COMUNE DI MODENA

1PR8G9

PIANO REGOLATORE GENERALE

5.1

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DI CARATTERE GENERALE

MODIFICATE CON CONTRODEDUZIONI

COMUNE DI MODENA
Settore pianificazione e tutela del territorio

REVISIONE DECENNALE DEL PIANO REGOLATORE

NORME DI ATTUAZIONE

arch. Ezio Righi

PREFAZIONE

PARTE I - IL SISTEMA DI PIANIFICAZIONE 1
CAPO 10 - LA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE 2
ART. 10.0 - L'AMBITO DI COMPETENZA DEL PIANO REGOLATORE 2
ART. 10.1 - TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL PIANO REGOLATORE . . 2
ART. 10.2 - ADEGUAMENTO DEGLI IMMOBILI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA 3
ART. 10.3 - ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE 4
CAPO 11 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE 4
ART. 11.0 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE 4
ART. 11.1 - FUNZIONE DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI E LORO RAPPORTO 5
CAPO 12 - ESEGUIBILITA' DELLA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE 6
ART. 12.0 - DISCIPLINA NON IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE 6
ART. 12.1 - DISCIPLINA IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE 6
CAPO 13 - VARIANTI AL PIANO REGOLATORE 6
ART. 13.0 - VARIANTI SOGGETTE ALL'APPROVAZIONE REGIONALE 6
ART. 13.1 - VARIANTI DI ESCLUSIVA COMPETENZA COMUNALE 7
ART. 13.2 - REVISIONI PERIODICHE DELLA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE 8
CAPO 14 - ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE 9
ART. 14.0 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE 9
ART. 14.1 - FUNZIONE DEL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE . . 9
ART. 14.2 - PIANO PARTICOLAREGGIATO 10
ART. 14.3 - PIANO DI RECUPERO 15
ART. 14.4 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE 18
ART. 14.5 - PIANO DELLE AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI 20
ART. 14.6 - PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE O INTERAZIENDALE . . . 20
ART. 14.7 - LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA 22

PARTE II - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL'USO . . 23
CAPO 21 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE 24
ART. 21.0 - URBANIZZAZIONE 24
ART. 21.1 - LOTTIZZAZIONE 25
ART. 21.2 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA 25
CAPO 22 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE 26
ART. 22.0 - GENERALITA' 26
ART. 22.1 - RESTAURO SCIENTIFICO 27
ART. 22.2 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO 28
ART. 22.3 - RIPRISTINO TIPOLOGICO 30
ART. 22.4 - RIQUALIFICAZIONE E RICOMPOSIZIONE TIPOLOGICA. . . . 31
ART. 22.5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 33
ART. 22.6 - DEMOLIZIONE 35
ART. 22.7 - COSTRUZIONE 35
ART. 22.8 - AMPLIAMENTO 37
ART. 22.9 - OPERE INTERNE 39
ART. 22.10 - ADEGUAMENTO FUNZIONALE 40
ART. 22.11 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA 40
ART. 22.12 - MANUTENZIONE ORDINARIA 41

ART. 22.13 - MODIFICHE ALLO STATO DEI LUOGHI 42
ART. 22.14 - OPERE INFRASTRUTTURALI DIFFUSE 43
CAPO 23 - DISCIPLINA DELL'USO 43
ART. 23.0 - DESTINAZIONE EDILIZIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI . . 43
ART. 23.1 - DESTINAZIONE FUNZIONALE DELLE SUPERFICI INEDIFICATE 45
ART. 23.2 - DISCIPLINA DELL'USO DEGLI IMMOBILI 46
ART. 23.3 - MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO EDILIZIA 51

PARTE III - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO 55
CAPO 30 - AREE PER VIE DI COMUNICAZIONE 56
ART. 30.0 - AREE PER VIE DI COMUNICAZIONE 56
ART. 30.1 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PER VIE DI COMUNICAZIONE 56
ART. 30.2 - DISCIPLINA DELLE AREE PER VIABILITA' 57
ART. 30.3 - DISCIPLINA DELLE AREE PER TRASPORTI IN SEDE PROPRIA 58
ART. 30.4 - DISCIPLINA DELLE AREE PER PEDONI E CICLI 58
ART. 30.5 - PRESCRIZIONI QUALITATIVE 59
CAPO 31 - LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE 59
ART. 31.0 - DEFINIZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE . . . 59
ART. 31.1 - DISCIPLINA DELLA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A . . . 60
ART. 31.2 - DISCIPLINA DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B, C, D, F, G 60
ART. 31.3 - DISCIPLINA GENERALE DELLE ZONE OMOGENEE B, C, D, F, G 61
ART. 31.4 - DISCIPLINA DETTAGLIATA DELLE ZONE OMOGENEE B, C, D, F, G 61
ART. 31.5 - DISCIPLINA DELLA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E . . . 63
CAPO 32 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A 63
ART. 32.0 - DEFINIZIONE 63
ART. 32.1 - NORME DI CARATTERE GENERALE PER LA ZONA A 64
ART. 32.2 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (A1a) 65
ART. 32.3 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E ARTIGIANE (A1b) 66
ART. 32.4 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E COMMERCIALI (A2a) 66
ART. 32.5 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI, COMMERCIALI E PROFESSIONALI (A2b) 66
ART. 32.6 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A DESTINATE A FUNZIONI PUBBLICHE (A3) 67
ART. 32.7 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A PREVALENTEMENTE POLIFUNZIONALI (A4) 68
ART. 32.8 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A IN TERRITORIO EXTRAURBANO (A5) 69
ART. 32.9 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA NEI CENTRI FRAZIONALI (A6) 70
ART. 32.10 - PARTI DELLA ZONA A SOGGETTE A PARTICOLARI PRESCRIZIONI 70
CAPO 33 - NORME COMUNI ALLE ZONE B, C, D, F, G 71
ART. 33.1 - ATTUAZIONE DELLE NORME DI ZONA ELEMENTARE 71
ART. 33.2 - DISCIPLINA DELLE AREE SOGGETTE ALLA FORMAZIONE DI UNO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO 71

ART. 33.3 - DISCIPLINA DELLE AREE REGOLATE DA UNO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE 72
ART. 33.4 - DISCIPLINA DELLE AREE SOGGETTE A DISCIPLINA CONFERMATIVA 72
ART. 33.5 - DISCIPLINA DELLE AREE SOGGETTE A NORMA DIFFUSA . . 73
ART. 33.6 - DISCIPLINA DELLE AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI SPECIFICHE 73
ART. 33.7 - MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ZONA ELEMENTARE 74
CAPO 34 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B 74
ART. 34.0 - DEFINIZIONE 74
ART. 34.1 - DISCIPLINA DELLE ZONE ELEMENTARI B1, B2, B3 75
ART. 34.2 - DESTINAZIONI D'USO EDILIZIO AMMESSE NELLE ZONE ELEMENTARI B1, B2, B3 75
ART. 34.3 - DISCIPLINA DELLE ZONE ELEMENTARI B4 76
CAPO 35 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C 77
ART. 35.0 - DEFINIZIONE 77
ART. 35.1 - DESTINAZIONI D'USO EDILIZIO AMMESSE 77
ART. 35.2 - DISCIPLINA DETTAGLIATA DELLA ZONA C 77
CAPO 36 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D 78
ART. 36.0 - DEFINIZIONE 78
ART. 36.1 - NORME COMUNI ALLE ZONE D1, D2, D3, D4, D5 79
ART. 36.2 - DISCIPLINA DELLE ZONE ELEMENTARI D1/D2/D3 79
ART. 36.3 - DISCIPLINA DELLE ZONE ELEMENTARI D4 80
ART. 36.4 - DISCIPLINA DELLE ZONE ELEMENTARI D5 80
ART. 36.5 - DISCIPLINA DELLE ZONE ELEMENTARI D6 81
CAPO 37 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E 81
ART. 37.0 - DEFINIZIONE 81
ART. 37.1 - DESTINAZIONI D'USO EDILIZIO AMMESSE 82
ART. 37.2 - LIMITI DI ALTEZZA E DISTANZA PER LA ZONA E 83
ART. 37.3 - DEFINIZIONE DI CENTRO AZIENDALE 83
ART. 37.4 - COSTRUZIONE DI ABITAZIONI AGRICOLE E SERVIZI RUSTICI 84
ART. 37.5 - COSTRUZIONE DI ALLEVAMENTI DI TIPO AZIENDALE . . . 86
ART. 37.6 - COSTRUZIONE DI ALLEVAMENTI DI TIPO INTENSIVO . . . 87
ART. 37.7 - IMPIANTI A SERVIZIO DELLA MECCANIZZAZIONE AGRICOLA 88
ART. 37.8 - COSTRUZIONE DI SERRE INTENSIVE 88
ART. 37.9 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI OBBLIGATORI 89
CAPO 38 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F 89
ART. 38.0 - DEFINIZIONE 89
ART. 38.1 - DISCIPLINA DELLE AREE PER ATTREZZATURE GENERALI . . 90
ART. 38.2 - DISCIPLINA DETTAGLIATA DELLA ZONA F1 91
ART. 38.3 - DISCIPLINA DELLE ZONE ELEMENTARI F2 92
CAPO 39 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G 92
ART. 39.0 - DEFINIZIONE 92
ART. 39.1 - DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI DI QUARTIERE . . 93
ART. 39.2 - DISCIPLINA DETTAGLIATA DELLA ZONA G1 94
ART. 39.3 - AREE DESTINATE A PARCHEGGI 94
ART. 39.4 - DISCIPLINA DELLE ZONE ELEMENTARI G2 95

PARTE IV - POLITICHE URBANISTICHE NELL'AMBIENTE EDIFICATO 97

CAPO 40 - GENERALITA' 98
ART. 40.0 - FINALITA' 98
CAPO 41 - CONSERVAZIONE AMBIENTALE ED EDILIZIA 98
ART. 41.1 - CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO 98
CAPO 42 - TUTELA E RICOSTITUZIONE AMBIENTALE ED EDILIZIA 99
ART. 42.1 - CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO 99
CAPO 43 - RICOMPOSIZIONE E RIASSETTO DEL TESSUTO URBANO 100
ART. 43.1 - CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO 100
CAPO 44 - RIEQUILIBRIO E QUALIFICAZIONE DI TESSUTI CARENTI 101
ART. 44.1 - CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO 101
CAPO 45 - CONSOLIDAMENTO E COMPIMENTO DI AMBITI URBANI PIANIFICATI 102
ART. 45.1 - CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO 102
CAPO 46 - AREE PER FUNZIONI O INSEDIAMENTI COMPLESSI 103
ART. 46.1 - CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO 103
CAPO 47 - AREE DI RILEVANZA STRATEGICA 103
ART. 47.1 - CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO 103
CAPO 48 - ZONE DI RECUPERO 104
ART. 48.1 - DEFINIZIONE 104

