ripristino ed il potenziamento delle strade vicinali.

(g) Strutture ricettive agrituristiche (6.11): sono tali le attività regolate dalla L.R. 28/06/94 n. 26 e del Regolamento Regionale 3/05/96 n. 5.

- L'offerta ricettiva e ristorativa deve essere esercitata in immobili esistenti alla data d'adozione della Variante Specifica 2003. Possono essere riutilizzati anche edifici non più funzionalmente collegati con l'agricoltura.
- E' possibile allestire spazi per campeggio, purché ricavati a ridosso delle aree cortilive dei complessi rurali esistenti.
- Potranno essere realizzate, sempre in contiguità con le aree di pertinenza attrezzature come: campi da bocce, campi da minigolf, campi da mini-volley e da calcetto, recinti all'aperto per animali.
- Con riferimento a queste ultime opere è ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero degli animali nella misura massima di 400 mq.
- Tali strutture dovranno essere costruite con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale, adottando sempre opportuni accorgimenti per la mitigazione ambientale.
- Gli interventi agrituristiche devono dotarsi di spazi a parcheggio privato di pertinenza (da realizzare esclusivamente in terra naturale o ghiaietto), nella misura di almeno 1 posto auto ogni 4 posti a tavola.

IV. speciali = 7.1 - 7.2 - 7.5 secondo le specifiche normative di legge

15. In tali zone è ammesso il PRA così come disciplinato dalla legislazione in vigore e come prescritto dall'art. delle presenti NTA.

**Art. 58*****Zone ed elementi di interesse storico archeologico.***

1. Le disposizioni del presente articolo hanno lo scopo di tutelare i beni di interesse storico archeologico costituiti da:
  - a. presenze archeologiche accertate e vincolate;
  - b. presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti in aree anche vaste;
  - c. preesistenze archeologiche che hanno condizionato la morfologia insediativa.
2. La presenza di siti archeologici nel territorio comunale è individuata nelle Tavole n.6 della Variante 2003 denominate “Vincoli e tutele”.
3. Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione di tali aree sono definiti da piani o progetti pubblici come stabilito dall’art. 21 comma 5 delle Norme del Piano Paesistico regionale (PTPR).
4. La competente Soprintendenza verifica e stabilisce, di concerto con il Museo Civico Archeologico Etnologico di Modena, la tipologia di vincolo per ciascun sito, a seconda delle caratteristiche e dello stato di conoscenza.
5. Le informazioni relative alla modifica dei siti di interesse archeologico (aggiornamenti della Carta Archeologica) sono trasmesse formalmente e con continuità dalla Soprintendenza Archeologica dell’Emilia Romagna e dal Museo Civico Archeologico Etnologico di Modena agli Uffici dell’Amministrazione del Comune che ne faranno richiesta. Tali modifiche costituiranno preciso riferimento per l’attuazione del Piano Regolatore in attesa del loro formale recepimento nella cartografia del Piano stesso, in occasione di Varianti.
6. Nelle parti di territorio delimitate come siti d’interesse archeologico si applicano i seguenti vincoli:
  - perimetri A1: controllo archeologico preventivo;
  - perimetri A2: vincolo archeologico di tutela;
  - perimetri A3: vincolo di scavo archeologico preventivo.
7. Nelle aree soggette a controllo archeologico preventivo (A1) qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è subordinata al preventivo nulla osta da parte della competente Soprintendenza ed al rispetto delle prescrizioni da essa eventualmente dettate. Tale nulla osta deve essere richiesto a cura dell’interessato con istanza rivolta alla Soprintendenza Archeologica dell’Emilia Romagna e presentata al Museo Civico Archeologico Etnologico di Modena che provvederà a trasmetterla alla suddetta Soprintendenza corredata delle informazioni archeologiche note. Il controllo archeologico preventivo è operante anche per tutte le opere effettuate nell’ambito della conduzione agraria che mutino radicalmente l’assetto del terreno con escavazioni, spianamenti, disboscamenti, impianti arborei ecc...
8. Nelle aree soggette a vincolo archeologico di tutela (A2) sono ammesse solo le trasformazioni necessarie allo svolgimento di studi, ricerche, scavi, restauri inerenti i beni archeologici effettuati dagli Enti o dagli Istituti scientifici autorizzati. Sulle costruzioni esistenti sono ammesse le trasformazioni edilizie ed è ammessa inoltre la demolizione di costruzioni non soggette a vincolo conservativo, purché tali trasformazioni o demolizioni non prevedano alcun tipo di escavazione. Il vincolo archeologico di tutela è operante anche per tutte le opere effettuate nell’ambito della conduzione agraria che mutino radicalmente l’assetto del terreno con escavazioni, spianamenti, disboscamenti, impianti arborei ecc... Nelle parti del territorio soggette a vincolo archeologico di tutela tali trasformazioni sono subordinate al preventivo nulla osta da parte della competente Soprintendenza Archeologica ed al rispetto delle prescrizioni da essa eventualmente dettate. Tale nulla osta deve esser richiesto a cura dell’interessato con istanza rivolta alla Soprintendenza Archeologica dell’Emilia Romagna e presentata al Museo Civico Archeologico Etnologico di Modena che provvederà a trasmetterla alla suddetta Soprintendenza corredata delle informazioni archeologiche note.

9. Il vincolo di scavo archeologico preventivo (A3) concerne ogni intervento soggetto a permesso di costruire e D.I.A., ivi comprese le opere pubbliche e infrastrutturali che comportino escavazione del terreno, ad esclusione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle infrastrutture esistenti (acquedotto, rete fognaria, gas, telefono ecc...). Tali interventi sono consentiti solamente sulla base delle risultanze di un'apposita prospezione preventiva svolta secondo le prescrizioni della competente Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna ed in conformità alle prescrizioni di questa.
10. La documentazione relativa ai vincoli (tipologia e cronologia dei singoli rinvenimenti e motivazioni dei vincoli) potrà essere resa nota direttamente al proprietario interessato previa richiesta scritta indirizzata al Sindaco. Per ulteriori precisazioni ci si potrà rivolgere alla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna e al Museo Civico Archeologico e Etnologico di Modena.
11. In ogni caso chiunque nel corso d'interventi di qualsiasi tipo su edifici o durante lavori agricoli o scavi, porti alla luce tracce, elementi, opere o manufatti che possano rivestire interesse archeologico, storico o artistico è tenuto a darne comunicazione alle Autorità competenti e al Sindaco e sospendere i lavori sino al loro intervento.

#### **Art. 59**

#### ***Aree incluse entro il perimetro di Progetti di tutela, recupero e valorizzazione ed "Aree Studio".***

1. Il P.R.G., versione Variante 2003, recepisce il perimetro di cui al titolo del presente articolo, così come disposto dal PTCP in vigore. In tali aree, la Regione, la Provincia ed il Comune, attraverso la concertazione istituzionale e nel rispetto dei propri compiti, provvedono a definire progetti di tutela, recupero e valorizzazione delle strutture paesistiche, naturali, antropiche, agrarie, di pregio ivi presenti, nel rispetto dell'art. 32) del PTCP vigente.
2. I progetti di cui al comma precedente, motivandone le ragioni ed avvalendosi di studi scientifici predisposti, possono prevedere modifiche al perimetro. Le aree e gli elementi inclusi entro tale perimetro, devono essere pianificati avendo a riferimento, la ricostituzione degli ambienti ecologici originari, la sistemazione delle aree eventualmente degradate, la sistemazione della vegetazione, la predisposizione di funzioni didattiche, scientifiche, ricreative, queste ultime purché in perfetta sintonia con il principio della conservazione dei caratteri naturalistici dei luoghi. Il progetto dovrà indicare, inoltre, le politiche di recupero e l'eventuale riuso dei fabbricati esistenti, particolarmente se in stato d'abbandono e se in grado di ospitare nuove attività.
3. L'obiettivo perseguito è la costituzione di un parco fluviale a dominanza naturalistica, in cui convivano sia le strutture ingegneristiche fluviali, poste a difesa del territorio dalle inondazioni, sia gli habitat cresciuti in tali ambienti.

## **CAPO VI. NORME DI ZONA**

### **Art. 60**

#### ***Carattere vincolante delle destinazioni di zona.***

1. Le destinazioni attribuite dalla Variante 2003 alle varie zone, sono vincolanti, fatta eccezione per l'azonamento interno ai comparti di P.P., le cui distribuzioni potranno essere meglio puntualizzate, ed eventualmente riordinate, in sede di progettazione urbanistica degli interventi, ad esclusione delle fasce inedificate previste entro le fasce di rispetto dei pozzi acquedottistici. Anche per i comparti urbanistici, tuttavia, sono vincolanti la destinazione d'uso prevalente e complementare attribuite a ciascuno di loro e meglio specificate nelle singole norme di zona.
2. In attesa dell'approvazione del P.P. il patrimonio edilizio incluso entro i comparti, potrà sostenere esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre a consolidamenti strutturali eventualmente necessari, ovvero demolizioni di superfetazioni e/o similari.
3. In tutte le zone individuate dalla presente Variante 2003, eventuali utilizzazioni non espressamente citate dalle presenti norme, per evidenti motivi di sinteticità, potranno essere ammesse per analogia, assimilandole a quelle già previste all'art.61, purché producano analoghi effetti sul territorio, relativamente al traffico ed al sistema dei servizi.
4. Oltre alle destinazioni di zona palesemente espresse, s'intendono sempre ammesse le opere d'urbanizzazione primaria, gli allacciamenti alle reti infrastrutturali, nonché i percorsi pedonali e ciclabili.
5. Le variazioni dell'uso nelle singole zone sono regolate al precedente art. 28 delle presenti norme. Sono sempre ammesse le variazioni d'uso che rendono conforme il fabbricato alle N.T.A. vigenti.
6. Si ha mutamento dell'uso quando l'unità immobiliare si modifica per più del 30% della S.U. esistente, o per più di 30 mq.

### **Art. 61**

#### ***Destinazioni d'uso.***

1. La destinazione d'uso dei suoli e d'ogni unità immobiliare deve essere indicata nei singoli progetti, in conformità alle prescrizioni delle presenti Norme, nonché alle indicazioni ed alle previsioni degli elaborati grafici della Variante 2003 al P.R.G. e successive modificazioni.
2. Le destinazioni d'uso sono individuate e raggruppate, avendo a riferimento le classificazioni catastali.
3. Per destinazioni o attività eventualmente non comprese nella precedente elencazione, si procederà secondo il criterio dell'analogia.
4. Per unità produttiva, più volte citata sia nelle zone omogenee urbane, sia nelle zone omogenee extraurbane, s'intende un'attività produttiva aziendale, dotata di propria configurazione giuridica, esercitata all'interno di uno o più immobili e/o all'interno di uno o più appoderamenti agricoli.
5. Le tipologie commerciali citate nel presente articolo corrispondono a quelle citate nella legenda della cartografica di PRG in scala 1/5.000.  
Nelle zone cartografate con specifica destinazione commerciale e differenziate tra loro in funzione delle tipologie ammesse, s'intendono insediabili tutte le tipologie di dimensioni inferiori a quelle precisate.
5. Più in dettaglio gli usi specificati nel presente articolo sono i seguenti.

a. USI RESIDENZIALI. (1)

I. Abitazioni private (1.1.): questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali; ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative esercitate dai residenti l'appartamento, quali case-studio, abitazioni con piccoli laboratori interni per il lavoro a domicilio, loft ,ecc. purché strettamente connesse con l'abitazione ed abbiano un carattere compatibile e non prevalente. Nelle unità edilizie con più di 5 alloggi, gli eventuali spazi per attività condominiali non potranno risultare inferiori a 2 mq./alloggio con un minimo di 18 mq.. Corrisponde alle categorie catastali del Gruppo A, ad eccezione di A/10.

Sono definite costruzioni pertinenziali da giardino i pergolati, i barbecue, i giochi per bambini, le tettoie in legno con mera funzione d'arredo esterno, oltre alle piscine ai campi di gioco per esclusivo uso familiare.

II. Abitazioni collettive (1.2.) questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari, come previsto dal Dir. Reg. n° 560/1991. Corrisponde alle categorie catastale B/1e B/7.

Gli spazi accessori e pertinenziali compresi in questo uso sono del tutto identici a quelli delle Abitazioni private (1.1)

b. USI SOCIALI A LIVELLO DI QUARTIERE (2)

I. Asili nido e scuole materne (2.1.): questo uso comprende gli asili nido e le scuole materne, sia pubblici che privati. Corrisponde alla categoria catastale B/5.

II. Scuole dell'obbligo (2.2.): questo uso comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private. Corrispondono alla categoria catastale B/5.

III. Servizi collettivi di quartiere (2.3.): questo uso comprende i vari servizi pubblici – o di uso pubblico – a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici ed i centri sociali sociosanitari; comprende pure i mercati ambulanti ed altri servizi assimilabili. Corrisponde alle categorie catastali B/4, B/6 ed eventualmente A/9.

IV. Servizi religiosi (2.4): questo servizio comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive. Corrisponde alla categoria catastale E/7, ed eventualmente B/7

V. Attrezzature del verde (2.5): questo uso comprende le attrezzature elementari del verde, a livello di quartiere, per la formazione di parchi e giardini, nonché per gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base; in questo uso possono essere comprese piazze pedonali e parcheggi pubblici di U2. Corrisponde alla categoria catastale C/4 ed eventualmente C/5.

VI. Gli usi di cui al presente articolo costituiscono gli standard pubblici di quartiere di cui all'art. 46 della L.R.47/78 e dell'art. 20 negli alleati alle N.T.A del P.R.G.

c. USI TERZIARI DIFFUSI (3)

I. Botteghe (3.1.): questo uso comprende botteghe dell'artigianato di servizio, nonché piccoli laboratori artigiani (con esclusione del servizio auto ) che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani- residenziali. Corrisponde alla categoria catastale C.1.

1i. commercio di vicinato alimentare (3.1.1.A) ed extra alimentare (3.1.1.B) coincidente con la categoria catastale C.1:

- **Esercizi di vicinato alimentari (3.1.1.A)**, comprende gli esercizi commerciali al dettaglio di tipo alimentare, al minuto, di piccola dimensione, fino ad una superficie massima di mq.150 netti di vendita, perciò escludendo tutte le superfici aggiuntive e collaterali come definito all'art. 39 delle presenti norme;
  - **Esercizi di vicinato extra alimentari (3.1.1.B)**, comprende gli esercizi commerciali di tipo extra alimentare, fino ad una superficie massima di mq.150 netti di vendita, perciò escludendo tutte le superfici aggiuntive e collaterali, così come definito all'art. 39 delle presenti norme;
- 2i. **Complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato (3.1.1.C.)** corrispondente con la classificazione catastale C.1: coincidente con aggregazioni di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitarie per gli utenti. Nell'ambito di tali complessi è consentita la presenza anche di una media struttura di vendita fino a 1.500 mq. La realizzazione di tali "Complessi commerciali di vicinato" o "Gallerie commerciali di vicinato" è ammessa solo nell'ambito d'interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, anche nell'ambito di piani di recupero o di programmi di riqualificazione. Per tali complessi non trova applicazione la disciplina dei centri commerciali se realizzati entro la zona "omogenea A" così come individuata dal PRG.
- Pertanto, per gli stessi, non si considera la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia le prescrizioni ed i requisiti urbanistici di cui ai successivi punti s'applicano con riferimento ai singoli esercizi. Nel caso di "Complessi" o "Gallerie", aventi le caratteristiche sopra descritte, realizzate in unità edilizie esistenti, al di fuori della zona "omogenea A", purché non si superi la superficie di vendita complessiva di 2.500 mq, si considera la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e delle dotazioni di parcheggi pertinenti e d'aree per il carico e lo scarico delle merci.
- 3i. **Medio-piccole strutture di vendita** (coincidenti con la classificazione catastale C.1)
- **Medio-piccole strutture di vendita alimentari (3.1.2.A)**, comprendono gli esercizi di tipo alimentare di superficie compresa tra i 150 mq. ed gli 800 mq. netti di vendita, perciò escludendo tutte le superfici aggiuntive e collaterali come definito all'art. 39 delle presenti norme;
  - **Medio-piccole strutture di vendita non alimentari comprendono gli esercizi al minuto di tipo extra alimentare (3.1.2.B)** di superficie compresa tra i 150 mq. ed gli 800 mq. netti di vendita, perciò escludendo tutte le superfici aggiuntive e collaterali come definito all'art. 39 delle presenti norme;

II. **Pubblici esercizi (3.2.):** questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani- residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico. In particolare, sono tali i pubblici esercizi che somministrano alimenti e bevande, non di carattere artigianale, quali ristoranti trattorie, pub, bar, sale di ritrovo, osterie, birrerie, sia per quanto attiene gli spazi specificamente destinati all'attività, sia gli spazi di supporto quali servizi e magazzini. Corrisponde alla categoria catastale C/1.

III. **Uffici e studi (3.3):** questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico. Corrisponde alle categorie catastali A/10e D/5.

#### d. USI TERZIARI SPECIALIZZATI (4)

I. **Attrezzature amministrative e direzionali (4.1.):** questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, produ-

cono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelli aventi Su > 300 mq.. Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4 e D/5.

- II. Centro Commerciale (4.2.) corrispondente alla categoria catastale D.8: si definisce centro commerciale una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un'unica struttura a destinazione specifica ed usufruiscono d'infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi ed attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.)

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva: analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi le direttive ed i requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nei punti successivi.

Deve essere considerata unitamente, a fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e dei requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali e, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

Per superficie di vendita di un centro commerciale s'intende quella che risulta dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono:

- centri di commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo la presenza di una medio-piccola struttura di vendita;
- centri commerciali d'attrazione gli altri, suddivisi in:
  - attrazione di livello superiore se comprensivi di grande strutture alimentari di livello superiore e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita superano complessivamente i 4.500 mq o di grandi strutture non alimentari di livello superiore e comunque di "medie o grandi strutture non alimentari" le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq;
  - attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di superfici di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq per le "strutture non alimentari" e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari;
- Strutture di vendita alimentari medio-grandi (4.2.A.) comprende gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 800 mq., fino a 1500 mq., di prodotti alimentari.
- Strutture di vendita non alimentari medio-grandi (4.2.B.): comprende gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 800 mq., fino a 1500 mq. di prodotti non alimentari.

Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci ed al parcheggio di veicoli per il trasporto delle merci, dimensionata secondo le esigenze effettive. Per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'idonea segnaletica orizzontale e verticale. Circa le medio-grandi strutture di vendita, l'area di cui sopra, deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica attraverso un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

Si definisce **area commerciale integrata** un'area interessante almeno 2 ettari di superficie territoriale specialmente destinata al commercio, all'interno della quale esista o sia progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività para commerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni in conformità alla pianificazione comunale e provinciale per tali strutture. Essa è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi comuni (quali i parcheggi, pedonali, parchi per il gioco per ragazzi e simili) ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi.

L'area commerciale integrata s'attua attraverso PUA che, a sua volta, deve prevedere le dotazioni e gli standard, ovvero gli spazi per carico e lo scarico delle merci, specificamente previsti dalle presenti NTA.

Le procedure autorizzative saranno riferite agli interventi realizzativi delle singole unità edilizie.

Deve essere considerata comunque unitariamente e pertanto grande **struttura di vendita** l'aggregazione di più esercizi commerciali che superi i limiti dei 1.500 mq di superficie di vendita collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

- III. Attrezzature espositive (4.3): quest'uso comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni temporanee o permanenti e corrisponde alla categoria catastale D.8.
- IV. Attrezzature ricettive (4.4) corrispondenti alla categoria catastale D.2: questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, pensioni, locande, residence, case per vacanze, ostelli per la gioventù, ecc. oltre ai loro specifici spazi di servizio ed amministrativi, nonché complementari alla funzione principale, quali ristoranti, bar, sale di ritrovo, sale riunioni, sale congressi e convegni, attrezzature sportive coperte e scoperte e attività ricreative, gallerie commerciali, ecc. Le "case albergo" e i "residence-hotel", inclusi in tale classificazione, sono tutti i complessi ricettivi costituiti da camere e minialloggi facenti capo ad alcuni servizi comuni quali sala ristorante, sala soggiorno, portineria, atrio e corridoi di distribuzione, di proprietà e gestione comune. Il rapporto fra le varie componenti tipologiche dovrà rispettare i seguenti limiti, con riferimento alla S.U. complessiva:
- Camere prive di punto cottura minimo 35%;
  - Minialloggi con punto cottura massimo 45%;
  - Parti comuni minimo 20%.
- V. Attrezzature per l'istruzione superiore (4.5.): questi usi comprende tutte le scuole e gli istituti di istruzione che vanno oltre il ciclo dell'obbligo, sia pubblici che privati, con i relativi servizi comuni e complementari. Corrisponde alla categoria catastale B/5.
- VI. Attrezzature socio sanitarie (4.6.): questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere. Corrisponde alle categorie catastali B/2, B/3, D/4 e D.6.
- VII. Attrezzature culturali (4.7.): questo uso comprende tutte le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei sale riunioni gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere. Corrisponde alla categoria catastale B/6.
- VIII. Attrezzature per lo spettacolo e l'intrattenimento (4.8) corrispondenti alle categorie catastali D/3: questi usi comprendono tutte le attrezzature, pubbliche e private a forte concorso di pubblico, per lo spettacolo ed il divertimento, centri congressi, cinema d'ogni tipo, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo oltre a pubblici esercizi d'ogni genere se strettamente connessi. Si distinguono in:
- attività di spettacolo non moleste, le cui emissioni sonore debbono rientrare nella tab. 2, classe II - aree prevalentemente residenziali-, D.P.C.M. 1.3.1991;
  - attività di spettacolo con ridotti effetti di disturbo, le cui emissioni sonore debbono rientrare nella tab. 2, classe IV - aree ad intensa attività umana-, D.P.C.M. 1.3.1991.
- IX. Attrezzature sportivo ricreative (4.9): questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente d'attrezzature per lo spettacolo. Corrisponde alle categorie catastali C/4.

- X. Attrezzature per la mobilità (4.10): questo uso comprende gli impianti e le attrezzature pubbliche e private per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono d'urbanizzazione U1 ed U2, né pertinenziali) ed i relativi servizi complementari. Corrisponde alle categorie catastali C/6, E/1, E/2, E/3 ed eventualmente E/4.
- XI. Attrezzature tecniche e tecnologiche (4.11): questo uso comprende le attrezzature pubbliche e private che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio. Corrisponde alle categorie catastali E/3, E/4, E/5, E/6, E/8 ed eventualmente E/9.
- XII. Attrezzature per il verde attrezzato e non (4.12): questo uso comprende gli spazi e le attrezzature necessarie alla ricreazione, il gioco, lo svago e lo sport che non richiede rilevanti strutture coperte, oltre a chioschi, gazebo, ed altre strutture omologabili a quelle d'arredo urbano. Corrisponde alle categorie catastali G/1 e G/4.
- XIII. Gli usi di cui ai punti (4.3), (4.4), (4.5), (4.6), (4.7), (4.8) e (4.9) se collocati in zone F costituiscono "Attrezzature pubbliche d'interesse generale" ai sensi dell'art.46 della L.R.47/78 e s.m.

#### e. USI PRODUTTIVI URBANI (5)

- I. Opifici artigianali (5.1) corrispondenti alla categoria catastale D.1: questo uso comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari purché non inquinanti, come pure piccole industrie a questi assimilabili; ne fanno parte anche un alloggio fino a 120 mq. di S.U. per opifici d'almeno 200 mq. di S.U. e due alloggi fino a 240 mq. per opifici di almeno 500 mq. In particolare, comprendono tutti gli spazi destinati specificamente all'organizzazione del processo produttivo, gli spazi tecnici di progettazione, gli uffici amministrativi, i servizi al personale, gli spazi per la mostra dei prodotti la mensa ed i relativi servizi. Tali attività sono distinte in:
- attività manifatturiere ad impatto moderato che non prevedano scarichi liquidi di metalli e di altre sostanze non depurabili da impianti di tipo biologico; delle attività ad alto rischio, ai sensi del D.P.R. 175/78; delle attività che detengono o utilizzano gas tossici; delle attività che superano i valori limite d'immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV ai sensi del D.P.C.M. 14/11/97; tali attività si classificano come 5.1.a;
  - attività produttive non definibili come al punto precedente e che richiedono specifiche infrastrutturazioni, reti ed impianti tecnologici; tali attività si classificano come 5.1.b;
  - attività di stoccaggio temporaneo di materiale, fatta eccezione per i cortili delle attività manifatturiere, per i quali non si prevede alcuna edificazione; tali attività si qualificano come 5.1.c;
- in tutti i casi, per l'ammissibilità dell'insediamento, in relazione al contesto d'intervento, dovrà avvalersi del parere preventivo dell'ARPA-AUSL;
- II. Impianti Industriali (5.2.): questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi industriali che non rientrano nell'uso (5.1), con tutti i relativi servizi accessori e complementari; ne fanno parte uno o più alloggi sino a 240 mq. di S.U., quando l'opificio presenta almeno 1000 mq. di S.U. In particolare, comprendono tutti gli spazi destinati specificamente all'organizzazione del processo produttivo, gli spazi tecnici di progettazione, gli uffici amministrativi, i servizi al personale, gli spazi per la mostra dei prodotti la mensa ed i relativi servizi e, quali spazi complementari, le attrezzature tipiche dei crawl aziendali oltre ad altri luoghi di ritrovo e svago; tali attività sono distinte in:
- attività manifatturiere ad impatto moderato che non prevedano scarichi liquidi di metalli e di altre sostanze non depurabili da impianti di tipo biologico; delle attività ad alto rischio, ai sensi del D.P.R. 175/78; delle attività che detengono o utilizzano gas tossici; delle attività che superano i valori limite d'immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV ai sensi del D.P.C.M. 14/11/97; tali attività si classificano come 5.2.a;
  - attività produttive non definibili come al punto precedente e che richiedono specifiche infrastrutturazioni, reti ed impianti tecnologici; tali attività si classificano come 5.2.b;

- attività di stoccaggio temporaneo di materiale, fatta eccezione per i cortili delle attività manifatturiere, per i quali non si prevede alcuna edificazione; tali attività si qualificano come 5.2.c.

In tutti i casi, per l'ammissibilità dell'insediamento, in relazione al contesto d'intervento, dovrà avvalersi del parere preventivo dell'ARPA-AUSL;

Corrisponde alle categorie catastali D/1, D/7 ed eventualmente D/9.

III. Terziario produttivo avanzato 5.3: questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc. Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4, B/5, C/3, D/5 ed eventualmente D/7, e D/8.

IV. Magazzini e depositi (5.4): questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi. Corrisponde alle categorie catastali C/2, C/7 e B/8.

V. Artigianato di servizio (5.5): questo uso comprende gli spazi per l'attività artigianale di servizio compatibile con le funzioni residenziali, nonché le superfici di supporto all'attività, quali uffici, magazzini e i relativi spazi tecnici; sono escluse da questo raggruppamento tutte le attività che comportano la presenza di scarichi liquidi di metalli e di altre sostanze non depurabili da impianti depurativi di tipo biologico, oltre alle attività ad alto rischio, ai sensi del D.P.R. 175/88, a quelle che detengono gas tossici e pericolosi e quelle che superano i valori sonori previsti alla IV classe del D.P.C.M. 14/11/97; quali attività complementari possono disporre di attività tecnico-distributive. Corrisponde alle categorie catastali C/2, C/3.

VI. Attività di rottamazione (5.6): questo uso, esclusivamente regolato dalla pianificazione di settore, comprende attività di rottamazione, recupero e preparazione per il riciclaggio di rottami metallici e non metallici, di rifiuti solidi urbani (R.S.U.) o industriali. Corrisponde alle categorie catastali D.1.

VII. Impianti e attrezzature via etere (5.7): questo uso previsto dalla programmazione di settore, comprende le antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono, con le relative stazioni impiantistiche; per gli impianti di rilevante impatto urbano e ambientale è richiesto il preventivo parere dell'ARPA-AUSL e/o di altri organismi competenti. Corrisponde alle categorie catastali E/3, E/4.

#### f. USI PRODUTTIVI AGRICOLI (6).

I. Residenza agricola (6.1): comprende gli spazi abitativi ed accessori collegati all'attività, agricola, oltre agli spazi di servizio quali, autorimesse, cantine, lavanderie ed altro assimilabile per analogia; s'intendono agricole le residenze necessarie alla conduzione del fondo, che posseggano i requisiti di ruralità e che rispondano alle esigenze dei soggetti abilitati dalla legge; sono pure compresi le superfici destinate al lavoro a domicilio purché non eccedano i 50 mq. per ciascuna abitazione, quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici. Rientrano in tale uso anche le aree occupate da campi gioco, piccole serre da giardino non maggiore di mq.6, piscine ad uso esclusivo della famiglia insistente sul fondo. Corrispondono alle categorie catastali F/1 e F/16.

II. Attrezzature di servizio all'agricoltura (6.2): questo uso comprende edifici al diretto servizio delle attività aziendali, quali depositi, di mezzi d'opera, di materiali d'uso, rimesse, ed altri fabbricati di servizio al ciclo produttivo agricolo tradizionale, della floricoltura, d'allevamento di animali domestici e da cortile entro i limiti dell'auto consumo familiare, di vinificazione, di piscicoltura, ovvero per attività faunistico - venatorie, piccole serre aziendali, silos, per mangimi ed altro assimilabile per analogia, al servizio di una azienda singola o di più aziende associate. Corrisponde alle categorie catastali F/2, F/3, F/4, F/5, F/14.

III. Allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali od estensivi (6.3): questo uso comprende gli edifici e le attrezzature di servizio per attività zootecniche aziendali connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo, oltre agli spazi di supporto complementari quali uffici, depositi, magazzini, sale mungitura, lagoni di accumulo dei liquami zootecnici. Sono da considerarsi di tipo aziendale e interaziendale gli allevamenti quando l'alimentazione del bestiame viene effettuata regolarmente mediante razioni costituite, per almeno il 40%, espresso in unità foraggiere, da potenziali produzioni aziendali ed interaziendali 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 minore di 15 anni:

F.3 allevamento bovini	40 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
F.5 allevamenti suini	40 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
F.4 allevamenti equini	30 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
F.4 allevamenti caprini	20 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
F.4 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.

Al fine di valutare la compatibilità dell'intervento, il Comune s'avvale del parere della competente AUSL-ARPA.

Per l'insediamento di nuovi allevamenti, ove consentito dalle presenti norme, è obbligatorio richiedere il parere preventivo di cui all'art. 8 della L.R. 33/90, comprensivo di tutte le elaborazioni e tutti i dati necessari a valutare sia la compatibilità dell'intervento, sia le eventuali mitigazioni ambientali necessarie. Corrisponde alle categorie catastali F/3, F/4, F5, F/6.

IV. Allevamenti zootecnici intensivi (6.4): questo uso comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le attività di supporto tecnico e amministrativo strettamente connesse al ciclo produttivo, i fabbricati e le attrezzature di servizio, nonché le aree direttamente correlate ad attività di allevamento degli animali, di conservazione, trattamento e vendita dei prodotti zootecnici, oltre agli spazi di servizio complementari quali uffici, depositi, magazzini, sale di monta e di mungitura, lagoni d'accumulo di liquami, con esclusione degli allevamenti e delle attività che ricadono nella categoria precedente; si suddividono in:

- 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.;
- allevamenti intensivi di bovini, equini, ovini, caprini e avicunicoli;
- allevamenti di altro tipo;

per l'insediamento di nuovi allevamenti zootecnici di tipo intensivo, ove ammesso dalle presenti NTA, è obbligatoria la richiesta di parere preventivo, ai sensi della L.R. 33/90.

Il proponente l'intervento dovrà allegare tutte le elaborazioni e tutti i dati necessari a valutare sia la compatibilità dell'intervento, sia le eventuali mitigazioni ambientali necessarie.

Al fine di valutare la compatibilità dell'intervento, il Comune s'avvale del parere della competente AUSL-ARPA. Tali usi corrispondono alla classificazione catastale F/7, F/8, F/9.

V. Impianti produttivi agro-alimentari ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici. (6.5): questo uso comprende edifici, spazi, ed attrezzature di servizio per la raccolta, trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli di tipo aziendale od interaziendale al servizio di aziende agricole singole od associate presenti sul territorio quali caseifici, cantine, macelli e strutture per la prima lavorazione delle carni, frigoriferi, oltre agli spazi complementari di servizio. Corrispondono alla classificazione catastale F/13.

VI. Impianti tecnici complementari (6.6): questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento d'attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche singole o asso-

ciate e che, tuttavia, sono ad esse esterne quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di conto terzi e simili. Corrisponde alle categorie catastali F/10, F/12 ed F/15.