PARTE V - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELLE RISORSE NATURALI 105
CAPO 50 - TUTELA DELL'AMBIENTE: GENERALITA' 106
ART. 50.0 - OBIETTIVI DELLE DISPOSIZIONI A TUTELA DELLA QUALITA' DELL'AMBIENTE 106
ART. 50.1 ZONE DI TUTELA AMBIENTALE 106
ART. 50.2 VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE 106
ART. 50.3 - NULLA-OSTA ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITA' SPECIFICHE 107
CAPO 51 - PROTEZIONE DEI CAMPI ACQUIFERI 108
ART. 51.0 - CAMPO DI APPLICAZIONE E CONTENUTO DELLE NORME DI PROTEZIONE 108
ART. 51.1 AMBITI TERRITORIALI DI PROTEZIONE PRIMARIA 109
ART.51.2 - DISCIPLINA NEI PERIMETRI DI TUTELA ASSOLUTA 109
ART. 51.3 - DISCIPLINA ALL'INTERNO DEI PERIMETRI DELLE ZONE DI RISPETTO PRIMARIO 110
ART. 51.4 - DISCIPLINA NEI PERIMETRI DI RISPETTO ALLARGATO . . 112
ART. 51.5 - AREE RISERVATE A NUOVI IMPIANTI DI CAPTAZIONE . . . 113
CAPO 52 - VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEI CORSI D'ACQUA 114
ART. 52.0 SITI DI VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEI CORSI D'ACQUA 114
ART. 52.1 AREE DI VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEI CORSI D'ACQUA 114
ART. 52.2 - PERIMETRO FF1 DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI 115
ART. 52.3 - PERIMETRI DI DIFESA DEI CARATTERI NATURALI (FF2) 115
ART. 52.4 - PERIMETRI RELATIVI AI CORSI D'ACQUA MINORI 116
ART. 52.5 - PERIMETRI FF3 PER ATTREZZATURE CONNESSE AGLI AMBITI FLUVIALI 117
ART. 52.6 - ZONE DI RISPETTO IDROGRAFICO 117
CAPO 53 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE 118
ART. 53.0 - RINVIO AL PIANO DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE 118
CAPO 54 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE 118
ART. 54.0 - LIMITI E VINCOLI DELLE ATTIVITA' CONSENTITE: GENERALITA' 118

ART. 54.1 - VINCOLI ALL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVE COMPORTANTI RILEVANTI IMPATTI SULL'AMBIENTE 118
ART. 54.2 - AZIENDE A RISCHIO D'INCIDENTE RILEVANTE 119
ART. 54.3 - VINCOLI PARTICOLARI PER ATTIVITA' CON EMISSIONI IN ATMOSFERA 119
ART. 54.4 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER ATTIVITA' IDROESIGENTI 119
CAPO 55 - PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI 120
ART. 55.0 - FINALITA' 120

PARTE VI - TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE E PAESISTICO 121
CAPO 60 - GENERALITA' 122
ART. 60.0 - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE E PAESISTICO 122
ART. 60.1 - DISCIPLINA DEI BENI SOGGETTI A TUTELA E PROTEZIONE 122
CAPO 61 - TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO 122
ART. 61.0 - GENERALITA' 122
ART. 61.1 - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI SOGGETTE A RESTAURO SCIENTIFICO 123
ART. 61.2 - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI SOGGETTE A RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO 124
ART. 61.3 - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI SOGGETTE A RIQUALIFICAZIONE E RICOMPOSIZIONE TIPOLOGICA 124
ART. 61.4 - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI SOGGETTE A RIPRISTINO TIPOLOGICO 125
ART. 61.5 - LIMITAZIONI ALL'USO DELLE COSTRUZIONI SOGGETTE A VINCOLO CONSERVATIVO 125
CAPO 62 - PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI 125
ART. 62.0 - VILLE, GIARDINI E PARCHI DI NOTEVOLE INTERESSE . . 125
CAPO 63 - TUTELA DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO 126
ART. 63.0 - INDIVIDUAZIONE DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO 126
ART. 63.1 - DISCIPLINA NEI PERIMETRI DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO 126
ART. 63.2 - VINCOLO ARCHEOLOGICO DI TUTELA (A2) 126
ART. 63.3 - VINCOLO DI SCAVO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO (A3) . . . 127
ART. 63.4 - CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO (A1) 127

PARTE VII - VINCOLI E PERIMETRI CON FUNZIONI SPECIFICHE 129
CAPO 71 - PERIMETRO DI RISPETTO ALL'AEROPORTO 130
ART. 71.1 - GENERALITA' 130
ART. 71.2 - OSTACOLI SOGGETTI A LIMITAZIONI 130
ART. 71.3 - LIMITAZIONI ALL'ALTEZZA DEGLI OSTACOLI 130
CAPO 72 - DISTANZE MINIME DA VIE DI COMUNICAZIONE 131
ART. 72.1 - CLASSIFICAZIONE DELLE VIE DI COMUNICAZIONE 131
ART. 72.2 - DISTANZE MINIME DALLE VIE DI COMUNICAZIONE 131
ART. 72.3 - DISCIPLINA DELLE FASCE DI RISPETTO 132
CAPO 73 - ZONA DI RISPETTO AI CIMITERI 133
ART. 73.1 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RISPETTO 133
ART. 73.2 - DISCIPLINA DELLE ZONE DI RISPETTO AI CIMITERI. . . 133
CAPO 74 - PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO 133
ART. 74.1 - INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO . . 133

PARTE VIII - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI IMMOBILI 135
CAPO 80 - GENERALITA' 136
ART. 80.0 - CONFORMITA' OBBLIGATORIA AI REQUISITI PRESTAZIONALI 136
ART. 80.1 - DIFFERENZIAZIONI DEI REQUISITI PRESTAZIONALI . . . 136
CAPO 81 - SPAZI PER LA SOSTA ED IL RICOVERO DI VEICOLI 137
ART. 81.0 - DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI PARCHEGGI PER AUTOVETTURE 137
ART. 81.1 - REQUISITI DEI PARCHEGGI PER AUTOVETTURE 140
ART. 81.2 - UTILIZZO DELLA DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI PARCHEGGI 140
ART. 81.3 - DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI RIMESSE PER AUTOVETTURE 141
ART. 81.4 - REQUISITI DELLE RIMESSE PER AUTOVETTURE 141
ART. 81.5 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI PER PARTICOLARI ESIGENZE . . 142
CAPO 82 - ALTRE DOTAZIONI OBBLIGATORIE 142
ART. 82.0 - VERDE DI VICINATO 142
ART. 82.1 - LOCALI DI SERVIZIO ALLE ABITAZIONI 143
CAPO 83 - REQUISITI GEOMETRICI 143
ART. 83.0 - ALTEZZE 143
ART. 83.1 - DISTACCHI FRA EDIFICI E DISTANZE MINIME 143

PARTE IX - NORME TRANSITORIE E FINALI. 145
CAPO 90 - EFFETTI DI VARIANTI AL PIANO REGOLATORE SUGLI STRUMENTI VIGENTI 146
ART. 90.1 - NORME DI SALVAGUARDIA 146
ART. 90.2 - EFFICACIA DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE VIGENTI . . 146
ART. 90.3 - RAPPORTO CON I REGOLAMENTI LOCALI 147

GLOSSARIO 149

CAPO 10 - LA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE

ART. 10.0 - L'AMBITO DI COMPETENZA DEL PIANO REGOLATORE

1. Il Piano regolatore deve disciplinare le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale e gli interventi pubblici e privati in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale delle comunità locali, tendendo alla salvaguardia dei valori urbani collettivi, di quelli ambientali e naturali, nonchè di quelli produttivi, secondo quanto disposto dall'art. 12 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47.

2. Con queste finalità il Piano regolatore disciplina le trasformazioni degli immobili compresi nel territorio comunale che, intervenendo sulla consistenza fisica e/o sull'uso, siano soggette dalla legislazione vigente a concessione edilizia, autorizzazione edilizia ovvero alla dichiarazione di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

3. Il Piano regolatore integra inoltre al proprio interno la disciplina di ulteriori particolari trasformazioni che, in rapporto alla tutela dei beni ambientali, naturali e culturali, ovvero in dipendenza da specifiche normative, siano assoggettate ad autorizzazioni particolari.

ART. 10.1 - TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL PIANO REGOLATORE

1. Ai sensi del precedente articolo sono soggette alla disciplina del Piano regolatore le seguenti trasformazioni:

TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

a. urbanizzazione
b. lottizzazione
c. ristrutturazione urbanistica

TRASFORMAZIONI EDILIZIE

a. restauro scientifico
b. restauro e risanamento conservativo
c. ripristino tipologico
d. riqualificazione e ricomposizione tipologica
e. ristrutturazione edilizia
f. demolizione

g. costruzione
h. ampliamento senza aumento di carico urbanistico
i. opere interne
j. adeguamento funzionale
k. modifiche allo stato dei luoghi
l. manutenzione straordinaria
m. manutenzione ordinaria
n. opere infrastrutturali diffuse

TRASFORMAZIONI DELL'USO

a. modificazioni della destinazione d'uso edilizia
b. modificazioni della destinazione d'uso funzionale

2. Le suddette trasformazioni sono definite e disciplinate alla Parte II.

ART. 10.2 - ADEGUAMENTO DEGLI IMMOBILI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA

1. L'adeguamento degli immobili alla disciplina dettata dal Piano regolatore e dagli strumenti urbanistici di attuazione è obbligatorio quando siano attuate le trasformazioni urbanistiche, edilizie e/o dell'uso sopraindicate, secondo la casistica precisata dai commi che seguono.

2. Nell'ambito di trasformazioni urbanistiche è comunque obbligatorio l'adeguamento alla disciplina urbanistica di tutti gli immobili interessati.

3. Quando siano attuate trasformazioni edilizie e/o dell'uso, l'adeguamento alla disciplina urbanistica è obbligatorio per tutte le unità immobiliari, le superfici inedificate ed altri immobili oggetto di trasformazione, ad eccezione dei seguenti casi:

. manutenzione ordinaria;
. manutenzione straordinaria;
. opere interne;
. adeguamento funzionale;
. costruzioni a carattere precario;
. opere provvisionali;
. ampliamento senza aumento di carico urbanistico.