- VII. Serre fisse intensive ed aziendali (6.7). Serre fisse intensive: questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura per coltivazioni orticole, floristiche e vivaistiche; Serre fisse intensive: in questo caso rientrano semplicemente tra le tecniche agronomiche e del fabbisogno della tradizionale azienda contadina. Corrisponde alle categorie catastali F/11.
- VIII. Allevamenti ittici per uso produttivo (6.8): questo uso comprende gli invasi e le vasche destinate all'allevamento ittico, con finalità produttive, oltre agli spazi di servizio e complementari. Per tali funzioni s'applicano le disposizioni di cui alla L.R.11/93. Corrisponde alle categorie catastali F/9.
- IX. Lagoni d'accumulo e stoccaggio di liquami zootecnici (6.9): questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio di lagoni per lo stoccaggio e la "maturazione" dei liquami d'origine zootecnica, concimaie e simili, destinati successivamente allo spandimento agronomico, così come regolato dalla L.R. 13/84 e succ. mod., nonché da specifiche direttive e pianificazione di settore.
- X. Infrastrutture agricole aziendali e/o interaziendali (6.10). Sono tali le infrastrutture di qualsiasi tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole, ossia opere stradali, idrauliche per una di difesa del suolo, laghi irrigui debitamente impermeabilizzati, di profondità utile non maggiore di 1,50 ml., per una superficie massima di mq. 1200, reti tecnologiche, oltre alle costruzioni accessorie al loro servizio. Sono altresì, compresi impianti di depurazione dei liquami quando non collegati ad una singola azienda. Tali infrastrutture assumono il livello "interaziendale", allorché sono al servizio di più aziende agricole.
- XI. Attrezzature agrituristiche (6.11): questo uso comprende tutte le opere e le attrezzature per la costruzione e l'esercizio delle attività agrituristiche nel rispetto della legislazione nazionale, regionale nonché di specifiche direttive e pianificazione di settore. Queste ultime comprendono le strutture per l'esercizio dell'agriturismo così come contemplate dalla L.R. 28.06.94, n. 26 e dal relativo Regolamento Regionale 3.05.96, n. 11, in tal caso possono essere derogate, sentito il parere vincolante dell'USL, in base alla Circ. Reg. n.26 del 28.06.1994 i rapporti areoilluminati per una quantità non inferiore ad 1/16 ed i limiti d'altezza interna non minori di 2,50 ml.

g. USI SPECIALI (7).

- I. Infrastrutture per il territorio (7.1): questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.
- II. Opere di salvaguardia ecologico ambientale (7.2) : questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale; comprende altresì le opere inerenti la realizzazione d'aree di riequilibrio ecologico di cui alla Del. Reg: E-R n.° 848/1992.
- III. Orti Urbani (7.3) questo uso comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi d'uso comune necessari.
- IV. Distributori di carburante e servizi-auto (7.4): questo uso comprende le stazioni di servizio ed i distributori di carburanti al servizio diretto della rete stradale, nonché le piccole attività complementari d'assistenza, pronto servizio e ristoro dell'automobilista, in quanto collegate; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge (anche in relazione al tipo di carburante). Corrisponde alla categoria catastale E/3.
- V. Attività estrattive (7.5): questo uso è regolato dalla pianificazione di settore in vigore, tuttavia comprende attività di estrazione di litoidi, oltre all'attività di frantumazione, lavaggio, stoc-

caggio degli inerti, nonché la preparazione di conglomerati e bitumi, quali spazi principali dell'attività, oltre ad uffici, depositi di automezzi, servizi di supporto al personale; tali attività sono regolate dal P.A.E. vigente. Corrisponde alle categorie catastali G/9.

VI. Campeggi e campi nomadi (7.6): questo uso comprende l'allestimento e la gestione dei campi per l'accoglienza temporanea ed il soggiorno, esclusivamente in abitazioni improprie e precarie, salvi gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

VII. Strutture cimiteriali (7.7): questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge. Corrisponde alle categorie catastali B/7 ed E/8.

7. La destinazione d'uso di un'unità immobiliare esistente deve essere desunta dal più recente provvedimento di licenza, concessione, autorizzazione edilizia (anche in sanatoria ai sensi delle vigenti disposizioni). In mancanza di ciò si farà riferimento alla classificazione catastale attribuita all'epoca dell'accatastamento che dovrà essere anteriore alla data d'adozione delle presenti Norme, in mancanza della quale ed in presenza d'immobile legittimamente esistente, si prenderà atto della destinazione documentabile alla medesima data d'adozione della Variante 2003.
8. In tutti i casi di interventi a forte impatto urbanistico, l'Amministrazione Comunale può richiedere ai richiedenti, idonea ed esaustiva documentazione finalizzata a rendere possibile, l'espressione di giudizi di merito, circa la compatibilità paesistico-ambientale degli stessi, da parte dei soggetti preposti. Tale documentazione dovrà fornire adeguati elementi conoscitivi sulle interazioni ipotizzabili nei confronti dell'ambiente circostante, nonché le eventuali opere di mitigazione da realizzare.
9. Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni dell'uso e le ristrutturazioni d'edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza che siano ottemperate le disposizioni di cui alla L.R. 31/2002.
10. Con l'adozione della presente Variante 2003, gli insediamenti per strutture commerciali di qualsiasi tipo, 3.1.1.A, 3.1.1.B, 3.1.2.A, 3.1.2.B, 3.1.1.C, 4.3 sono possibili esclusivamente nelle zone e negli ambiti specificati dalle presenti norme urbanistiche.

## **Art. 62**

### ***Classificazione delle zone.***

1. Il P.R.G. suddivide e classifica il territorio comunale in zone territoriali omogenee; le quali, a loro volta, sono poi suddivise e classificate in sottozone.
2. I centri abitati così come perimetrati negli elaborati grafici del P.R.G. costituiscono delimitazione ai sensi del D.P.R. n. 4 del D.L. n° 285/1992.
3. Le zone di P.R.G. sono così classificate:
  - I- Zone territoriali omogenee di tipo A, prevalentemente destinate a insediamenti di interesse storico, artistico o ambientale:
    - zona A1 = conservazione del centro storico con disciplina particolareggiata
    - zona A2 = ristrutturazione urbanistica nel centro storico
    - zona A3 = complessi storici isolati
  - II- Zone territoriali omogenee di tipo B, prevalentemente destinate a insediamenti residenziali già esistenti:
    - zona B1 = residenziale di completamento e di ristrutturazione
    - zona B2 = residenziale in corso di attuazione
    - zona B3 = residenziale di rispetto dei caratteri originali prevalenti dell'esistente
  - III- Zone territoriali omogenee di tipo C, prevalentemente destinate a nuovi insediamenti residenziali:

- zona C1 = residenziale di espansione
- zona C2 = residenziale a bassa densità edificatoria
- zona C3 = residenziale di sostituzione urbanistica
  
- IV- Zone territoriali omogenee di tipo D, prevalentemente destinate a insediamenti con funzioni produttive:
  - zona D1 = produttiva di completamento e di ristrutturazione
  - zona D2 = produttiva di espansione
  - zona D3 = produttiva complementare
  - zona D4 = attrezzature urbane di intervento privato
  
- V- Zone territoriali omogenee di tipo E, prevalentemente destinate a usi agricoli:
  - zona E1 = agricola normale
  - zona E2 = agricola di alimentazione degli acquiferi sotterranei
  - zona E3 = agricola di tutela del paesaggio agrario tipico e delle terre piane dei meandri
  
- VI- Zone territoriali omogenee di tipo F, prevalentemente destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale:
  - zona F1 = attrezzature urbane di intervento pubblico
  - zona F2 = attrezzature tecniche
  - zona F3 = attrezzature del verde di intervento privato
  - zona F4 = servizi tecnologici al territorio di pubblico servizio
  
- VII- Zone territoriali omogenee di tipo G, prevalentemente destinate a servizi pubblici di quartiere:
  - zona S = servizi sociali
  - zona V = verde attrezzato
  - zona V(ZR) = verde pubblico da realizzarsi come Zona di Rimboschimento
  - zona P = parcheggi pubblici
  - zona destinata alla viabilità

### **Art. 63**

#### ***Zone Territoriali Omogenee di tipo A prevalentemente destinate ad Insediamenti di interesse storico, artistico o ambientale.***

1. All'interno delle zone territoriali omogenee di tipo A1 e A2, definite zone prevalentemente destinate a insediamenti d'interesse storico, artistico o ambientale dalla Disciplina Particolareggiata per il Centro Storico s'applica la disciplina stessa alle singole unità edilizie ed agli spazi esterni, fatta eccezione per l'immobile "ex macello", la cui categoria d'intervento è stata modificata con la presente variante: per tali zone omogenee, pertanto è confermata l'intera disciplina.
  
2. Limitatamente alle zone omogenee A3, peraltro confermate dalla presente Variante 2003, sono attribuite specifiche categorie d'intervento e cioè:
  - M.1 = Manutenzione ordinaria;
  - M.2 = Manutenzione straordinaria;
  - R.1.1 = Restauro scientifico;
  - R.1.2 = Restauro e risanamento conservativo di tipo A;
  - R.1.3 = Restauro e risanamento conservativo di tipo A;
  - R.2.1 = Ripristino tipologico;
  - R.2.2.b = Ristrutturazione edilizia;
  - R.3 = Ristrutturazione urbanistica;
  - D.1 = Demolizione senza ricostruzione;
  - X.1 = Recupero, risanamento e valorizzazione delle aree libere;
  - R.4.1 = Modifiche di destinazione d'uso senza opere;
  - R.4.2 = Modifiche di destinazione d'uso con opere;
  - S.1 = Suddivisione di un'unità preesistente in più unità immobiliari.

3. La Disciplina Particolareggiata del Centro Storico, relativa alle zone omogenee A1 e A2, è indicata sulla Tavola 5, in scala 1:500, del PRG del 1997 e confermata dalla presente Variante 2003, ad eccezione della categoria d'intervento attribuita all'ex macello, variata contestualmente alla presente Variante.
4. In tale zona è ammessa la realizzazione d'interventi di riqualificazione degli spazi esistenti al fine della valorizzazione del sistema commerciale ivi insediato, previa approvazione di un "Progetto di valorizzazione commerciale dell'area urbana", da parte del Consiglio Comunale.
5. Le zone omogenee A3, complessi storici isolati sono indicate nelle Tavole 5 e 6 della Variante 2003.

**Art. 64.**

**Zona Omogenea A1: conservazione del centro storico con disciplina particolareggiata**

1. DESTINAZIONE: Per la conservazione dei centri storici con disciplina particolareggiata.

2. MODALITÀ D'INTERVENTO:

I - intervento urbanistico =	non richiesto, salvo i casi graficamente indicati
II - unità minima d'intervento urbanistico =	non richiesta, salvo i casi graficamente indicati
III - interventi edilizi oltre all'attività libera =	<ul style="list-style-type: none"> <li>• di manutenzione = M.2</li> <li>• di recupero = R.1.1 - R.1.2 - R.1.3 - R.2.1 (qualora se ne presenti la necessità) - R.2.2.b - R.3 - R.4.1 - R.4.2 - D.1 (ove specificamente ammessa) - S.1 (purchè nel rispetto delle tipologie esistenti se originarie) - (secondo la disciplina particolareggiata) - X.1</li> <li>• di nuova costruzione = esclusi</li> </ul>
IV. unità minima di intervento edilizio SF =	secondo la disciplina particolareggiata

3. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:

- I - urbanizzazione primaria U1 = adeguamento dello stato di fatto  
 II - urbanizzazione secondaria U2 = non richiesta  
 III - urbanizzazione generale UG = non richiesta

4. PARAMETRI EDILIZI:

- I - massimo indice di utilizzazione territoriale UT = /  
 II - massimo indice di utilizzazione fondiaria UF = /  
 III - massimo indice di densità territoriale DT = esistente  
 IV - massimo indice di densità fondiaria DF = esistente  
 V - massimo rapporto di copertura RC = esistente  
 VI - minima superficie permeabile SP = esistente  
 VII - massima altezza del fronte di fabbricato AF = esistente

5. DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME:

- I - dal confine di proprietà D1 e VL = esistente  
 II - dal confine di zona territoriale D2 e VL = esistente  
 III - da un altro edificio D3 e VL = esistente

6. USI URBANISTICI AMMESSI:

- I - usi residenziali = 1.1 - 1.2  
 II - usi sociali a livello di quartiere = 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5  
 III - usi terziari diffusi = 3.1 - 3.1.1.A - 3.1.1.B - 3.1.1.C - 3.1.2.C - 3.1.2.A (solo per trasferimento di attività già insediate e sino ad un massimo di 400 mq di superficie di vendita, puntualmente localizzata nell'ex macello comunale) - 3.2 - 3.3  
 IV - usi terziari specializzati = 4.1 - 4.4 - 4.5 - 4.6 (purchè ne rispettino la tipologia) - 4.7 (purchè ne rispettino la tipologia)  
 V - usi produttivi urbani = /

VI - usi produttivi agricoli = /

VII - speciali = /

#### 7. PARCHEGGI RICHIESTI E STANDARDS URBANISTICI:

I - di urbanizzazione primaria P1 = non richiesti

II - di urbanizzazione secondaria P2 = non richiesti

III - di pertinenza degli edifici P3 = 20% SU solo per interventi R.2.1 solo quando presenta aumento di carico urbanistico

IV - In caso d'intervento R.4.1 e R.4.2 deve comunque essere ceduta al Comune la dotazione minima inderogabile d'aree per standard pubblici di cui, alla LR 20/2000 in rapporto alle superfici utili delle nuove destinazioni d'uso realizzate.

V - Per gli usi commerciali si vedano le disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme.

### Art. 65

#### *Zona Omogenea A2: ristrutturazione urbanistica nel centro storico.*

1. DESTINAZIONE: Per la ristrutturazione urbanistica nel centro storico

#### 2. MODALITÀ D'INTERVENTO:

I - intervento urbanistico =

Piano Particolareggiato pubblico

II - unità minima d'intervento urbanistico =

comparto di P.R.G.

III - interventi edilizi • di manutenzione =

M.2

oltre all'attività • di recupero =

libera:

R.1.1 - R.1.2 - R.1.3 - R.2.1 (qualora se ne presenti la necessità) - R.2.2.b - R.3 - R.4.1 - R.4.2 - D.1 (ove specificamente ammessa) - S.1 (purchè nel rispetto delle tipologie esistenti se originarie) - X.1 - (secondo la disciplina particolareggiata)

• di nuova costruzione =

esclusi

IV - unità minima di intervento edilizio SF =

come da P.P.

#### 3. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:

I - urbanizzazione primaria U1 = come da P.P.

II - urbanizzazione secondaria U2 = come da P.P.

III - urbanizzazione generale UG = come da P.P.

#### 4. PARAMETRI EDILIZI:

I - massimo indice di utilizzazione territoriale UT = /

II - massimo indice di utilizzazione fondiaria UF = /

III - massimo indice di densità territoriale DT = esistente

IV - massimo indice di densità fondiaria DF = esistente

V - massimo rapporto di copertura RC = esistente

VI - minima superficie permeabile SP = esistente

VII - massima altezza del fronte di fabbricato AF = esistente

VIII - in caso di intervento di recupero T.7 il massimo indice di densità fondiaria è quello previsto al punto A4 dell'art. 36 della L.R. 47/78.

#### 5. DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME:

I - dal confine di proprietà D1 e VL = esistente

II - dal confine di zona territoriale D2 e VL = esistente

III - da un altro edificio D3 e VL = esistente

#### 6. USI URBANISTICI AMMESSI:

I - usi residenziali = 1.1 -1.2

II - usi sociali a livello di quartiere = 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5

III - usi terziari diffusi = 3.1 -3.1.1.A - 3.1.1.B - 3.1.1.C - 3.1.2.C - 3.1.2.A (solo per trasferimento di attività già insediate)- 3.2 - 3.3

- IV - usi terziari specializzati = 4.4 - 4.5 - 4.6 - 4.7  
 V - usi produttivi urbani = /  
 VI - usi produttivi agricoli = /  
 VII - speciali = /

#### 7. PARCHEGGI RICHIESTI E STANDARD URBANISTICI:

- I - di urbanizzazione primaria P1 = 30% SU  
 II - di urbanizzazione secondaria P2 = non richiesti  
 III - di pertinenza degli edifici P3 = 20% SU  
 IV - In caso d'intervento R.4.1 e R.4.2 deve comunque essere ceduta al Comune la dotazione minima inderogabile d'aree per standard pubblici di cui alla LR.20/2000, in rapporto alle superfici utili delle nuove destinazioni d'uso realizzate.  
 V - Per gli usi commerciali si vedano le disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme.

### Art. 66

#### *Zona Omogenea A3: Insediamenti di interesse storico, artistico o ambientale*

##### 1. DESTINAZIONE: Per complessi storici isolati

##### 2. MODALITÀ D'INTERVENTO:

- |   |  |
|---|--|
| I - intervento urbanistico =                  | Di norma non richiesto   |
| II - unità minima d'intervento urbanistico =  | Non richiesta  |
| III - interventi edilizi                      | M.2  |
| • di manutenzione =                           | R.1.1 - R.1.2 - R.1.3 - R.2.1 (qualora se ne presenti la necessità) - R.2.2.b - R.3 - R.4.1 - R.4.2 - D.1 (ove specificamente ammessa) - S.1 (purchè nel rispetto delle tipologie esistenti se originarie) - X.1 - (secondo la disciplina particolareggiata) |
| oltre all'attività                            |  |
| • di recupero = **                            |  |
| libera:                                       |  |
| • di nuova costruzione =                      | Nessuno, salvo eventuali autorimesse, completamente interrata, purchè ben inserite nell'area di pertinenza   |
| IV - unità minima di intervento edilizio SF = | come da P.R.G.   |

\*\* specificamente le categorie d'intervento dei fabbricati classificati A3 (corpi edilizi principali) in cartografia di PRG, non possono andare oltre la categoria R.1.3. Sono ammesse categorie meno conservative esclusivamente sui corpi edilizi aggiunti d'epoca recente. L'analisi filologica prevista nella Disciplina particolareggiata degli edifici d'interesse tipologico dovrà definire e distinguere gli impianti originari da quelli più recenti.

##### 3. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:

- I - urbanizzazione primaria U1 = adeguamento dello stato di fatto  
 II - urbanizzazione secondaria U2 = non richiesta  
 III - urbanizzazione generale UG = non richiesta

##### 4. PARAMETRI EDILIZI:

- I - massimo indice di utilizzazione territoriale UT = /  
 II - massimo indice di utilizzazione fondiaria UF = /  
 III - massimo indice di densità territoriale DT = esistente  
 IV - massimo indice di densità fondiaria DF = esistente  
 V - massimo rapporto di copertura RC = esistente  
 VI - minima superficie permeabile SP = esistente  
 VII - massima altezza del fronte di fabbricato AF = esistente

##### 5. DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME:

- I - dal confine di proprietà D1 e VL = esistente

- II - dal confine di zona territoriale D2 e VL = esistente
- III - da un altro edificio D3 e VL = esistente

#### 6. USI URBANISTICI AMMESSI:

- I - usi residenziali = 1.1 - 1.2
- II - usi sociali a livello di quartiere = 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5
- III - usi terziari diffusi = 3.1 - 3.1.1.A - 3.1.1.B - 3.1.1.C - 3.1.2.C - 3.1.2.A (solo per trasferimento di attività già insediate) - 3.2 - 3.3
- IV - usi terziari specializzati = 4.4 - 4.5 - 4.6 - 4.7 - 4.9
- V - usi produttivi urbani = /
- VI - usi produttivi agricoli = 6.1
- VII - speciali = /

#### 7. PARCHEGGI RICHIESTI E STANDARDS URBANISTICI:

- I - di urbanizzazione primaria P1 = non richiesti
- II - di urbanizzazione secondaria P2 = non richiesti
- III - di pertinenza degli edifici P3 = 20% SU per interventi R.4.1 e R.4.2, reperendoli anche in inter-rato qualora diversamente sia compromessa l'architettura degli edifici. Nel caso siano presenti fabbricati minori adatti alla funzione dovranno essere lì reperiti.
- IV - In caso d'intervento R.4.1 e R.4.2 deve comunque essere ceduta al Comune la dotazione minima inderogabile d'aree per standard pubblici di cui alla LR.20/2000, in rapporto alle superfici utili delle nuove destinazioni d'uso realizzate.
- V - Per gli usi commerciali si vedano le disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme.

### **Art. 67**

#### ***Zona Omogenea B1: Insediamenti residenziali già esistenti***

1. DESTINAZIONE: Residenziale di completamento e di ristrutturazione. Le zone in questione, incluse entro fasce di rispetto dei pozzi acquedottistici in funzione, dovranno adeguarsi alle disposizioni specificamente individuate dalle presenti norme; altresì, potranno procedere all'aumento del numero degli alloggi esistenti, entro i limiti concessi dal presente articolo, soltanto se effettueranno tutti gli interventi sulle reti fognarie e sulle aree cortilive, appositamente prescritte all'art. 46.  
E' inoltre individuata una sottozona omogenea contraddistinta da un complesso edificato costituito da opifici dismessi da convertire per funzioni prevalentemente residenziali in attuazione dei contenuti dell'accordo coi privati, approvato con Delibera di Giunta n. 22 del 13/04/2012 e sottoscritto dalle parti ai sensi dell'art. 11 l. n. 241/1990 (rep. 104532/41259 del 12/06/2012), identificata sulle tavole di PRG come zona omogenea **B1(A)** per la quale sono prescritte specifiche norme riportate alla fine del presente articolo.

#### 2. MODALITÀ D'INTERVENTO:

- |   |   |
|---|---|
| I - intervento urbanistico =                  | Di norma non richiesto                            |
| II - unità minima d'intervento urbanistico =  | Non richiesta                                     |
| III - interventi edilizi                      | M.2   |
| • di manutenzione =                           | R.1.1 - R.1.2 - R.1.3 - R.2.1 - R.2.2.a - R.2.2.b |
| oltre all'attività                            | - R.4.1 - R.4.2 - D.1 - S.1 - X.1                 |
| libera:                                       |   |
| • di nuova costruzione =                      | C.1 - C.2 - C.3 - C.7 - C.8                       |
| IV - unità minima di intervento edilizio SF = | 500 mq, salvo il caso delle unità a schiera       |

#### 3. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:

- I - urbanizzazione primaria U1 = adeguamento dello stato di fatto
- II - urbanizzazione secondaria U2 = non richiesta

III - urbanizzazione generale UG = non richiesta

4. PARAMETRI EDILIZI:

I - massimo indice di utilizzazione territoriale UT = /

II - massimo indice di utilizzazione fondiaria UF = 0.6 mq./mq.

III - massimo indice di densità territoriale DT = /

IV - massimo indice di densità fondiaria DF = /

V - massimo rapporto di copertura RC = 0,4

VI - minima superficie permeabile SP = 30% solo per interventi di nuova costruzione

VII - massima altezza del fronte di fabbricato AF = 13 mt.

5. DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME:

I - dal confine di proprietà D1 = 5 ml.

II - dal confine di zona territoriale D2 = 5 ml.

III - da un altro edificio D3 = 10 ml. tra pareti con finestre, 5 ml. tra pareti cieche.

IV - VL = 0,50.

6. USI URBANISTICI AMMESSI:

I - usi residenziali = 1.1 -1.2

II - usi sociali a livello di quartiere = /

III - usi terziari diffusi = 3.1 -3.1.1.A - 3.1.1.B - 3.1.1.C - 3.1.2.C - 3.1.2.A (solo per trasferimento di attività già insediate) - 3.2 - 3.3 - destinazioni d'uso non prevalenti

IV - usi terziari specializzati = /

V - usi produttivi urbani = /

VI - usi produttivi agricoli = /

VII - speciali = /

7. PARCHEGGI RICHIESTI E STANDARDS URBANISTICI:

I - di urbanizzazione primaria P1 = 10% SU per usi tipo 1; 30% SU per usi tipo 3

II - di urbanizzazione secondaria P2 = non richiesti

III - di pertinenza degli edifici P3 = ved. art.44 delle presenti N.T.A.

IV - In caso d'intervento R.4 deve comunque essere ceduta al Comune la dotazione minima inderogabile d'aree per standard pubblici di cui alla L.R.20/2000, in rapporto alle superfici utili delle nuove destinazioni d'uso realizzate.

V - In caso di nuovi interventi edilizi deve comunque essere ceduta al Comune la dotazione minima inderogabile d'aree per standard pubblici di cui alla L.R.20/2000, in rapporto alle superfici utili delle nuove destinazioni d'uso realizzate.

VI - Per gli usi commerciali si vedano le disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme.

8. LOTTIZZAZIONE DI RILOCALIZZAZIONE RESIDENZIALE L.R. 38/98 E L.R. 20/2000 A SEGUITO DELL'ALLARGAMENTO DELL'AUTOSTRADA A1

La lottizzazione programmata per la delocalizzazione di quei fabbricati dichiarati invivibili a seguito dell'allargamento dell'A1, avvenuto a seguito di un Accordo di Programma (art. 18, L.R. 20/2000) corredato di previsione planivolumetrica, è da considerarsi del tutto assimilabile a una lottizzazione convenzionata. Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, le distanze di rispetto dell'edificato dalla viabilità e quindi le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, possono derogare dai limiti prefissati dallo stesso D.M.

9. Nelle zone contraddistinte sulle tavole di PRG con la sigla **B1(A)**, specificamente al fg. 24 mapp. 108, in recepimento dell'accordo coi privati di cui al comma 1 del precedente articolo, gli interventi edilizi sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato di cui alla L.R. 31/2002 nella cui convenzione dovranno essere riportate e disciplinate le disposizioni del presente articolo.

10. In tale zona è ammessa la demolizione degli edifici esistenti e il riassetto urbanistico dell'area come previsto nell'allegato 1 della Delibera di Giunta n. 22 del 13/04/2012. In particolare, è ammessa la nuova costruzione di un edificio che sia differente per sagoma, volume, altezza caratteristiche architettoniche e ubicazione sul lotto, anche addivenendo ad un organismo edilizio del tutto diverso

dall'esistente, che permetta l'utilizzo integrale della capacità edificatoria esistente, di mq. 1.760 di SU, per un numero massimo di alloggi pari a 23. L'edificio dovrà essere edificato prevalentemente sul piano di sedime dell'edificio preesistente sul lotto.

11. Nel caso di nuova costruzione, il parametro regolante il rapporto tra superficie permeabile e superficie impermeabilizzata deve essere almeno corrispondente alla superficie permeabile esistente al momento della richiesta di rilascio di titolo abilitativo.
12. I parcheggi pertinenziali saranno realizzati in misura non inferiore alla quota minima prevista dal PRG (n. 1,5 posti auto per alloggio) e non potranno essere venduti separatamente dall'alloggio di cui costituiscono pertinenza. Tali parcheggi dovranno essere realizzati nel sottosuolo, nel pieno rispetto delle caratteristiche previste dal PRG vigente. In aggiunta ai parcheggi pertinenziali di cui al punto precedente, il progetto dovrà prevedere ulteriori 15 parcheggi a raso, ciascuno della misura di almeno 12,5 mq, da realizzarsi nelle aree esterne di pertinenza dell'edificio e che saranno di proprietà condominiale.
13. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono previsti in misura corrispondente agli standard per le zone omogenee B1 di cui al comma 7 del presente articolo ed in particolare dovranno essere realizzati e ceduti al Comune di San Cesario sul Panaro per un numero non inferiore a 10 posti auto. Detti parcheggi dovranno essere ubicati a lato di Via Cartiera con le modalità e le prescrizioni di cui alle NTA del PRG, mentre la quantità eccedente, sino al raggiungimento dello standard prescritto al PRG, sarà monetizzata applicando i valori parametrici in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire. La monetizzazione di parte dei parcheggi d'urbanizzazione si rende necessaria in ragione della conformazione del lotto che non permette un accesso pubblico ad altre aree se non da quella posta a lato di Via Cartiera.
14. Per quanto non previsto ai commi da 9 a 13, si precisa che dovranno essere rispettati i parametri e le prescrizioni del presente articolo e tutti i contenuti dell'accordo art. 11 L. n. 241/1990 sottoscritto tra le parti. In altri termini, qualora il progetto presentato per il rilascio del permesso di costruire convenzionato non recepisca i contenuti riportati nel presente articolo sarà legittimo da parte dell'Amministrazione Comunale il suo diniego.
15. In sede di formazione di PUA dovrà essere effettuata un'indagine sullo stato di qualità dei suoli/sottosuoli/acque dell'area al fine di verificare il rispetto o meno delle concentrazioni di soglia di contaminazione (CSC) fissate dal D.Lgs. 152/06 (tab. A all.5 parte IV) in relazione alle nuove destinazioni previste e alle verifiche preliminari circa la presenza di materiali contenenti amianto, sia a matrice compatta, sia friabile, anticipando sin d'ora che, qualora l'esito delle analisi eseguite ne attestasse la necessità, la trasformabilità dell'area è subordinata alla bonifica secondo i dettati del Titolo V del D.Lgs. 152/2006 e smi.
16. Dovranno essere effettuate tutte le analisi per la fattibilità idrogeologica circa la realizzazione di piani in sotterraneo.
17. Da ultimo si rende necessaria la verifica dell'efficienza idraulica residua dei tratti fognari e degli impianti a servizio (sollevamenti, scolmatori di piena, ecc.) interessati dai nuovi scarichi delle acque reflue, acquisendo i pareri necessari per programmare le eventuali opere d'adeguamento che si rendessero necessarie.

### **Art. 68**

#### ***Zona Omogenea B2: Insediamenti residenziali già esistenti***

1. DESTINAZIONE: Residenziale in corso di attuazione che, nel caso dei comparti meridionali del capoluogo, a prescindere dal nuovo azionamento individuato dalla presente variante 2003, potranno sviluppare la stessa S.U. programmata dalla V.G. al P.R.G. 1997.  
Le zone omogenee B2, incluse entro fasce di rispetto dei pozzi acquedottistici in funzione, dovranno adeguarsi alle disposizioni specificamente individuate dalle presenti norme appositamente prescritte all'art. 46, sia per i nuovi interventi, sia per i fabbricati esistenti e recuperati.

Per quei comparti assoggettati a Disciplina PEEP, non ancora scaduti, non possono essere applicate le disposizioni sotto elencate, qualora in contrasto con le vigenti prescrizioni.

## 2. MODALITÀ D'INTERVENTO:

I - intervento urbanistico =	Piano Particolareggiato vigente od in corso di perfezionamento
II - unità minima d'intervento urbanistico =	Come da P.P. e/o Variante 2003
III - interventi edilizi	M.2
• di manutenzione =	
oltre all'attività	R.1.1 - R.1.2 - R.1.3 - R.2.2.a - R.2.2.b - R.4.1
libera:	- R.4.2 - C.2 - D.1 - S.1 - X.1
• di nuova costruzione =	C.1 - C.2 - C.3 - C.7 - C.8
IV - unità minima di intervento edilizio SF =	Come da P.P.

## 1. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:

- I - urbanizzazione primaria U1 = come da P.P.
- II - urbanizzazione secondaria U2 = come da P.P.
- III - urbanizzazione generale UG = come da P.P.

## 2. PARAMETRI EDILIZI:

- I - massimo indice di utilizzazione territoriale UT = 0,35 mq./mq.
- II - massimo indice di utilizzazione fondiaria UF = come da P.P.
- III - massimo indice di densità territoriale DT = /
- IV - massimo indice di densità fondiaria DF = /
- V - massimo rapporto di copertura RC = come da P.P.
- VI - minima superficie permeabile SP = 30%, nel rispetto delle fasce di protezione ai pozzi acquedottistici, laddove sono presenti e raffigurati in cartografia.
- VII - massima altezza del fronte di fabbricato AF = P.T. + 2P. e mai maggiore di 10,50 ml.

## 3. DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME:

- I - dal confine di proprietà interne D1 e VL = come da P.P.
- II - dal confine di zona territoriale D2 = 5 ml.
- III - da un altro edificio interno al comparto D3 e VL = come da P.P.
- IV - da un altro edificio esterno al comparto D3 e VL = 10 ml.

## 4. USI URBANISTICI AMMESSI:

- I - usi residenziali = 1.1 - 1.2
- II - usi sociali a livello di quartiere = come da P.P.
- III - usi terziari diffusi = 3.1 - 3.1.1.A - 3.1.1.B - 3.1.1.C - 3.1.2.C - 3.1.2.A (solo per trasferimento di attività già insediate)- 3.2 - 3.3 - destinazioni d'uso non prevalenti
- IV - usi terziari specializzati = /
- V - usi produttivi urbani =
- VI - usi produttivi agricoli = /
- VII - speciali = /

## 5. PARCHEGGI RICHIESTI E STANDARDS URBANISTICI:

- I - di urbanizzazione primaria P1 = 10% SU per usi tipo 1; 30% SU per usi tipo 3
- II - di urbanizzazione secondaria P2 = non richiesti
- III - di pertinenza degli edifici P3 = ved. art.44 delle presenti N.T.A.
- IV - In caso d'intervento R.4 deve comunque essere ceduta al Comune la dotazione minima inderogabile d'aree per standard pubblici di cui alla L.R.20/2000, in rapporto alle superfici utili delle nuove destinazioni d'uso realizzate.

### **Art. 69**

#### ***Zona Omogenea B3: Insediamenti esistenti in zona urbana d'interesse ambientale.***

- 1. DESTINAZIONE: Residenziale, con prescrizioni per il mantenimento dei caratteri originari prevalenti dell'insediamento e valorizzazione delle aree a verde privato.