Tale obbligo si applica all'intera estensione di ciascuna unità immobiliare oggetto, anche parzialmente, di trasformazione.

ART. 10.3 - ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE

1. La disciplina dell'assetto urbano e territoriale è espressa congiuntamente dai seguenti ambiti di governo del territorio:

   . disciplina delle trasformazioni fisiche e dell'uso;
   . disciplina dell'utilizzazione del suolo;
   . politiche urbanistiche dell'ambiente edificato;
   . tutela dell'ambiente e delle risorse naturali;
   . tutela del patrimonio culturale;
   . vincoli specifici a protezione e tutela di particolarità;
   . disciplina dei requisiti prestazionali degli immobili.

   Ciascuna delle suddette articolazioni costituisce oggetto di un'apposita Parte della presente normativa.

2. Le trasformazioni fisiche e dell' uso ammesse sugli immobili compresi nel territorio comunale devono essere conformi a quanto complessivamente disposto dalle articolazioni della disciplina di Piano regolatore indicate al precedente comma.

CAPO 11 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE

ART. 11.0 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE

1. Gli elementi costitutivi del Piano regolatore sono i seguenti:

   a. Relazione illustrativa;

   b. Tavole:
   2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10,
   2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.16, 2.17, 2.18, 2.19, 2.20,
   2.21, 2.22, 2.23, 2.24, 2.25, 2.26, 2.27, 2.28, 2.29, 2.30,
   2.31, 2.32, 2.34, 2.35, 2.36
   di progetto nel rapporto 1:5000 dell'intero territorio comunale e relativa legenda;

   c. Tavole di progetto nel rapporto 1:2000 relative alla zona territoriale omogenea A:

   Tavola 3a: Destinazioni d'uso urbanistico;
   Tavola 3b: Vincoli e modalità di intervento e trasformazione;

Tavola 3c: Interventi e politiche di riqualificazione urbanistica.
Tavola 3d: Disciplina della zona territoriale omogenea A nei centri frazionali.

d. Sintesi schematica della disciplina di Piano regolatore:

Tavole 4a.1, 4a.2, 4a.3, 4a.4, 4a.5;
Sintesi relativa al territorio urbano, in rapporto 1/10000
Tavola 4b: Sintesi della pianificazione del territorio comunale, in rapporto 1/25000;

e. Norme di attuazione di carattere generale (vol. 5.1);

f. Norme di zona elementare (vol. 5.2);

g. Relazione geologica.

ART. 11.1 - FUNZIONE DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI E LORO RAPPORTO

1. La disciplina di Piano regolatore è rappresentata integralmente dagli elementi costitutivi indicati alle lettere b),c),e),f) del precedente art. 11.0.

2. Le indicazioni cartografiche comprese nelle Norme di zona elementare di cui alla lett. f) integrano le indicazioni espresse dalle tavole 1/5000 di cui alla lett. b) del precedente articolo.

3. Ai fini legali gli unici elementi probatori consistono, con riferimento all'elencazione dell'art.11.0, 1. comma, nei seguenti atti:

- Tavole di cui alla lett. b);
- Tavole di cui alla lett. c), ad eccezione della Tavola 3c, che ha funzione di indirizzo non prescrittiva;
- Norme di attuazione di cui alla lett. e);
- Norme di zona elementare di cui alla lett. f).

4. In caso di difformità fra le indicazioni della cartografia e quelle espresse dalle norme di attuazione prevalgono quelle più cautelative delle finalità di pubblico interesse.

CAPO 12 - ESEGUIBILITA' DELLA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE

ART. 12.0 - DISCIPLINA NON IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

1. Si definiscono non immediatamente eseguibili le norme e le prescrizioni del Piano regolatore riferite solidalmente ad un insieme di unità fondiarie e che rinviano ad un ulteriore grado di pianificazione la disciplina delle singole trasformazioni edilizie o d'uso.

2. Alla disciplina di Piano regolatore non immediatamente eseguibile è data attuazione tramite strumenti urbanistici di attuazione.

ART. 12.1 - DISCIPLINA IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

1. Si definiscono immediatamente eseguibili le norme e prescrizioni di Piano regolatore che esplicitano univocamente grandezze e requisiti riferiti ad uno specifico immobile o ad esso riferibili senza il tramite di uno strumento urbanistico attuativo.

2. Alla disciplina di Piano regolatore immediatamente eseguibile è data di regola attuazione tramite gli strumenti della concessione edilizia ovvero della autorizzazione edilizia.

CAPO 13 - VARIANTI AL PIANO REGOLATORE

ART. 13.0 - VARIANTI SOGGETTE ALL'APPROVAZIONE REGIONALE

1. Sono adottate dal Consiglio Comunale e rimesse all'approvazione regionale ai sensi dell'art. 15, 3. comma della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 le varianti parziali al Piano regolatore che comportano:

   - modificazione alla perimetrazione od alla destinazione delle zone territoriali omogenee, ove eccedente i limiti di cui al seguente art. 13.1;
   - modificazione del dimensionamento, consistente nell'alterazione della capacità insediativa complessivamente computata per ciascuna zona territoriale omogenea ai sensi dell'art. 35, 7. comma della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, ovvero nel

decremento della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici di cui all'art.13, 2. comma, n. 5) della medesima legge regionale, distintamente attribuita dal Piano regolatore a ciascuna zona territoriale omogenea, ove eccedente i limiti di cui al seguente art. 13.1;

- modificazioni alla normativa sulla zona agricola (zona territoriale omogenea E).

ART. 13.1 - VARIANTI DI ESCLUSIVA COMPETENZA COMUNALE

1. Sono approvate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 3, 1. comma della legge regionale 8 novembre 1988, n.46, nell'ambito della formazione di strumenti urbanistici attuativi, le varianti al Piano regolatore che siano limitate a:

   a. rettifiche non sostanziali delle perimetrazioni delle zone e delle aree;
   b. modifiche nella distribuzione delle destinazioni d'uso, che non incidano sull'entità delle stesse, ove questa sia prescritta;
   c. riduzioni della dotazione di spazi pubblici o per attività collettive, ferme restando le dotazioni minime obbligatorie e le disposizioni di cui agli artt. 46 e 35, 3. comma, della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47;
   d. incrementi non superiori al 5% delle quantità edificatorie.

2. Sono approvate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 15, 4. comma, della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 le varianti al Piano regolatore che si rendono necessarie:

   a. per la realizzazione di qualsiasi opera pubblica di interesse comunale qualora nel Piano regolatore non vi siano previsioni specifiche o le stesse non risultino quantitativamente o funzionalmente sufficienti;
   b. per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale in attuazione di leggi di finanziamento statali o regionali;
   c. per la previsione di nuove aree edificatorie che incidano limitatamente sul dimensionamento globale e che siano state disciplinate negli atti normativi e di indirizzo politico amministrativo del piano territoriale regionale;
   d. per le modifiche alla normativa di Piano regolatore che non incidano sul dimensionamento e non modifichino le destinazioni di zona o non riguardino la normativa sulla zona agricola,

   nonchè, in conformità all'art. 3, 5. comma della legge regionale 8 novembre 1988, n.46, varianti comprese nei limiti di cui al precedente comma.

3. Sono in particolare comprese fra le varianti di cui ai precedenti commi:

- le modificazioni consistenti in parziali redistribuzioni della capacità insediativa e dell'uso del suolo fra le zone elementari di cui al Capo 31, che non alterino la capacità insediativa globale delle singole zone territoriali omogenee, nè diminuiscano la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici di cui all'art. 46 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, attribuita dal Piano regolatore a ciascuna zona territoriale omogenea;
- le modeste traslazioni della demarcazione fra zone territoriali omogenee o zone elementari conseguenti a variazioni apportate al tracciato della via di comunicazione che li separa, secondo quanto ammesso dall'art. 30.1, 4. comma.

4. Sono inoltre approvate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 15, 5. comma della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 le varianti al Piano regolatore consistenti nella scelta delle aree occorrenti per la costruzione di opere pubbliche comprese in programmi dello stato, della regione o della provincia, quando non vi siano previsioni specifiche o le stesse non risultino quantitativamente o funzionalmente sufficienti.

ART. 13.2 - REVISIONI PERIODICHE DELLA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE

1. Il Piano regolatore è sottoposto a revisione generale con cadenza decennale e comunque per l'adeguamento alle sopravvenienti determinazioni di piani territoriali sovraordinati.

2. Revisioni parziali approvate ai sensi dell'art. 15, commi 3, 4, e 5 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, nonchè dell'art.3, 1. e 5. comma della legge regionale 8 novembre 1988, n.46, sono di norma effettuate a cadenza annuale, con finalità di sviluppo, affinamento e specificazione della disciplina urbanistica e per il suo coordinato adeguamento alle nuove esigenze sopravvenute.

CAPO 14 - ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE

ART. 14.0 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

1. La disciplina di Piano regolatore non immediatamente eseguibile è dettagliata e posta in attuazione mediante i seguenti strumenti urbanistici di attuazione:

   a. Piano particolareggiato di iniziativa pubblica
   b. Piano particolareggiato di iniziativa privata
   c. Piano di recupero di iniziativa pubblica
   d. Piano di recupero di iniziativa privata
   e. Piano delle zone per edilizia economica e popolare
   f. Piano delle aree per insediamenti produttivi
   g. Piano di sviluppo aziendale o interaziendale

   La formazione e l'impiego di tali strumenti sono disciplinati dalle norme del presente Capo.

2. Le norme e le prescrizioni di Piano regolatore immediatamente eseguibili, nonchè quelle espresse dagli strumenti di cui al precedente comma, sono attuate di regola mediante:

   a. concessione edilizia;
   b. autorizzazione edilizia;
   c. dichiarazione relativa ad opere interne, di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
   d. accertamento di conformità per opere di competenza dello stato, di cui all'art. 61 del DPR del 24 luglio 1977, n. 616

ART. 14.1 - FUNZIONE DEL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

1. La disciplina di Piano regolatore riceve coordinata e razionale attuazione mediante il Programma pluriennale di attuazione, di cui alla legge regionale 12 gennaio 1978, n.2.

2. Al di fuori delle previsioni del Programma pluriennale di attuazione sono ammesse trasformazioni nelle sole ipotesi previste dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n.10 e dall'art. 6 della legge 25 marzo 1982, n.94.