## 2. MODALITÀ D'INTERVENTO:

I - intervento urbanistico =	Non richiesto
II - unità minima d'intervento urbanistico =	Lotto di P.R.G.
III - interventi edilizi • di manutenzione =	M.2
oltre all'attività • di recupero =	R.1.1 - R.1.2 - R.1.3 - R.2.1 - R.2.2.a* - R.2.2.b -
libera:	R.4.1 - R.4.2 - D.1 - S.1 - X.1
• di nuova costruzione =	C.2 - C.7 - C.8
IV - unità minima di intervento edilizio SF =	Come da P.R.G.

\* nel caso si sommi l'ampliamento del 20% dei volumi esistenti con lo spostamento del 10%, non è comunque ammesso unire edifici originariamente distinti tra loro nel rispetto dei caratteri originari prevalenti riscontrabili nell'insediamento.

### 3. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:

- I - urbanizzazione primaria U1 = adeguamento dello stato di fatto
- II - urbanizzazione secondaria U2 = non richiesta
- III - urbanizzazione generale UG = non richiesta

### 4. PARAMETRI EDILIZI:

- I - massimo indice di utilizzazione territoriale UT = /
- II - massimo indice di utilizzazione fondiaria UF = esistente + 20% della S.U.
- III - massimo indice di densità territoriale DT = /
- IV - massimo indice di densità fondiaria DF = /
- V - massimo rapporto di copertura RC = esistente + 20% della S.C.
- VI - minima superficie permeabile SP = 60%
- VII - massima altezza del fronte di fabbricato AF = esistente: è ammesso l'aumento dell'altezza dell'ultimo piano sino a raggiungere la minima altezza utile per l'abitabilità.

### 5. DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME:

- I - dal confine di proprietà D1 = 5 ml.
- II - dal confine di zona territoriale D2 = 5 ml.
- III - da un altro edificio D3 = 5 ml.
- IV - VL = 0,5

### 6. USI URBANISTICI AMMESSI:

- I - usi residenziali = 1.1 -1.2
- II - usi sociali a livello di quartiere = 2.1.-2.2.-2.3.-2.4-2.5-
- III - usi terziari diffusi = 3.1 - 3.2 - 3.3 - destinazioni d'uso non prevalenti
- IV - usi terziari specializzati = 4.4.-.5-4.7-4.9-
- V - usi produttivi urbani = /
- VI - usi produttivi agricoli =/
- VII - speciali = /

### 7. PARCHEGGI RICHIESTI E STANDARDS URBANISTICI:

- I - di urbanizzazione primaria P1 = non richiesti
- II - di urbanizzazione secondaria P2 = non richiesti
- III - di pertinenza degli edifici P3 = ved. art. 44 delle presenti N.T.A.
- IV - In caso d'intervento R.4 deve comunque essere ceduta al Comune la dotazione minima inderogabile d'aree per standard pubblici di cui alla L.R.20/2000, in rapporto alle superfici utili delle nuove destinazioni d'uso realizzate.
- V - In tali zone è ammessa la costruzione d'interrati da destinarsi ad autorimesse e servizi accessori per la residenza, nel rispetto delle presenti Norme.

## **Art. 70**

### **Zona Omogenea CI: Nuovi insediamenti residenziali.**

1. DESTINAZIONE: Residenziale di espansione.

2. MODALITÀ D'INTERVENTO:

I - intervento urbanistico =	Piano Particolareggiato (pubblico o privato)
II - unità minima d'intervento urbanistico =	comparto di P.R.G.
III - interventi edilizi	M.2
• di manutenzione =	R.1.1 - R.1.2 - R.1.3 - R.2.2.a - R.2.2.b - R.4.1
oltre all'attività libera:	- R.4.2 - D.1 - S.1 - X.1
• di nuova costruzione =	D.2 - C.1 - C.2 - C.3 - C.7 - C.8
IV - unità minima di intervento edilizio SF =	Come da P.P.

### 3. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:

- I - urbanizzazione primaria U1 = come da P.P.
- II - urbanizzazione secondaria U2 = 100% SU
- III - urbanizzazione generale UG = come da P.P.

### 4. PARAMETRI EDILIZI:

- I - massimo indice di utilizzazione territoriale UT = 0,3 mq./mq.\*
- II - massimo indice di utilizzazione fondiaria UF = come da P.P.
- III - massimo indice di densità territoriale DT = /
- IV - massimo indice di densità fondiaria DF = /
- V - massimo rapporto di copertura RC = 0,4
- VI - minima superficie permeabile SP = 30%
- VII - massima altezza del fronte di fabbricato AF = 13 mt.

### 5. DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME:

- I - dal confine di proprietà interna al comparto D1 = come da P.P.
- II - dal confine di zona territoriale interno al comparto D2 = come da P.P.
- III - dal confine di zona territoriale esterno al comparto D2 = 5,00 ml.
- IV - da un altro edificio interno al comparto D3 = come da P.P. in ogni caso almeno 10 ml. tra pareti finestrate.
- V - VL = 0,50.

### 6. - USI URBANISTICI AMMESSI:

- I - usi residenziali = 1.1 -1.2
- II - usi sociali a livello di quartiere = come da P.P.
- III - usi terziari diffusi = 3.1 -3.1.1.A - 3.1.1.B - 3.1.1.C - 3.1.2.C - 3.1.2.A (solo per trasferimento di attività già insediate) - 3.2 - 3.3 - destinazioni d'uso non prevalenti
- IV - usi terziari specializzati = /
- V - usi produttivi urbani = /
- VI - usi produttivi agricoli = /
- VII - speciali = /

### 7. PARCHEGGI RICHIESTI E STANDARDS URBANISTICI:

- I - di urbanizzazione primaria P1 = 10% SU per usi tipo 1; 30% SU per usi tipo 3.
- II - di urbanizzazione secondaria P2 = come da P.P. ma almeno 4mq/30mq di S.U.
- III - di pertinenza degli edifici P3 = ved. art.44 delle N.T.A.
- IV - In caso d'intervento R.4 deve comunque essere ceduta al Comune la dotazione minima inderogabile d'aree per standard pubblici di cui alla L.R.20/2000, in rapporto alle superfici utili delle nuove destinazioni d'uso realizzate.
- V - In caso di nuovi interventi edilizi deve comunque essere ceduta al Comune la dotazione minima inderogabile d'aree per standard pubblici di cui alla L.R.20/2000, in rapporto alle superfici utili delle nuove destinazioni d'uso realizzate.
- VI - Per gli usi commerciali si vedano le disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme.

## **Art. 71**

### **Zona omogenea C2: Nuovi insediamenti residenziali**

1. DESTINAZIONE: Residenziale d'espansione a bassa densità edificatoria

**2. MODALITA' D'INTERVENTO:**

I - intervento urbanistico =	Piano Particolareggiato (pubblico o privato)
II - unità minima d'intervento urbanistico =	comparto di P.R.G.
III - interventi edilizi • di manutenzione =	M.2
oltre all'attività • di recupero =	R.1.1 - R.1.2 - R.1.3 - R.2.2.a - R.2.2.b - R.4.1
libera:	- R.4.2 - D.1 - S.1 - X.1
• di nuova costruzione =	D.2 - C.1 - C.2 - C.3 - C.5 - C.6 - C.7 - C.8
IV - unità minima di intervento edilizio SF =	Come da P.P.

**3. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI**

- I - urbanizzazione primaria U1 = come da P.P.
- II - urbanizzazione secondaria U2 = come da P.P.
- III - urbanizzazione generale UG = come da P.P.

**4. PARAMETRI EDILIZI:**

- I - massimo indice di utilizzazione territoriale UT = /
- II - massimo indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,3 mq/mq
- III - massimo indice di densità territoriale DT = /
- IV - massimo indice di densità fondiaria DF = /
- V - massimo rapporto di copertura RC = 0,4
- VI - minima superficie permeabile SP = 30%
- VII - massima altezza del fronte di fabbricato AF = 9 mt.

**5. DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME:**

- I - dal confine di proprietà interna al comparto D1 = come da P.P.
- II - dal confine di zona territoriale interno al comparto D2 = come da P.P.
- III - dal confine di zona territoriale esterno al comparto D2 = 5,00 ml.
- IV - da un altro edificio interno al comparto D3 = come da P.P. in ogni caso almeno 10 ml. tra pareti finestrate.
- V - VL = 0,50.

**6. USI URBANISTICI AMMESSI:**

- I - usi residenziali = 1.1 - 1.2
- II - usi sociali a livello di quartiere = come da P.P.
- III - usi terziari diffusi = 3.1 - 3.1.1.A - 3.1.1.B - 3.1.1.C - 3.1.2.A (solo per trasferimento di attività già insediate) - 3.2 - 3.3 (destinazioni d'uso non prevalenti)
- IV - usi terziari specializzati = /
- V - usi produttivi urbani = /
- VI - usi produttivi agricoli = /
- VII - usi speciali = /

**7. PARCHEGGI RICHIESTI E STANDARDS URBANISTICI:**

- I - di urbanizzazione primaria P1 = 15% della S.U. per usi tipo 1; 30% per usi tipo 3
- II - di urbanizzazione secondaria P2 = come da P.P. ma almeno 4 mq/30 mq di S.U.
- III - di pertinenza degli edifici P3 = ved. art.44 delle presenti N.T.A.
- IV - In caso di intervento edilizio R.4 deve comunque essere ceduta al Comune la dotazione minima inderogabile di aree a standards pubblici di cui alla L.R.20/2000, in rapporto alle superfici utili delle nuove destinazioni d'uso realizzate
- V - In caso di nuovi interventi edilizi deve comunque essere ceduta al Comune la dotazione minima inderogabile di aree per standards pubblici di cui alla L.R.20/2000, in rapporto alle superfici utili delle nuove destinazioni d'uso realizzate
- VI - Per gli usi commerciali vedi art. 7bis e art.106bis dell'Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione contenente definizioni dei parametri, degli indici, degli strumenti di attuazione e modalità di intervento di cui al "Regolamento Edilizio - Parte Seconda" approvato con delibera del C.C. n.36/96, con articoli modificati dalla Delibera della Giunta Regionale n.87 del 04/02/1997 di approvazione del P.R.G. introdotti con delibera di C.C. n.38 del 20/03/2000.

**8. DISPOSIZIONI GENERALI:**

Gli interventi residenziali programmati nel comparto denominato “Comparto nord-orientale del Capoluogo” potranno essere realizzati solo contestualmente alle opere di mitigazione complessivamente necessarie a garantire benessere qualitativo previsto allo scopo dalla legislazione vigente in materia. Il P.P. da redigersi preliminarmente agli interventi edilizi, dovrà prevedere uno specifico studio clima-acustico, teso a prevedere gli eventuali accorgimenti da adottarsi all’interno del comparto urbanistico. Tali accorgimenti diverranno prescrittivi e condizionanti il programma per il “Comparto Nord-Orientale del capoluogo”. Ciò in aggiunta alle mitigazioni già previste dalla Società Autostrade ed approvate dagli organismi istituzionali preposti. Lo studio clima-acustico dovrà garantire un benessere sonoro, sia diurno sia notturno, nel pieno rispetto delle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia. Le convenzioni urbanistiche attuative del P.P. dovranno contenere gli impegni che i lottizzanti dovranno assumersi in ordine alla realizzazione dei suddetti interventi mitigativi.

### **Art. 72**

#### **Zona Omogenea C3: residenziale di sostituzione urbanistica.**

1. DESTINAZIONE: Prevalentemente Residenziale di nuovo impianto.

2. MODALITÀ D’INTERVENTO:

I - intervento urbanistico =	Piano Particolareggiato (pubblico o privato)
II - unità minima d’intervento urbanistico =	comparto di P.R.G.
III - interventi edilizi	M.2
• di manutenzione =	R.1.1 - R.1.2 - R.1.3 - R.2.2.a - R.2.2.b - R.4.1
oltre all’attività	- R.4.2 - D.1 - S.1 - X.1
libera:	
• di nuova costruzione =	D.2 - C.1 - C.2 - C.3 - C.5 - C.7 - C.8
IV - unità minima di intervento edilizio SF =	Come da P.P.

Obbligo di verifica della preventiva necessità di bonificare tutta l’area d’intervento, gli edifici, con eventuale rimozione di amianto ed altri materiali tossici e realizzazione degli eventuali interventi eventualmente necessari, prima dell’avvio del processo d’urbanizzazione fino al rispetto dei limiti fissati dalla Tab. 1 D.M.471/99.

3. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:

- I - urbanizzazione primaria U1 = come da P.P
- II - urbanizzazione secondaria U2 = 100% della S.U.
- III - urbanizzazione generale UG = come da P.P.

4. PARAMETRI EDILIZI:

- I - massimo indice di utilizzazione territoriale UT = 0,40 mq./mq.
- II - massimo indice di utilizzazione fondiaria UF = come da P.P.
- III - massimo indice di densità territoriale DT = /
- IV - massimo indice di densità fondiaria DF = /
- V - massimo rapporto di copertura RC = 0,40
- VI - minima superficie permeabile SP = 25% della S.f. di progetto del P.P.
- VII - massima altezza del fronte di fabbricato AF = 13,50 ml. per la zona omogenea (area di proprietà della cartiera alla data d’adozione della Var.S. al PRG 2003); AF = 10,50 ml. per la proprietà adiacente inclusa nel comparto, così come raffigurato nella cartografia di PRG in scala 1/5000

5. DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME:

- I - dal confine di proprietà D1 = 5,00
- II - dal confine di zona territoriale D2 e VL = 5,00 ml.
- III - da un altro edificio interno al comparto D3 = 10 ml. tra pareti finestrate
- IV - VL = come da P.P.

6. USI URBANISTICI AMMESSI:

- I - usi residenziali = 1.1 - 1.2  
 II - usi sociali a livello di quartiere = come da P.P.  
 III - usi terziari diffusi = 3.1 - 3.1.1.A - 3.1.1.B - 3.1.1.C - 3.1.2.C - 3.1.2.A (solo per trasferimento di attività già insediate) - 3.2 - 3.3 - destinazioni d'uso non prevalenti  
 IV - usi terziari specializzati = 4.1 - 4.2 - 4.5 - 4.7 - 4.9, entro il limite del 30% della S.U. ammessa.  
 V - usi produttivi urbani = 5.1 limitatamente alle attività definibili di servizio alla residenza, entro il limite del 30% della S.U. ammessa.  
 VI - usi produttivi agricoli = /  
 VII - speciali = /

#### 7. PARCHEGGI RICHIESTI E STANDARDS URBANISTICI:

- I - di urbanizzazione primaria P1 = 15% S.U. per usi tipo 1; 30% S.U. per usi tipo 3  
 II - di urbanizzazione secondaria P2 = Come da P.P. ma almeno 4 mq/30 mq. di S.U.  
 III - di pertinenza degli edifici P3 = ved. art.44 delle presenti N.T.A.  
 IV - In caso d'intervento R.4 deve comunque essere ceduta al Comune la dotazione minima inderogabile d'aree per standard pubblici di cui alla L.R.20/2000, in rapporto alle superfici utili delle nuove destinazioni d'uso realizzate.  
 V - In caso di nuovi interventi edilizi deve comunque essere ceduta al Comune la dotazione minima inderogabile d'aree per standard pubblici di cui alla L.R.20/2000, in rapporto alle superfici utili delle nuove destinazioni d'uso realizzate.  
 VI - Per gli usi commerciali si vedano le disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme.

#### 8. DISPOSIZIONI SPECIALI:

- Limitatamente alle proprietà adiacenti al complesso industriale incluse nel comparto della cartiera, la S.U. realizzabile massima è pari a mq. 5.450. Si conferma, pertanto che in tale comparto il computo della S.U. derivata da S.t.xUT è riferita esclusivamente alla proprietà catastale della cartiera così come configurata alla data d'adozione della Var. Specifica al P.R.G. 2003  
 - L'area inclusa nel perimetro di comparto della cartiera, a seguito delle caratteristiche geologiche-geotecniche e idrogeologiche evidenziate, si può ritenere edificabile ad eccezione della zona contraddistinta dalla presenza delle vecchie vasche di sedimentazione delle acque di lavorazione, indicativamente perimetrata sull'allegato n. 4 della relazione in esame, in quanto, allo stato attuale, sono caratterizzate da depositi di materiali dotati di scarsissime caratteristiche geotecniche.  
 In sede di P.P. con adeguati approfondimenti, deve essere definita l'esatta perimetrazione geometrica delle vasche di sedimentazione.

Prima d'ogni trasformazione ammessa dal P.P. sull'area occorrerà procedere allo smaltimento di tutti i rifiuti pericolosi eventualmente presenti e non, nonché alla rimozione dei materiali presenti negli edifici che contengono amianto. Dovrà essere prevista particolare cura anche nella verifica dello stato di fatto dei suoli/sottosuoli ed alla loro bonifica, fino al rispetto dei limiti fissati dalla Tab.1 DM 471/99 per i siti a destinazione residenziale, verde pubblico o privato, previa verifica dell'Arpa. In sintesi, l'area potrà essere edificata e trasformata solo se anticipata dalla completa bonifica del sito e dalla relativa certificazione di collaudo.

### **Art. 73**

#### ***Zona Omogenea D1: Produttiva di completamento e di ristrutturazione.***

1. DESTINAZIONE: Produttiva di completamento e di ristrutturazione

#### 2. MODALITÀ D'INTERVENTO:

- |   |   |
|---|---|
| I - intervento urbanistico =                  | Non richiesto                                     |
| II - unità minima d'intervento urbanistico =  | Non richiesta                                     |
| III - interventi edilizi • di manutenzione =  | M.2   |
| oltre all'attività • di recupero =            | R.1.1 - R.1.2 - R.1.3 - R.2.2.a - R.2.2.b - R.4.1 |
| libera:                                       | - R.4.2 - D.1 - S.1 - X.1                         |
| • di nuova costruzione =                      | D.2 - C.1 - C.2 - C.3 - C.5 - C.6 - C.7 - C.8     |
| IV - unità minima di intervento edilizio SF = | 500 mq  |

#### 3. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:

- I - urbanizzazione primaria U1 = adeguamento dello stato di fatto
- II - urbanizzazione secondaria U2 = non richiesta
- III - urbanizzazione generale UG = non richiesta

#### 4. PARAMETRI EDILIZI:

- I - massimo indice di utilizzazione territoriale UT = /
- II - massimo indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,6 mq./mq.
- III - massimo indice di densità territoriale DT = /
- IV - massimo indice di densità fondiaria DF = /
- V - massimo rapporto di copertura RC = /
- VI - minima superficie permeabile SP = /
- VII - massima altezza del fronte di fabbricato AF = /

#### 5. DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME:

- I - dal confine di proprietà D1 = 5 ml.
- II - dal confine di zona territoriale D2 = 5 ml.
- III - da un altro edificio D3 = 5 ml. fatto salvo 10 ml. tra pareti finestrate
- IV - VL = 0,50.

#### 6. USI URBANISTICI AMMESSI:

- I - usi residenziali = /
- II - usi sociali a livello di quartiere = /
- III - usi terziari diffusi = 3.1 - 3.1.1.A - 3.1.1.B - 3.1.2.A. - 3.1.2.B - (per tutti questi usi vedi tavola “Disciplina Particolareggiata per usi commerciali”) 3.2 - 3.3
- IV - usi terziari specializzati = 4.3 - 4.2.B. (vedi tavola “Disciplina Particolareggiata per usi commerciali”) 4.10 - 4.11
- V - usi produttivi urbani = 5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4
- VI - usi produttivi agricoli = /
- VII - speciali = /

#### 7. PARCHEGGI RICHIESTI E STANDARDS URBANISTICI:

- I - di urbanizzazione primaria P1\*\* = 10% SU (compresi quelli già esistenti)
- II - di urbanizzazione secondaria P2 = non richiesti
- III - di pertinenza degli edifici P3 = ved. art.44 delle presenti N.T.A.
- IV - In caso d'intervento R.4 deve comunque essere ceduta al Comune la dotazione minima inderogabile d'aree per standard pubblici di cui alla L.R.20/2000, in rapporto alle superfici utili delle nuove destinazioni d'uso realizzate.
- V - In caso di nuovi interventi edilizi deve comunque essere ceduta al Comune la dotazione minima inderogabile d'aree per standard pubblici di cui alla L.R.20/2000, in rapporto alle superfici utili delle nuove destinazioni d'uso realizzate.
- VI - Per gli usi commerciali si vedano le disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme.

\*\* Qualora P.P. già approvati con un quantitativo di P.U1 maggiore, potranno adeguarsi alle presenti norme a condizione che almeno il 50% della superficie recuperata sia destinata a verde pubblico. La restante superficie, nel caso in cui incrementi la S.F., dovrà essere impiegata esclusivamente per usi funzionali al consolidamento ed alla qualificazione delle aree scoperte. Resta inteso che le stesse sono prive di indice edificatorio.

### **Art. 74**

#### ***Zona Omogenea D2: Insediamenti con funzioni produttive di espansione.***

1. DESTINAZIONE: Produttiva di espansione

#### 2. MODALITÀ D'INTERVENTO:

- |  |  |
|--|--|
| I - intervento urbanistico =                 | Piano Particolareggiato (pubblico o privato) |
| II - unità minima d'intervento urbanistico = | Comparto di P.R.G.                           |
| III - interventi edilizi • di manutenzione = | M.2  |

oltre all'attività libera:	• di recupero =	R.1.1 - R.1.2 - R.1.3 - R.2.2.a - R.2.2.b - R.4.1 - R.4.2 - D.1 - S.1 - X.1
	• di nuova costruzione =	D.2 - C.1 - C.2 - C.3 - C.5 - C.6 - C.7 - C.8
IV - unità minima di intervento edilizio SF =		Come da P.P.

### 3. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:

- I - urbanizzazione primaria U1 = come da P.P.
- II - urbanizzazione secondaria U2 = 10% ST
- III - urbanizzazione generale UG = come da P.P.

### 4. PARAMETRI EDILIZI:

- I - massimo indice di utilizzazione territoriale UT = 0,45 mq./mq.
- II - massimo indice di utilizzazione fondiaria UF = come da P.P.
- III - massimo indice di densità territoriale DT = /
- IV - massimo indice di densità fondiaria DF = /
- V - massimo rapporto di copertura RC = come da P.P.
- VI - minima superficie permeabile SP = /
- VII - massima altezza del fronte di fabbricato AF = come da P.P.

### 5. DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME:

- I - dal confine di proprietà D1 e VL = come da P.P.
- II - dal confine di zona territoriale D2 e VL = come da P.P.
- III - da un altro edificio D3 e VL = come da P.P.

### 6. USI URBANISTICI AMMESSI:

- I - usi residenziali = /
- II - usi sociali a livello di quartiere = come da P.P.
- III - usi terziari diffusi = 3.2
- IV - usi terziari specializzati = 4.11
- V - usi produttivi urbani = 5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4
- VI - usi produttivi agricoli = /
- VII - speciali = /

### 7. PARCHEGGI RICHIESTI E STANDARD URBANISTICI:

- I - di urbanizzazione primaria P1 = 15% SU (compresi quelli già esistenti)
- II - di urbanizzazione secondaria P2 = come da P.P.
- III - di pertinenza degli edifici P3 = ved. art.44 delle presenti N.T.A.
- IV - In caso d'intervento R.4 deve comunque essere ceduta al Comune la dotazione minima inderogabile d'aree per standard pubblici di cui alla L.R.20/2000, in rapporto alle superfici utili delle nuove destinazioni d'uso realizzate.
- V - Il PIP denominato "La Graziosa" deve rispettare le prescrizioni dell'Arpa-Ausl circa l'insediamento di funzioni pubbliche nelle aree di cessione interne al nuovo insediamento.

### 8. Il comparto urbanistico programmato quale espansione della lottizzazione produttiva situata sulla Via Emilia e denominata "Il Pilastrello" si attua nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti nel presente articolo ad eccezione dei seguenti:

- U.T. = 0,35 mq/mq;
- Opere di urbanizzazione = l'intervento dovrà prevedere la sistemazione viaria anche del comparto esistente, con particolare riferimento all'intersezione con la Via Emilia, nonché alla verifica delle ufficiosità di fognature bianche e nere; in ogni caso, l'intero sistema delle opere pubbliche dovrà essere risistemato con le migliori da concordarsi con l'UTC.

### 9. In sede di formazione del PUA deve essere realizzato lo studio di micro zonazione sismica di II° livello in riferimento alle tabelle dell'Allegato A2 della DAL 112/2007.

Deve inoltre essere effettuata la valutazione dei cedimenti attesi post-sismici, secondo l'allegato A3 della DAL 112/2007.

### **Art. 75**

#### **Zona Omogenea D3: Produttiva complementare**

1. DESTINAZIONE: Produttiva complementare

2. MODALITÀ D'INTERVENTO:

<p>I - intervento urbanistico =</p> <p>II - unità minima d'intervento urbanistico =</p> <p>III - interventi edilizi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• di manutenzione =</li> <li>oltre all'attività • di recupero =</li> <li>libera:</li> <li>• di nuova costruzione =</li> </ul> <p>IV - unità minima di intervento edilizio SF =</p>	<p>Piano Particolareggiato (pubblico o privato) vigente come indicato dal P.R.G., non richiesto negli altri casi Comparto di P.P. quando previsto</p> <p>M.2</p> <p>R.1.1 - R.1.2 - R.1.3 - R.2.2.a - R.2.2.b - R.4.1 - R.4.2 - D.1 - S.1 - X.1</p> <p>D.2 - C.1 - C.2 - C.3 - C.5 - C.6 - C.7 - C.8</p> <p>Indicazione grafica di P.R.G., per zone non comprese in P.P.</p>
---	--

3. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:

- I - urbanizzazione primaria U1 = adeguamento dello stato di fatto
- II - urbanizzazione secondaria U2 = 10 % ST
- III - urbanizzazione generale UG = adeguamento dello stato di fatto

4. PARAMETRI EDILIZI:

- I - massimo indice di utilizzazione territoriale UT = /
- II - massimo indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,4 mq./mq.
- III - massimo indice di densità territoriale DT = /
- IV - massimo indice di densità fondiaria DF = /
- V - massimo rapporto di copertura RC = 0,4
- VI - minima superficie permeabile SP = /
- VII - massima altezza del fronte di fabbricato AF = 9 mt.

5. DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME:

- I - dal confine di proprietà D1 e VL = come da R.E.
- II - dal confine di zona territoriale D2 e VL = come da R.E.
- III - da un altro edificio D3 e VL = come da R.E.

6. USI URBANISTICI AMMESSI:

- I - usi residenziali = /
- II - usi sociali a livello di quartiere = /
- III - usi terziari diffusi = 3.1 - 3.1.1.A - 3.1.1.B - 3.1.1C - 3.1.2.A. - 3.1.2.B - 4.2.A - 4.2.B (per tutti questi usi vedi tavola "Disciplina Particolareggiata per usi commerciali") - 3.2 - 3.3
- IV - usi terziari specializzati = 4.3 - 4.2.B. (vedi tavola "Disciplina Particolareggiata per usi commerciali") - 4.1 - 4.3 - 4.4 (quale uso complementare) - 4.9 - 4.10 - 4.11
- V - usi produttivi urbani = 5.3 - 5.4
- VI usi produttivi agricoli = /
- VII - speciali = 7.4

7. PARCHEGGI RICHIESTI E STANDARD URBANISTICI:

- I - di urbanizzazione primaria P1 = 50% S.U. per usi tipo commerciale; 20% S.U. per gli altri usi
- II - di urbanizzazione secondaria P2 = non richiesti
- III - di pertinenza degli edifici P3 = ved. art. 44 delle presenti N.T.A.

- IV - In caso d'intervento R.4 deve comunque essere ceduta al Comune la dotazione minima inderogabile d'aree per standard pubblici di cui alla L.R.20/2000, in rapporto alle superfici utili delle nuove destinazioni d'uso realizzate.
- V - In caso di nuovi interventi edilizi deve comunque essere ceduta al Comune la dotazione minima inderogabile d'aree per standard pubblici di cui alla L.R.20/2000, in rapporto alle superfici utili delle nuove destinazioni d'uso realizzate.
- VI- Per gli usi commerciali si vedano le disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme.
8. All'interno del comparto urbanistico denominato "lo Steccone" è previsto un insediamento commerciale con una S.U. predeterminata in mq. 7.000. L'intervento deve essere programmato contestualmente alla funzione residenziale prevista nel comparto urbanistico attraverso un P.P. d'iniziativa privata.
9. DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA ZONA D3 IN CONFINE COL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA:  
 Il PRG individua una zona D3 al confine del Comune di Castelfranco Emilia che costituisce parte integrante della proprietà dell'azienda esistente, completamente edificata in Comune di Castelfranco Emilia.  
 Tale zona, pur essendo classificata D3 non è edificabile con gli indici specificamente individuati dal presente articolo, però potrà essere eventualmente cointeressata dalle trasformazioni prodotte unicamente dagli indici e dai parametri specificamente attribuiti dal vigente PRG di Castelfranco Emilia, per l'appunto, alla zona omogenea classificata quale zona artigianale produttiva nel comune stesso.  
 La porzione di superficie fondiaria situata in Comune di S.Cesario, pertanto, potrà essere coinvolta dalle trasformazioni ammesse dal PRG di Castelfranco Emilia nel rispetto dei confini di zona e di proprietà fissati nel presente articolo.  
 I progetti di trasformazione interessanti gli immobili in questione, anche se presentati al Comune di Castelfranco Emilia, dovranno essere sottoposti al preventivo nullaosta del Comune di S.Cesario.

### **Art. 76**

#### **Zona Omogenea D4: Attrezzature urbane di intervento privato.**

#### 1. DESTINAZIONE: Attrezzature urbane di intervento privato

#### 2. MODALITÀ D'INTERVENTO:

I - intervento urbanistico =	Non richiesto
II - unità minima d'intervento urbanistico =	Non richiesta
III - interventi edilizi	M.2
• di manutenzione =	
oltre all'attività	R.1.1 - R.1.2 - R.1.3 - R.2.2.a - R.2.2.b - R.4.1 -
libera:	R.4.2 - D.1 - S.1 - X.1
• di nuova costruzione =	D.2 - C.1 - C.2 - C.3 - C.6 - C.7 - C.8
IV - unità minima di intervento edilizio SF =	Indicazione grafica di P.R.G.

#### 3. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:

- I - urbanizzazione primaria U1 = adeguamento dello stato di fatto  
 II - urbanizzazione secondaria U2 = 100% SU, nel caso di nuova costruzione  
 III - urbanizzazione generale UG = adeguamento dello stato di fatto

#### 4. PARAMETRI EDILIZI:

- I - massimo indice di utilizzazione territoriale UT = /  
 II - massimo indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,35 mq./mq.(gli impianti scoperti non sono computabili)  
 III - massimo indice di densità territoriale DT = /  
 IV - massimo indice di densità fondiaria DF = /  
 V - massimo rapporto di copertura RC = 0,2 (gli impianti scoperti non sono computabili)

VI - minima superficie permeabile SP = 40% solo per interventi di nuova costruzione

VII - massima altezza del fronte di fabbricato AF = 11 mt. (Fatto salvo altezze esistenti maggiori e l'intervento previsto sulla Via Emilia, località S.ambrogio\*)

5. DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME:

I - dal confine di proprietà D1 = 5 ml.

II - dal confine di zona territoriale = 5 ml.

III - da un altro edificio D3 = 5 ml.

IV - VL = 0,50.

6. USI URBANISTICI AMMESSI:

I - usi residenziali = /

II - usi sociali a livello di quartiere = /

III - usi terziari diffusi = 3.2

IV - usi terziari specializzati = 4.4 - 4.5 - 4.6 - 4.7 - 4.8 - 4.9

V - usi produttivi urbani = /

VI - usi produttivi agricoli = /

VII - speciali = /

7. PARCHEGGI RICHIESTI E STANDARD URBANISTICI:

I - di urbanizzazione primaria P1 = 40% SU

II - di urbanizzazione secondaria P2 = non richiesti

III - di pertinenza degli edifici P3 = ved. art.44 delle presenti norme

IV – In caso d'intervento R.4 deve comunque essere ceduta al Comune la dotazione minima inderogabile d'aree per standard pubblici di cui alla L.R.20/2000, in rapporto alle superfici utili delle nuove destinazioni d'uso realizzate.

V – nei parcheggi uguali e/o superiori a 2.500 mq dovrà essere prevista una rete per la raccolta delle acque meteoriche dotata di pozzetti di raccolta delle acque cosiddette “di prima pioggia” che assicurino lo scolo nella fognatura nera, oltre ad un adeguato impianto di lavaggio dei piazzali. Il progetto dovrà ricevere il nullaosta dell'Arpa competente per territorio.

8. DISPOSIZIONI PARTICOLARI.

\*L'intervento alberghiero previsto sulla Via Emilia, in prossimità del ponte di S.Ambrogio potrà prevedere l'altezza del fronte prospettante la Via Emilia sino ad un massimo di 11 ml., quindi ammettendo una maggiore altezza del fronte opposto, accessibile da una quota altimetrica più bassa rispetto alla Via Emilia.

Tale intervento dovrà scaricare i reflui prodotti nell'impianto di pubblica fognatura che confluirà nel depuratore di Gaggio, ovvero adottare soluzioni alternative, egualmente tutelanti sotto il profilo igienico – sanitario ed ambientale. Resta inteso che sono vietati tutti gli scarichi che non rispondono alle disposizioni legislative vigenti in materia e che, in ogni caso non possono confluire nel fiume Panaro.

**Art. 77**

***Il sistema delle aree agricole.***

1. Il PRG individua le porzioni del territorio non urbanizzato in cui devono essere prioritariamente preservate o riconvertite all'utilizzazione ed allo sviluppo dell'attività agricola e/o alle attività strettamente e tradizionalmente connesse al sistema produttivo agricolo, purché sostenibili dal sistema delle risorse ambientali ivi presenti.
2. Il PRG opera, quindi, una classificazione del territorio rurale associando le potenzialità produttive dei suoli agricoli ai suoi principali caratteri ambientali, al fine di coniugare lo sviluppo del settore agricolo-zootecnico e la valorizzazione dei tratti fisionomici ed antropici quivi individuabili, quindi definisce gli usi e le specifiche attività ammissibili.
3. All'interno delle zone omogenee “E” sono specificamente individuati i fabbricati ed i complessi con tipologie d'interesse culturale, ai fini della preservazione della loro identità, i quali sono assoggettati a specifica disciplina d'intervento e d'uso.

4. In tali zone, nel rispetto della L.n. 133/94, nonché della L.R. 20/2000, sono pure stabilite le prescrizioni da adottare sul patrimonio edilizio esistente e non più funzionale al ciclo produttivo agricolo.
5. Tali norme selezionano gli interventi e le utilizzazioni ammesse in ragione dei primari e prevalenti obiettivi di sviluppo dell'agricoltura e di tutela dei caratteri paesistico ambientali presenti.
6. In ragione di quanto esposto nel precedente comma, in tutto il territorio comunale classificato quale zona omogenea "E", se non previsto da specifici strumenti di settore o di pianificazione sovra comunale, ovvero da progetti d'opere pubbliche approvati, è vietato:
  - a) l'esercizio dell'attività estrattiva;
  - b) l'esercizio di attività di rottamazione di qualunque tipo;
  - c) l'attività di scarico, accumulo, recupero e simili di rottami, rifiuti, materiali di scarto in genere;
  - d) il tombamento dei fossi stradali, qualsiasi sia il tipo di strada, se non per realizzare passi carrai, ponti, o per specifiche esigenze di pubblico interesse;
  - e) ogni attività ed ogni trasformazione non compresa negli usi e negli interventi specificamente ammessi.
7. In tali ambiti extraurbani, il PRG
  - a) individua e classifica le aree destinate ad usi prevalentemente agricoli in funzione sia delle potenzialità agronomiche, sia delle specifiche caratteristiche ambientali;
  - b) disciplina gli interventi urbanistico-edilizi ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo ed ambientale;
  - c) tutela le potenzialità colturali e le unità produttive, favorendo le specifiche esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme cooperative ed associate, compatibilmente con la difesa e la valorizzazione dell'assetto paesaggistico;
  - d) promuove un corretto uso agricolo del territorio, con lo scopo d'inibire l'attivazione di processi di degrado dell'ambiente fisico e delle risorse naturali.
8. Il Comune, o soggetto delegato, per ogni esigenza di pubblico interesse può, in ogni caso, realizzare interventi ed opere funzionali all'efficiente organizzazione degli insediamenti, quali, ad esempio, allargamenti stradali, opere fognarie, acquedottistiche ed a rete in genere, piazzole per la raccolta dei rifiuti, cabine elettriche pubbliche e private e ogni altra opera assimilabile per analogia. Sono inoltre ammessi nuovi elettrodotti, bonifiche delle linee esistenti, installazione d'emittenze telefoniche, in questi ultimi casi, solo a condizione che siano rispettate tutte le norme vigenti ed i programmi in materia e le specifiche disposizioni di cui all'art. 85 delle presenti norme.
9. A seguito della suddivisione del territorio comunale in unità di paesaggio, le zone omogenee "E" individuate dal PRG di S.Cesario, sono le seguenti:
  - E1: Zona agricola normale;
  - E2: Zona agricola d'alimentazione degli acquiferi sotterranei;
  - E3: Zona agricola di tutela del paesaggio agrario tipico, delle terre piane e dei meandri.
10. Il complesso degli interventi ammessi nelle zone "omogenee E" è il seguente:
  - a) circa i beni culturali individuati dalla V.G. al PRG del 1997 e gli edifici d'interesse tipologico-ambientale, individuati dalla Variante 2003, si rinvia alla specifica Disciplina Normativa all'uopo individuata;
  - b) circa gli edifici singoli o accorpati che risultino non più funzionalmente collegati con l'attività agricola, in base alla comprovata certificazione catastale di cui all'art. 9 del D.L. 30/12/93, n. 557, conv. in Legge 26/02.1994 e non compresi nel punto a) precedente, oltre all'attività edilizia libera sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

I. - R.1.1 - restauro scientifico;

- II. - R.1.2 - restauro e risanamento conservativo di tipo A;
- III. - R.1.3 - restauro e risanamento conservativo di tipo B;
- IV. - R.2.1 e R.2.2 - ristrutturazione edilizia;
- V. - piccoli ampliamenti per adeguamenti igienico-funzionali;
- VI. - M.2 - manutenzione straordinaria;
- VII. - consolidamento strutturale, art. 7) L.n.°9/82;
- VIII. - M.1 - manutenzione ordinaria;
- IX. - D.1 - demolizione;
- X. - D.2 - demolizione totale o parziale con successiva ricostruzione limitatamente ai complessi schedati e sottoposti a P.P. e P.d.R., in ogni caso entro i limiti specificamente individuati nelle apposite schede allegate alle presenti norme;

c) nella generalità delle zone “omogenee E”, con esclusione dei raggruppamenti d’edifici classificati ai precedenti punti a) e b), del presente articolo, sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente punto b), oltre alla nuova costruzione, per usi agricoli, ove ammessa dalle specifiche norme di zona, dei fabbricati residenziali rurali e dei fabbricati di servizio.

11. In tutte le zone territoriali omogenee di tipo E, gli atti abilitativi a edificare, riguardanti le abitazioni agricole, possono essere rilasciate soltanto ai soggetti specificamente individuati quali imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi delle leggi in vigore.
12. Nelle zone “omogenee E” gli interventi edilizi legati all’agricoltura si attuano mediante intervento diretto, fatta eccezione per i casi in cui é ammessa la formazione di un Piano Aziendale, da redigersi per soddisfare specifiche esigenze produttive e, comunque, nell’assoluto rispetto delle norme di tutela degli ambiti d’interesse paesaggistico - ambientale e delle altre prescrizioni di tutela eventualmente vigenti.  
In tali zone, l’unità minima d’intervento edilizio SF è considerata con riferimento ai frazionamenti ed appoderamenti catastali regolarmente effettuati prima del 24/05/1982.
13. Ai fini della definizione dell’unità minima d’intervento suddetta, per l’applicazione delle presenti norme, i frazionamenti successivi alla data d’adozione della presente Variante al PRG 2003, possono essere considerati validi solo a condizione che, attraverso gli stessi, non vengano a formarsi aziende agricole autonome con carattere di residualità, prive d’edifici oppure su cui insistano fabbricati per i quali risultino superati i valori massimi dei parametri urbanistico-edilizi, per loro stabiliti dalle norme urbanistiche del PRG.
14. In ogni caso non è ammissibile la nuova costruzione di fabbricati abitativi su unità d’intervento provenienti da frazionamenti eseguiti successivamente alla data d’adozione della presente Variante al PRG, se inferiori a 3 (tre) ettari.
15. Qualora l’unità aziendale sia costituita da più ambiti, ricadenti in zone omogenee extraurbane diverse, ai fini del calcolo dell’unità minima d’intervento e della capacità edificatoria per interventi connessi con l’agricoltura, potranno essere considerati tutti gli ambiti suddetti, a prescindere dalla destinazione di zona e/o dai vincoli eventualmente gravanti su di essa, a condizione che le eventuali nuove costruzioni siano previste nella zona omogenea “E” priva di vincoli all’edificazione. In tal caso, potranno essere applicati i parametri specificamente individuati per la zona stessa, riferiti all’intera unità fondiaria considerata.
16. Eventuali fondi ricadenti nella cassa d’espansione sussidiaria, concorrono alla potenzialità edificatoria dell’Azienda, come zona agricola normale, pur restando, la cassa stessa, inedificabile.
17. Qualora vi siano centri aziendali ubicati all’interno di terreni gravati da vincoli d’inedificabilità, ovvero situati in ambiti di rilievo paesaggistico, tali da limitarne lo sviluppo, gli stessi potranno richiedere una riedificazione in zona più congrua, anche con un semplice intervento diretto, sino a sfruttare il massimo dell’edificabilità consentita dai parametri di zona, maggiorato di un 20% per ogni funzio-

- ne insediabile. In tal caso, i fabbricati situati nelle zone sottoposte a vincolo e/o a tutela, dovranno essere abbattuti.
18. Allorché l'unità aziendale sia costituita da più fondi non accorpati, per l'applicazione dei parametri edilizi è richiesto un atto unilaterale d'obbligo, con trascrizione dei vincoli d'inedificabilità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
  19. Tutte le aziende agricole esistenti alla data d'adozione della presente Variante 2003 al PRG, nonché di nuova formazione, provviste d'abitazione, debbono soddisfare gli eventuali ulteriori fabbisogni abitativi e di servizio alla produzione, prioritariamente tramite interventi che interessino fabbricati esistenti, in conformità con le presenti norme.
  20. Nel caso in cui i fabbricati esistenti non siano idonei al recupero ed al riuso residenziale, la nuova edificazione, ove e quando ammessa, deve essere prevista all'interno della corte catastale (area cortiliva), o nella sua immediata prossimità.
  21. La costruzione nell'immediata prossimità, sopra menzionata, è ammessa solo nel caso in cui un vincolo di rispetto impedisca, di fatto, l'effettiva edificazione nella corte catastale, oppure nel caso in cui la composizione complessiva risulti compromessa sotto il profilo qualitativo.
  22. L'impossibilità del recupero dei fabbricati, eventualmente esistenti, per usi residenziali e ad altri usi agricoli, dovrà essere puntualmente documentata tramite rilievo geometrico, documentazione fotografica e specifica relazione tecnica redatta da un tecnico abilitato.
  23. Qualora sia riconosciuta e confermata dalla P.A. la "non utilizzabilità" del fabbricato esistente e, quindi, concessa la nuova costruzione, l'edificio preesistente, fatta eccezione per i fabbricati d'interesse tipologico - ambientale, è automaticamente dichiarato inadatto a qualsiasi altra utilizzazione e dovrà essere demolito contestualmente all'intervento di nuova costruzione, pena il mancato rilascio del certificato d'abitabilità/agibilità del nuovo fabbricato.
  24. Tutte le nuove costruzioni agricole, ove ammesse dalle presenti norme e, nel caso in cui siano di modeste dimensioni, dovranno, preferibilmente, essere realizzate entro un unico complesso edilizio. In caso contrario, tali costruzioni dovranno essere ubicate in adiacenza a complessi edificati preesistenti ed integrate secondo criteri di coerenza tipologica, compositiva, cromatica e costruttiva con i "modelli insediativi" tradizionali del luogo ed in particolare nel rispetto dei seguenti obiettivi:
    - compattezza, integrità ed autonomia funzionale dell'area;
    - rispetto e salvaguardia della viabilità vicinale e dei collegamenti viari di qualsiasi altro tipo;
    - adozione di soluzioni che armonizzino gli interventi edilizi col contesto circostante;
    - adozione delle soluzioni relative alle infrastrutture lineari che risultino meno impattanti sul paesaggio.
  25. Più specificamente, la realizzazione di nuovi edifici rurali, nonché il riuso e la rifunzionalizzazione dei fabbricati esistenti, l'adeguamento e l'eventuale ampliamento degli edifici abitativi e di servizio, quando ammessi dalle presenti N.T.A., è sempre condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - adozione di un "linguaggio edilizio" coerente con l'architettura rurale tradizionale del luogo, e/o una sua "rilettura" e reinterpretazione compatibile col contesto paesaggistico;
    - impiego, quando altrimenti non possibile, di sistemi costruttivi, di materiali e di finiture tipici della tradizione locale;
    - sistemazione dell'area cortiliva con l'impianto d'essenze arbustive e d'alto fusto autoctone;
    - preservazione dei caratteri e dei particolari tipici e distintivi della tipologia edilizia.
  26. In particolare, la realizzazione di nuovi fabbricati zootecnici e di servizio all'agricoltura, ove ammessi, è subordinata all'impianto di una schermatura vegetale autoctona, d'alto e basso fusto, dello spessore di almeno 15 ml.

27. Le domande di concessione per interventi di nuova costruzione, d'ampliamento d'edifici preesistenti, le demolizioni con successive ricostruzioni, dovranno essere corredate da specifico studio geologico - geotecnico, redatto da un tecnico abilitato ed esteso ad un sufficiente intorno dell'area interessata, al fine di verificare la portanza del terreno, la profondità della falda e l'eventuale interferenza della nuova costruzione con la stessa, oltre ad altri fattori che potrebbero presupporre l'adozione di specifici accorgimenti tecnici e tecnologici per la corretta esecuzione degli interventi.
28. Fatte salve le facoltà specifiche dei Piani Aziendale, tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri urbanistici, prescritti dalle presenti norme, per qualsiasi tipo d'intervento, sono da intendersi come limiti massimi di potenzialità, riferiti alle singole unità d'intervento.
29. In tutte le zone territoriali omogenee di tipo E, per ciascuna azienda agricola, gli interventi relativi ad usi residenziali agricoli 6.1 (abitazioni agricole) sono sottoposti alle seguenti limitazioni.
30. La superficie utile destinabile all'uso 6.1, come quota parte della SU complessivamente ammessa, in base all'indice UF di zona, è data in mq. da:

$$SU_{6.1} = 140 + \sqrt{SF/3}$$

31. Una superficie utile  $SU_{6.1}$  maggiore è ammessa solo per gli interventi di recupero degli edifici esistenti (con esclusione quindi dei cambi di destinazione d'uso R.4).
32. La S.U. può essere suddivisa in un numero di unità immobiliari che è:

$$N \leq 3, \text{ quando } SF \leq 100.000$$

$$N \leq 4, \text{ quando } SF > 100.000$$

33. Le unità abitative aggiuntive alla prima sono ammesse nel caso di dimostrata necessità di un supporti aggiuntivi al sostentamento del ciclo produttivo aziendale ed in particolare nel caso di sdoppiamento della famiglia insediata sul fondo, o per motivi di sostegno al suddetto nucleo originario.
34. L'atto abilitativo a costruire richiesto per la seconda abitazione può, in questo caso, essere ammessa anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali agricoli, purché ed in quanto provenienti dal nucleo originario addetto all'agricoltura e per coadiuvanti l'azienda.
35. In tutti i casi in cui sia consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio delle attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, le presenti norme del PRG escludono che, nella medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi.  
Altresì, nel caso di recupero d'edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi fabbricati funzionali al servizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 (dieci) anni dalla trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari ed alla contemporanea iscrizione catastale quali edifici non più connessi con l'attività agricola.
36. Gli interventi edilizi contrassegnati coi n. iv, v, ix, x, di cui al comma 10° del presente articolo, nonché le nuove costruzioni, all'atto della richiesta di atto abilitativo a costruire, devono documentare compiutamente anche l'estensione delle proprietà utilizzate per il computo degli indici in tutte le loro parti, attraverso la documentazione catastale, oltre ad eventuali servitù, contratti d'affitto, eventualmente gravanti sui fabbricati inclusi nel fondo.
37. Nelle zone agricole è ammessa la costruzione di laghi irrigui debitamente impermeabilizzati, di profondità utile non maggiore di 1,50 ml., per una superficie massima di mq. 1200, come previsto all'art. 61 delle presenti NTA, a condizione che il progetto sia redatto da un tecnico abilitato. Il progetto dovrà essere corredato da verifiche che dimostrino l'inattaccabilità delle falde sottostanti e sia evitata ogni forma di inquinamento.

**Art. 78*****Disciplina generale da applicare all'edificato extra agricolo ubicato in campagna.***

1. La Variante al PRG 2003 è redatta in adeguamento alle disposizioni di cui L.R. 20/2000 e s'applica a tutto il patrimonio edilizio esistente nel territorio agricolo.
2. Sono prescritte specifiche norme di riutilizzo per tutti i fabbricati che, non possedendo caratteri tipologici d'interesse, quindi non essendo classificati di tipo a) nel precedente art. 77, comma 10, delle presenti norme, hanno già dismesso o potranno concludere in seguito, il loro legame funzionale con l'attività agricola.
3. In particolare, tutti i piccoli complessi rurali costituiti da unità abitative agricole, attività zootecniche, funzioni di servizio alla produzione singola od associata, sono assoggettati alle disposizioni del presente articolo, così come i fabbricati civili di modeste dimensioni situati nel territorio agricolo.
4. Salvo diverse prescrizioni, su tale patrimonio s'interviene mediante intervento edilizio diretto.
5. La presente variante, individua, sulla cartografia in scala 1/5000, i complessi rurali contraddistinti dalla presenza di fabbricati dismessi, in tutto assimilabili a quelli identificati dalla L.R.20/2000 -A-21-, oltre a edifici di tipo civile destinati prevalentemente a funzioni produttive extra agricole di vecchio impianto, generalmente incongrui sotto il profilo paesaggistico e ambientale, per i quali sono predefiniti criteri d'intervento, appositamente specificati nelle schede allegate alla presente normativa. Per questi ultimi complessi, qualora sia richiesta una riutilizzazione e/o rifunionalizzazione per attività extra agricole e purché sussistano le condizioni di cui alla L.133 del 26/02/1994, è possibile predisporre un P.P. d'iniziativa privata, così come specificamente prescritto dalle presenti norme, al fine di ottenere un insediamento più rispondente alle caratteristiche ambientali presenti in sito. Essi potranno essere recuperati per utilizzazioni extra-agricole solo dopo l'approvazione di specifica variante al PRG che definisca puntualmente un preciso programma di riconversione.
6. Gli edifici compresi in comparti urbanistici preventivi e rientranti nei casi di cui al comma precedente, dovranno individuare, in sede di richiesta di permesso di costruire, o atto equipollente, oltre alle specifiche elaborazioni tecniche di rito, i terreni agricoli d'appartenenza ed eventualmente i terreni d'appartenenza prima dell'eventuale frazionamento effettuato.
7. Gli edifici riconosciuti d'interesse tipologico ambientale debbono sottostare alla specifica disciplina riportata nelle apposite schede di classificazione. Per tali edifici, oltre a quanto specificato nelle suddette schede di classificazione relativamente all'uso residenziale, si potranno riutilizzare i volumi esistenti che non siano equiparati a baracche e superfetazioni, per l'intera volumetria esistente, destinandoli ai seguenti usi:
  - Usi agricoli: tutti i seguenti a condizione che sia preservata la leggibilità della tipologia originaria e; per la funzione di residenza rurale fino ad un massimo d'alloggi pari a V/300 mc. Per ciascun edificio, con arrotondamento all'intero più vicino.
  - Usi extragricoli:
    - I. artigianato di servizio all'agricoltura intendendosi con ciò attività contoterziste riferite a prestazioni di servizio all'agricoltura purché esistenti od in caso di nuova attività a condizione che il richiedente risulti iscritto alla Camera di Commercio quale contoterzista per prestazioni agricole;
    - II. artigianato di servizio alla residenza o connesso al settore agroalimentare e conserviero, questo ultimo a condizione che sia esistente alla data di adozione delle presenti norme, purché dotato delle apposite strutture tecnologiche e produttive che evitino ogni forma d'inquinamento ambientale;
    - III. esercizi di vicinato alimentari;
    - IV. motel e strutture ricettive assimilabili;
    - V. ristoranti e strutture ricreative connesse;
    - VI. attrezzature sportive d'interesse generale;
    - VII. uffici privati, studi professionali, case-studio, sedi di rappresentanza, sale per convegni e strutture connesse e/o altro assimilabile per analogia;
    - VIII. residenza civile e turistica come da scheda;

- IX.** attività pubbliche e/o private di carattere sociale, culturale, ricreativo, rivolte a particolari fasce d'età, categorie protette (centri sociali, centri giovani, punti attrezzati di ritrovo per gli anziani, centri di recupero, ecc.);
- X.** laboratori tecnico scientifici;
- XI.** spacci aziendali.

8. Gli interventi edilizi sono di tipo diretto per tutti gli edifici che:

- a) non sono inclusi in comparti urbanistici preventivi,
- b) sono inclusi in comparti attuativi, sempre che confermino l'uso agricolo in essere, anche in presenza di una richiesta di concessione alla trasformazione edilizia delle strutture esistenti,
- c) sono destinati ad attività extra agricole e richiedano la riconversione all'uso agricolo.

9. Per tutti gli edifici di cui al presente articolo esclusi quelli di cui al comma 7 e, in ogni caso, quelli di cui al precedente comma 8 sono inoltre ammessi i seguenti usi:

- I.** riconversione e/o conversione a residenza agricola: S.u. fino al 100% della S.C. esistente;
- II.** riconversione a qualsiasi funzione agricola, zootecnica (ad eccezione degli allevamenti suinicoli), strutture di servizio alla produzione in forma singola od associata: S.u. fino al 100% della S.C. esistente;
- III.** artigianato di servizio all'agricoltura intendendosi con ciò attività contoterziste riferite a prestazioni di servizio all'agricoltura purchè esistenti od in caso di nuova attività a condizione che il richiedente risulti iscritto alla Camera di Commercio quale contoterzista per prestazioni agricole: S.u. fino al 75% della S.C. esistente;
- IV.** artigianato di servizio o connesso al settore agroalimentare e conserviero purchè dotato delle apposite strutture tecnologiche e produttive che evitino ogni forma d'inquinamento ambientale: S.u. fino al 75% della S.C. esistente;
- V.** serre industriali ed aziendali: S.u. fino al 100% della S.C. esistente;
- VI.** ogni struttura di servizio all'agricoltura servente aziende anche distanti: S.u. fino al 100% della S.C. esistente;
- VII.** artigianato di servizio alla residenza purchè dotato delle apposite strutture tecnologiche e produttive che evitino ogni forma d'inquinamento ambientale: S.u. fino al 65% della S.C. esistente;
- VIII.** ogni struttura agrituristica prevista dalle leggi in vigore: S.u. fino al 100% della S.C. esistente;
- IX.** motel e strutture ricettive assimilabili, pubblici esercizi: S.u. fino al 100% del volume esistente;
- X.** ristoranti e strutture ricreative connesse: S.u. fino al 85% della S.C. esistente;
- XI.** attrezzature sportive d'interesse generale anche con l'adeguamento dell'altezza da definirsi in sede di P.P.: S.u. fino all'85% della S.C. esistente;
- XII.** uffici privati, studi professionali, case-studio, sedi di rappresentanza, sale per convegni e strutture connesse e/o altro assimilabile per analogia: S.u. fino all'85% della S.C. esistente;
- XIII.** residenza civile e turistica: 1 alloggio in più di non più di 100 mq di S.U. rispetto all'esistente e dotazione obbligatoria di autorimesse escluse dal computo della S.u. purchè legate agli alloggi insediati;
- XIV.** attività pubbliche e/o private di carattere sociale, culturale, ricreativo, rivolte a particolari fasce d'età, categorie protette (centri sociali, centri giovani, punti attrezzati di ritrovo per gli anziani, centri di recupero, ecc.): S.u. fino al 100% della S.C. esistente;
- XV.** laboratori tecnico scientifici: S.u. fino all'85% della S.C. esistente;
- XVI.** spacci aziendali: S.u. fino al 75% della S.C. esistente.

Gli interventi precisati al punto IX. potranno essere effettuati esclusivamente tramite formazione di Piano di recupero d'iniziativa privata, previa verifica delle condizioni di accesso agli immobili, intendendo con ciò la verifica dell'adeguata sezione della viabilità e della sua sicurezza, così come previsto dalla normativa in vigore, eventualmente da prevedersi attraverso la stipula di apposita convenzione che individui con precisione i tratti viari da migliorare, anche se esterni al perimetro di P.d.R.

L'intervento dovrà inoltre verificare l'adeguatezza delle reti di smaltimento dei reflui e delle acque bianche, nonché del sistema di depurazione ed intervenire conseguentemente nel caso di insufficienze rilevate, anche se all'esterno del perimetro di proprietà.

L'intervento sarà pertanto ammissibile soltanto se la viabilità ed i sistemi di smaltimento/depurazione sono adeguati o possono essere adeguati attraverso gli impegni assunti dall'interventore.

Oltre alle funzioni di cui al punto IX. potranno essere previste anche altre funzioni individuate agli altri punti del presente articolo purché compatibili con la funzione prevalente.

10. Nel caso d'intervento urbanistico preventivo, le destinazioni d'uso sono precisate nelle specifiche schede normative.
11. Il cambio di destinazione d'uso da agricolo a funzioni extra agricole è consentito solo nel caso in cui non sussistano più i requisiti di "ruralità", di cui alla L. 133 del 26/02/1994 e tale situazione sia idoneamente documentata ad eccezione dei fabbricati specificamente individuati nella cartografia in scala 1/5000 della Variante 2003, tavv. n.6, come complessi per i quali è confermata la destinazione d'uso in vigore alla data d'adozione della presente Variante. Per tali complessi, in caso di mutata destinazione ai sensi della L. 133 del 26/02/1994 dovrà essere predisposta specifica Variante al PRG tesa ad individuare il più appropriato assetto dell'ambito.
12. Gli interventi su edifici d'interesse tipologico inclusi in **P.d.R.**, potranno recuperare tutte le volumetrie esistenti, fatta eccezione per le superfetazioni, tettoie, baracche, con altezza inferiore a ml.2,50 e per quelle porzioni dichiarate irrecuperabili nelle apposite schede allegate, alle funzioni indicate al precedente comma 7, purché tra loro compatibili, come precisato al successivo comma 13 del presente articolo e, in ogni caso, nel rispetto delle disposizioni di carattere generale precisate nelle presenti norme.
13. Limitatamente agli interventi inclusi nei **P.d.R.** ed individuati nelle apposite schede allegate alle presenti norme, le destinazioni contrassegnate con i numeri 2), 3), 4), 6), 8), 9) sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:
  - **S.U. AMMESSA:** quella esistente, calcolata soltanto sui fabbricati in muratura, con altezza interna maggiore di 2,50 ml., detratta del 25%.
  - **ALTEZZA MASSIMA:** quella esistente, fatta eccezione per le tecnologie ed i vani tecnici.
  - **INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:** tutti quelli previsti nelle apposite schede
14. I fabbricati esistenti inclusi in comparti sottoposti a **P.d.R.** che non rientrano nelle tipologie edilizie tradizionali della zona e non presentano caratteri sufficienti per un loro riutilizzo, come evidenziato nelle apposite schede, dovranno essere demoliti totalmente o parzialmente, così come specificato, contestualmente agli interventi di ristrutturazione dei fabbricati da mantenere in pristino.
15. I fabbricati inclusi nei comparti sottoposti a strumento urbanistico preventivo ed appositamente schedati dalle presenti norme, dovranno essere destinati unicamente agli usi previsti nelle specifiche schede.
16. Nel caso di P.d.R. qualora sia ammesso il recupero residenziale dei volumi esistenti e s'ottenga più di un alloggio, il programma di recupero dovrà prevedere un numero di nuovi alloggi, compresi quelli già esistenti, dal rapporto:

Volume Totale/ 300 mc.

intendendo per volume, quello già ridotto, rispetto allo stato esistente, nel rispetto delle indicazioni contenute nella scheda.

Qualora sia recuperabile un solo alloggio, è ammesso anche un taglio dimensionale inferiore.

17. Resta inteso che tali interventi sono ammissibili esclusivamente nel caso in cui sia possibile l'allacciamento alle pubbliche fognature, oppure siano adottati provvedimenti alternativi certificati che garantiscano lo sversamento dei reflui nel pieno rispetto dei valori tabellari di legge.
18. Nel caso d'intervento diretto, limitatamente ai fabbricati o complesso d'edifici extra agricoli che non posseggono i caratteri dei beni d'interesse tipologico, ad eccezione dei capannoni, dei prefabbricati per autorimesse, e ad altri edifici eretti per funzioni accessorie, è ammessa la realizzazione di un alloggio in più di quelli esistenti, purché all'interno delle volumetrie esistenti. Sono assimilati a questi edifici anche quei fabbricati che, pur non essendo stati catalogati d'interesse tipologico-ambientale, presentano taluni caratteri tipici riconducibili ai fienili, ai servizi agricoli di vecchia tradizione.

In ogni caso, nel computo del Volume Totale esistente, devono essere escluse le baracche e le superfetazioni d'ogni tipo, oltre ai fabbricati quali pollai, servizi agricoli che abbiano un'effettiva inidoneità all'uso residenziale, se non attraverso una loro demolizione e successiva ricostruzione.

Di norma, tali manufatti vanno demoliti ad eccezione dei casi in cui presentino caratteristiche tipologiche e costruttive d'interesse e/o facilmente integrabili nel contesto; in tal caso, potranno essere preservati e riutilizzati unicamente per funzioni accessorie di servizio agli alloggi.

19. Sia nel caso d'intervento diretto, sia di piano urbanistico preventivo, l'altezza massima degli edifici recuperati non potrà superare l'esistente, fatta eccezione per i casi contemplati nelle presenti norme.
20. In ogni caso d'intervento, sia diretto, sia urbanistico preventivo, finalizzato ad insediare funzioni extraurbane, gli stessi sono onerosi e, pertanto, sottoposti alla cessione dello standard da quantificare secondo le disposizioni del Piano dei Servizi in vigore.
21. E' ammessa la monetizzazione sia dei parcheggi d'U1 e d'U2, sia del verde pubblico, secondo quanto previsto dal vigente Piano dei Servizi.
22. Dovranno essere risolti compiutamente e senza oneri per la Pubblica Amministrazione, gli allacciamenti viari, fognari, acquedottistici, energetici d'ogni genere senza che ciò determini rischi per l'ambiente. Sono ammessi anche soluzioni di depurazione dei reflui differenti, purché consentiti dalle specifiche norme di zona e purché perfettamente a norma con le prescrizioni igienico sanitarie in vigore e previo nulla osta dell'USL.
23. Sia per interventi diretti, sia per trasformazioni sottoposte preventivamente a P.P. o P.d.R., le attività ammesse possono essere combinate tra loro, fatta eccezione per i casi d'incompatibilità di seguito elencati:
  - 2), 3), 4), 5) incompatibili con 10), 11), 13), 14).
24. E' ammessa sempre la realizzazione di un alloggio di custodia, non maggiore di 150 mq., nel caso d'insediamento d'attività che necessitino di questa funzione e purché ricavato nell'ambito dei volumi esistenti, in analogia a quanto disposto per le zone omogenee D.
25. I parcheggi di pertinenza dovranno essere messi a disposizione di chi fruisce dell'insediamento, in quanto surrogano i parcheggi pubblici, ad eccezione delle autorimesse destinate specificamente alle singole attività insediate le quali, nella misura di 1mq./10 mc. dovrà essere reperita nel complesso edificato.
26. I P.P. o i P.d.R., quando previsti, dovranno essere estesi al comparto individuato nella scheda di riferimento. Sono ammesse modeste modificazioni del suddetto perimetro, purché motivate da variazioni catastali non documentate nelle cartografie utilizzate per elaborare le schede suddette, o da evoluzioni della configurazione pertinenziale degli immobili in questione.
27. In presenza di un cambio d'uso da agricolo ad extra agricolo, sia nel caso d'intervento diretto, sia di piano urbanistico preventivo, il richiedente dovrà sottoscrivere una convenzione con la quale s'impegna ad effettuare tutte le necessarie "manutenzioni ambientali" all'interno della proprietà, che, volta per volta, saranno fornite dall'UTC, pena il diniego dell'atto abilitativo alla trasformazione.

### **Art. 79**

#### **Zona Omogenea E1: Agricola normale**

1. La Variante al PRG 2003, viste le analisi redatte a supporto, le prescrizioni, gli indirizzi e le direttive del PTCP di Modena in vigore, classifica come tali le zone che non presentano particolari limitazioni in relazione alla configurazione geomorfologia, ambientale, nonché delle sottostanti falde freatiche. Esse sono prioritariamente destinate allo sviluppo delle attività agricole zootecniche.

#### 2. MODALITÀ D'INTERVENTO:

I - intervento urbanistico =	non richiesto (con facoltà di P.S.A.)
------------------------------	---------------------------------------

II - unità minima d'intervento urbanistico ST =	non richiesta	
III - interventi edilizi oltre all'attività libera:	• di manutenzione =	M.2
	• di recupero =	tutti
	• di nuova costruzione =	D.2 - C.1 - C.2 - C.3 - C.6
IV - unità minima di intervento edilizio SF = nel caso della residenza (nuova costruzione).	30.000 mq.	