3. Il Programma pluriennale di attuazione preordina altresì la tempestiva formazione degli strumenti urbanistici attuativi, affinchè alla scadenza del suo periodo di validità risulti perfezionata la

pianificazione necessaria alle attuazioni del successivo programma pluriennale.

4. In occasioni di varianti al Piano regolatore il Programma pluriennale di attuazione viene aggiornato, se ed in quanto necessario, ad avvenuta approvazione delle stesse.

ART. 14.2 - PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. Il Piano particolareggiato ha la funzione di dare esecuzione alle previsioni del Piano regolatore, regolando e conformando gli interventi pubblici e privati necessari e/o conseguenti mediante la definizione dettagliata dell'assetto di un ambito o porzione di territorio.

2. Le prescrizioni del Piano regolatore possono essere modificate dal Piano particolareggiato nei soli casi previsti dalla legge regionale 8 novembre 1988, n.46.

3. Quando specificamente prescritto come obbligatorio dal Piano regolatore il Piano particolareggiato deve essere formato su una superficie territoriale non inferiore a quella indicata dal Piano regolatore stesso, ovvero a quella di comparti attuativi eventualmente individuati dalla autorizzazione o dall'invito di cui al seguente 8. comma.

4. La formazione di Piano particolareggiato, ove non disposta obbligatoriamente dal Piano regolatore, costituisce comunque facoltà che può essere esercitata su qualsiasi parte di territorio, per iniziativa pubblica o per iniziativa privata, previa autorizzazione del Consiglio comunale nel secondo caso.

5. Gli elementi costitutivi del Piano particolareggiato, ai sensi dell'art. 49 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, sono i seguenti:

   a. schema di convenzione nella quale siano quantomeno definiti:

      . superficie territoriale dell'intervento;
      . abitazioni ed altre unità immobiliari previste;
      . superficie utile edificabile relativa a tutte le destinazioni d'uso previste;
      . abitanti e/o addetti insediabili;
      . delimitazione e quantificazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici, nonchè delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;

- identificazione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione e modalità per la loro cessione a titolo gratuito;
- corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a cura del comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonchè i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio ed ultimazione delle opere e degli edifici nonchè delle opere di urbanizzazione;
- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;

b. stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;

c. estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici nonchè elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei Piani particolareggiati di iniziativa pubblica, elenco delle proprietà da espropriare o da vincolare; nel caso di Piano particolareggiato in zona territoriale omogenea E è inoltre richiesta una relazione, debitamente documentata, esplicativa dell'origine dell'azienda agricola, resa in forma di atto notorio ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15;

d. stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, alla medesima scala delle tavole di cui alla lett.g);

e. stato di fatto alla medesima scala contenente, fra l'altro:

- rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose non appartenenti a colture;
- costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti, con indicazione delle destinazioni d'uso in essi comprese, rappresentati anche come particolari scala 1:200;
- elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
- viabilità e toponomastica;
- altri eventuali vincoli;

e, nel caso di Piano particolareggiato in zona agricola:

- l'appoderamento in atto tramite la definizione cartografica catastale, il rapporto fra la superficie utile degli edifici

e la relativa superficie agricola asservita nonchè l'eventuale acquisto o vendita di particelle catastali avvenute dopo il 1975;

- la consistenza, tramite rilievo in scala adeguata, degli edifici esistenti sul fondo con la specificazione della destinazione d'uso di tutte le unità immobiliari, suddivise in servizi rustici ed abitazioni;

f. documentazione fotografica del terreno oggetto di trasformazione, con indicazione dei punti di ripresa;

g. planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1000 indicante: numerazione dei lotti; strade e piazze debitamente quotate; spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato); eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati; spazi per servizi e per verde attrezzato; spazi pubblici per sosta e parcheggio; ubicazione dei contenitori per rifiuti solidi, delle superfici per affissioni, delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, della segnaletica direzionale; dettagli costruttivi delle opere di sistemazione delle superfici inedificate;

h. sezioni e profili in scala 1:200 e 1:500 o 1:1000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e delle relative destinazioni d'uso;

i. schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, se ed in quanto costituenti opere di urbanizzazione primaria; in particolare lo schema della fognatura deve essere accompagnato dalla Scheda idraulica di cui all'art. 6 del vigente Regolamento dei servizi di fognatura e degli scarichi nelle pubbliche fognature rilasciata dai competenti uffici comunali sulla base di specifica richiesta, attraverso la quale risultino individuati recapiti finali, caratteristiche tecnologiche costruttive delle reti, vincoli e prescrizioni connessi alle condizioni di carico idraulico del bacino di scolo su cui insiste il previsto intervento;

j. progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine;

k. norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;

l. relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali, relative ad urbanizzazioni, necessarie all'attuazione del Piano particolareggiato;

m. relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;

n. 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;
- all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
- all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale;
- in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
- in area dichiarata sismica;

i Piani particolareggiati in zona territoriale omogenea E devono comprendere gli ulteriori seguenti elementi:

o. qualifica professionale del richiedente, titolo di possesso e forma di conduzione esercitati sull'azienda;

p. consistenza occupazionale dell'azienda, con la indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonchè degli occupati già residenti nell'ambito dell'azienda;

q. relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si richiede la concessione, nella quale siano puntualmente trattate ed evidenziate le seguenti variabili tecniche, economiche e sociali caratterizzanti la tipologia aziendale:

variabili sociali:
- forma di conduzione;
- tipo di possesso;
- dimensione aziendale: SAU (superficie agricola utilizzata);
- intensità colturale: SAU intensiva/SAU estensiva;

variabili organizzative:
- intensivazione aziendale: capitale fisso/capitale vincolato;
- densità di manodopera: addetti/SAU;
- dotazione macchine agricole: potenza complessiva/SAU;
- carico di bestiame: numero di capi/SAU;
- rapporto fra produzione lorda vendibile (PLV) zootecnica e PLV totale;
- rapporto tra PLV da colture pluriennali e PLV totale;

variabili di efficienza produttiva:
- produttività unitaria: PLV/SAU;
- grado di trasformazione dei prodotti: PLV prodotti trasformati/PLV prodotti grezzi;
- specializzazione colturale: PLV totale/PLV da ordinamento prevalente;

r. programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati previsti dal Piano particolareggiato.

6. I Piani particolareggiati di iniziativa pubblica possono omettere gli elementi di cui alle lettere e), f), n) del precedente comma. Per i Piani Particolareggiati formati nell'ambito della zona territoriale omogenea E gli elementi costitutivi di cui alle lettere d), e) (limitatamente al rilievo del verde), f), g), h), i), j), m) possono essere limitati alla porzione della superficie territoriale dell'azienda compresa in una distanza non inferiore a 100 ml dagli edifici, esistenti o previsti, disciplinati dal Piano particolareggiato.

7. La formazione dei Piani particolareggiati è avviata di norma in riferimento alle priorità indicate dal Programma pluriennale di attuazione del Piano regolatore.

8. I Piani particolareggiati di iniziativa privata sono predisposti da soggetti privati singoli o associati, entro il termine fissato dall'autorizzazione o invito appositamente espressi da parte del Comune ai sensi dell'art.25 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47.
Con la deliberazione consiliare relativa a tale autorizzazione o invito sono accertati anche perimetro, vincoli, criteri, grandezze da osservarsi nella progettazione del Piano particolareggiato, nonchè individuati gli eventuali comparti suscettibili di autonoma pianificazione ed attuazione.

9. Per la formazione e presentazione di Piani particolareggiati di iniziativa privata ai termini del precedente comma non è necessario il concorso solidale di tutti i proprietari autorizzati o invitati. Ai proprietari inerti o dissenzienti, ai quali l'approvazione del piano deve essere notificata entro trenta giorni ai sensi dell'art. 25, 6. comma della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, compete comunque la facoltà di presentare opposizioni ai sensi del 5. comma del medesimo articolo.

10. Ai sensi dell'art. 25 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, ove i soggetti autorizzati o invitati non provvedano alla presentazione del Piano particolareggiato nel termine indicato ed eventualmente rinnovato, il Comune procede alla formazione di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

11. I Piani particolareggiati vigenti possono essere sostituiti, ovvero parzialmente modificati, secondo le medesime procedure previste per la formazione di un Piano particolareggiato nuovo.
Nel secondo caso, a meno di specifiche diverse prescrizioni delle Norme di zona elementare di cui al precedente art. 11.0, 1. comma, lett. f), le modificazioni non devono accrescere le quantità edificatorie ovvero ridurre gli spazi pubblici o per attività col-

lettive previste dal Piano particolareggiato vigente se non nei limiti ammessi dall'art. 13.1, 1. comma delle presenti norme. Devono inoltre essere conformi alle altre prescrizioni del Piano regolatore.

ART. 14.3 - PIANO DI RECUPERO

1. Il Piano di recupero ha la funzione di dare esecuzione alle previsioni del Piano regolatore, regolando e conformando gli interventi pubblici e privati necessari o conseguenti mediante la definizione dettagliata dell'assetto e delle modalità di riabilitazione di porzioni di territorio edificato che versano in condizioni di decadimento fisico e funzionale.

2. I Piani di recupero sono formati all'interno delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente individuate, ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n.457, al capo 48 delle presenti norme ovvero mediante apposita deliberazione consiliare.

3. Per quanto non diversamente disposto dal presente articolo al Piano di recupero si applicano le medesime norme stabilite per il Piano particolareggiato dal precedente art. 14.2.

4. La formazione di Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, ove non disposta obbligatoriamente dal Piano regolatore, costituisce comunque facoltà che può essere esercitata su qualsiasi parte di territorio compresa nelle zone di recupero di cui all'art. 48.1 delle presenti norme, che oggettivamente proponga esigenze di recupero edilizio ed urbanistico, valutate dal Consiglio comunale.

5. In ogni caso il Piano di recupero non può essere formato su una superficie territoriale inferiore a quella indicata dalle norme di zona e comunque non inferiore a quella di pertinenza di una unità tipologica.

6. Gli elementi costitutivi del Piano di recupero sono i seguenti:

   a. schema di convenzione, sottoscritto unilateralmente nel caso di Piano di recupero di iniziativa privata, nella quale siano quantomeno definiti:

      . superficie territoriale dell'intervento;
      . abitazioni ed altre unità immobiliari, superficie utile edificabile relativa a tutte le destinazioni d'uso previste;
      . abitanti e/o addetti insediabili;

- delimitazione e quantificazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici, nonchè delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
- identificazione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione e modalità per la loro cessione a titolo gratuito;
- corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a cura del comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonchè i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio ed ultimazione delle opere e degli edifici nonchè delle opere di urbanizzazione;
- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;

b. stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;

c. estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici nonchè elenco catastale delle proprietà e documentazione catastale relativa alle unità immobiliari comprese nell'intervento;

d. stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, alla medesima scala delle tavole di cui alla lett. g);

e. stato di fatto alla medesima scala contenente, fra l'altro:

- rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose;
- costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti;
- elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
- viabilità e toponomastica;
- altri eventuali vincoli;

f. analisi della consistenza fisica degli immobili compresi nel perimetro del Piano di recupero, comprendente fra l'altro:

- documentazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa (prospetti esterni ed interni, principali spazi interni, particolari architettonici);

- rilievo speditivo scala 1:200 (pianta, prospetti, sezioni, coperture) con descrizione dei materiali, degli elementi costruttivi e delle tecniche;
- ricostruzione interpretativa dello stato di fatto alle sezioni storiche appropriate a rappresentare compiutamente le trasformazioni subite dall'immobile nel tempo, con particolare riferimento alla conformazione tipologica ed alle destinazioni d'uso delle unità immobiliari e delle superfici inedificate;
- relazione storico-filologica e relativa documentazione delle fonti;

g. planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1000 indicante numerazione dei lotti; strade e piazze debitamente quotate; spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato); eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati; spazi per servizi e per verde attrezzato; spazi pubblici per sosta e parcheggio; ubicazione dei contenitori per rifiuti solidi, delle superfici per affissioni, delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, della segnaletica direzionale;

h. sezioni e profili in scala compresa fra 1:500 e 1:1000 con l'indicazione delle tipologie e delle relative destinazioni d'uso in scala 1:200; per le unità tipologiche soggette a vincolo conservativo queste ultime devono indicare in particolare:

- distribuzione degli spazi interni
- identificazione delle unità immobiliari previste
- destinazione d'uso edilizia delle unità immobiliari
- disposizione delle aperture esterne ed interne;
- demolizioni e componenti costruttivi di nuovo inserimento;

i. schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gasdotto, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, con relativa previsione di spesa; in particolare lo schema della fognatura deve essere accompagnato dalla Scheda idraulica di cui all'art. 6 del vigente Regolamento dei servizi di fognatura e degli scarichi nelle pubbliche fognature rilasciata dai competenti uffici comunali sulla base di specifica richiesta, attraverso la quale risultino individuati recapiti finali, caratteristiche tecnologiche costruttive delle reti, vincoli e prescrizioni connessi alle condizioni di carico idraulico del bacino di scolo su cui insiste il previsti intervento;

j. progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;

k. norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;

l. relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano;

m. relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;

n. dichiarazione del Sindaco attestante che il Piano di recupero in questione ricade o meno:

- all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
- all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale;
- in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
- in area dichiarata sismica.

7. I Piani di recupero non comprendenti immobili soggetti a vincolo conservativo possono omettere gli elementi di cui alla lett. f) del precedente comma; può essere inoltre omesso l'elemento di cui alla lett. m) ove il Piano di recupero non preveda la realizzazione di nuovi fabbricati. I Piani di recupero di iniziativa pubblica possono inoltre omettere la dichiarazione di cui alla lett. n).

8. In conformità all'art. 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457 la formazione del Piano di recupero può essere promossa per iniziativa privata dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati. Alla formazione dei piani di recupero di iniziativa privata si applicano le norme di cui ai commi 8, 9, e 10 del precedente art. 14.2.

ART. 14.4 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

1. Il Piano per l'edilizia economica e popolare ha la funzione di dare esecuzione alle previsioni del Piano regolatore disponendo, con efficacia di Piano particolareggiato, la definizione dettagliata dell'assetto urbanistico, l'acquisizione da parte del Comune e l'urbanizzazione di aree per nuovi insediamenti residenziali sufficienti a soddisfare non meno del 40% e non oltre il 70% del fabbisogno decennale di edilizia abitativa.

2. Ai sensi dell'art. 49, 2. comma, della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 e della legge 18 aprile 1962, n. 167, gli elementi costitutivi del Piano per l'edilizia economica e popolare all'atto della sua formazione sono i seguenti:

a. planimetria in scala non inferiore a 1:10000 del Piano regolatore con l'individuazione delle zone destinate all'edilizia economica e popolare;

b. planimetria in scala non inferiore a 1:2000, disegnata sulla mappa catastale e contenente i seguenti elementi:

- la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonchè ad edifici pubblici o di culto;
- la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della tipologia edilizia e, ove del caso, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;
- la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

c. elenchi catastali delle proprietà comprese nel piano;

d. compendio delle norme urbanistiche edilizie per la buona esecuzione del piano;

e. relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;

f. criteri e priorità per l'assegnazione delle aree ai diversi soggetti ai sensi dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971, n.865.

3. Preventivamente alla sua attuazione, in riferimento al Programma pluriennale di attuazione di cui all'art. 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, la pianificazione di ciascun insediamento compreso nel Piano per l'edilizia economica e popolare dovrà essere specificata e sviluppata con contenuti ed elementi costitutivi identici a quelli richiesti, ai sensi dell'art. 49 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, dagli artt. 14.2 per il Piano particolareggiato e 14.3 per il Piano di recupero, secondo si tratti di nuove edificazioni o di recupero di edilizia esistente. Tali specificazioni saranno apportate mediante varianti al Piano per l'edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 34 della citata legge 22 ottobre 1971, n. 865.

ART. 14.5 - PIANO DELLE AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. Il Piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi ha la funzione di dare esecuzione alle previsioni del Piano regolatore disponendo, con efficacia di Piano particolareggiato, la definizione dettagliata dell'assetto urbanistico, l'acquisizione da parte del Comune e l'urbanizzazione di aree per gli insediamenti destinati a funzioni di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico e agroindustriale.

2. Al Piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi si applicano le medesime norme disposte o richiamate per il Piano per l'edilizia economica e popolare dal precedente art. 14.4.

ART. 14.6 - PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE O INTERAZIENDALE

1. Il Piano di sviluppo (inter)aziendale di cui all'art. 40 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, redatto in conformità agli Indirizzi per la regolamentazione degli interventi urbanistici ed edilizi nelle zone agricole emanati con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1/79 del 8 maggio 1986, stabilisce in funzione delle reali necessità produttive aziendali la qualità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo.

2. Il Piano di sviluppo (inter)aziendale ha validità massima di sei anni. Decorso il termine di validità il Piano di sviluppo (inter)aziendale decade per le parti non realizzate e qualunque richiesta di concessione edilizia per opere previste nel Piano decaduto è subordinata all'approvazione di un nuovo Piano. L'attuazione delle opere previste dal Piano di sviluppo (inter)aziendale potrà avvenire per stralci attuativi, a condizione che questi possiedano intrinseca complementarietà o autonoma funzionalità nell'ambito degli obiettivi del Piano di sviluppo (inter)aziendale.

3. Il Piano di sviluppo (inter)aziendale deve contenere i seguenti elementi costitutivi:

   a. documentazione sulla qualifica del richiedente, sulla proprietà coinvolta nel piano, sulla ragione sociale e sulla forma di conduzione dell'azienda;
   b. individuazione planimetrica del fondo di pertinenza in scala 1:25000;
   c. planimetria, elenchi e certificati catastali di tutti gli immobili facenti parte dell'azienda, nonchè documentazione sulle eventuali servitù prediali in scala 1/1000 o 1:2000;

d. planimetria dello stato di fatto in scala 1:500 con indicazione dei fabbricati esistenti: questi devono essere individuati con quote planimetriche generali, quote delle altezze e destinazione d'uso degli edifici;

e. dimostrazione della reale disponibilità, nei tempi utili, dei terreni che si intendono acquisire o con i quali si intende ampliare la superficie agricola qualora gli interventi richiesti siano dimensionati e/o giustificabili in prospettiva del potenziamento aziendale;

f. descrizione degli indirizzi colturali e produttivi dell'azienda, con indicazione del riparto colturale per i singoli appezzamenti e delle infrastrutture tecniche e di servizio all'azienda agricola;

g. descrizione della consistenza occupazionale, con indicazione dettagliata delle qualifiche degli occupati già residenti sui fondi;

h. relazione sull'attività dell'azienda con indicazione dettagliata delle produzioni e della loro valorizzazione e destinazione economica;

i. programma di ristrutturazione e di sviluppo aziendale, con indicazione delle scelte colturali e produttive, delle previsioni occupazionali, delle linee di commercializzazione dei prodotti, delle soluzioni tecniche adottate, delle opere necessarie ed una dettagliata analisi delle prospettive tecnico economiche dell'assetto organizzativo e produttivo che si propone, rapportato alle caratteristiche aziendali;

j. progetto edilizio delle opere necessarie in scala non inferiore a 1:500 comprendente descrizioni, dimensioni e destinazione d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli da sottoporre ad operazioni di ripristino e di ristrutturazione, di quelli da demolire e di quelli da costruire, nonchè descrizione, dimensione e destinazione d'uso degli spazi inedificati di pertinenza, rilievo delle infrastrutture, dei canali, delle alberature e di ogni altro elemento connotativo delle zone di intervento;

k. programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede la concessione edilizia;

l. programma degli investimenti e piano dei finanziamenti eventualmente disponibili;

m. atto bilaterale per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria degli atti immobiliari nei casi in cui siano state concentrate possibilità edificatorie derivanti da appezzamenti aziendali disgiunti, nonchè nei casi specificatamente previsti dalle presenti norme;

n. dichiarazione impegnativa, che precisi:

- durata del Piano di sviluppo (inter)aziendale, di norma non superiore a sei anni, fatta eccezione per casi di particolare complessità e rilevanza edilizio-urbanistica e/o socio-economica;

- tempi e modi di attuazione del piano e, nel caso di previsione di interventi infrastrutturali ed edilizi programma di richiesta delle relative concessioni;
- eventuali congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi stabiliti;
- piano di smaltimento e/o trattamento dei fattori inquinanti se ed in quanto presenti predisposti ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

4. Ove la formazione del Piano di sviluppo (inter)aziendale sia accompagnata o seguita dalla formazione di Piano particolareggiato, i contenuti della dichiarazione impegnativa di cui alla precedente lett. n) concorrono al contenuto della convenzione di cui al precedente art. 14.2, 5. comma, lett. a).

ART. 14.7 - LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

1. La lottizzazione convenzionata di cui all'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, in quanto non compresa fra gli strumenti indicati all'art. 18 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 per l'attuazione del Piano regolatore, non trova applicabilità come strumento di attuazione.