### 3. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:

I - urbanizzazione primaria U1 = solo per interventi per usi urbani ammessi, nel rispetto delle disposizioni del Piano dei Servizi.

II - urbanizzazione secondaria U2 = non richiesta

III - urbanizzazione generale UG = non richiesta

### 4. USI URBANISTICI AMMESSI:

I - usi residenziali = 1.1 - solo nei casi ammessi dalle presenti norme per i fabbricati dimessi dall'agricoltura

II - altri usi urbani = solo nei casi ammessi dalle presenti norme per i fabbricati dimessi dall'agricoltura

III - usi residenziali = 6.1

IV - usi produttivi agricoli = 6.2 - 6.3 - 6.4 - 6.5 - 6.6 - 6.7 - 6.8 - 6.9 (\*) - 6.10 - 6.11.

#### (a) Attrezzature di servizio all'agricoltura (6.2):

- Sma = 20000 mq. nella generalità dei casi;
- 10000 mq. per aziende con appoderamento precedente il 31/12/1982 e per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
- S.U. = 200 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola in ragione di 150 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 600 mq.
- VL = 1;
- D1 = 10 ml.
- D2 = 10 ml. ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 150 ml.;
- D3 = nel rispetto della VL e fatti salvo i 10 ml. tra pareti finestrate;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada;
- Altezza = massimo ml. 8,50.

#### (b) Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale di tipo estensivo; Impianti Produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, (6.3) per interventi di nuova costruzione esclusi gli allevamenti suinicoli.

- Sma = 30000 mq. nella generalità dei casi;
- 10000 mq. per aziende con appoderamento precedente il 31/12/1982 e per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
- S.U. = 500 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola in ragione di 150 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 1000 mq.;
- VL = 1;
- D1 = 10 ml.;
- D2 = 10 ml. ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 150 ml.;
- D3 = nel rispetto della VL e fatti salvo i 10 ml. tra pareti finestrate;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada.
- Altezza = massimo ml.7,00.

#### (c) Allevamenti zootecnici di tipo intensivo (6.4): Interventi di nuova costruzione (esclusi gli allevamenti suinicoli):

- Sma = 30000 mq. nella generalità dei casi;
- 10000 mq. per aziende con appoderamento precedente il 31/12/1982 e per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
- S.U.c. = sino ad una superficie massima di 3000 mq.;
- D1 = almeno 20 ml. ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 150 ml.;
- D2 = almeno 20 ml. ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 150 ml.;
- D3 = 15 ml.;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada.
- VL = 1;
- Altezza = non maggiore di ml. 7,00

(d) Allevamenti zootecnici di tipo interaziendale; Impianti Produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, (6.5) per interventi di nuova costruzione.

- Sma = 40000 mq. nella generalità dei casi;
- 10000 mq. per aziende con appoderamento precedente il 31/12/1982 e per le quali l'intervento sia previsto da un Piano Aziendale approvato;
- S.U.c. = 2000 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola in ragione di 150 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 3000 mq.;
- VL = 1;
- D1= 10 ml.;
- D2 = 10 ml.;
- D3 = nel rispetto della VL e fatti salvo i 10 ml. tra pareti finestrate;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada.
- Altezza = massimo ml. 8,50.

(e) Edifici e/o impianti tecnici complementari (6.6):

- Sma = 10000 mq.;
- Ut = 0,25 mq./mq. non applicabile per silos serbatoi ed altre attrezzature non configurabili quali edifici;
- D1 = almeno 20 ml.;
- D2 = almeno 20 ml.; ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 150 ml.
- D3 = 20 ml.;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada.
- Nel caso di edifici, l'altezza massima non può superare i 7,00 ml.
- E' ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia per un'ampiezza di S.U. non superiore a 100 mq.

(f) Serre di tipo aziendale (6.7): Interventi di nuova costruzione e di recupero d'attività esistenti nel territorio extraurbano:

- Sma = appoderamento in atto al 31/12/1982;
- S.U.c. = sino ad un massimo di 400 mq.;
- D1 = almeno 10 ml.;

- D2 = almeno 10 ml. ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 150 ml.;
- D3 = 10 ml.;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada;
- VL = 1;
- Altezza = 5,00 ml.

(g) Serre di tipo intensivo (6.7): Interventi di nuova costruzione, valgono i seguenti parametri:

- Sma = 20000 mq.;
- S.U.c. = sino ad un massimo di 2000 mq.;
- D1 = almeno 10 ml.;
- D2 = almeno 10 ml., ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 150 ml.
- D3 = 10 ml.;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada.
- VL = 1;
- Altezza = ml. 5,00.
- Solo nel caso di serre floristiche, qualora sia prevista la vendita al minuto dovrà essere previsto uno spazio da adibire a parcheggio privato pari ad almeno il 10% della superficie della serra.

(h) Allevamenti ittici per uso produttivo (6.8).

- Tali interventi sono ammessi nel rispetto dei regolamenti regionali vigenti in materia, sulla base di specifici studi idrogeologici e geotecnici allegati al progetto. Dovrà essere garantito il superamento d'eventuali rischi d'inquinamento delle acque superficiali e sotterranee.
- Gli invasi non dovranno superare i 3,5 ml. di profondità dal piano di campagna ed adeguatamente recintati e segnalati.
- A ridosso di tali opere, potranno essere realizzati piccoli capanni per il ricovero attrezzi e dei mangimi, purché architettonicamente compatibili col paesaggio circostante ed a-movibili.
- La S.U.c. non potrà superare i 100 mq.
- L'intervento dovrà disporre di una superficie minima del lotto di almeno 5000 mq.
- Le distanze di rispetto alla viabilità dovranno rispettare le disposizioni formulate nella specifica Tav. della V.P. al PRG 2002 che individua le distanze di rispetto dalle strade.

(i) Bacini accumulo e di stoccaggio di liquami zootecnici provenienti da allevamenti situati nel territorio comunale. Interventi di nuova costruzione e di recupero/ampliamento di strutture esistenti, (6.9).

- I bacini d'accumulo e stoccaggio dei liquami di cui al titolo, dovranno essere idoneamente impermeabilizzati con materiali naturali e/o artificiali nel rispetto della L.R. 50/95 e della Delibera G.R. 1/08/95, n. 3003.
- Tali opere dovranno essere ubicate in maniera da ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico; altresì dovranno essere messi a dimora alberature per mitigarne l'impatto per una fascia con alberi d'alto fusto e siepi dello spessore d'almeno 30 ml. , lungo tutto il perimetro della struttura.
- D1 = almeno 20 ml.;
- D2 = almeno 30 ml. ad eccezione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 150 ml.;
- D3 = 20 ml.;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada.

## (l) Infrastrutture agricole aziendali ed interaziendali (6.10):

- Tali opere sono realizzate mediante progetti redatti e realizzati dagli Enti interessati, nel rispetto delle presenti NTA e del PTCP di MO.
- Sono ammesse tutte le tipologie;
- Rientrano in tali opere anche le opere strettamente funzionali alla tenuta in efficienza del sistema irriguo e scolante consortile, nonché il ripristino ed il potenziamento delle strade vicinali.
- Nel caso di impianti di depurazione dei liquami sia di reflui civili che zootecnici, tali strutture, oltre a rispettare le specifiche normative, debbono essere ubicate alle seguenti distanze:
  - D1 = almeno 20 ml.;
  - D2 = almeno 20 ml.; ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 30 ml.
  - D3 = 20 ml.;
  - D4 = nel rispetto del Codice della Strada.
- Queste ultime opere dovranno essere ubicate in maniera da ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico; altresì, dovranno essere poste a dimora alberature per mitigarne l'impatto per una fascia con alberi d'alto fusto e siepi dello spessore d'almeno 15 ml. , lungo tutto il perimetro della struttura.

## (m) Strutture ricettive agrituristiche (6.11).

- a) Sono tali le attività regolate dalla L.R. 28/06/94 n. 26 e del Regolamento Regionale 3/05/96 n. 5.
- b) L'offerta ricettiva e ristorativa deve essere esercitata in immobili esistenti alla data dell'adozione della Variante Specifica 2003. Possono essere riutilizzati anche edifici non più funzionalmente collegati con l'agricoltura.
- c) E' possibile allestire spazi per campeggio, purché ricavati a ridosso delle aree cortilive dei complessi rurali.
- d) Potranno essere realizzate, sempre in contiguità con le aree di pertinenza attrezzature come: campi da bocce, campi da minigolf, campi da mini-volley e da calcetto.
- e) Con riferimento alle suddette opere è ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero degli animali nella misura massima di 400 mq.
- f) Tali strutture dovranno essere costruite con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale, adottando sempre opportuni accorgimenti per la mitigazione ambientale.
- g) Gli interventi agrituristiche devono dotarsi di spazi a parcheggio privato di pertinenza (da realizzare esclusivamente in terra naturale o ghiaietto e/o materiali ecocompatibili), nella misura di almeno 1 posto auto ogni 4 posti a tavola.

**Art. 80*****Zona Omogenea E2: Agricola di alimentazione degli acquiferi sotterranei.***

1. Sono tali, le zone agricole produttive poste a Sud del territorio comunale e specificamente individuate nelle tavole di PRG, con la Variante 2003. Le zone di cui al presente articolo occupano la fascia pedecollinare dell'alta pianura, caratterizzata dalla presenza di un pregevole paesaggio agrario e di un sottosuolo ricco di falde freatiche, ritenute strategiche per la preservazione della risorsa idrica. Queste aree sono particolarmente predisposte allo sviluppo dell'agricoltura, pur con le dovute precauzioni, a causa dalla rilevante permeabilità dei terreni. Per esse, oltre alle disposizioni di seguito riportate, valgono le specifiche norme di cui alle presenti N.T.A.
2. Tutti gli interventi di trasformazione che aumentano il carico urbanistico in tali zone sono assentibili esclusivamente se non producono inquinamenti sulle acque e sul suolo. In particolare le fognature dei reflui neri devono essere realizzate in "doppia camicia" e tutti gli interventi di ristrutturazione e/o nuovo insediamento, devono assicurare il deflusso dei reflui entro la rete fognaria comunale oppure, in alternativa, dotarsi di specifici depuratori che sversino acque in superficie, pienamente a norma di legge.

## 3. In tali zone sono vietati:

- a) lo stoccaggio sul suolo di concimi organici, nonché di materiali tossico-nocivi, anche se per un tempo provvisorio;
- b) la realizzazione e l'esercizio di qualsiasi discarica ad esclusione di quelle di tipo 2a) di cui al D.P.R. 915/82 e succ. mod., purché nel rispetto dei dettati della pianificazione di settore;
- c) la realizzazione d'ogni intervento od opera che possa nuocere al regime delle acque sotterranee, ovvero della rottura dell'equilibrio tra prelievo e capacità di ricarica naturale degli acquiferi;
- d) la ricerca d'acque sotterranee e l'apertura di nuovi pozzi, ove non autorizzati dalle competenti autorità;
- e) il lagunaggio dei liquami zootecnici, esterni agli appositi lagoni di stoccaggio realizzati ai sensi della L.R. 50/95 e conseguenti direttive;
- f) lo scarico sul suolo o in acque superficiali di sostanze inquinanti (Tab. A3, D.P.R. 515/82);
- g) la realizzazione di pozzi neri assorbenti.

## 4. In tali zone, oltre alle destinazioni ammesse al presente articolo, finalizzate allo sviluppo dell'agricoltura, possono essere esercitate le seguenti attività o realizzate le seguenti opere alle condizioni di seguito riportate:

- a) le fognature dovranno adottare criteri costruttivi che garantiscano un'efficace tenuta ed un sistema di monitoraggio che permetta il controllo delle condizioni di sicurezza della rete;
- b) i pozzi potranno essere perforati esclusivamente per l'uso domestico purché autorizzati dalle competenti autorità;
- c) i pozzi, le concimaie, ed i piazzali di stoccaggio dismessi dall'attività zootecnica dovranno essere rimossi, o chiusi;
- d) la fertirrigazione dovrà rispettare le condizioni prescritte e programmate dai piani di settore vigenti;
- e) gli stoccaggi interrati d'idrocarburi, debbono essere collocati in manufatto a perfetta tenuta, in ogni caso con cisterne a doppia tenuta ed ispezionabile;
- f) gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art. 50) delle presenti Norme;
- g) gli interventi sui fabbricati esistenti siano essi funzionali alla conduzione agricola, o dismessi dal ciclo produttivo e debitamente classificati al catasto, dovranno rispettare le disposizioni specifiche di cui alle presenti norme.

## 5. In tali zone dovranno essere favorite le iniziative produttive di lotta guidata/integrata o, in ogni caso, a basso contenuto tossicologico, al fine di ridurre i rischi d'inquinamento del suolo e delle acque.

## 6. MODALITÀ D'INTERVENTO:

- I - intervento urbanistico = non richiesto (con facoltà di P.S.A.)
- II - unità minima d'intervento urbanistico ST = non richiesta
- III - interventi edilizi
  - di manutenzione = M.2
  - oltre all'attività • di recupero = tutti
  - libera: • di nuova costruzione = D2-C1-C2-C3-C6
- IV - unità minima di intervento edilizio SF = per 30.000 mq.  
residenza agricola (nuova costruzione)

## 7. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:

- I - urbanizzazione primaria U1 = solo per interventi per usi urbani ammessi, nel rispetto delle disposizioni del Piano dei Servizi.
- II - urbanizzazione secondaria U2 = non richiesta
- III - urbanizzazione generale UG = non richiesta

## 8. USI URBANISTICI AMMESSI:

- I - usi residenziali = 1.1 - solo nei casi ammessi dalle presenti norme per i fabbricati dimessi dall'agricoltura
- II - altri usi urbani = solo nei casi ammessi dalle presenti norme per i fabbricati dimessi dall'agricoltura

III - usi residenziali = 6.1

IV - usi produttivi agricoli = 6.2 - 6.3 limitatamente agli allevamenti esistenti - 6.6 - 6.7- 6.10 limitatamente alle infrastrutture poderali, vicinali, irrigue, - 6.11.

(a) Attrezzature di servizio all'agricoltura (6.2):

- Sma = 20000 mq. nella generalità dei casi;
- 10000 mq. per aziende con appoderamento precedente il 31/12/1982 e per le quali l'intervento sia previsto da un Piano Aziendale approvato;
- S.U.c. = 200 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola in ragione di 150 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 600 mq.
- VL = 1;
- D1= 10 ml.
- D2 = 10 ml., ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale e di rispetto ai corsi d'acqua, limitatamente al Fiume Panaro, per le quali si richiede un rispetto di almeno 150 ml.;
- D3 = nel rispetto della VL e fatti salvi i 10 ml. tra pareti finestrate;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada;
- Altezza = massimo ml. 8,50.

(b) Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale di tipo estensivo; Impianti Produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, (6.3) per interventi di nuova costruzione esclusi gli allevamenti suinicoli.

- Sma = 30000 mq. nella generalità dei casi;
- 10000 mq. per aziende con appoderamento precedente il 31/12/1982 e per le quali l'intervento sia previsto da un Piano Aziendale approvato;
- S.U.c. = 500 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola in ragione di 150 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 1000 mq.;
- VL = 1;
- D1= 10 ml.;
- D2 = 10 ml. ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 150 ml.;
- D3 = nel rispetto della VL e fatti salvi i 10 ml. tra pareti finestrate;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada.
- Altezza = massimo ml.7,00.

(c) Edifici e/o impianti tecnici complementari (6.6):

- Sma = 10000 mq.;
- Ut = 0,25 mq./mq. non applicabile per silos serbatoi ed altre attrezzature non configurabili quali edifici;
- D1 = almeno 20 ml.;
- D2 = almeno 20 ml.; ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 150 ml.
- D3 = 20 ml.;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada.
- Nel caso di edifici, l'altezza massima non può superare i 7,00 ml.
- E' ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia per un'ampiezza di S.U.c. non superiore a 100 mq.

(d) Infrastrutture agricole aziendali ed interaziendali (6.10):

- Tali opere sono realizzate mediante progetti redatti e realizzati dagli Enti interessati, nel rispetto delle presenti NTA e del PTCP di MO.
- Sono ammesse tutte le tipologie;
- Rientrano in tali opere anche le opere strettamente funzionali alla tenuta in efficienza del sistema irriguo e scolante consortile, nonché il ripristino ed il potenziamento delle strade vicinali.
- Nel caso d'impianti di depurazione dei liquami sia di reflui civili che zootecnici, tali strutture, oltre a rispettare le specifiche normative, debbono essere ubicate alle seguenti distanze:
  - D1 = almeno 20 ml.;
  - D2 = almeno 20 ml.; ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 30 ml.
  - D3 = 20 ml.;
  - D4 = nel rispetto del Codice della Strada.
- Queste ultime opere dovranno essere ubicate in maniera da ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico; altresì, dovranno essere poste a dimora alberature per mitigarne l'impatto per una fascia con alberi d'alto fusto e siepi dello spessore d'almeno 15 ml. , lungo tutto il perimetro della struttura.

(e) Strutture ricettive agrituristiche (6.11).

- Sono tali le attività regolate dalla L.R. 28/06/94 n. 26 e del Regolamento Regionale 3/05/96 n. 5.
- L'offerta ricettiva e ristorativa deve essere esercitata in immobili esistenti alla data dell'adozione della Variante Specifica 2003. Possono essere riutilizzati anche edifici non più funzionalmente collegati con l'agricoltura.
- E' possibile allestire spazi per campeggio, purché ricavati a ridosso delle aree cortilive dei complessi rurali.
- Potranno essere realizzate, sempre in contiguità con le aree di pertinenza attrezzature come: campi da bocce, campi da minigolf, campi da mini-volley e da calcetto.
- Con riferimento alle suddette opere è ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero degli animali nella misura massima di 400 mq.
- Tali strutture dovranno essere costruite con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale, adottando sempre opportuni accorgimenti per la mitigazione ambientale.
- Gli interventi agrituristici devono dotarsi di spazi a parcheggio privato di pertinenza (da realizzare esclusivamente in terra naturale o ghiaietto), nella misura di almeno 1 posto auto ogni 4 posti a tavola.

V - speciali = 7.1 - 7.2 - 7.5 secondo le specifiche normative di legge.

**Art. 81**

***Zona omogenea E3: Agricola di tutela del paesaggio agrario tipico, delle Terre Piane e dei Meandri.***

1. La Variante 2003 individua con apposita grafia, le zone agricole contraddistinte dalla presenza di un assetto agrario tipico di questo ben preciso areale e quindi di particolare interesse paesaggistico . Sono tali, le aree agricole poste ad Ovest del territorio comunale, tra il Fiume, il Capoluogo e S.Anna. Tali zone presentano una favorevole combinazione di colture tipiche (vigneti) e seminativi, in prossimità della folta vegetazione della sponda fluviale del Panaro e delle zone umide presenti che determinano una configurazione di particolare interesse paesaggistico.
2. Nel caso siano attivati programmi d'interesse comunale, volti a tutelare i valori paesaggistici esistenti ed alla pubblica fruizione quali parchi- campagna, sentieristica, ed altro assimilabile per analogia, gli interventi ivi previsti dovranno adottare criteri costruttivi che armonizzino le trasformazioni del suolo e della vegetazione, con i caratteri ambientali tipici dei luoghi. Altresì, le eventuali attrezzature do-

vranno privilegiare il riutilizzo dei fabbricati esistenti o, tutto al più limitarsi all'installazione di strutture amovibili realizzate con materiali e colori che ben s'integrino col contesto.

3. Tali aree, in ogni caso, sono destinate prevalentemente all'agricoltura, tuttavia la vegetazione naturale esistente, anche in forma di macchia isolata, non può essere estirpata, se non per interventi di risanamento fitosanitario.
4. Gli ambiti agricoli contraddistinti dalle forme del paesaggio agrario tipico, nel caso siano sottoposti ad interventi consentiti, sia dalle presenti norme, sia dalle prescrizioni del PTCP in vigore, dovranno adottare criteri di mitigazione degli impatti e di ricostituzione di quegli elementi che contraddistinguono la tipicità del sito.
5. L'eventuale costruzione di una nuova Residenza Agricola, se consentita dal presente articolo, è ammessa soltanto nel caso in cui non sia effettivamente possibile ricavarne una, attraverso il riutilizzo di fabbricati esistenti nel complesso rurale. La costruzione dovrà avvenire nel rispetto dell'art. 91 delle presenti norme e, in ogni caso, all'interno dell'area di pertinenza, ovvero nelle sue immediate vicinanze.
6. Sono ammesse sistemazioni delle aree private esterne (cortilive) per attività ricreative scoperte, al servizio degli insediati, solo se ben inserite nel verde privato e se questo ultimo assume la configurazione tipica del verde che contraddistingue le aree di queste zone dell'alta pianura.
7. Nel caso di realizzazione di nuovi fabbricati, debbono essere messi a dimora essenze autoctone d'alto e basso fusto, sì da ricostituire la tipica vegetazione posta a ridosso dei complessi rurali, in particolare siepi, filari alberati, ai confini delle proprietà, alberi isolati, nei campi incolti e/o a giardino, sì da ricostituire gli ambiti più caratteristici del paesaggio agrario locale.
8. Le particolari caratteristiche ambientali delle zone di cui al presente articolo impediscono la recinzione di fondi, in quanto si verrebbero a costituire barriere ed ostacoli alla libera percezione del paesaggio, ovvero all'occlusione di squarci visivi che costituiscono il tratto distintivo di questo ambito fatto salvo per l'area di pertinenza dei fabbricati.
9. Gli interventi agricoli ammessi si limitano ai seguenti:
 

I - intervento urbanistico =	I terreni possono concorrere alla formazione di P.R.A.
II - unità minima d'intervento urbanistico ST =	non richiesta
III - interventi edilizi	• di manutenzione = M.2
oltre all'attività libera:	• di recupero = tutti, con le limitazioni di cui all'art. 91
	• di nuova costruzione = C.1, con le limitazioni di cui all'art. 91
IV - unità minima di intervento edilizio SF = per costruzione residenza agricola	30.000 mq.

#### 10. USI URBANISTICI AMMESSI:

- I - usi residenziali = 1.1 - solo nei casi ammessi dalle presenti norme per i fabbricati dimessi dall'agricoltura
- II - altri usi urbani = solo nei casi ammessi dalle presenti norme per i fabbricati dimessi dall'agricoltura
- III - usi produttivi agricoli = 6.1 - 6.2 - 6.10 - 6.11.

##### (a) Attrezzature di servizio all'agricoltura (6.2):

- Sma = 20000 mq. nella generalità dei casi;
- 10000 mq. per aziende con appoderamento precedente il 31/12/1982 e per le quali l'intervento sia previsto da un Piano Aziendale approvato;
- S.U.c. = 200 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola in ragione di 150 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 600 mq.
- VL = 1;
- D1 = 10 ml.

- D2 = 10 ml. ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 150 ml.;
- D3 = nel rispetto della VL e fatti salvo i 10 ml. tra pareti finestrate;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada;
- Altezza = massimo ml. 8,50.

(b) Infrastrutture agricole aziendali ed interaziendali (6.10):

- Tali opere sono realizzate mediante progetti redatti e realizzati dagli Enti interessati, nel rispetto delle presenti NTA e del PTCP di MO.
- Sono ammesse tutte le tipologie;
- Rientrano in tali opere anche le opere strettamente funzionali alla tenuta in efficienza del sistema irriguo e scolante consortile, nonché il ripristino ed il potenziamento delle strade vicinali.
- Nel caso d'impianti di depurazione dei liquami sia di reflui civili che zootecnici, tali strutture, oltre a rispettare le specifiche normative, debbono essere ubicate alle seguenti distanze:
  - D1 = almeno 20 ml.;
  - D2 = almeno 20 ml.; ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 30 ml.
  - D3 = 20 ml.;
  - D4 = nel rispetto del Codice della Strada.
- Queste ultime opere dovranno essere ubicate in maniera da ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico; altresì, dovranno essere poste a dimora alberature per mitigarne l'impatto per una fascia con alberi d'alto fusto e siepi dello spessore d'almeno 15 ml. , lungo tutto il perimetro della struttura.

(c) Strutture ricettive agrituristiche (6.11).

- Sono tali le attività regolate dalla L.R. 28/06/94 n. 26 e del Regolamento Regionale 3/05/96 n. 5.
- L'offerta ricettiva e ristorativa deve essere esercitata in immobili esistenti alla data d'adozione della Variante Specifica 2003. Possono essere riutilizzati anche edifici non più funzionalmente collegati con l'agricoltura.
- E' possibile allestire spazi per campeggio, purché ricavati a ridosso delle aree cortilive dei complessi rurali.
- Potranno essere realizzate, sempre in contiguità con le aree di pertinenza attrezzature come: campi da bocce, campi da minigolf, campi da mini-volley e da calcetto.
- Con riferimento alle suddette opere è ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero degli animali nella misura massima di 400 mq.
- Tali strutture dovranno essere costruite con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale, adottando sempre opportuni accorgimenti per la mitigazione ambientale.
- Gli interventi agrituristiche devono dotarsi di spazi a parcheggio privato di pertinenza (da realizzare esclusivamente in terra naturale o ghiaietto), nella misura di almeno 1 posto auto ogni 4 posti a tavola.

IV - speciali = 7.1 - 7.2 - 7.5 secondo le specifiche normative di legge

**Art. 82**

***Zona Omogenea F1: Attrezzature pubbliche di interesse generale, attrezzature urbane di intervento pubblico.***

1. DESTINAZIONE: Attrezzature urbane di intervento pubblico, Attrezzature pubbliche di interesse generale

**2. MODALITÀ D'INTERVENTO:**

- |   |   |
|---|---|
| I - intervento urbanistico =                    | Diretto   |
| II - unità minima d'intervento urbanistico ST = | comparto di P.R.G.  |
| III - interventi edilizi • di manutenzione =    | M.2   |
| oltre all'attività • di recupero =              | R.1.1 - R.1.2 - R.1.3 - R.2.1 - R.4.1 - R.4.2 - R.2.2.a - R.2.2.b - D.1 - S.1 - X.1 |
| libera: • di nuova costruzione =                | D.2 - C.1 - C.2 - C.3 - C.4 - C.5 - C.6   |
| IV - unità minima di intervento edilizio SF =   | come da P.P.  |

**3. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:**

- I - urbanizzazione primaria U1 = come da P.P.
- II - urbanizzazione secondaria U2 = non richiesta
- III - urbanizzazione generale UG = come da P.P.

**4. PARAMETRI EDILIZI:**

- I - massimo indice di utilizzazione territoriale UT = 0,1 mq./mq.
- II - massimo indice di utilizzazione fondiaria UF = come da P.P.
- III - massimo indice di densità territoriale DT = /
- IV - massimo indice di densità fondiaria DF = /
- V - massimo rapporto di copertura RC = 0,1
- VI - minima superficie permeabile SP = 80%
- VII - massima altezza del fronte di fabbricato AF = 9 mt.

**5. DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME:**

- I - dal confine di proprietà D1 e VL = 5,00 ml.
- II - dal confine di zona territoriale D2 e VL = 5,00 ml..
- III - da un altro edificio D3 e VL = 10,00 ml tra pareti finestrate.

**6. USI URBANISTICI AMMESSI:**

- I - usi residenziali = /
- II - usi sociali a livello di quartiere = 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5
- III - usi terziari diffusi = 3.2
- IV - usi terziari specializzati = 4.8 - 4.9 - 4.10 - 4.11
- V - usi produttivi urbani = /
- VI - usi produttivi agricoli = /
- VII - speciali = 7.1 - 7.2 - 7.3 - secondo le specifiche normative di legge

**7. PARCHEGGI RICHIESTI E STANDARD URBANISTICI:**

- I - di urbanizzazione primaria P1 = come da P.P.
- II - di urbanizzazione secondaria P2 = non richiesti
- III - di pertinenza degli edifici P3 = ved. art. 44 delle presenti N.T.A.

**Art. 83*****Zona omogenea F2: Attrezzature pubbliche di interesse generale, attrezzature tecniche.***

1. DESTINAZIONE: Attrezzature tecniche, Attrezzature pubbliche di interesse generale.

**2. MODALITÀ D'INTERVENTO:**

- |   |   |
|---|---|
| I - intervento urbanistico =                    | non richiesto   |
| II - unità minima d'intervento urbanistico ST = | non richiesta   |
| III - interventi edilizi • di manutenzione =    | M.2   |
| oltre all'attività • di recupero =              | R.1.1 - R.1.2 - R.1.3 - R.2.1 - R.2.2.a - R.2.2.b - R.4.1 - R.4.2 - D.1 - S.1 - X.1 |
| libera: • di nuova costruzione =                | D.2 - C.1 - C.2 - C.3 - C.4 - C.5 - C.6 - C.7 - C.8                                 |
| IV - unità minima di intervento edilizio SF =   | indicazione grafica di P.R.G.   |

**3. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:**

- I - urbanizzazione primaria U1 = adeguamento dello stato di fatto
- II - urbanizzazione secondaria U2 = non richiesta

III - urbanizzazione generale UG = adeguamento dello stato di fatto

4. PARAMETRI EDILIZI:

- I - massimo indice di utilizzazione territoriale UT = /
- II - massimo indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,3 mq./mq.
- III - massimo indice di densità territoriale DT = /
- IV - massimo indice di densità fondiaria DF = /
- V - massimo rapporto di copertura RC = 0,1
- VI - minima superficie permeabile SP = 80%
- VII - massima altezza del fronte di fabbricato AF = 11 mt.

5. DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME:

- I - dal confine di proprietà D1 e VL = come da R.E.
- II - dal confine di zona territoriale D2 e VL = come da R.E.
- III - da un altro edificio D3 e VL = come da R.E.

6. USI URBANISTICI AMMESSI:

- I - usi residenziali = /
- II - usi sociali a livello di quartiere = /
- III - usi terziari diffusi = /
- IV - usi terziari specializzati = 4.10 - 4.11 - con le limitazioni di cui all'art. 11 comma 6
- V - usi produttivi urbani = /
- VI - usi produttivi agricoli = /
- VII - speciali = 7.1 - 7.2 - 7.4 - 7.7 - con le limitazioni di cui all'art. 11 comma 6
  - (a) l'uso speciale 7.7. - allestimenti cimiteriali è ammesso unicamente nelle zone cimiteriali graficamente individuate sulle tavole del P.R.G.

7. PARCHEGGI RICHIESTI E STANDARDS URBANISTICI:

- I - di urbanizzazione primaria P1 = 10% SU
- II - di urbanizzazione secondaria P2 = come da progetto pubblico
- III - di pertinenza degli edifici P3 = ved. art. 44 delle presenti N.T.A.

**Art. 84**

***Zona Omogenea F3: Attrezzature pubbliche di interesse generale, attrezzature del verde di intervento privato.***

1. DESTINAZIONE: Attrezzature del verde di intervento privato, Attrezzature pubbliche di interesse generale

2. MODALITÀ D'INTERVENTO:

- I - intervento urbanistico = non richiesto
- II - unità minima d'intervento urbanistico ST = non richiesta
- III - interventi edilizi
  - di manutenzione = M.2
  - oltre all'attività libera:
    - di recupero = R.1.1 - R.1.2 - R.1.3 - R.2.1 - R.2.2.a - R.2.2.b - R.4.1 - R.4.2 - D.1 - S.1 - X.1
    - di nuova costruzione = D.2 - C.1 - C.2 - C.3 - C.4 - C.5 - C.6 - C.7 - C.8
- IV - unità minima di intervento edilizio SF = indicazione grafica di P.R.G.

3. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:

- I - urbanizzazione primaria U1 = adeguamento dello stato di fatto
- II - urbanizzazione secondaria U2 = non richiesta
- III - urbanizzazione generale UG = adeguamento dello stato di fatto

4. PARAMETRI EDILIZI:

- I - massimo indice di utilizzazione territoriale UT = /
- II - massimo indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,15 mq./mq.
- III - massimo indice di densità territoriale DT = /
- IV - massimo indice di densità fondiaria DF = /

- V - massimo rapporto di copertura RC = /  
VI - minima superficie permeabile SP = /  
VII - massima altezza del fronte di fabbricato AF = 9 mt.

5. DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME:

- I - dal confine di proprietà D1 e VL = come da R.E.  
II - dal confine di zona territoriale D2 e VL = come da R.E.  
III - da un altro edificio D3 e VL = come da R.E.

6. USI URBANISTICI AMMESSI:

- I - usi residenziali = 1.1.\*  
II - usi sociali a livello di quartiere = ~~2.6~~  
III - usi terziari diffusi = 3.2  
IV - usi terziari specializzati = 4.6 - 4.7 - 4.9  
V - usi produttivi urbani = /  
VI - usi produttivi agricoli = /  
VII - speciali = 7.1 - 7.2 - 7.3

\* Sono consentiti ulteriori 240 mq di SU ad uso abitativo oltre a quanto già esistente, purché di custodia, con la potenzialità massima di due nuovi alloggi solo se in presenza di almeno due attività.