2. Alle lottizzazioni convenzionate approvate dalla Regione prima della entrata in vigore della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 si applicano le disposizioni dell'art. 63 della medesima legge e dell'art. 90.2 delle presenti norme.

3. Modificazioni ai piani di lottizzazione convenzionata autorizzati anteriormente alla entrata in vigore della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 possono essere apportate solo mediante la formazione di Piani particolareggiati che li sostituiscano in tutto o in parte, in conformità alla disciplina del Piano regolatore vigente, secondo le modalità di cui al precedente art. 14.2, 11. comma. In tale caso le obbligazioni previste dalla convenzione di lottizzazione in ordine all'esecuzione e/o al concorso nelle spese delle opere di urbanizzazione, nonchè in ordine alla cessione gratuita delle aree necessarie alle medesime, mantengono efficacia ed entrano a far parte della convenzione di cui all'art. 14.2, 5.comma, lett. a).

CAPO 21 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

ART. 21.0 - URBANIZZAZIONE

1. L'urbanizzazione consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane e ad integrarla al sistema urbano.

2. Tali opere sono classificate dall'art. 31 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, integrata dall'art. 17 bis della legge 29 ottobre 1987, n. 441 e dall'art. 9 undecies della legge 9 novembre 1988, n. 475, in:

   a. urbanizzazioni primarie, comprendenti:

      - le strade e gli spazi di sosta e parcheggio;
      - le fognature e gli impianti di depurazione;
      - il sistema di distribuzione dell'acqua;
      - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
      - la pubblica illuminazione;
      - spazi di verde attrezzato;

   sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.

   b. urbanizzazioni secondarie, comprendenti:

      - gli asili nido e le scuole materne;
      - le scuole dell'obbligo;
      - i mercati di quartiere nonchè i centri commerciali di vicinato previsti dal Piano regolatore come specificazione urbanistica delle previsioni dei piani di adeguamento e sviluppo i materia di distribuzione commerciale;
      - le delegazioni comunali;
      - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
      - i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
      - gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
      - i parcheggi pubblici, ivi comprese strutture in elevazione per parcheggi di uso pubblico a pagamento;
      - opere, costruzioni e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, tossici e nocivi, solidi e liquidi e alla bonifica di aree inquinate;

c. urbanizzazioni generali, comprendenti:

- allacciamenti ai pubblici servizi;
- infrastrutture indotte a carattere generale.

3. L'urbanizzazione è ammessa sulle parti di territorio che il Piano regolatore destina a nuovi insediamenti, ed esclusivamente in attuazione di Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, di Piano per l'edilizia economica e popolare ovvero di Piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi.

4. Ove l'urbanizzazione sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni disposte dal Piano particolareggiato sono stabilite dalla convenzione di cui all'art.14.2, 5.comma, lett. a) delle presenti Norme.

5. L'esecuzione di urbanizzazioni è soggetta a concessione gratuita, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n.10, art. 9, lett. f).

ART. 21.1 - LOTTIZZAZIONE

1. La lottizzazione consiste nel frazionamento e nella vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o l'eventuale previsione di opere di urbanizzazione, siano destinati a scopo edificatorio.

2. La lottizzazione è ammessa esclusivamente come fase attuativa intrinseca all'attuazione di Piano particolareggiato o strumento equivalente.

ART. 21.2 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 le trasformazioni rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. All'interno degli ambiti urbani soggetti a conservazione ambientale ed edilizia di cui al Capo 41, nonchè di quelli soggetti a tutela e

ricostituzione ambientale ed edilizia di cui al Capo 42 delle presenti norme, è modificabile il disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.

3. Nella zona territoriale omogenea A inoltre la ristrutturazione urbanistica deve valorizzare gli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

   . la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planivolumetrici specificati nelle planimetrie di piano, ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria e con una densità fondiaria in ogni caso non superiore a 5 mc/mq. e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media nella zona;
   . il rispetto dell'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio non inferiore a mq 3 ogni 30 mq di superficie utile all'atto della concessione.

4. La ristrutturazione urbanistica è attuata esclusivamente mediante Piano di recupero, Piano particolareggiato o strumento urbanistico equivalente.

CAPO 22 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE

ART. 22.0 - GENERALITA'

1. Per ogni unità tipologica compresa nel territorio comunale il Piano regolatore definisce le trasformazioni edilizie ammesse.
   Ciascuna unità tipologica può essere oggetto esclusivamente delle trasformazioni per essa individualmente ammesse dal Piano regolatore; in difetto di indicazioni specifiche si intende applicabile la totalità delle trasformazioni edilizie.

2. Le trasformazioni edilizie si distinguono in conservative e non conservative.
   Sono trasformazioni edilizie conservative le seguenti:

   a. restauro scientifico
   b. restauro e risanamento conservativo
   c. ripristino tipologico
   d. riqualificazione e ricomposizione tipologica
   e. manutenzione straordinaria
   f. manutenzione ordinaria

Sono trasformazioni edilizie non conservative le seguenti:

g. ristrutturazione edilizia
h. demolizione
i. costruzione
j. ampliamento

Le seguenti trasformazioni sono classificate conservative quando rispettino le originarie caratteristiche costruttive o dei luoghi, non conservative negli altri casi:

k. opere interne
l. adeguamento funzionale
m. modifiche allo stato dei luoghi
n. opere infrastrutturali diffuse

3. Ogni intervento di trasformazione fisica è da classificarsi come una delle trasformazioni sopraelencate. Ai fini di tale classificazione possono essere considerate le trasformazioni attuate sull'immobile nel precedente triennio.

ART. 22.1 - RESTAURO SCIENTIFICO

1. Il restauro scientifico consiste in un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

2. Il tipo di intervento prevede:

a. il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri, le corti, i larghi spazi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b. il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;

. solai e volte;
. scale;
. tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c. la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'-impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;

d. l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3. Le trasformazioni consistenti in restauro scientifico devono essere progettate relativamente alle unità minime di intervento individuate dal Piano regolatore o da strumenti urbanistici attuativi e comunque relativamente ad unità tipologiche complete; l'esecuzione dei lavori, nell'ambito di tale progetto unitario, può tuttavia avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativi o concessori parziali.

4. Il restauro scientifico è applicabile alla generalità del patrimonio edilizio esistente, ad eccezione delle costruzioni soggette a demolizione senza ricostruzione. Ai sensi della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, art. 43, 4. comma, è soggetto a concessione gratuita.

ART. 22.2 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Ai sensi della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, art. 36 si definiscono interventi di restauro e di risanamento conservativo le trasformazioni edilizie rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Tale trasformazione prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:

a. il restauro ed il ripristino della tipologia edilizia costitutiva conservando l'organizzazione del tipo edilizio sotteso e favorendo la valorizzazione dei suoi caratteri edilizi e formali;

b. il mantenimento di tutti gli elementi essenziali atti alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, porticati), la posizione dei muri portanti principali, la copertura lignea ed il manto di copertura intervenendo per ogni variazione con tecniche progettuali riferite alla classe tipologica di appartenenza dell'individuo edilizio oggetto di intervento o di sue parti;

c. restauro, ripristino, conservazione di qualsivoglia elemento di valore storico artistico presente all'interno o all'esterno dell'edificio;

d. consolidamento strutturale e ricostituzione degli elementi di finitura con tecniche e materiali appartenenti alla tradizione costruttiva locale; tale riadeguamento strutturale, assumendo il tipo edilizio quale riferimento principale, dovrà essere affine alla tradizione emergente che si fonda sulla continuità tipologica del livello tecnologico linguistico; le opere di consolidamento delle strutture orizzontali e di copertura devono tendere al mantenimento e alla coerente integrazione delle parti ancora in grado di svolgere funzione statica;

e. il restauro, il ripristino, il riordino dei fronti esterni ed interni;

f. ridefinizione, nel solo ambito di Piano di recupero, del rapporto dimensionale fra edificio e lotto con eventuali necessarie regressioni dell'edificato negli androni interni all'isolato utili:

- ad istituire le indispensabili condizioni di soleggiamento ed aereazione sulle parti cortilive interne;
- a collocare eventuali impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali;

riferendo la nuova configurazione planimetrica alla relativa fase di variazione organica del tipo edilizio di appartenenza; ascensori esterni sono ammessi eccezionalmente, nei casi in cui la collocazione interna comporti significative manomissioni del tipo edilizio o di elementi costitutivi essenziali;

g. il recupero con adeguamento dei sottotetti, l'inserimento di altane o abbaini per aereazione, la risagomatura delle finestre dei sottotetti, nel caso l'adeguamento ne richieda un incremento di altezza, nonchè di accessi a locali posti al piano terra, per la realizzazione di autorimesse sono ammessi unicamente con disegni e tecniche tradizionali e con dimensionamenti ed ubicazioni tipici dell'edilizia storica; non sono ammesse interruzioni delle falde per la realizzazione di terrazzini;

h. la eliminazione delle superfetazioni;

i. negli edifici rurali il riferimento che deve guidare gli interventi di restauro, particolarmente se accompagnati da modesti ampliamenti, deve consistere nella lettura del processo costitutivo dell'edificio, anche nella logica di accrescimento propria della specifica tipologia.
Il riuso delle stalle tradizionali con struttura a volte sostenute da colonne a capitello è consentito a condizione che la nuova destinazione consenta la conservazione delle principali strutture architettoniche, senza operare irreversibili risuddivisioni del vano specialistico unitario e senza inserire scale in muratura.
Ai fini del riuso nei fienili possono essere realizzate nuove partizioni orizzontali e verticali; l'inserimento di eventuali nuove finestrature deve essere coerente ai caratteri del tipo edilizio.
E' da conservarsi inoltre ogni elemento tradizionale tipico della cultura contadina.

3. Le trasformazioni consistenti in restauro e risanamento conservativo devono essere progettate relativamente alle unità minime di intervento individuate dal Piano regolatore o da strumenti urbanistici attuativi e comunque relativamente ad unità tipologiche complete; l'esecuzione dei lavori, nell'ambito di tale progetto unitario, può tuttavia avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativi o concessori parziali.

4. Il restauro e risanamento conservativo è eseguibile sulla generalità del patrimonio edilizio esistente, ad eccezione degli immobili vincolati a restauro scientifico a norma del Capo 61 delle presenti Norme, ovvero soggetti a demolizione senza ricostruzione. Se la trasformazione consiste in recupero abitativo è soggetta, a norma dell'art. 7 dell legge 25 marzo 1982, n. 94, ad autorizzazione edilizia; negli altri casi è soggetta a concessione edilizia.