7. PARCHEGGI RICHIESTI E STANDARD URBANISTICI:

- I - di urbanizzazione primaria P1 = 30% SU  
II - di urbanizzazione secondaria P2 = come da P.P.  
III - di pertinenza degli edifici P3 = ved. art. 44 delle presenti N.T.A.

8. In tutte queste zone, ove siano insediate nuove funzioni di tipo sportivo e/o di servizio alla persona, il Comune si riserva di adottare convenzioni con i soggetti attuatori, affinché siano offerti servizi a fasce d'età e sociali particolari, residenti nel Comune di S.Cesario, a tariffe convenzionate.

9. Nel comparto F3 ubicato ad Altolà, il potenziale edificabile ammesso dalla norma di zona dovrà essere previsto oltre la distanza di ml. 60 misurato dal muro demaniale esistente sulle golene del Fiume Panaro.

Gli interventi ammessi che non richiedono la trasformazione dell'uso attualmente presente potranno essere svolti con l'intervento diretto.

Al contrario, interventi che richiedono la modifica degli usi attualmente presenti, si conviene, sempre previsti dal presente articolo, sono ammessi previa formazione di un P.U.A. come previsto nella cartografia di PRG.

### Art. 85

#### ***Zona Omogenea di tipo F4: Attrezzature tecniche d'interesse generale, servizi tecnologici al territorio di pubblico servizio.***

1. Sono zone omogenee di tipo F4 quelle zone destinate all'insediamento di nuovi servizi tecnologici al territorio di pubblico servizio quali:

- Centrali e cabine elettriche di nuovo impianto;
- Stazioni emittenti televisive;
- Stazioni emittenti telefoniche.

2. Per tali interventi la Variante al P.R.G. individua, o ambiti appositamente definiti per il loro insediamento nel territorio, o criteri per la loro installazione: in questo ultimo caso si fa riferimento all'art. 40 delle presenti NTA.

3. Quando tali servizi sono opere pubbliche od ad esse equiparabili possono essere realizzate seguendo le procedure accelerate stabilite dalla legge.

#### 4. Elettrodotti.

- a. In ogni caso, per quanto attiene gli elettrodotti, ai sensi delle disposizioni della L.R. 20/2000 e della Direttiva per l'applicazione della L.R. 30/2000, deve essere perseguito il duplice obiettivo dell'economicità e del suo inserimento nel territorio.
- b. I corridoi di fattibilità per gli elettrodotti individuati dalla pianificazione urbanistica, costituiscono dotazione ecologico-ambientale del Comune, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 20/2000: essi rimangono tali sino all'approvazione del progetto definitivo per trasformarsi successivamente in fasce di rispetto che il PRG dovrà recepire.
- c. Nell'ambito delle fasce ecologiche non sono consentite nuove destinazioni d'uso che presuppongano la permanenza di persone per più di quattro ore giornaliere. Sino alla definizione delle fasce di rispetto nuove destinazioni urbanistiche in contrasto con tali disposizioni possono essere previste solamente nel rispetto dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro tesla.
- d. Nei casi previsti dalla legge regionale in materia d'impatto ambientale, gli elettrodotti di nuovo impianto, o "bonificati" dovranno essere sottoposti alle procedure di rito.

#### 5. Impianti di telefonia fissa e mobile.

- a. Gli esercenti di telefonia fissa e mobile presentano, con cadenza annuale, il programma delle installazioni fisse al Comune che devono essere sottoposti alle forme di pubblicità stabilite dall'ordinamento comunale. Tale programma, oltre ad indicare la puntuale localizzazione degli impianti, può altresì individuare le aree circoscritte, d'ampiezza non superiore a 150 ml. di raggio, dal punto ottimale di collocazione dell'impianto, dove il gestore, per garantire l'efficacia del servizio, secondo gli standard stabiliti dalla concessione ministeriale, prevede d'installare gli impianti.
- b. Il Comune, ovvero lo sportello unico, se in funzione, autorizza esclusivamente gli impianti autorizzati ed avvia le valutazioni tese a verificare la compatibilità urbanistica dei siti individuati dall'esercente, demandando il rilascio dell'autorizzazione alle procedure previste dalla legge. E' sempre richiesto il parere di Arpa e di USL.
- c. La materia amministrativa relativa al rilascio delle autorizzazioni, ovvero del controllo delle semplici comunicazioni, è regolata dalla già citata Direttiva per l'applicazione della L.R. 30/2000.
- d. E' impedita l'ubicazione d'impianti di telefonia fissa e mobile, in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, nelle zone destinate a parco, nelle zone omogenee A e nelle aree di pertinenza dei beni culturali, nelle riserve naturali ai sensi della L.R. 11/1998, nonché nelle aree di pertinenza di edifici vincolati.
- e. La localizzazione degli impianti in prossimità d'aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche, è consentita qualora si persegua l'obiettivo di qualità teso alla minimizzazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici degli utenti di dette aree, ovvero quando il valore del campo elettrico risulta, compatibilmente con la qualità del servizio da erogare, il più vicino possibile al valore del fondo preesistente.
- f. Sono favorite le delocalizzazioni degli impianti di telefonia, non conformi alle disposizioni vigenti in materia, le quali devono essere contenute e disciplinate in appositi programmi di risanamento predisposti dall'ente gestore dell'impianto. In ogni caso sono assentibili interventi di risanamento e l'adeguamento ai valori fissati agli articoli 3 e 4 del D.M. n.°381/1998.
- g. Ai fini dell'ubicazione di siffatti impianti, sono preferibilmente indicate le fasce di rispetto alla viabilità, le zone agricole E1 purché in ambiti privi d'abitazioni, servizi pubblici e strutture produttive.

## 6. Impianti per l'emittenza radiotelevisiva.

- a. Tali attrezzature sono finalizzati a garantire le informazioni e le comunicazioni. In attesa e del Piano nazionale per la radiodiffusione sonora, il Piano Provinciale di localizzazione di detti impianti può confermare le localizzazioni attuali, a condizione che siano garantite le condizioni ed i valori del D.M. 381/1998.
- b. Tali impianti sono impediti entro la fascia di rispetto di 300 ml. dal centro abitato, a prescindere dalla zona omogenea sottesa.
- c. In ogni caso sono vietate installazioni nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, sociali e scolastiche.

**Art. 86****Zona Omogenea G, sottozona S: Servizi pubblici di quartiere, servizi sociali.**

1. DESTINAZIONE: Servizi sociali, Servizi pubblici di quartiere.

## 2. MODALITÀ D'INTERVENTO:

I - intervento urbanistico =		non richiesto
II - unità minima d'intervento urbanistico ST =		non richiesta
III - interventi edilizi oltre all'attività libera:	• di manutenzione =	M.2
	• di recupero =	R.1.1 - R.1.2 - R.1.3 - R.2.1 - R.2.2.a - R.2.2.b - R.4.1 - R.4.2 - D.1 - S.1 - X.1
	• di nuova costruzione =	D.2 - C.1 - C.2 - C.3 - C.4 - C.5 - C.6 - C.7 - C.8
IV - unità minima di intervento edilizio SF =		/

## 3. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:

- I - urbanizzazione primaria U1 = adeguamento dello stato di fatto  
 II - urbanizzazione secondaria U2 = non richiesta  
 III - urbanizzazione generale UG = non richiesta

## 4. PARAMETRI EDILIZI:

- I - massimo indice di utilizzazione territoriale UT = /  
 II - massimo indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,5 mq./mq.  
 III - massimo indice di densità territoriale DT = /  
 IV - massimo indice di densità fondiaria DF = /  
 V - massimo rapporto di copertura RC = 0,4  
 VI - minima superficie permeabile SP = 40%  
 VII - massima altezza del fronte di fabbricato AF = 11 mt.

## 5. DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME:

- I - dal confine di proprietà D1 e VL = come da R.E.  
 II - dal confine di zona territoriale D2 e VL = come da R.E.  
 III - da un altro edificio D3 e VL = come da R.E.

## 6. USI URBANISTICI AMMESSI:

- I - usi residenziali = /  
 II - usi sociali a livello di quartiere = 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4  
 III - usi terziari diffusi = /  
 IV - usi terziari specializzati = /  
 V - usi produttivi urbani = /  
 VI - usi produttivi agricoli = /  
 VII - speciali = /

**7. PARCHEGGI RICHIESTI E STANDARD URBANISTICI:**

- I - di urbanizzazione primaria P1 = 30% SU
- II - di urbanizzazione secondaria P2 = non richiesti
- III - di pertinenza degli edifici P3 = ved. art. 44 delle presenti N.T.A.

**Art. 87****Zona Omogenea G, sottozona V: Servizi pubblici di quartiere, Verde attrezzato.**

1. DESTINAZIONE: Verde attrezzato. Servizi pubblici di quartiere.

**2. MODALITÀ D'INTERVENTO:**

I - intervento urbanistico =		non richiesto
II - unità minima d'intervento urbanistico ST =		non richiesta
III - interventi edilizi oltre all'attività libera:	• di manutenzione =	M.2
	• di recupero =	R.1.1 - R.1.2 - R.1.3 - R.2.1 - R.2.2.a - R.2.2.b - R.4.1 - R.4.2 - D.1 - S.1 - X.1
	• di nuova costruzione =	D.2 - C.1 - C.2 - C.3 - C.4 - C.6 - C.7 - C.8
IV - unità minima di intervento edilizio SF =		/

**3. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:**

- I - urbanizzazione primaria U1 = adeguamento dello stato di fatto
- II - urbanizzazione secondaria U2 = non richiesta
- III - urbanizzazione generale UG = non richiesta

**4. PARAMETRI EDILIZI:**

- I - massimo indice di utilizzazione territoriale UT = /
- II - massimo indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,15 mq./mq. Servizi allo sport ed alla ricreazione.
- III - massimo indice di densità territoriale DT = /
- IV - massimo indice di densità fondiaria DF = /
- V - massimo rapporto di copertura RC = 0,1
- VI - minima superficie permeabile SP = 80%
- VII - massima altezza del fronte di fabbricato AF = 9 mt.

**5. DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME:**

- I - dal confine di proprietà D1 = 5,00 ml.
- II - dal confine di zona territoriale D2 = 5,00 ml.
- III - da un altro edificio D3 = 5,00 ml.
- IV - VL = 1

**6. USI URBANISTICI AMMESSI:**

- I - usi residenziali = /
- II - usi sociali a livello di quartiere = 2.5
- III - usi terziari diffusi = 3.2
- IV - usi terziari specializzati = 4.7 - 4.8 - 4.9
- V - usi produttivi urbani = /
- VI - usi produttivi agricoli = /
- VII - speciali = 7.1 - 7.2 - 7.3

**7. PARCHEGGI RICHIESTI E STANDARDS URBANISTICI:**

- I - di urbanizzazione primaria P1 = 10% S.F.
- II - di urbanizzazione secondaria P2 = non richiesti
- III - di pertinenza degli edifici P3 = ved. art. 44 delle presenti N.T.A.

**Art. 88****Zona Omogenea G, Sottozona V(ZR): Verde pubblico da realizzarsi come Zona di rimboschimento.**

1. La Variante 2003 individua zone destinate alla costituzione di boschi urbani, con lo scopo di potenziare la dotazione ecologica locale e/o di protezione dall'inquinamento atmosferico ed acustico generato dai flussi di traffico insistenti su infrastrutture.
2. In tali zone, quando non in presenza del vincolo di rispetto ai corsi d'acqua, sono possibili unicamente:
  - interventi di rimboschimento con specie autoctone e manutenzione della vegetazione esistente;
  - realizzazione di collinette artificiali quali barriere protettive dall'infrastruttura viaria;
  - realizzazione di carrareccie e percorsi a scopo ricreativo; purché non abbiano sezione maggiore di ml. 3,50 e siano realizzati con materiali non impermeabilizzanti;
  - eventuali interventi di bonifica delle sponde fluviali, ovvero d'interventi atti alla costituzione di argini protettivi, di decespugliamento delle scarpate e delle golene prossime ai corsi d'acqua, per favorire lo scorrimento delle acque, purché eseguite con tecniche costruttive idonee ai caratteri dell'ambiente;
  - interventi di diradamento selettivo della vegetazione, purché supportato da studi specifici che dimostrino l'effettiva necessità di praticare tali migliorie;
  - piste tagliafuoco;
  - strutture di piccola dimensione, del tipo amovibile, unicamente destinate alla manutenzione del patrimonio boschivo che verrà a costituirsi, realizzate in legno o elementi in metallo;
  - cabine dell'energia elettrica, di decompressione del gas-metano;
  - gli impianti tecnologici a rete di servizio agli insediamenti che non devono correre parallelamente al corso d'acqua;
  - la costituzione di aree e strutture pubbliche con funzione ricreativa purché non contemplino attrezzature che impermeabilizzino il terreno;
  - il recupero d'edifici esistenti attraverso interventi di M.1, M.2, R.1.1, R.1.2, R.1.3, R.2.2.a e R.2.2.b senza aumento di carico urbanistico ed esclusivamente per destinazioni strettamente funzionali alla zona soggetta a rimboschimento, quali, deposito attrezzi, stoccaggio di legnami, serre, servizi ausiliari alla gestione/manutenzione delle strutture boscate, o strutture pubbliche per l'educazione ambientale.
3. In tali aree sono espressamente vietate: estrazioni d'inerti, discariche, tagli della vegetazione, se non determinate da esigenze fitosanitarie, nuove edificazioni fisse al suolo d'ogni tipo.
4. Per tutti gli interventi riguardanti il patrimonio vegetale, allorché vi sia relazione, debbono essere osservate le specifiche prescrizioni dettate da Regolamento del Verde vigente nel Comune.
5. I progetti che superino i 10.000 mq. di superficie dovranno essere redatti da tecnico competente in materia di progettazione del verde. Altresì, allorché siano previste barriere antirumore, dovranno essere prodotti specifici studi e conseguenti simulazioni tesi a dimostrare l'efficacia delle soluzioni adottate, da sottoporre al parere di Arpa - Usl.
6. Nel caso tali zone siano adiacenti a verdi pubblici, o zone per attrezzature pubbliche, esse potranno assumere configurazioni d'assetto che esaltino l'integrazione funzionale e la composizione complessiva d'insieme.

**Art. 89****Zona Omogenea G, Sottozona P: Servizi pubblici di quartiere, Parcheggi pubblici.**

1. DESTINAZIONE: Parcheggi pubblici, Servizi pubblici di quartiere.

2. MODALITÀ D'INTERVENTO:

I - intervento urbanistico =	/	
II - unità minima d'intervento urbanistico ST =	/	
III - interventi edilizi oltre all'attività libera:	• di manutenzione =	M.2
	• di recupero =	/
	• di nuova costruzione =	/
IV - unità minima di intervento edilizio SF =	/	

## 3. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:

- I - urbanizzazione primaria U1 = /  
 II - urbanizzazione secondaria U2 = /  
 III - urbanizzazione generale UG = /

## 4. PARAMETRI EDILIZI:

- I - massimo indice di utilizzazione territoriale UT = /  
 II - massimo indice di utilizzazione fondiaria UF = /  
 III - massimo indice di densità territoriale DT = /  
 IV - massimo indice di densità fondiaria DF = /  
 V - massimo rapporto di copertura RC = /  
 VI - minima superficie permeabile SP = /  
 VII - massima altezza del fronte di fabbricato AF = /

## 5. DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME:

- I - dal confine di proprietà D1 e VL = /  
 II - dal confine di zona territoriale D2 e VL = /  
 III - da un altro edificio D3 e VL = /

## 6. USI URBANISTICI AMMESSI:

- I - usi residenziali = /  
 II - usi sociali a livello di quartiere = parcheggi pubblici  
 III - usi terziari diffusi = /  
 IV - usi terziari specializzati = /  
 V - usi produttivi urbani = /  
 VI - usi produttivi agricoli = /  
 VII - speciali = /

7. Nei parcheggi e relative strade d'accesso, appositamente individuati dall'Amministrazione Comunale è consentito l'esercizio del Mercato Ambulante, di fiere e manifestazioni circensi.

**Art. 90*****Zone omogenee di tipo F, destinate alla viabilità.***

1. Il sistema infrastrutturale è classificato in relazione alle funzioni e alle caratteristiche delle strade secondo le seguenti categorie, con riferimento alla classificazione operata dal Codice della strada:

- a. Strade extraurbane secondarie (C): Strade Statali nei tratti esterni ai centri abitati come definiti dal C.d.S.;  
 b. Strade urbane di quartiere (E): tutte le strade esistenti e di progetto interne ai centri abitati e alle nuove zone C e D previste dal P.R.G.;  
 c. tutte le strade provinciali e comunali carrabili esistenti o in progetto esterne ai centri abitati (F.1);  
 d. tutte le strade vicinali carrabili esterne ai centri abitati (F.2).

2. Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, nonché nelle costruzioni e ricostruzioni di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, non possono essere inferiori a quelle ricavabili dalla seguente tabella:

TIPO DI STRADA	DENTRO AI CENTRI ABITATI	FUORI DAI CENTRI ABITATI
----------------	--------------------------	--------------------------

	Edifici	Muri di cinta	Edifici	Muri di cinta
C	Come da norma di zona	Come da C.D.S.	30,00 ml	3,00 ml
E	Come da norma di zona	Come da C.D.S.	=	=
F.1	Come da norma di zona	Come da C.D.S.	20,00 ml	3,00 ml
F.2	Come da norma di zona	Come da C.D.S.	10,00 ml*	=

\*comunque nel rispetto dell'art.40, comma 8 delle presenti N.T.A.

3. Per le strade interpoderali e per le vie comunali in disuso è prescritta una distanza minima di ml 5,00.
4. Fuori dei centri abitati sono pure da rispettarsi le distanze minime fissate dal Codice della strada per alberi e siepi.
5. La sezione minima per le strade di tipo E, è fissata in ml 6,00 oltre alle banchine e/o marciapiedi, ove necessari.
6. Nella fascia ferroviaria, appositamente individuata nelle tav. 1/5000, sono possibili unicamente interventi finalizzati alla riorganizzazione, manutenzione delle tratte, oltre alla costruzione d'elementi protettivi delle funzioni programmate nelle aree urbane immediatamente adiacenti.
7. Gli incroci definiti sulla cartografia d'azzonamento del P.R.G. sono di massima, in quanto dovranno essere meglio precisati dai progetti esecutivi.
8. Ogni variazione di tratte stradali, incroci, slarghi che si mantengano entro le fasce di rispetto stradale non costituiscono variante al PRG.
9. Laddove l'ambito così destinato, consente la valorizzazione attraverso sistemazioni a verde, percorsi extraveicolari, ed altro assimilabile per analogia, si può procedere con interventi che dovranno assumere tali connotazioni.
10. La Variante al PRG 2010, individua un "corridoio infrastrutturale" in progetto, così come definito all'art. 40, punto 4 delle presenti NTA che include la circonvallazione Est, i suoi raccordi viari, il sovrappasso autostradale ed ogni altro manufatto pertinenziale entro il quale dovranno essere progettate le soluzioni esecutive del tracciato e così realizzate. Ogni eventuale variazione del tracciato in variante compreso all'interno del corridoio infrastrutturale, così come rappresentato in scala 1/5000 sulle tavole di PRG, non costituisce variante al PRG in vigore.
11. A seguito di quanto affermato al precedente comma, sono ammesse variazioni di tracciato e di configurazione delle intersezioni senza che sia necessario predisporre varianti al PRG.
12. Le opere viarie dovranno predisporre, le previste valutazioni ambientali ai sensi di legge e le prescrizioni derivanti dall'approvazione dei contenuti valutativi da parte degli organi competenti in materia costituiscono vincoli alla progettazione e all'attuazione delle opere.
13. Più precisamente, la Legge Quadro sull'inquinamento acustico n.447/95, all'art.8 c.2 prevede nel caso di: realizzazione, modifica, potenziamento di strade di tipo A, B, C, D, E, F, etc., la predisposizione di una documentazione di impatto acustico che valuti presso i ricettori sensibili presenti (edifici residenziali, scuole, case di cura, etc.), il rispetto dei limiti di legge, in riferimento alla zonizzazione acustica vigente, individuando anche le eventuali opere di mitigazione necessarie.  
Pertanto, a corredo delle varianti in progetto dovranno essere redatti gli studi d'impatto acustico determinati dalle singole infrastrutture sui ricettori presenti e già previsti dal presente PRG.
14. I progetti dovranno inoltre definire le modalità ed i tempi di attuazione delle opere di mitigazione che si renderanno eventualmente necessarie, sentita A.R.P.A. e gli organismi eventualmente competenti ad effettuare valutazioni ulteriori al riguardo al fine del rilascio di un parere tecnico-ambientale.

Per le aree destinate entro le fasce di rispetto alla viabilità da destinarsi a nuove stazioni di carburanti occorre verificare quanto segue:

- che non siano previsti entro tutte le fasce di rispetto dei pozzi acquedottistici,
- nel caso siano previsti in zone idrogeologicamente sensibili, classe 1 e 2 della Tav. 7 del PTCP riportata in allegato alle presenti NTA, che siano adottati tutti gli accorgimenti necessari per evitare ogni forma d'inquinamento del suolo e del sottosuolo con sistemi di controllo continuo d'eventuali perdite;
- che siano il più possibili distanti da case d'abitazioni esistenti e da zone destinate dal PRG a nuova costruzione residenziale;
- che sia garantito il collegamento alle fognature ed al rifornimento idrico;
- che in alternativa al collegamento della rete fognaria sia garantito un adeguato sistema di depurazione, comunque ai sensi di legge;
- che siano previsti sistemi di tutela nei confronti delle acque superficiali e delle fognature (pozzi di desolazione, vasche di prima pioggia a servizio delle acque meteoriche di piazzale, potenzialmente contaminate da idrocarburi).

15. Per le aree dichiarate incompatibili ad ospitare distributori di carburante occorre verificare quanto segue:

- ad attività conclusa dovranno essere rimossi tutti gli impianti fuori terra ed interrati, rimosse ogni eventuale forma d'inquinamento del suolo riscontrato, seguendo le modalità e le procedure in vigore previo assenso e verifica dell'Arpa.

16. All'interno delle fasce di rispetto della viabilità, le nuove stazioni di carburanti (di nuovo impianto o derivanti da trasferimenti) potranno realizzare le rispettive aree di pertinenza anche oltre il limite di rispetto, siano ad un massimo di 35 ml di profondità e per un'estensione di superficie non maggiore di 4.000 mq.

17. Resta inteso che tali interventi dovranno rispettare le prescrizioni all'uopo previste dalla normativa nazionale e regionale che disciplinano la materia.

## **CAPO VII. NORME SPECIALI**

### **Art. 91**

#### ***Tipologie edilizie, materiali, colori.***

1. A tutela dei particolari valori paesistici del territorio comunale e della qualità del patrimonio edilizio è fatto obbligo che ogni intervento di nuova edificazione, così come ogni intervento sui fabbricati esistenti nel territorio extraurbano, (compresa la manutenzione ed il restauro) rispetti le seguenti prescrizioni.
2. Tipologie:
  - a. Le coperture degli edifici residenziali e di servizio dovranno essere in prevalenza a falde inclinate con pendenza tradizionale, predisposta per il manto di copertura in elementi di laterizio, in lamie di rame, metalliche preverniciate.
  - b. Non sono consentiti elementi di finitura incongrui quali tende alla veneziana, serramenti in alluminio anodizzato, ecc...).
  - c. I fabbricati produttivi potranno impiegare coperture di tipo diverso, purchè con soluzioni che ben s'integrino col paesaggio circostante.
3. Materiali:
  - a. Edifici a destinazione residenziale.

Le finiture esterne consentite sono la muratura in laterizio tradizionale a "faccia a vista" e la muratura intonacata e tinteggiata il cui colore è sottoposto al giudizio vincolante degli Uffici Comunali competenti.
  - b. Edifici a destinazione diversa.

Le finiture esterne di norma consentite sono la muratura in laterizio tradizionale a "faccia a vista" e la muratura intonacata e tinteggiata il cui colore è sottoposto al giudizio vincolante degli Uffici Comunali competenti.

E' consentito l'eventuale uso di altri materiali a condizione che sia prodotta chiara documentazione e campionatura preliminare da sottoporre al giudizio vincolante degli Uffici Comunali competenti.
4. Colori.

Dovranno essere utilizzate le tonalità cromatiche delle "terre" di norma nella gamma dei rossi e dei gialli. Potranno essere utilizzate anche tonalità diverse a condizione che ne venga predisposta idonea campionatura e documentazione preliminare da sottoporre al giudizio vincolante degli Uffici Comunali competenti.

### **Art. 92**

#### ***Norma per gli edifici inclusi in aree destinate alle attività estrattive.***

1. Le destinazioni delle aree e gli usi ammessi in tutte le zone costituenti il programma estrattivo, sono definiti nel P.A.E. e/o nei P.P. estrattivi, approvati ed in vigore.
2. Gli edifici e le attrezzature di servizio alla produzione inclusi in tali zone, possono essere utilizzati esclusivamente per l'espletamento di funzioni strettamente connesse con l'attività programmata e d'attività collaterali, compatibili con l'attività prevalente.
3. Nelle zone in cui sono confermate le attività d'estrazione, ovvero di lavorazione e confezionamento degli inerti, o dei conglomerati, gli edifici e le attrezzature esistenti, sono destinate a funzioni produttive di servizio e di supporto alla specifica attività e, in quanto tali possono essere assoggettati alle seguenti categorie d'intervento:

- interventi di recupero edilizio ad esclusione delle baracche e delle superfetazioni, unicamente per la realizzazione di spazi al servizio della produzione quali:
- rimesse autoveicoli, riparazione dei mezzi, strutture di servizio per il personale, uffici amministrativi, oltre ad un alloggio di custodia nella misura di non più di 150 mq di S.U.,

a condizione che sia garantito lo smaltimento dei reflui, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

4. I fabbricati esistenti, intendendo con ciò anche le strutture amovibili, eventualmente presenti nel complesso, destinati a depositi attrezzi, autorimesse di veicoli al servizio dell'attività, stoccaggi d'inerti, possono essere utilizzati per tali funzioni per tutta la durata dell'attività, sino a nuove determinazioni del P.A.E.
5. Nel caso di dismissione dell'attività, rilocalizzazione della stessa e qualora non siano insediate funzioni strettamente inerenti l'attività prevalente, le strutture e gli impianti produttivi dovranno essere rimossi e recuperate le aie di sedime nel rispetto delle destinazioni di ripristino programmate per l'area, dal P.A.E, previa risistemazione ed eventuale bonifica dei terreni e del sottosuolo nel rispetto delle leggi vigenti con specifiche certificazioni d'avvenuta bonifica da produrre al Comune.
6. Nel caso d'edifici esistenti in aree di pregressa attività estrattiva, o in zone sottoposte a ripristino, dalle previsioni del P.A.E., gli stessi possono essere destinati a funzioni di servizio compatibili con il prevalente uso fissato dal P.A.E. in vigore. Gli altri fabbricati che non siano qualificati quali superfetazioni, potranno essere riutilizzati unicamente per funzioni accessorie di supporto all'alloggio (autorimesse, serre da giardino, piccoli depositi attrezzi, ed altro assimilabile per analogia).
7. Il tal caso, l'intervento di recupero dovrà interessare anche le aree cortilive, le quali dovranno essere sistemate nel pieno rispetto del decoro urbano e con piantumazione d'essenze vegetali d'alto fusto del tipo autoctono.
8. Le soluzioni adottate per la sistemazione delle aree stradali, di passaggio, ovvero i cortili privi di verde, dovranno prevedere soluzioni che escludano impermeabilizzazioni del suolo.

### **Art. 93**

#### ***Recepimento Documento d'intesa ai sensi dell'art. 11 L.n. 241/90 Prot. N. 7947 del 2002.***

1. La Variante 2003 ha recepisce le disposizioni contenute nell'Accordo di cui al presente articolo modificando in tal senso la cartografia e le presenti norme. In particolare le disposizioni programmatiche e normative ivi contenute s'intendono applicate nello specifico ambito individuato nella cartografia in scala 1:5000 dell'azzonamento (Tav.4c). Copia originale del Documento d'Intesa costituisce parte integrante delle presenti norme cui è allegato in calce.

**Art. 94**  
**Norma transitoria.**

1. Le presenti N.T.A. del PRG contengono provvisoriamente disposizioni di stretta pertinenza del R.E.
2. Sino all'approvazione del nuovo R.E. i parametri edilizi e procedurali qui provvisoriamente collocati prevalgono in ogni caso sui parametri urbanistici e edilizi del Regolamento edilizio e d'igiene vigenti eventualmente contrastanti.

**Art. 95**  
**Norma speciale**

**1. Dotazioni Territoriali previste presso la ditta “Tre Stelle”.**

- a) Il PRG prevede, in adiacenza al centro commerciale denominato “Tre Stelle”, esattamente al confine col Comune di Castelfranco Emilia, uno spazio destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici e di pertinenza al servizio del suddetto centro commerciale, oltre ad una fascia di verde pubblico posta in adiacenza al vicino corso d'acqua denominato scolo Muzza.
- b) Tali parcheggi dovranno realizzare una rete per la raccolta delle acque meteoriche dotata di pozzetti di raccolta delle “acque di prima pioggia” che assicurino lo scolo nella fognatura nera, oltre ad un adeguato impianto di lavaggio dei piazzali.
- c) La previsione contenuta nel presente articolo è subordinata alla preventiva approvazione di un atto programmatico congiunto del Comune di San Cesario e del Comune di Castelfranco Emilia, nel quale siano precisati i contenuti e gli obblighi della specifica convenzione urbanistica che sarà alla base dell'attuazione degli interventi.
- d) In altri termini, gli interventi edilizi ed urbanistici interessanti il complesso commerciale sito nel Comune di Castelfranco Emilia, sono pertanto subordinati almeno all'esecuzione delle opere ed alle obbligazioni di seguito elencate:
  - Sistemazione dello svincolo Via S.Anna – Via Emilia, relative corsie d'attestamento ed eventuale adeguamento della parte terminale del tracciato viario di Via S.Anna;
  - Realizzazione di nuova fermata del mezzo pubblico;
  - Sistemazione del ponte ciclopedonale già esistente sullo Scolo Muzza;
  - Realizzazione di pista ciclabile prevista oltre lo Scolo Muzza;
  - Realizzazione d'area a verde attrezzato così come previsto in cartografia scala 1/5000 adiacente allo Scolo Muzza;
  - Razionalizzazione delle intersezioni tra le aree destinate a parcheggio con gli accessi alle pertinenze collegate con la Via Emilia.
- e) Resta inteso che l'intervento sottoposto a P.P. d'iniziativa privata, dovrà essere depositato e pubblicato in entrambi i Comuni.
- f) La convenzione urbanistica dovrà prevedere che le aree destinate a parcheggio pubblico possano essere gestite e mantenute direttamente dal privato in vece del Comune di San cesario.
- g) In attesa della sottoscrizione degli impegni convenzionali, è possibile esercitare le attività specificamente previste agli articoli 53 e 57 del presente PRG.

**2. Parcheggio posto in fregio alla ditta Far-Pro.**

- a) Il parcheggio identificato in cartografia P\* posto in adiacenza alla fabbrica Far-Pro è destinato alla realizzazione di parcheggi privati a servizio dell'industria oltre al mantenimento ed al consolidamento dell'impianto di depurazione esistente.
- b) Nel caso d'intervento su tali aree è fatto obbligo di realizzare una rete per la raccolta delle acque meteoriche dotata di pozzetti di raccolta delle “acque di prima pioggia” che assicurino lo scolo nella fognatura nera, oltre ad un adeguato impianto di lavaggio dei piazzali.

**Art. 96**  
**Rilocalizzazione degli edifici da demolire in conseguenza della realizzazione d'infrastrutture stradali ferroviarie ed idrauliche**

Ai sensi della L.R. 38/1998 è ammessa sia la ricostruzione d'edifici funzionali all'agricoltura, sia d'edifici ad essa scollegati, direttamente intercettati dalla previsione dell'opera, ovvero situati in "zona omogenea E" e/o dentro le fasce di rispetto delle infrastrutture di cui al titolo dell'articolo, derivante dalla necessità di demolire fabbricati preesistenti perché impattati da infrastrutture stradali ed autostradali, ferroviarie ed idrauliche.

Tali fabbricati potranno indifferentemente essere individuati con specifica grafia sulla cartografia del PRG in vigore oppure essere oggetto di un provvedimento espropriativo connesso alla realizzazione dell'opera pubblica in cui all'oggetto.

Il proprietario deve esercitare la volontà di rilocalizzare l'edificio entro tre anni dall'emanazione del provvedimento d'esproprio od atto equipollente.

Tali fabbricati dovranno essere ricostruiti sulla stessa proprietà, ma all'esterno delle cosiddette fasce di rispetto all'infrastruttura che genera l'impatto e pertanto le condizioni d'invivibilità, previo rilascio del permesso di costruire e comunque nel rispetto delle prescrizioni dettate dal PRG per la zona omogenea ospitante la costruzione.

La nuova edificazione deve contemplare la demolizione del fabbricato impattato dell'infrastruttura, attraverso un atto unilaterale d'obbligo e deve essere uguale in quanto a destinazione, superficie utile e dimensione volumetrica.