ART. 22.3 - RIPRISTINO TIPOLOGICO

1. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione sulla organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

2. Il tipo di trasformazione prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri.

3. Il ripristino dovrà ricomporre caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del tessuto edilizio preesistente riproponendo materiali edilizi e logiche di progettazione architettonica desunte da comportamenti tipici e coerenti con l'areale della tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza.
Per quanto non regolato dal presente articolo si applicano al ripristino tipologico, se ed in quanto compatibili, le norme del seguente articolo 22.4.

4. Le trasformazioni consistenti in ripristino tipologico devono essere progettate relativamente alle unità minime di intervento individuate dal Piano regolatore o da strumenti urbanistici attuativi e comunque relativamente ad unità tipologiche complete; l'esecuzione dei lavori, nell'ambito di tale progetto unitario, può tuttavia avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativi o concessori parziali.

5. Il ripristino tipologico è soggetto a concessione edilizia ed è eseguibile nei soli casi specificamente indicati nella cartografia di Piano regolatore.

ART. 22.4 - RIQUALIFICAZIONE E RICOMPOSIZIONE TIPOLOGICA.

1. Si definiscono come tali le trasformazioni consistenti in misurati interventi di adeguamento funzionale e distributivo, eventualmente associati a modesti ampliamenti, di consolidamento strutturale e di adeguamento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari. Tali trasformazioni devono essere informate da un criterio di mantenimento e valorizzazione della configurazione volumetrica, compositiva, decorativa esterna nonchè degli elementi di strutturazione e configurazione interna di particolare pregio.

2. Tali trasformazioni sono subordinate al rispetto ed al ripristino degli insiemi, delle parti o degli elementi che presentano carattere unitario e compiuto e che rivestono interesse culturale, come di seguito definiti:

   - il sistema volumetrico e il disegno delle facciate caratteristici dei vari tipi edilizi;

- le opere di rifinitura esterna: intonaci, rivestimenti, decorazioni, tinteggiatura, serramenti, ecc.;
- i cornicioni di copertura, in particolare quelli in travicelli e mensole di legno variamente sagomati;
- i camini in cotto o in muratura con spioventi in coppo;
- il posizionamento e la conformazione degli atri, degli androni e dei corpi scala che assumono particolare rilievo nella configurazione esterna e nell'organizzazione interna degli edifici;
- le altre opere murarie interne ed esterne di significativa testimonianza della cultura progettuale e costruttiva dell'epoca di appartenenza;
- le recinzioni e gli elementi di pregevole e unitaria definizione degli spazi cortilivi e a giardino, ivi comprese le alberature.

3. Gli interventi devono inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

a. non sono ammessi portoncini e infissi in alluminio, nè doppi serramenti realizzati al filo esterno del muro;
b. le opere di consolidamento delle strutture orizzontali e di copertura devono tendere al mantenimento e alla coerente integrazione delle parti ancora in grado di svolgere funzione statica;
c. la realizzazione di autorimesse è consentita in tutti i casi, purchè situabile di preferenza nella parte posteriore dell'area cortiliva ovvero come ampliamento e non comportante la compromissione di pregevoli sistemazioni a giardino e attuata con modalità e materiali coerenti con la cultura costruttiva e compositiva del contesto;
d. è ammesso il recupero con adeguamento dei sottotetti, con eventuale lieve modifica dell'altezza in gronda anche in eccedenza ai limiti di visuale libera e di altezza, purchè senza manomissioni di decorazioni e cornicioni di valore storico artistico;
   la modificazione dell'altezza è consentita:
   - nei casi in cui preesistano finestrature, a meno che non rappresentino carattere architettonico particolarmente significativo, allo scopo di ampliarle alla dimensione minima regolamentare;
   - nel limite del minimo di altezza richiesto per l'abitabilità e qualora si debba adeguare in tal senso i locali;

   in edifici di altezza inferiore a quella che caratterizza l'originario tessuto edilizio circostante;
e. l'inserimento di altane o abbaini per aereazione è ammesso unicamente con disegni e tecniche tradizionali e con dimensionamenti ed ubicazioni tipiche dell'edilizia di appartenenza; non sono ammesse interruzioni delle falde per la realizzazione di terrazzini.

4. Negli edifici rurali il riferimento che deve guidare gli interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica, particolarmente se accompagnati da modesti ampliamenti, deve consistere nella lettura del processo costitutivo dell'edificio, anche nella logica di accrescimento propria della specifica tipologia.
Il riuso delle stalle tradizionali con struttura a volte sostenute da colonne a capitello è consentito a condizione che la nuova destinazione consenta la conservazione delle principali strutture architettoniche, senza operare irreversibili risuddivisioni del vano specialistico unitario e senza inserire scale in muratura.
Ai fini del riuso nei fienili possono essere realizzate nuove partizioni orizzontali e verticali; l'inserimento di eventuali nuove finestrature deve essere coerente ai caratteri del tipo edilizio.
E' da conservarsi inoltre ogni elemento tradizionale tipico della cultura contadina.

5. Le trasformazioni consistenti in riqualificazione e ricomposizione tipologica devono di norma essere progettate relativamente alle unità minime di intervento individuate dal Piano regolatore o da strumenti urbanistici attuativi e comunque relativamente ad unità tipologiche complete; l'esecuzione dei lavori, nell'ambito di tale progetto unitario, può tuttavia avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativi o concessori parziali.

6. Per le finalità dell'art. 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le trasformazioni edilizie di cui al presente articolo sono equiparate al restauro e risanamento conservativo.

7. La riqualificazione e ricomposizione tipologica è soggetta a concessione, gratuita nei casi di cui all'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, onerosa negli altri casi. Tale trasformazione è eseguibile su tutti gli immobili che non siano vincolati a restauro scientifico o restauro e risanamento conservativo a norma del Capo 61, ovvero soggetti a demolizione senza ricostruzione.

ART. 22.5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dall'originario. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2. Ai sensi dell'art. 36, 11. comma, lett. A3 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 la ristrutturazione edilizia è articolata nelle due sottocategorie della ristrutturazione e del ripristino edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.
Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici 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 e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonchè dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; il Piano regolatore può altresì prevedere la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n.765.

Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati ed ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria. Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n.765 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni 30 mq di superficie utile.

3. Le trasformazioni di ristrutturazione edilizia devono essere attuate per unità immobiliari complete. Quando interessino parti comuni di un organismo edilizio o unità tipologica, devono essere progettate unitariamente sulla globalità dell'organismo stesso. L'esecuzione dei lavori, nell'ambito di tale progetto unitario, può avvenire per stralci, mediante provvedimenti concessori parziali.

4. Ai sensi della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 art. 20 per la ristrutturazione di complessi insediativi di notevoli dimensioni, e comunque per interventi superiori a 30.000 mc, è obbligatoria la preventiva formazione di Piano particolareggiato.

5. La ristrutturazione edilizia è soggetta a concessione edilizia onerosa; tale trasformazione è attuabile su tutte le costruzioni che

non siano comprese all'interno della zona territoriale omogenea A, soggette a vincolo conservativo ai sensi del Capo 61 ovvero a demolizione senza ricostruzione.

ART. 22.6 - DEMOLIZIONE

1. La demolizione consiste nello smantellamento e rimozione fisica, parziale o totale, di un qualsiasi manufatto la cui realizzazione sia soggetta a concessione edilizia o ad autorizzazione edilizia dalle norme vigenti.

2. La demolizione è soggetta ad autorizzazione edilizia ed è eseguibile sulla generalità del patrimonio edilizio esistente, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo conservativo ai sensi del Capo 61 delle presenti norme.

3. La demolizione è soggetta ad autorizzazione edilizia specifica, ai sensi dell'art. 7 della legge 25 marzo 1982, n. 94, nei casi in cui non sia implicitamente assentita dalla concessione edilizia o dall'autorizzazione edilizia relative alla eventuale riedificazione.

ART. 22.7 - COSTRUZIONE

1. Si definisce costruzione la realizzazione di manufatti che, non necessariamente infissi al suolo e pur semplicemente aderenti a questo, alterino lo stato dei luoghi e, difettando del carattere di assoluta precarietà, siano destinati alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

2. Non costituiscono costruzioni ai sensi delle presenti norme:

   - coperture asportabili, tunnel ed altri impianti analoghi non classificabili come serre stabili, se finalizzati all'intensificazione o al semplice riparo di colture praticate direttamente sulla superficie agraria da esse ricoperta;
   - sistemazioni delle superfici inedificate di pertinenza di edifici esistenti e relativi arredi, anche fissi, ove non si tratti di patrimonio di interesse culturale o paesistico, soggetto a tutela e non incidano sulla destinazione funzionale di tali superfici, come definita dall'art. 23.1 seguente.

3. Negli ambiti urbani soggetti a politiche di tutela e di ricostituzione edilizia ed ambientale di cui all'art. 42.1 delle presenti norme, la costruzione e l'ampliamento di edifici devono uniformarsi

ai criteri ed alle modalità insediative propri dell'impianto di origine dell'isolato (o del contesto circostante, qualora l'isolato in oggetto non presenti elementi di organizzazione riconducibili alle regole insediative generalmente osservate) quali:

- il posizionamento nel lotto, nella porzione di isolato o nell'isolato;
- il dimensionamento in pianta e in alzato;
- il sistema volumetrico-compositivo;
- i materiali costruttivi e di rifinitura esterna.

4. Le abitazioni agricole di nuova costruzione dovranno di norma essere realizzate in un unico edificio, comprendente anche cantine, autorimesse, centrali termiche, lavanderie ed altri analoghi servizi. Tali nuove costruzioni dovranno in ogni caso essere ubicate in adiacenza ai complessi edificati preesistenti, ed integrate nell'ambito dell'area cortiliva secondo criteri di coerenza alle essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e compositive proprie delle forme tradizionali locali e dei tipi edilizi rurali a corte tipici dell'area culturale modenese.
In particolare dovranno essere osservati i seguenti criteri distributivi e compositivi:

- compattezza ed autonomia funzionale della corte;
- correlazione dell'ubicazione degli edifici alla rete di percorsi ed all'impianto edilizio storicamente determinati;
- articolazione delle corti secondo l'orientamento tradizionale;
- definizioni volumetriche e stereometriche similari ai tipi edilizi tradizionali;
- impiego di sistemi strutturali e materiali costitutivi e di finitura omogenei alle tecniche tradizionali;
- ubicazione dei nuovi edifici nel rispetto dei rapporti plano - altimetrici dei volumi preesistenti, a conferma di assetti tipici nella pianura.