La destinazione d'uso dell'immobile dovrà essere o la medesima del fabbricato oggetto di demolizione, o una tra quelle ammissibili in quella specifica zona omogenea nel caso di modifica dell'uso.

Il permesso di costruire che, nel caso di specie sarà a titolo gratuito, dovrà stabilire i tempi della demolizione del fabbricato preesistente e le modalità con le quali sistemare la sua area di sedime. Nel caso di parziale demolizione di un immobile occorre siano approntate tutte le misure di sicurezza necessarie per la sicurezza della porzione di fabbricato preservato dalla demolizione.

La rilocalizzazioni, in ogni caso, non può considerare aree assoggettate a vincolo paesaggistico, di tutela dei corsi d'acqua, dei pozzi acquedottistici, ovvero zone assoggettate a tutela dell'interesse culturale d'elementi storici o naturalistici.

Qualora la proprietà, per limitazioni alla trasformazione imposte dal PRG, non disponga d'un sito idoneo alla ricostruzione, sarà il Comune a provvedere con una soluzione appropriata e compatibile con lo strumento urbanistico in vigore utilizzando gli strumenti di legge al momento in vigore.

## **CAPO VIII**

### **NORME PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO**

Elaborato di concerto con il Servizio Geologico Sismico e dei Suoli, con il Servizio Pianificazione Urbanistica, Paesaggio e uso Sostenibile del territorio della Regione Emilia-Romagna e con il Servizio Pianificazione Urbanistica e Cartografica della Provincia di Modena.

#### **Art. 97**

##### ***Definizioni e Finalità.***

1. La riduzione del rischio sismico è un obiettivo strutturale della pianificazione urbanistica. Sono elementi di riferimento per la riduzione del rischio sismico sia gli studi di Microzonazione sismica (MS) che quelli per la valutazione della Condizione limite per l'emergenza (CLE).
2. La microzonazione sismica è la suddivisione dettagliata del territorio in base al comportamento dei terreni durante un evento sismico e dei conseguenti possibili effetti locali del sisma. Essa costituisce un supporto fondamentale per gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e per la loro attuazione, al fine di:
  - indirizzare le scelte insediative verso le aree a minore pericolosità sismica e/o all'utilizzo di tipologie edilizie a minor vulnerabilità rispetto ai possibili effetti locali;
  - assicurare che la progettazione esecutiva delle opere ne realizzi la resistenza e le condizioni di sicurezza.
3. Gli studi di Microzonazione Sismica sono stati realizzati per l'intero territorio comunale con particolare riguardo al complesso del territorio insediato/consolidato, comprese le porzioni suscettibili di nuova edificazione e delle reti infrastrutturali principali, in relazione a quanto indicato sullo strumento urbanistico generale ed in conformità e coerenza con quanto stabilito dagli indirizzi regionali in materia.
4. Gli studi di Microzonazione Sismica concorrono alla definizione delle scelte di Piano rappresentando un riferimento necessario per la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale preventiva; forniscono indicazioni sui limiti e condizioni della pianificazione comunale ai fini della riduzione del rischio sismico nell'attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie.
5. La Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) rappresenta l'individuazione delle funzioni necessarie al sistema di gestione dell'emergenza a seguito di un sisma, affinché l'insediamento urbano conservi l'operatività della maggior parte delle funzioni strategiche, la loro accessibilità e la loro connessione con il contesto territoriale.

Gli elaborati della CLE individuano perciò quegli elementi del sistema insediativo urbano e territoriale la cui efficienza costituisce la condizione minima per superare l'emergenza, con riguardo alla:

- operatività delle funzioni strategiche necessarie per l'emergenza;
- interconnessione fra dette funzioni e la loro accessibilità nel contesto urbano e territoriale.

#### **Art. 98**

##### ***Elaborati di riferimento.***

1. Sono elaborati di riferimento per la riduzione del rischio sismico gli studi sulla risposta sismica locale e microzonazione sismica, come di seguito identificati:

*Relazione Illustrativa e relativi Allegati*

e le seguenti *Cartografie*:

1° LIVELLO DI APPROFONDIMENTO (SCALA 1:10.000)

“Carta delle indagini”; “Carta geologico-tecnica” corredata da sezioni geologiche significative; “Carta delle Frequenze naturali del terreno” e “Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica” (MOPS).

In particolare la suddetta “Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica” (MOPS) delimita le zone in base al comportamento in occasione di sollecitazione sismica come: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali e zone di attenzione per le instabilità: per possibilità di fenomeni di liquefazione e cedimenti post-sismici relativi; per sovrapposizione di zone suscettibili di instabilità differenti dovute ad incerte e incoerenti caratteristiche litologiche e morfologiche.

2° LIVELLO DI APPROFONDIMENTO (SCALA 1:10.000)

“Carta della Velocità delle onde di taglio” (Vs) e la “Carta di Microzonazione sismica – Livello 2”.

In particolare la suddetta “Carta di Microzonazione sismica – Livello 2” individua le aree (microzone) a comportamento sismico omogeneo definendo, in base alle condizioni stratigrafiche locali, l’amplificazione sismica attesa.

Sono individuate anche le microzone suscettibili di instabilità che necessitano di approfondimenti successivi (terzo livello di approfondimento).

I valori dei fattori di amplificazione individuati per le microzone (Fx - F.A. PGA, Fy - F.A. IS compreso nell’ intervallo 0.1-0.5 s e Fz - F.A. IS compreso nell’ intervallo 0.5-1.0 s) evidenziano comportamenti di risposta sismica differenziati in rapporto allo spessore di copertura individuato.

## 2. La cartografia di Piano è costituita:

- dalle carte “Microzonazione sismica di 1° (MOPS) e 2° livello” e “Carta delle frequenze naturali del terreno”, in scala 1:10.000, significative per l’intero territorio comunale, che evidenziano rispettivamente le parti in cui sono prescritti approfondimenti di 3° livello, i fattori di amplificazione e le principali frequenze naturali dei terreni.

## 3. Costituiscono inoltre riferimento per l’applicazione delle presenti norme le seguenti carte dell’Analisi per la Condizione Limite per l’Emergenza e del Confronto tra la Microzonazione Sismica e l’Analisi della Condizione Limite per l’Emergenza:

- *Analisi della Condizione Limite per l’Emergenza (CLE)* in scala 1:10.000;
- *Analisi della Condizione Limite per l’Emergenza (CLE) - 1/3 – “Sant’Anna”* in scala 1:2.000;
- *Analisi della Condizione Limite per l’Emergenza (CLE) - 2/3 – “San Cesario Centro”* in scala 1:2.000;
- *Analisi della Condizione Limite per l’Emergenza (CLE) - 3/3 – “Altola”* in scala 1:2.000;

in tali elaborati sono identificati gli edifici strategici, le aree di emergenza (ricovero, ammassamento/attesa e ammassamento/ricovero), le infrastrutture viarie di connessione e di accessibilità al sistema insediativo urbano, nonché gli edifici e gli aggregati strutturali su di esse interferenti.

- *Confronto tra la Microzonazione Sismica e l’Analisi della Condizione Limite per l’Emergenza* in scala 1:10.000.

**Art. 99****Disposizioni per la riduzione del rischio sismico: Microzonazione Sismica.**

## 1. Disposizioni generali:

- a) Le cartografie di riferimento per l’applicazione delle presenti norme nella pianificazione urbanistica e regolamentare, sono quelle descritte al precedente art. 98 commi 2 e 3. Le cartografie distinguono sull’intero territorio comunale differenti aree sulla base degli effetti locali attesi in caso di evento sismico, individuando le parti in cui sono prescritti approfondimenti di 3° livello.
- b) Il 3° livello di approfondimento è sempre e comunque prescritto per la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico<sup>1</sup>, indipendentemente dalla zona/area in cui l’intervento edilizio ricade.

<sup>1</sup> Cfr. le definizioni nazionali e regionali tra cui la DGR n. 1661/2009.

- c) Costituisce riferimento per la progettazione attuativa ed esecutiva anche la tavola “*Carta delle frequenze naturali del terreno*”.
- d) In relazione all’applicazione delle presenti norme, restano ferme tutte le disposizioni condizionanti la trasformazione d’uso dei suoli di cui al presente Piano, o definite da Piani sovraordinati.
2. Riduzione del rischio sismico:
- a) Nella zona stabile suscettibile di amplificazione non sono richiesti ulteriori approfondimenti in sede di formazione dei piani urbanistici. In queste aree per il calcolo dell’azione sismica nella progettazione di opere di classe d’uso 3 e 4 sono fortemente raccomandate specifiche analisi di risposta sismica locale.
- b) Le porzioni di territorio in cui sono possibili fenomeni di amplificazione e di potenziale liquefazione ( $Z_{A_{LQ1}}$ ) sono soggette ad approfondimenti di terzo livello per la valutazione della suscettività alla liquefazione e la stima dei cedimenti. In tali aree, preventivamente ad ogni trasformazione urbanistico - edilizia da realizzarsi negli ambiti urbani consolidati, insediamenti di nuova previsione e nel territorio rurale, deve essere effettuata l’analisi di suscettività alla liquefazione il cui esito si riterrà negativo se l’indice di liquefazione IL risulterà inferiore a 2. Se l’indice di liquefazione IL risulterà pari o superiore a 2, per il calcolo dell’azione di sismica ai fini della progettazione non è ammesso l’approccio semplificato previsto dalle vigenti norme tecniche per le costruzioni e dovranno essere valutati i potenziali cedimenti. Per opere di particolare interesse pubblico o strategico, classi d’uso 3 e 4, si raccomandano interventi di mitigazione del rischio di liquefazione (consolidamento del terreno di fondazione, interventi per la riduzione delle pressioni interstiziali, ecc.). Se dopo la realizzazione di interventi di mitigazione del rischio di liquefazione l’indice di liquefazione IL risulterà inferiore a 2 per la progettazione di opere di classe d’uso 1 e 2 è ammesso il calcolo dell’azione sismica tramite l’approccio semplificato.
3. Le porzioni di territorio suscettibili di instabilità differenti per incoerenti/incerte caratteristiche litologiche e morfologiche (*Carta delle Microzone Omogenee in prospettiva sismica: Sovrapposizione di zone suscettibili di instabilità differenti*) sono soggette ad approfondimenti di 3° livello per la valutazione della Risposta Sismica Locale (RSL) mediante specifiche analisi e la stima dei cedimenti post-sismici.
4. Nella “*Carta di microzonazione sismica – Livello 2*” sono rappresentati i fattori di amplificazione del moto sismico attesi, in termini di Intensità di *Housner* per i periodi compresi tra 0,1s - 0,5s e tra 0,5s - 1,0s. Ne consegue che per la pianificazione di interventi che prevedano opere con periodo di vibrazione superiore a 1,0s sono da sviluppare approfondimenti mediante specifiche analisi della risposta sismica locale.

### **Art. 100**

#### ***Disposizioni per la riduzione del rischio sismico: Condizione Limite per l’Emergenza.***

1. Garantire e migliorare l’accessibilità alle funzioni strategiche, e quindi l’efficienza del sistema di gestione dell’emergenza, è obiettivo strutturale della pianificazione urbanistica; pertanto gli strumenti operativi (POC), attuativi (PUA) e RUE, devono attenersi all’applicazione delle seguenti disposizioni sulla riduzione del rischio.
2. Al fine di salvaguardare l’accessibilità alle funzioni strategiche nel contesto urbano e territoriale in caso di emergenza sismica, con riferimento alla viabilità individuata quale infrastruttura di connessione o di accesso alle funzioni strategiche sugli elaborati costitutivi la CLE, si dispone che:
  - gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione non siano tali da rendere/realizzare fabbricati interferenti<sup>2</sup> su Edifici Strategici sulle Aree di Emergenza e sulla viabilità di connessione o di accesso;

2 Si intendono interferenti sulla viabilità o rispetto alle aree di emergenza quei fabbricati o aggregati, o singoli manufatti isolati, che ricadono nella condizione  $H > L$  o, per le aree,  $H > d$ . Ossia l’altezza (H) sia maggiore della distanza tra l’aggregato e il limite opposto della strada (L) o rispetto al limite più vicino dell’area

- sui fabbricati già individuati come interferenti dagli elaborati della CLE, non è ammessa la sopraelevazione e gli interventi edilizi devono tendere di minima alla riduzione della condizione di interferenza e, in funzione della tipologia di intervento edilizio, alla sua eliminazione.

---

(d). (Linee Guida per l'Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) – Roma, Giugno 2012. Commissione Tecnica per la Microzonazione Sismica (articolo 5, comma 7 dell'OPCM 13 Novembre 2010, n. 3907).

## Allegati

**PRESCRIZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICA RELATIVE ALLA VARIANTE 2003  
AL P.R.G. DEL COMUNE DI  
SAN CESARIO SUL PANARO (MO).**

**Area di Variante 1**

L'area di Variante 1, le cui caratteristiche vengono riepilogate nella tabella seguente, si pone al margine meridionale del territorio comunale in località Altolà. Dal punto di vista cartografico risulta compresa nell'Elemento CTR, in scala 1:5.000, n. 220054 denominata "Spilamberto" (All. n. 1).

**Area di variante: 1**  
**Ubicazione:** Altolà  
**Destinazione urbanistica:** residenziale di espansione, parcheggi pubblici, verde attrezzato  
**Prova di riferimento:** dinamica da bibliografica n. 1

La "Carta della litologia di superficie e dei suoli" (Tav. 1) mette in evidenza la presenza di suoli franco limosi a substrato franco estremamente ghiaioso appartenenti alla Consociazione San Omobono. Questa unità cartografica si colloca nella piana pedemontana su depositi recenti di conoide del fiume Panaro. La superficie è pianeggiante.

L'orizzonte superficiale del suolo, sino a 50 cm, e quello profondo, sino a 80 cm, si presentano di colore bruno grigiastro scuro con tessitura franca limosa.

Il substrato è costituito da sedimenti alluvionali a composizione carbonatica organizzati in alternanze di corpi ghiaiosi e strati decimetrici a tessitura media o moderatamente grossolana; il suo colore è bruno grigiastro o bruno olivaceo con tessitura franca limosa estremamente ghiaiosa nella parte superiore e franca o franca estremamente ghiaiosa in quella inferiore.

La "Carta delle isopiezometriche" (Tav. 2) mette in evidenza una falda con livelli compresi nell'intervallo 54÷58 m s.l.m., corrispondenti nello specifico ad una soggiacenza di 11÷15 m da p.d.c., ed una pendenza verso NE dell'1,9%.

Per la caratterizzazione stratigrafica e geotecnica si è fatto riferimento alla prova penetrometrica dinamica da bibliografia n. 1 il cui diagramma è riportato in Allegato n. 10 e la cui interpretazione ha permesso di ricavare i principali parametri geotecnici, per livelli litostratigraficamente omogenei, riepilogati nella tabella seguente.

Prova n. 1							Litologia
Profondità		Rp	E	Cu	Rl	$\phi'$	
da m	a m	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	°	
0	0,6	-	-	-	-	-	Terreno agrario
0,6	1,2	6,5	40	0,32	-	-	Limi sabbiosi
1,2		-	-	-	-	-	Ghiaie
<b>Note:</b> falda non rilevata							

I dati mettono in evidenza la presenza di terreno agrario sino alla profondità di 60 cm da p.d.c. e di limi sabbiosi, mediamente consistenti, sino al tetto delle ghiaie posto a 120 cm da p.d.c.

Nel foro di sondaggio non è stata rilevata la presenza di una falda superficiale.

**Area di Variante 2**

L'area di variante 2, le cui caratteristiche vengono riepilogate nella tabella seguente, si pone al margine settentrionale del territorio comunale in località Pilastrello. Dal punto di vista cartografico risulta compresa nell'Elemento CTR, in scala 1:5.000, n. 202133 denominata "Sant'Anna" (All. n. 2).

**Area di variante: 2**  
**Ubicazione:** Pilastrello  
**Destinazione urbanistica:** produttiva di espansione, parcheggi pubblici, verde attrezzato  
**Prove di riferimento:** statiche nn. 2 e 3

La “Carta della litologia di superficie e dei suoli” (Tav. 1) mette in evidenza la presenza di suoli franco limosi e franco limosi a substrato franco ghiaioso appartenenti al Complesso Cataldi. Questa unità cartografica si colloca nella piana pedemontana su depositi di conoide del fiume Panaro. La pendenza varia da 0,5 a 1%.

L’orizzonte superficiale del suolo, sino a 40÷80 cm, si presenta di colore bruno grigiastro scuro con tessitura franca limosa. L’orizzonte profondo, sino a 80÷100 cm si presenta di colore bruno oliva con tessitura franca limosa. Oltre, 120÷140 cm, sono presenti screziature bruno giallastre, concrezioni di carbonato di calcio associate a pellicole di carbonati.

Il substrato è costituito da sedimenti alluvionali a composizione carbonatica organizzati in alternanze di corpi ghiaiosi con strati decimetrici a tessitura moderatamente grossolana e moderatamente fine; quando presente il substrato ghiaioso si pone generalmente oltre i 150 cm di profondità.

La “Carta delle isopiezometriche” (Tav. 2) mette in evidenza una falda con livelli di circa 24 m slm, corrispondenti nello specifico ad una soggiacenza di 2 m da p.d.c., ed una debole pendenza verso NE.

Per la caratterizzazione stratigrafica e geotecnica si è fatto riferimento alle prova penetrometriche statiche nn. 2 e 3 i diagramma delle quali sono riportati in Allegato n. 8 e l’interpretazione dei quali ha permesso di ricavare i principali parametri geotecnici, per livelli litostratigraficamente omogenei, riepilogati nella tabelle seguenti.

Prova n. 2							
Profondità		Rp	E	Cu	Rl	$\phi'$	Litologia
da m	a m	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	°	
0	1.6	9.1	68.1	0.57	0.50	-	Argilla med. cons.
1.6	8.2	6.7	59.9	0.39	0.32	-	Argilla poco cons.
8.2	11.6	10.4	71	0.59	0.52	-	Argilla med. cons.
11.6	14.6	16.6	76.6	0.96	0.95	-	Argilla cons.
14.6		12.2	74.2	0.67	0.73	-	Argilla med. cons.

**Note:** falda a 0.6 m da p.c.

Prova n. 3							
Profondità		Rp	E	Cu	Rl	$\phi'$	Litologia
da m	a m	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	°	
0	1.8	10.8	41.5	0.56	0.69	-	Argilla med. cons.
1.8	5.2	9.8	38.7	0.50	0.47	-	Argilla med. cons.
5.2		8.4	35.1	0.41	0.42	-	Argilla poco cons.

**Note:** falda a 0.7 m da p.c.

I dati mettono in evidenza la presenza di materiali prevalentemente argillosi a consistenza variabile con la profondità. Da segnalare il livello particolarmente cedevole posto tra 1.6 e 8.2 m da p.c. nella prova n. 1 ed oltre i 5.2 m da p.c. nella prova n. 2.

Nei fori di sondaggio è stata rilevata la presenza di una falda superficiale ad una quota di 0.6÷0.7 m da p.c..

### Area di Variante 3

L’area di Variante 3, le cui caratteristiche vengono riepilogate nella tabella seguente, si pone al margine settentrionale del territorio comunale in località Ponte S. Ambrogio. Dal punto di vista cartografico risulta compresa nell’Elemento CTR, in scala 1:5.000, n. 201161 denominata “Saliceto Panaro” (All. n. 3).

**Area di variante: 3**

**Ubicazione:** Ponte S. Ambrogio

**Destinazione urbanistica:** attrezzature urbane di intervento privato

**Prova di riferimento:** statica n. 4

La “Carta della litologia di superficie e dei suoli” (Tav. 1) mette in evidenza la presenza di suoli franco limosi o franchi appartenenti al Complesso San Omobono/Secchia. Questa unità cartografica si colloca nella piana a copertura alluvionale su depositi di argine naturale di canali fluviali attivi o di recente abbandono dei corsi d’acqua principali (Panaro). La pendenza varia da 0,1 a 0,5%.

L’orizzonte superficiale del suolo, sino a 50 cm, si presenta di colore bruno grigiastro scuro con tessitura franca limosa. L’orizzonte profondo, sino a 90 cm si presenta di colore bruno oliva con tessitura franca limosa.

Il substrato è costituito da sedimenti alluvionali a composizione carbonatica organizzati in alternanze di strati decimetrici prevalenti, a tessitura media o moderatamente grossolana e strati subordinati, a tessitura moderatamente fine; il suo colore è bruno oliva chiaro con tessitura franca limosa.

La “Carta delle isopiezometriche” (Tav. 2) mette in evidenza una falda con livelli di circa 24 m slm, corrispondenti nello specifico ad una soggiacenza di 2 m da p.d.c., ed una debole pendenza verso NE.

Per la caratterizzazione stratigrafica e geotecnica si è fatto riferimento alle prova penetrometriche statica n. 4 il cui diagramma è riportato in Allegato n. 8 e la cui interpretazione ha permesso di ricavare i principali parametri geotecnici, per livelli litostratigraficamente omogenei, riepilogati nella tabella seguente.

Prova n. 4							Litologia
Profondità		Rp	E	Cu	Rl	$\phi'$	
da m	a m	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	°	
0	2.8	11.3	42.4	0.58	0.66	-	Argilla med. cons.
2.8	6.2	8.4	35.4	0.41	0.39	-	Argilla poco cons.
6.2		13.8	47.2	0.68	0.71	-	Argilla med. cons.

**Note:** falda a 2.7 m da p.c.

I dati mettono in evidenza la presenza di materiali prevalentemente argillosi a consistenza variabile con la profondità. Da segnalare il livello più cedevole posto tra 2.8 e 6.2 m da p.c..

Nel foro di sondaggio è stata rilevata la presenza di una falda superficiale ad una quota di 2.7 m da p.c..

#### Area di Variante 4

L'area di Variante 4, le cui caratteristiche vengono riepilogate nella tabella seguente, si pone nel margine meridionale del centro abitato di S. Cesario. Dal punto di vista cartografico risulta compresa nell'Elemento CTR, in scala 1:5.000, n. 220013 denominata "S. Cesario sul Panaro" (All. n. 4).

Area di variante: 4

**Ubicazione:** Scuole

**Destinazione urbanistica:** Servizi sociali e parcheggi pubblici

**Prova di riferimento:** statica n. 1

La "Carta della litologia di superficie e dei suoli" (Tav. 1) mette in evidenza la presenza di suoli franco limosi e franco limosi a substrato franco ghiaioso appartenenti al Complesso Cataldi. Questa unità cartografica si colloca nella piana pedemontana su depositi di conoide del fiume Panaro. La pendenza varia da 0,5 a 1%.

L'orizzonte superficiale del suolo, sino a 40÷80 cm, si presenta di colore bruno grigiastro scuro con tessitura franca limosa. L'orizzonte profondo, sino a 80÷100 cm si presenta di colore bruno oliva con tessitura franca limosa. Oltre, 120÷140 cm, sono presenti screziature bruno giallastre, concrezioni di carbonato di calcio associate a pellicole di carbonati.

Il substrato è costituito da sedimenti alluvionali a composizione carbonatica organizzati in alternanze di corpi ghiaiosi con strati decimetrici a tessitura moderatamente grossolana e moderatamente fine; quando presente il substrato ghiaioso si pone generalmente oltre i 150 cm di profondità.

La "Carta delle isopiezometriche" (Tav. 2) mette in evidenza una falda con livelli di circa 33,5÷34 m slm, corrispondenti nello specifico ad una soggiacenza di circa 20 m da p.d.c., ed una debole pendenza verso i quadranti settentrionali.

Per la caratterizzazione stratigrafica e geotecnica si è fatto riferimento alle prova penetrometrica statica n. 1 il cui diagramma è riportato in Allegato n. 8 e la cui interpretazione ha permesso di ricavare i principali parametri geotecnici, per livelli litostratigraficamente omogenei, riepilogati nella tabella seguente.

Prova n. 1							Litologia
Profondità		Rp	E	Cu	Rl	$\phi'$	
da m	a m	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	°	
0	3.2	19.8	69.2	1.03	1.21	-	Argilla cons.
3.2		365	912.5	-	0.93	43	Ghiaia

**Note:** falda ...

I dati mettono in evidenza la presenza di terreni prevalentemente argillosi consistenti sino ad una profondità di 3.2 m da p.c. seguiti da ghiaia.

Nei fori di sondaggio non è rilevata la presenza di una falda superficiale.

#### Area di Variante 5

L'area di Variante 5, le cui caratteristiche vengono riepilogate nella tabella seguente, si pone nel centro abitato di S. Cesario a ridosso dell'autostrada A1. Dal punto di vista cartografico risulta compresa nell'Elemento CTR, in scala 1:5.000, n. 220013 denominata "S. Cesario sul Panaro" (All. n. 4).

Area di variante: 5

**Ubicazione:** Cartiera

**Destinazione urbanistica:** residenziale di espansione, residenziale a bassa densità edificatoria, residenziale di sostituzione urbanistica, parcheggi pubblici e verde attrezzato

**Prove di riferimento:** statiche da bibliografica nn. 4 e 5

La “Carta della litologia di superficie e dei suoli” (Tav. 1) mette in evidenza la presenza di suoli franco limosi e franco limosi a substrato franco ghiaioso appartenenti al Complesso Cataldi. Questa unità cartografica si colloca nella piana pedemontana su depositi di conoide del fiume Panaro. La pendenza varia da 0,5 a 1%.

L'orizzonte superficiale del suolo, sino a 40÷80 cm, si presenta di colore bruno grigiastro scuro con tessitura franca limosa. L'orizzonte profondo, sino a 80÷100 cm si presenta di colore bruno oliva con tessitura franca limosa. Oltre, 120÷140 cm, sono presenti screziature bruno giallastre, concrezioni di carbonato di calcio associate a pellicole di carbonati.

Il substrato è costituito da sedimenti alluvionali a composizione carbonatica organizzati in alternanze di corpi ghiaiosi con strati decimetrici a tessitura moderatamente grossolana e moderatamente fine; quando presente il substrato ghiaioso si pone generalmente oltre i 150 cm di profondità.

La “Carta delle isopiezometriche” (Tav. 2) mette in evidenza una falda con livelli di circa 33 m slm, corrispondenti nello specifico ad una soggiacenza di circa 17 m da p.d.c., ed una depressione proprio in corrispondenza dell'area in oggetto.

Per la caratterizzazione stratigrafica e geotecnica si è fatto riferimento alle prove penetrometriche statiche nn. 4 e 5 i cui diagrammi sono riportati in Allegato n. 8 e la cui interpretazione ha permesso di ricavare i principali parametri geotecnici, per livelli litostratigraficamente omogenei, riepilogati nelle tabelle seguenti.

Prova n. 4							Litologia
Profondità		Rp	E	Cu	Rl	$\phi'$	
da m	a m	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	°	
0	0,6	-	-	-	-	-	Terreno agrario
0,6	3,2	14,76	66	0,74	1,06	-	Limi
3,2		330	900	-	-	44	Ghiaie

**Note:** falda non rilevata

Prova n. 5							Litologia
Profondità		Rp	E	Cu	Rl	$\phi'$	
da m	a m	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	°	
0	0,6	-	-	-	-	-	Terreno agrario
0,6	3	13	62	0,65	0,86	-	Argille
3	4,2	21	56	1,05	0,80	-	Limi argillosi
4,2	6	22,2	64	1,1	0,81	-	Argille limose
6		220	600	-	-	43	Ghiaie

**Note:** falda non rilevata

I dati mettono in evidenza la presenza di terreno agrario sino alla profondità di 60 cm oltre i quali si trova un livello di limi/argille sino a circa 3 m di profondità con buone caratteristiche geotecniche. Proseguendo in profondità nella prova n. 4 si trovano subito le ghiaie mentre nella prova n. 5, prima di incontrare queste a 6 m da p.d.c., si attraversano ulteriori spessori di limi ed argille.

Nei fori di sondaggio non è stata rilevata la presenza di una falda superficiale.

#### Area di Variante 6

L'area di Variante 6, le cui caratteristiche vengono riepilogate nella tabella seguente, si pone nel settore meridionale del centro abitato di S. Cesario. Dal punto di vista cartografico risulta compresa nell'Elemento CTR, in scala 1:5.000, n. 220013 denominata “S. Cesario sul Panaro” (All. n. 4).

**Area di variante:** 6

**Ubicazione:** Via Pioppe

**Destinazione urbanistica:** residenziale in corso d'attuazione, residenziale di espansione, servizi sociali, verde pubblico da realizzarsi come Zona di Rimboschimento e parcheggi pubblici

**Prove di riferimento:** statiche da bibliografica nn. 1, 25 e 26

La “Carta della litologia di superficie e dei suoli” (Tav. 1) mette in evidenza la presenza di suoli franco limosi a substrato franco estremamente ghiaioso appartenenti alla Consociazione San Omobono. Questa unità cartografica si colloca nella piana pedemontana su depositi recenti di conoide del fiume Panaro. La superficie è pianeggiante.

L'orizzonte superficiale del suolo, sino a 50 cm, e quello profondo, sino a 80 cm, si presentano di colore bruno grigiastro scuro con tessitura franca limosa.

Il substrato è costituito da sedimenti alluvionali a composizione carbonatica organizzati in alternanze di corpi ghiaiosi e strati decimetrici a tessitura media o moderatamente grossolana; il suo colore è bruno grigiastro o bruno oliva chiaro con tessitura franca limosa estremamente ghiaiosa nella parte superiore e franca o franca estremamente ghiaiosa in quella inferiore.

La "Carta delle isopiezometriche" (Tav. 2) mette in evidenza una falda con livelli di circa 33,5 m slm, corrispondenti nello specifico ad una soggiacenza di circa 23 m da p.d.c., ed una pendenza verso N del 2‰.

Per la caratterizzazione stratigrafica e geotecnica si è fatto riferimento alle prove penetrometriche statiche nn. 1, 25 e 26 i cui diagrammi sono riportati in Allegato n. 8 e la cui interpretazione ha permesso di ricavare i principali parametri geotecnici, per livelli litostratigraficamente omogenei, riepilogati nelle tabelle seguenti.

Prova n. 1							Litologia
Profondità	Rp	E	Cu	Rl	$\phi'$		
<i>da m</i>	<i>a m</i>	<i>kg/cm<sup>2</sup></i>	<i>kg/cm<sup>2</sup></i>	<i>kg/cm<sup>2</sup></i>	<i>kg/cm<sup>2</sup></i>	<i>°</i>	
0	0,6	-	-	-	-	-	Terreno agrario
0,6	2	46,5	76	2,3	2,4	-	Argille
2	4,4	53,3	81	2,6	3,8	-	Argille limose
4,4		257	700	-	-	45	Ghiaie

**Note:** falda non rilevata

Prove nn. 25-26							Litologia
Profondità	Rp	E	Cu	Rl	$\phi'$		
<i>da m</i>	<i>a m</i>	<i>kg/cm<sup>2</sup></i>	<i>kg/cm<sup>2</sup></i>	<i>kg/cm<sup>2</sup></i>	<i>kg/cm<sup>2</sup></i>	<i>°</i>	
0	0,6	-	-	-	-	-	Terreno agrario
0	3,2	17,53	71	0,87	0,80	-	Argille
3,2	4,6	24	62	1,19	0,90	-	Limi e limi arg.
4,6		300	900	-	-	32	Ghiaie

**Note:** falda non rilevata

I dati mettono in evidenza la presenza di terreno agrario sino alla profondità di 60 cm oltre i quali si trova un livello di argille e limi argillosi sino a circa 4,5 m di profondità con buone caratteristiche geotecniche, al di sotto del quale sono presenti le ghiaie.

Nei fori di sondaggio non è stata rilevata la presenza di una falda superficiale.

#### Area di Variante 7

L'area di Variante 7, le cui caratteristiche vengono riepilogate nella tabella seguente, si pone nel settore centrale del centro abitato di S. Cesario. Dal punto di vista cartografico risulta compresa nell'Elemento CTR, in scala 1:5.000, n. 220013 denominata "S. Cesario sul Panaro" (All. n. 4).

**Area di variante: 7**

**Ubicazione:** Alighieri

**Destinazione urbanistica:** residenziale di sostituzione urbanistica, parcheggi pubblici e verde attrezzato

**Prova di riferimento:** statica da bibliografica n. 6

La "Carta della litologia di superficie e dei suoli" (Tav. 1) mette in evidenza la presenza di suoli franco limosi e franco limosi a substrato franco ghiaioso appartenenti al Complesso Cataldi. Questa unità cartografica si colloca nella piana pedemontana su depositi di conoide del fiume Panaro. La pendenza varia da 0,5 a 1‰.

L'orizzonte superficiale del suolo, sino a 40÷80 cm, si presenta di colore bruno grigiastro scuro con tessitura franca limosa. L'orizzonte profondo, sino a 80÷100 cm si presenta di colore bruno oliva con tessitura franca limosa. Oltre, 120÷140 cm, sono presenti screziature bruno giallastre, concrezioni di carbonato di calcio associate a pellicole di carbonati.

Il substrato è costituito da sedimenti alluvionali a composizione carbonatica organizzati in alternanze di corpi ghiaiosi con strati decimetrici a tessitura moderatamente grossolana e moderatamente fine; quando presente il substrato ghiaioso si pone generalmente oltre i 150 cm di profondità.

La "Carta delle isopiezometriche" (Tav. 2) mette in evidenza una falda con livelli di circa 33,5 m slm, corrispondenti nello specifico ad una soggiacenza di circa 21 m da p.d.c., ed una debole pendenza verso NW.

Per la caratterizzazione stratigrafica e geotecnica si è fatto riferimento alla prova penetrometrica statica n. 6 i cui diagrammi sono riportati in Allegato n. 8 e la cui interpretazione ha permesso di ricavare i principali parametri geotecnici, per livelli litostratigraficamente omogenei, riepilogati nelle tabelle seguenti.

Prova n. 6							Litologia
Profondità		Rp	E	Cu	RI	$\phi'$	
da m	a m	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	°	
0	0,6	-	-	-	-	-	Terreno agrario
0,6	3,2	13,85	62	0,69	0,95	-	Argille
3,2	5,6	16,33	68	0,81	1,09	-	Argille limose
5,6		237	700	-	-	40	Ghiaie

**Note:** falda non rilevata

I dati mettono in evidenza la presenza di terreno agrario sino alla profondità di 60 cm oltre i quali si trova un livello di argille e argille limose sino a 5,6 m di profondità con buone caratteristiche geotecniche, al di sotto del quale sono presenti le ghiaie.

Nei fori di sondaggio non è stata rilevata la presenza di una falda superficiale.

#### **Area di Variante 8 e 9**

Le aree di Variante 8 e 9, le cui caratteristiche vengono riepilogate nelle tabelle seguenti, si pongono nel settore meridionale del centro abitato di S. Cesario a ridosso dell'area n. 6. Dal punto di vista cartografico risultano comprese nell'Elemento CTR, in scala 1:5.000, n. 220013 denominata "S. Cesario sul Panaro" (All. n. 4).

**Area di variante: 8**

**Ubicazione:** Pozzo 1

**Destinazione urbanistica:** attrezzature tecniche

**Prova di riferimento:** vedi area n. 6

**Area di variante: 9**

**Ubicazione:** Pozzo 6

**Destinazione urbanistica:** attrezzature tecniche

**Prova di riferimento:** vedi area n. 6

La "Carta della litologia di superficie e dei suoli" (Tav. 1) mette in evidenza la presenza di suoli franco limosi a substrato franco estremamente ghiaioso appartenenti alla Consociazione San Omobono. Questa unità cartografica si colloca nella piana pedemontana su depositi recenti di conoide del fiume Panaro. La superficie è pianeggiante.

L'orizzonte superficiale del suolo, sino a 50 cm, e quello profondo, sino a 80 cm, si presentano di colore bruno grigiastro scuro con tessitura franca limosa.

Il substrato è costituito da sedimenti alluvionali a composizione carbonatica organizzati in alternanze di corpi ghiaiosi e strati decimetrici a tessitura media o moderatamente grossolana; il suo colore è bruno grigiastro o bruno oliva chiaro con tessitura franca limosa estremamente ghiaiosa nella parte superiore e franca o franca estremamente ghiaiosa in quella inferiore.

La "Carta delle isopiezometriche" (Tav. 2) mette in evidenza una falda con livelli di circa 34 m s.l.m., corrispondenti nello specifico ad una soggiacenza di circa 23 m da p.d.c., ed una pendenza verso N del 2‰.

Per la caratterizzazione stratigrafica e geotecnica si faccia riferimento alle prove penetrometriche statiche nn. 1, 25 e 26 e quindi alle considerazioni esposte per l'area n. 6.

#### **Area di Variante 10**

L'area di Variante 10, le cui caratteristiche vengono riepilogate nella tabella seguente, si pone nel settore settentrionale del centro abitato di S. Cesario subito a N dell'autostrada A1. Dal punto di vista cartografico risulta compresa nell'Elemento CTR, in scala 1:5.000, n. 220013 denominata "S. Cesario sul Panaro" (All. n. 5).

**Area di variante: 10**

**Ubicazione:** Laghi balena

**Destinazione urbanistica:** attrezzature del verde di intervento privato

**Prove di riferimento:** statiche da bibliografica nn. 7, 8, 9, 27 e 28

La "Carta della litologia di superficie e dei suoli" (Tav. 1) mette in evidenza la presenza di suoli franco limosi e franco limosi a substrato franco ghiaioso appartenenti al Complesso Cataldi. Questa unità cartografica si colloca nella piana pedemontana su depositi di conoide del fiume Panaro. La pendenza varia da 0,5 a 1‰.

L'orizzonte superficiale del suolo, sino a 40÷80 cm, si presenta di colore bruno grigiastro scuro con tessitura franca limosa. L'orizzonte profondo, sino a 80÷100 cm si presenta di colore bruno oliva con tessitura franca limosa. Oltre, 120÷140 cm, sono presenti screziature bruno giallastre, concrezioni di carbonato di calcio associate a pellicole di carbonati.

Il substrato è costituito da sedimenti alluvionali a composizione carbonatica organizzati in alternanze di corpi ghiaiosi con strati decimetrici a tessitura moderatamente grossolana e moderatamente fine; quando presente il substrato ghiaioso si pone generalmente oltre i 150 cm di profondità.

La “Carta delle isopiezometriche” (Tav. 2) mette in evidenza una falda con livelli di circa 33 m slm, corrispondenti nello specifico ad una soggiacenza di circa 13÷14 m da p.d.c., ed una debole pendenza (1‰) verso NW.

Per la caratterizzazione stratigrafica e geotecnica si è fatto riferimento alle prove penetrometriche statiche nn. 7, 8, 9, 27 e 28 i cui diagrammi sono riportati in Allegato n. 8 e la cui interpretazione ha permesso di ricavare i principali parametri geotecnici, per livelli litostratigraficamente omogenei, riepilogati nelle tabelle seguenti.

Prova n. 7							Litologia
Profondità		Rp	E	Cu	Rl	$\phi'$	
da m	a m	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	°	
0	0,6	-	-	-	-	-	Terreno agrario
0,6	2	15,25	68	0,76	1,24	-	Argille
2	4	9,4	54	0,47	0,51	-	Argille limose
4		184	550	-	-	42	Ghiaie

**Note:** falda non rilevata

Prova n. 8							Litologia
Profondità		Rp	E	Cu	Rl	$\phi'$	
da m	a m	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	°	
0	0,6	-	-	-	-	-	Terreno agrario
0,6	1,8	16,8	71	0,82	1,38	-	Argille
1,8	6,2	9,5	54	0,48	0,53	-	Argille limose
6,2		230	690	-	-	43	Ghiaie

**Note:** falda non rilevata

Prova n. 9							Litologia
Profondità		Rp	E	Cu	Rl	$\phi'$	
da m	a m	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	°	
0	0,6	-	-	-	-	-	Terreno agrario
0,6	2,2	13,5	61	0,68	0,97	-	Argille
2,2	6,4	10,38	56	0,51	0,50	-	Limi argillosi
6,4		200	600	-	-	41	Ghiaie

**Note:** falda non rilevata

Prova n. 27							Litologia
Profondità		Rp	E	Cu	Rl	$\phi'$	
da m	a m	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	°	
0	0,6	-	-	-	-	-	Terreno agrario
0,6	2,6	28	69	1,4	2	-	Argille
2,6	5	14	63	0,7	0,62	-	Limi
5	6,4	16,85	70	0,84	0,58	-	Argille
6,4		300	900	-	-	44	Ghiaie

**Note:** falda non rilevata

Prova n. 28							Litologia
Profondità		Rp	E	Cu	Rl	$\phi'$	
da m	a m	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	°	
0	0,6	-	-	-	-	-	Terreno agrario
0,6	1,2	29,5	68	1,45	1,4	-	Argille
1,2		300	690	-	-	42	Ghiaie

**Note:** falda non rilevata

I dati, delle prove più prossime all'area (nn. 7, 8 e 9), mettono in evidenza la presenza di terreno agrario sino alla profondità di 60 cm oltre i quali si trova un livello di argille e argille limose, la cui base si attesta tra 4 e 6,5 m da p.d.c., con buone caratteristiche geotecniche, al di sotto del quale sono presenti le ghiaie.

Nei fori di sondaggio non è stata rilevata la presenza di una falda superficiale.

### Area di Variante 11

L'area di Variante 11, le cui caratteristiche vengono riepilogate nella tabella seguente, si pone nel settore centro-settentrionale del territorio comunale. Dal punto di vista cartografico risulta compresa nell'Elemento CTR, in scala 1:5.000, n. 220014 denominata "La Graziosa" (All. n. 6).

Area di variante: **11**

**Ubicazione:** Cupole

**Destinazione urbanistica:** varie<sup>3</sup>

**Prova di riferimento:** statica da bibliografica n. 10

La "Carta della litologia di superficie e dei suoli" (Tav. 1) mette in evidenza la presenza di suoli franco limosi e franco limosi a substrato franco ghiaioso appartenenti al Complesso Cataldi. Questa unità cartografica si colloca nella piana pedemontana su depositi di conoide del fiume Panaro. La pendenza varia da 0,5 a 1%.

L'orizzonte superficiale del suolo, sino a 40÷80 cm, si presenta di colore bruno grigiastro scuro con tessitura franca limosa. L'orizzonte profondo, sino a 80÷100 cm si presenta di colore bruno oliva con tessitura franca limosa. Oltre, 120÷140 cm, sono presenti screziature bruno giallastre, concrezioni di carbonato di calcio associate a pellicole di carbonati.

Il substrato è costituito da sedimenti alluvionali a composizione carbonatica organizzati in alternanze di corpi ghiaiosi con strati decimetrici a tessitura moderatamente grossolana e moderatamente fine; quando presente il substrato ghiaioso si pone generalmente oltre i 150 cm di profondità.

La "Carta delle isopiezometriche" (Tav. 2) mette in evidenza una falda con livelli di circa 34 m slm, corrispondenti nello specifico ad una soggiacenza di circa 12 m da p.d.c. ed una debole pendenza verso N.

Per la caratterizzazione stratigrafica e geotecnica si è fatto riferimento alla prova penetrometrica statica n. 10 i cui diagrammi sono riportati in Allegato n. 8 e la cui interpretazione ha permesso di ricavare i principali parametri geotecnici, per livelli litostratigraficamente omogenei, riepilogati nelle tabelle seguenti.

Prova n. 10							Litologia
Profondità	Rp	E	Cu	RI	$\phi'$		
da m	a m	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	°	
0	0,6	-	-	-	-	-	Terreno agrario
0,6	5,6	10,71	58	0,54	0,74	-	Argille
5,6	7	8,85	53	0,44	0,51	-	Limi e argille
7	8,6	6,25	38	0,31	0,31	-	Argille
8,6	9,6	14,4	64	0,72	0,88	-	Argille limose
9,6	11	199	599	-	-	37	Ghiaie

**Note:** falda non rilevata

I dati mettono in evidenza la presenza di terreno agrario sino alla profondità di 60 cm oltre i quali si trova un'alternanza di livelli argillosi e limosi, la cui base si attesta a 9,5 m da p.d.c., con buone caratteristiche geotecniche, al di sotto del quale sono presenti le ghiaie.

Nei fori di sondaggio non è stata rilevata la presenza di una falda superficiale.

### Area di Variante 12

L'area di Variante 12, le cui caratteristiche vengono riepilogate nella tabella seguente, si pone nel settore settentrionale del territorio comunale. Dal punto di vista cartografico risulta compresa nell'Elemento CTR, in scala 1:5.000, n. 220014 denominata "La Graziosa" (All. n. 6).

Area di variante: **12**

**Ubicazione:** Molino Repetto

**Destinazione urbanistica:** produttiva di completamento e di ristrutturazione

**Prove di riferimento:** statiche da bibliografica nn. 16, 17, 29 e 30

La "Carta della litologia di superficie e dei suoli" (Tav. 1) mette in evidenza la presenza di suoli franco limosi e franco limosi a substrato franco ghiaioso appartenenti al Complesso Cataldi. Questa unità cartografica si colloca nella piana pedemontana su depositi di conoide del fiume Panaro. La pendenza varia da 0,5 a 1%.

<sup>3</sup> Riconversione e/o conversione a residenza agricola, riconversione a funzione agricola [...], uffici privati, studi professionali [...], residenza civile e turistica, attività pubbliche e/o private di carattere sociale [...], laboratori tecnico scientifici.

L'orizzonte superficiale del suolo, sino a 40÷80 cm, si presenta di colore bruno grigiastro scuro con tessitura franca limosa. L'orizzonte profondo, sino a 80÷100 cm si presenta di colore bruno oliva con tessitura franca limosa. Oltre, 120÷140 cm, sono presenti screziature bruno giallastre, concrezioni di carbonato di calcio associate a pellicole di carbonati.

Il substrato è costituito da sedimenti alluvionali a composizione carbonatica organizzati in alternanze di corpi ghiaiosi con strati decimetrici a tessitura moderatamente grossolana e moderatamente fine; quando presente il substrato ghiaioso si pone generalmente oltre i 150 cm di profondità.

La "Carta delle isopiezometriche" (Tav. 2) mette in evidenza una falda con livelli di circa 34 m slm, corrispondenti nello specifico ad una soggiacenza di circa 12 m da p.d.c., ed una debole pendenza verso N.

Per la caratterizzazione stratigrafica e geotecnica si è fatto riferimento alle prove penetrometriche statiche nn. 16, 17, 29 e 30 i cui diagrammi sono riportati in Allegato n. 8 e la cui interpretazione ha permesso di ricavare i principali parametri geotecnici, per livelli litostratigraficamente omogenei, riepilogati nelle tabelle seguenti.

Prova n. 16							
Profondità		Rp	E	Cu	Rl	$\phi'$	Litologia
da m	a m	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	°	
0	0,6	-	-	-	-	-	Terreno agrario
0,6	2,8	9,33	52	0,47	0,58	-	Argille e argille l.
2,8	4,2	6	37	0,3	0,26	-	Argille
4,2	5,2	10	57	0,5	0,53	-	Limi
5,2	9,6	6,5	39	0,32	0,32	-	Argille e argille l.
9,6		110	330	-	-	40	Ghiaie

**Note:** livello statico della falda nel foro di prova a -2,1 m da p.c.

Prova n. 17							
Profondità		Rp	E	Cu	Rl	$\phi'$	Litologia
da m	a m	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	°	
0	0,6	-	-	-	-	-	Terreno agrario
0,6	3,2	8,28	50	0,41	0,51	-	Argille
3,2	4,8	6,5	40	0,32	0,25	-	Argille limose
4,8	6,4	9,75	54	0,49	0,65	-	Argille
6,4	10	6,57	40	0,33	0,32	-	Limi argillosi

**Note:** livello statico della falda nel foro di prova a -1,2 m da p.c.

Prova n. 29							
Profondità		Rp	E	Cu	Rl	$\phi'$	Litologia
da m	a m	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	°	
0	0,6	-	-	-	-	-	Terreno agrario
0,6	5,4	10,16	56	0,51	0,8	-	Argille
5,4	7,2	10,75	58	0,54	0,4	-	Argille limose
7,2	11,6	16,88	72	0,89	0,77	-	Limi e limi sab.
11,6	20,6	175	500	-	-	41	Ghiaie
20,6	24	18,35	71	0,92	1,13	-	Argille

**Note:** falda non rilevata

Prova n. 30							
Profondità		Rp	E	Cu	Rl	$\phi'$	Litologia
da m	a m	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	kg/cm <sup>2</sup>	°	
0	0,6	-	-	-	-	-	Terreno agrario
0,6	6	10,44	58	0,52	0,55	-	Argille
6	8,8	8,18	49	0,41	0,41	-	Argille e limi sab.
8,8	11	11,8	62	0,59	0,52	-	Argille e limi arg.
11	20,4	190	560	-	-	37	Ghiaie
20,4	24	16,33	69	0,82	0,7	-	Argille

**Note:** falda non rilevata

I dati mettono in evidenza la presenza di terreno agrario sino alla profondità di 60 cm oltre i quali si trova un'alternanza di livelli argillosi e limosi sino a fine prova con uno strato ghiaioso tra 11 e 20,4 m da p.d.c.

Nei fori di sondaggio non è stata rilevata la presenza di una falda superficiale.

**PRESCRIZIONI PER I NUOVI INSEDIAMENTI*****Premessa***

Come si può evincere dalle caratterizzazioni fisiche prima riportate le proposte di piano si concentrano in quattro zone territorialmente definibili ed ambientalmente omogenee:

1. Frazione di Altolà (area n. 1);
2. Centro abitato di San Cesario s/P. (aree nn.: 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10);
3. Località Pilastrello (aree nn.: 2 e 3);
4. Località La Graziosa (aree nn.: 11 e 12).

Gli interventi specifici nell'ambito delle zone agricole si possono comunque ricondurre ai sopra descritti domini.

Di seguito vengono analizzate le singole varianti e per ognuna verrà esaminata la fattibilità geologica-geotecnica ed inoltre dettate le necessarie prescrizioni.

Tale lavoro è stato fatto suddividendo le aree in oggetto in gruppi, in rapporto alla omogeneità geotecnica dei terreni di sottofondazione.

Si ricorda la non esondabilità di tutto il territorio Comunale di San Cesario s/P. ed inoltre che questo non compare negli elenchi delle zone sismiche, come meglio specificato nei capitoli precedenti; si ritiene pertanto soddisfacente la fattibilità da questi punti di vista.

A tal proposito si fa notare che la *Proposta di riclassificazione sismica del territorio nazionale*<sup>4</sup> prevede di classificare gran parte di Comuni dell'Emilia Romagna, attualmente non classificati (compreso S. Cesario) nella terza categoria.

Tale indicazione non è stata tuttavia ancora recepita da normative nazionale e/o regionali, tuttavia il P.T.C.P. della Provincia di Modena (art. 45, c.2) indirizza i Comuni non classificati sismici "ad adeguare le norme degli strumenti urbanistici comunali e quelle dei regolamenti edilizi alla legislazione sismica nazionale [...] assumendo le indicazioni normative valide per i Comuni classificati di 3ª categoria".

***Zona della frazione di Altolà***

In questa zona è compresa la Variante 1.

Siamo nella porzione meridionale del territorio Comunale di San Cesario s/P., nella quale si riscontra una buona omogeneità litologica dei terreni presenti, deposizionalmente legati al fiume Panaro.

In tale zona abbiamo un andamento del substrato ghiaioso più regolare, con le ghiaie che risultano subaffioranti, soprattutto nella parte W, o che si attestano a modeste profondità dal p.d.c., circa 1-2 m, come nella parte ad E, verso il confine con il Comune di Castelfranco Emilia.

Qui le ghiaie costituiscono un'unica e pressoché continua bancata di notevole spessore, oltre i 50 m, e quindi di un'entità ben maggiore di quella a cui si faranno sentire i carichi trasmessi da "qualsiasi" tipo di costruzione.

Anche per quel che riguarda la morfologia, nella zona i terreni sono dotati di una buona pendenza ma caratterizzati da una regolarità planimetrica con andamento morfologico abbastanza semplice, che permette uno sviluppo edilizio senza particolari problemi.

In tale studio è stata considerata n.1 prove penetrometrica dinamica, allo scopo di verificare lo spessore dei terreni di copertura alle ghiaie che come detto, si attestano a modeste profondità dal p.d.c.; i terreni di copertura sono rappresentati da limi e limi-sabbiosi, caratterizzati da buona consistenza ed omogeneità.

Nella porzione di territorio esaminata, non si riscontra la presenza di una falda freatica superficiale, (quella profonda la si ritrova a -11÷15 m circa dal p.d.c) e pertanto non si dovranno seguire particolari accorgimenti in caso siano previsti interrati o seminterrati.

In considerazione di tutto ciò possiamo dedurre che per quanto riguarda l'edificabilità nella aree oggetto di variante non sussistono particolari problemi né da un punto di vista geotecnico né idrogeologico, date le ottime caratteristiche meccaniche dei terreni presenti.

Si consiglia, quindi, l'uso di fondazioni superficiali a plinto o continue, appoggiate a modesta profondità dal p.d.c., e in ogni caso non inferiore a 0,50 m, direttamente sulle ghiaie o poco sopra sui terreni di copertura che presentano comunque ottime caratteristiche di portanza.

Per quanto riguarda la stabilità delle pareti di scavo, è comunque assicurata dalle ottime caratteristiche geotecniche dei terreni in oggetto, non destando pertanto elementi di particolare preoccupazione.

Per l'area di variante esaminata, posta in questa porzione del territorio comunale si richiede di porre particolare attenzione alla vulnerabilità degli acquiferi presenti nel sottosuolo; infatti in relazione ai litotipi affioranti prevalentemente grossolani, risulta assente una copertura fine di protezione, rendendo pertanto gli acquiferi sottostanti estremamente "sensibili" ad eventuali fenomeni di inquinamento.

Si richiede pertanto di adottare, a protezione della falda, per le acque reflue, fognature assolutamente impermeabili, limitando al minimo le soluzioni di discontinuità e curando particolarmente innesti e pozzetti.

***Centro abitato di San Cesario sul Panaro***

In questo gruppo sono comprese le varianti che interessano il centro abitato di San Cesario s/P. e zone limitrofe, ed in particolar modo le varianti nn.: 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10.

Siamo nella porzione mediana del territorio Comunale nella quale si riscontra una certa variabilità litologica e geotecnica dei terreni presenti. A tale situazione corrisponde una certa variabilità dello spessore dei terreni di co-

<sup>4</sup> A. Lucantoni, V. Bosi, F. Brammerini, R. De Marco, T. LO Presti, G. Naso e F. Sabetta: "Il rischio sismico in Italia" pubblicato su "Ingegneria sismica" anno XVIII – N. 1 – Gennaio-Aprile 2001 pp. 5-36.

pertura alle ghiaie, variabili dal metro fino a 5-6 m dal piano di campagna. Tale variabilità si riflette necessariamente sulla scelta del tipo di fondazione da adottare in relazione alla stabilità opera-terreno.

Le prove penetrometriche eseguite desunte dalla bibliografia mostrano una certa omogeneità litologica e geotecnica dei terreni per il centro abitato di San Cesario s/P. In particolare è possibile riscontrare nei primi 5-6 m di profondità un'alternanza irregolare di limi, limi argillosi ed argille limose, con talora sottili intercalazioni di limi sabbiosi e sabbie.

Tale livello è seguito in profondità da uno strato ghiaioso, caratteristica comune a tutto il territorio del centro abitato di San Cesario s/P., con profondità variabile a seconda della zona, che nel capoluogo in oggetto raggiunge i massimi livelli.

Qui le ghiaie non costituiscono più una bancata unica, anche se gli spessori presenti sono notevoli ed in grado di supportare anche carichi notevoli; siamo infatti già nella porzione medio-terminale del conoide del fiume Panaro, all'interno del quale si assiste allo sfrangiamento con comparsa di intercalazioni più fini tra i terreni prevalentemente grossolani.

Per quanto riguarda la zona in esame è talora presente un livello superficiale di terreno, compreso tra il p.d.c. e 1-2 m di profondità, sovraconsolidato per essiccamento.

I primi 5-6 m di terreno di copertura alle ghiaie presentano caratteristiche meccaniche buone con valori medi di  $R_p$  estremamente elevati, pari a circa 20 Kg/cm<sup>q</sup>, risultando sovraconsolidati.

Pertanto dal punto di vista geotecnico, ad eccezione dell'area n. 5 (Cartiera), non sussistono problemi particolari per quel che riguarda l'edificabilità delle aree oggetto di variante in studio, tenendo però in debita considerazione le problematiche dovute a fenomeni di ritiro dei terreni per essiccamento. Per quanto riguarda l'area n. 5 in corrispondenza delle ex vasche di sedimentazione delle acque di produzione della cartiera, come indicativamente perimetrato sull'Allegato n. 4, si prescrive l'assoluta inedificabilità, nonché adeguati approfondimenti in fase di Piano Particolareggiato, per l'esatta perimetrazione geometrica. Inoltre per tutta l'area n. 5 in sede di P. P. dovrà essere effettuata una verifica ai sensi del D.M. 471/1999.

Da sottolineare inoltre l'assenza di un livello di falda superficiale e pertanto sono da escludersi qualsiasi interferenza con le strutture fondali degli edifici, anche nel caso siano previsti edifici con interrati o seminterrati.

In quest'ultimo caso bisognerà anche prevedere e valutare le condizioni di stabilità delle pareti di scavo, stabilità, comunque assicurata dalle ottime caratteristiche geotecniche dei terreni in oggetto.

Dalle considerazioni fatte si ritiene possibile l'adozione di fondazioni superficiali sia continue che a plinto, con profondità di posa non inferiori a 0,50 m dal p.d.c. onde evitare il primo strato di terreno agrario.

In casi particolari, con carichi molto elevati, si potrà sempre ricorrere a fondazioni profonde, avendo le ghiaie a profondità veramente modeste o addirittura raggiungerle con le stesse fondazioni superficiali.

Considerata la situazione stratigrafica della zona, e la variabilità di spessore dei terreni di copertura alle ghiaie, sarà opportuno valutare con più precisione, per ogni singola area oggetto di variante, tale sequenza onde rilevare variazioni dello spessore stesso della copertura che potrebbero dare origine a cedimenti differenziali con relative distorsioni.

La fattibilità geotecnica delle varianti esaminate nella presente porzione del territorio è buona, facendo però particolare attenzione ai fenomeni di ritiro, che interessano i terreni fini di copertura alle ghiaie, rendendo particolarmente vulnerabili gli edifici con fondazioni e carichi disomogenei.

La porzione dei terreni di copertura alle falde idriche è più elevata rispetto la zona di Altolà, mantenendo comunque un elevato grado di rischio in relazione ad eventuali fenomeni di inquinamento.

Si consiglia pertanto anche in tal caso di porre particolare attenzione ai sistemi di smaltimento delle acque reflue, adottando gli accorgimenti dettati per la zona precedente.

Andranno "controllati" anche eventuali scarichi in acque superficiali, come il canal Torbido, in relazione ad una sua possibile connessione con gli acquiferi nel sottosuolo.

### ***Località "Pilastrello"***

In questo gruppo sono comprese tutte le varianti che interessano la Località Pilastrello e zone limitrofe, ed in particolar modo le Varianti 2 e 3.

Siamo nella porzione N del territorio Comunale che corrisponde all'estrema parte medio terminale del conoide del fiume Panaro, dominata da litotipi fini per oltre i 15-20 m di profondità dal piano di campagna.

Sono presenti terreni prevalentemente rappresentati da limi e argille che si ripetono in sequenze monotone; a luoghi sono presenti intercalazioni più grossolane limo-sabbiose o francamente sabbiose sedi di acquiferi molto modesti sia arealmente che verticalmente.

A notevoli profondità, come detto oltre i 15-20 m dal p.d.c., si riscontrano strati di terreni ghiaiosi; in questa zona le ghiaie non costituiscono più una superficie continua, ma dei corpi lentiformi variabili in estensione e spessore che rendono estremamente variabile la zona da questo punto di vista.

I terreni di copertura presentano generalmente scarse caratteristiche geotecniche essendo caratterizzati da valori medi di  $R_p$ , resistenza alla punta in termini statici, inferiore a 10 Kg/cm<sup>q</sup>.

Si sono eseguite infatti n° 3 prove penetrometriche statiche più quelle esaminate da bibliografia allo scopo di caratterizzare litologicamente e geotecnicamente i terreni di sottofondazione.

Nell'area è presente una falda freatica superficiale contenuta come detto nei livelli più grossolani il cui livello statico si attesta mediamente a modeste profondità dal p.d.c., pari a circa 0.5-1 metri.

Di tale falda dovrà essere necessariamente tenuto conto in caso siano previsti interrati o seminterrati, per i quali dovranno essere previsti idonei sistemi di impermeabilizzazione e allontanamento delle acque, anche in considera-

zione del fatto che eventuali escursioni renderebbero tale falda interferente direttamente con le strutture fondali degli edifici.

Per quanto riguarda la capacità portante è decisamente più ridotta, rispetto alle zone precedenti; comunque dalle considerazioni fatte, ed in relazione anche agli eventuali carichi ammissibili, si ritiene possibile l'adozione di fondazioni superficiali a plinto o continue, con profondità di posa non inferiori a 1-2 m dal piano di campagna.

E' sconsigliabile anche per le costruzioni modeste sfruttare le caratteristiche di resistenza dello strato superficiale sovraconsolidato per essiccazione, in quanto le escursioni della falda più superficiale potrebbero portare all'innalzamento di tale livello annullandone quindi il contributo alla resistenza al taglio totale.

Particolare attenzione andrà comunque posta nelle previsioni dei cedimenti, sia assoluti che differenziali.

Qualora sia prevista l'esecuzione di interrati o seminterrati si dovrà preventivamente valutare sia le condizioni di stabilità delle pareti di scavo, e sia provvedere ad idonei sistemi di allontanamento delle acque di infiltrazione. In particolare dovranno essere adottati sistemi di impermeabilizzazione delle murature, e di drenaggio delle acque.

In caso di carichi molto rilevanti si potrà ricorrere a fondazioni profonde (pali), utilizzando eventualmente come base di appoggio gli strati ghiaiosi presenti a 15-20 m dal piano di campagna, oppure con pali sospesi.

In questa zona si assiste ad una drastica riduzione della vulnerabilità rispetto ad eventuali fenomeni di inquinamento delle falde presenti nel sottosuolo; ciò è imputabile alla presenza di una copertura di terreni fini impermeabili, che fungono da protezione, unitamente al fatto che, in tale porzione del conoide, la falda si presenta in pressione e potenzialmente molto più ridotte.

### ***Località "La Graziosa"***

In questo gruppo sono comprese tutte le varianti che interessano la località La Graziosa e zone limitrofe, in corrispondenza della quale sono ubicati i principali insediamenti industriali del territorio Comunale; più precisamente sono comprese le Varianti 11 e 12.

Tale zona rappresenta la zona sedimentologicamente terminale del conoide recente del fiume Panaro; è caratterizzata da un'estrema variabilità sia litologica che geotecnica. Tale variabilità si riflette necessariamente sulla scelta del tipo di fondazione da adottare in relazione alla stabilità opera-terreno.

I terreni di copertura sono rappresentati litologicamente da limi, argille e limi-argillosi, con sottili e rare intercalazioni più grossolane limo-sabbiose e francamente sabbiose sedi di acquiferi superficiali molto modesti sia verticalmente che arealmente.

I terreni ghiaiosi presenti a profondità variabili non costituiscono una superficie continua, ma corpi lentiformi, non anastomizzanti fra loro, estremamente variabili in estensione e spessore.

Da un punto di vista geotecnico i terreni di copertura presentano caratteristiche di portanza scadenti, essendo caratterizzati da bassi valori di  $R_p$ , resistenza alla punta in termini statici.

Non si esclude comunque a priori l'adozione di fondazioni superficiali a plinto o continue, appoggiate ad una profondità non inferiore a 1 m dal p.d.c., premettendo che tale scelta sarà legata all'entità dei carichi trasmessi.

Occorre quindi considerare la possibilità, per edifici di una certa entità, caratterizzati da carichi elevati, di avvalersi di fondazioni profonde di tipo sospeso, o anche trivellate attestantesi sulle prime ghiaie che come detto possono rinvenirsi anche oltre i 20 m di profondità dal piano di campagna.

Nella zona esaminata si può riscontrare la presenza di una falda freatica superficiale sospesa il cui livello statico si attesta a modesta profondità dal p.d.c., generalmente compreso tra 1-2 m, e che pertanto potrebbe risultare in relazione ai valori di oscillazione, interferente con le strutture fondali degli edifici in progetto o addirittura con porzioni interrate o seminterrate degli stessi.

Di tale falda quindi dovrà essere necessariamente tenuto conto, prevedendo eventuali ed idonei sistemi di impermeabilizzazione ed abbassamento delle acque, in modo tale da tenere all'asciutto interrati, seminterrati e scavi di fondazione.

E' sconsigliabile anche per costruzioni modeste sfruttare le caratteristiche di portanza dello strato superficiale sovraconsolidato per essiccamento, in quanto l'eventuale contatto con l'acqua di falda, in relazione alle normali oscillazioni di tale livello, ne annullerebbe le caratteristiche di resistenza, rendendolo pertanto, da tale punto di vista, inaffidabile.

Particolare attenzione andrà comunque posta, in caso di fondazioni superficiali, alla previsione dei cedimenti, sia assoluti che differenziali.

Riguardo la stabilità delle pareti di scavo, dovrà essere preventivamente valutata, in relazione alle caratteristiche di resistenza al taglio dei terreni presenti, unitamente all'altezza della parete stessa, tenendo conto inoltre dell'eventuale presenza di acqua.

Si consiglia inoltre, vista l'elevata compressibilità dei terreni presenti, almeno quelli fini, di evitare emungimenti, tramite pozzi, nei primi 20 m del sottosuolo, onde non innescare fenomeni di costipazione e consolidamento indotti.

Per quanto riguarda la vulnerabilità delle falde idriche sotterranee valgono le medesime considerazioni fatte per la zona di Località "Pilastrello".