5. Ai sensi della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 art. 2 per nuove costruzioni con indice di utilizzazione fondiaria superiore a 3 mc/mq è obbligatoria la preventiva formazione di Piano particolareggiato.

6. La realizzazione di costruzioni o loro ampliamento, è soggetta a concessione edilizia ed è ammessa unicamente nei casi e nei modi esplicitamente previsti dalla disciplina di Piano regolatore e da eventuali strumenti urbanistici di attuazione.

7. Le costruzioni costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti sono soggette ad autorizzazione edilizia.

8. La costruzione di opere provvisionali è soggetta al medesimo regime dell'opera servita. E' soggetta ad autorizzazione edilizia solo se posta in esecuzione anticipatamente rispetto il rilascio del provvedimento concessorio o autorizzativo relativo all'opera servita.

9. La realizzazione di manufatti a carattere precario destinati ad attività e fini di carattere temporaneo e determinato, con durata non superiore a sei mesi, è soggetta ad autorizzazione amministrativa a condizione che il concessionario si obblighi con atto unilaterale a demolire la costruzione ed eseguire le sistemazioni eventualmente necessarie entro il termine fissato, prestando allo scopo congrue garanzie finanziarie.

ART. 22.8 - AMPLIAMENTO

1. Costituiscono ampliamento le trasformazioni intese ad ingrandire una costruzione esistente con la creazione di superficie utile e/o di volume aggiuntivi, realizzati mediante organiche addizioni orizzontali e/o verticali.
L'ampliamento può essere associato ad ogni altra trasformazione edilizia ad eccezione del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo.

2. L'ampliamento, quale caso particolare di costruzione, è soggetto in generale alla medesima disciplina dettata per questa.
In particolare negli ambiti urbani soggetti a politiche di tutela e di ricostituzione edilizia ed ambientale a norma del Capo 42 l'ampliamento deve osservare le medesime modalità indicate per la costruzione al precedente art. 22.7, 3. comma.
Negli edifici rurali soggetti a riqualificazione e ricomposizione tipologica gli interventi di ampliamento devono riferirsi alla lettura del processo costitutivo dell'edificio, nella logica di accrescimento propria della specifica tipologia, ed osservare in particolare le prescrizioni dell'art. 22.7, 4. comma.

3. Costituisce un caso particolare l'ampliamento senza aumento di carico urbanistico. Tale genere di ampliamento è consentito, salvo specifico divieto, su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo; sulle costruzioni soggette a vincolo conservativo è disciplinato dalle norme del Capo 61.

4. Nel caso di abitazioni l'ampliamento senza aumento di carico urbanistico deve osservare le seguenti condizioni:

   . l'ampliamento deve essere di modesta entità e consistere nell'addizione all'abitazione di ulteriori stanze o pertinenze, per adeguamenti di natura igienica, funzionale, dimensionale;

- non sono ammessi ampliamenti che, mediante soluzioni distributive appropriate a consentire lo scorporo di unità immobiliari autonomamente abitabili e suscettibili di accesso indipendente, possano comportare un incremento del numero di abitazioni oltre il limite stabilito dal Piano regolatore;
- non sono ammessi ampliamenti senza aumento di carico urbanistico da ottenersi mediante la realizzazione di ulteriori partizioni orizzontali a quote superiori a quella di calpestìo dell'ultimo piano utile e praticabile;
- ampliamenti consistenti nella realizzazione di locali idonei per dimensione ed ubicazione ad uso di autorimessa potranno essere assentiti esclusivamente per edifici totalmente o parzialmente sprovvisti dall'origine di locali appositi o idonei, e nel limite massimo complessivo di una autorimessa ogni abitazione.

5. Per le unità immobiliari dichiarate agibili entro il 3 marzo 1989 ed aventi le seguenti le destinazioni d'uso:

C/1 - negozi, botteghe (e locali per pubblici esercizi);
C/2 - magazzini e locali di deposito;
C/3 - laboratori per arti e mestieri;
D/1 - opifici;
D/7 - fabbricati per speciali esigenze di attivita' industriale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni;
D/8 - fabbricati per speciali esigenze di attivita' commerciale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni;

costituiscono ampliamenti senza aumento di carico urbanistico, ammessi anche in eccedenza alla superficie utile massima consentita, la copertura dei parcheggi di dotazione obbligatoria mediante strutture leggere di altezza non superiore a ml 2,30, la realizzazione di pensiline a copertura di superfici di deposito di materiali o attrezzature, nonchè modesti interventi di adeguamento igienico, tecnologico o funzionale che non comportino, anche indirettamente, incremento della capacità dell'immobile di accogliere addetti e/o utenti. Rientrano in particolare in tale casistica la dotazione di servizi per gli addetti e per gli utenti, la realizzazione di passaggi protetti di collegamento fra corpi edilizi separati, nonchè la dotazione di superfici accessorie in unità immobiliari aventi destinazione C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi).

6. L'ampliamento è soggetto a concessione edilizia; nei casi previsti dall'art. 7 della legge 25 marzo 1982, n. 94 è soggetto ad autorizzazione edilizia.

7. Ove l'ampliamento si accompagni ad adeguamento funzionale, opere interne e/o manutenzione straordinaria aventi carattere di sistematicità, la trasformazione è da classificarsi come ristrutturazione.

ART. 22.9 - OPERE INTERNE

1. Sono definite come opere interne non soggette a concessione o ad autorizzazione, ai sensi dell'art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il regolamento edilizio vigente, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica e, per quanto riguarda gli immobili soggetti a vincolo conservativo di cui al Capo 61, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

2. Per il rispetto delle originarie caratteristiche costruttive di cui al precedente comma la esecuzione di opere interne in immobili soggetti a vincolo conservativo deve comunque e sempre rispettare i seguenti criteri:

   - le strutture orizzontali lignee preesistenti devono essere meramente conservate e restaurate o, se inadeguate staticamente o in cattivo stato di conservazione, sostituite con altre analoghe;
   - le strutture di copertura lignee con capriate, devono essere conservate, restaurate, ripristinate o, solo in caso di certificata inidoneità statica, sostituite con altre analoghe;
   - i muri interni portanti e non, realizzati in muratura di mattoni, possono essere ricostruiti o diversamente ubicati solo con analoga tecnica costruttiva;
   - la distribuzione interna deve conformarsi all'impianto tipologico originario della costruzione, evitando di norma suddivisioni di spazi interni unitari.

3. Nelle costruzioni aventi le seguenti destinazioni:

   C/2 - magazzini e locali di deposito;
   C/3 - laboratori per arti e mestieri;
   D/1 - opifici;
   D/7 - fabbricati per speciali esigenze di attivita' industriale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni;

   in riferimento alla Circ. Min. Lavori Pubblici 16 novembre 1977, n. 1918, costituiscono opere interne, oltre a quelle definite al 1. comma del presente articolo, le trasformazioni intese ad assicurare la funzionalità degli impianti produttivi ed il loro adeguamento tecnologico quando, in rapporto alle dimensioni della costruzione,

non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al loro perimetro e non incidano sulle strutture e sull'aspetto.

4. L'esecuzione di opere interne è ammessa sulla generalità del patrimonio edilizio, ad eccezione degli immobili vincolati a restauro scientifico ai sensi delle leggi 1. giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497.
E' soggetta alla dichiarazione di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

5. Ove un intervento edilizio da eseguirsi consista in un complesso di opere interne, quali sopra definite, avente carattere di sistematicità ovvero accompagni a queste un complesso sistematico di opere di manutenzione, esso sarà classificato, secondo le sue specifiche caratteristiche, come intervento di restauro, di restauro e risanamento conservativo, di riqualificazione e ricomposizione tipologica ovvero di ristrutturazione.

ART. 22.10 - ADEGUAMENTO FUNZIONALE

1. Costituiscono adeguamento funzionale le trasformazioni che integrano opere interne e/o manutenzione straordinaria con modificazioni dei prospetti intese ad adeguare gli accessi e le finestrature all'organizzazione distributiva interna dell'unità immobiliare, ovvero con modificazioni delle partizioni poste fra due unità immobiliari adiacenti intese al trasferimento di superficie utile dall'una all'altra.

2. L'adeguamento funzionale è ammesso su tutte le costruzioni, ad eccezione degli immobili vincolati a restauro scientifico ai sensi delle leggi 1. giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, nell'osservanza delle norme del Capo 61.

3. L'adeguamento funzionale è soggetto a autorizzazione edilizia. Ove esso abbia carattere di sistematicità la trasformazione è da classificarsi come ristrutturazione.

ART. 22.11 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Sono definite come manutenzione straordinaria le trasformazioni consistenti in opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonchè consistenti in opere e modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè non

alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.
Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico, ove non costituiscano opere interne o di ordinaria manutenzione.

2. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazioni dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonchè il rifacimento comportante anche rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

3. Se attuata su costruzioni soggette a vincolo conservativo ai sensi del Capo 61 la manutenzione straordinaria deve osservare le medesime modalità prescritte per le opere interne dal precedente art. 22.9, 2. comma.

4. Ove il complesso di opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi abbia carattere di sistematicità la trasformazione rientra, secondo i casi, nelle categorie del restauro e risanamento conservativo, della riqualificazione e ricomposizione tipologica o della ristrutturazione.

5. La manutenzione straordinaria è ammessa sulla generalità del patrimonio edilizio, ad esclusione degli edifici a restauro scientifico a norma del Capo 61 delle presenti norme, secondo il disposto dell'art. 43, 4° comma della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47.

6. La manutenzione straordinaria è soggetta ad autorizzazione edilizia.

ART. 22.12 - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Sono definite come tali le trasformazioni che consistono nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:

   . pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
   . pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;

- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 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 degli intonaci interni;
- riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- riparazione di pavimenti interni.

2. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici.

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi sulla generalità del patrimonio edilizio, ferme restando le eventuali disposizioni e competenze previste dalle leggi 1. giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 con successive modificazioni ed integrazioni. Gli interventi di manutenzione ordinaria concernenti parti esterne o comuni di costruzioni comprese nella zona territoriale omogenea A, o comunque soggette a vincolo conservativo, sono soggetti a nulla osta del Sindaco.

4. Ove il complesso di opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi abbia carattere di sistematicità, la trasformazione è da classificarsi di manutenzione straordinaria.

ART. 22.13 - MODIFICHE ALLO STATO DEI LUOGHI

1. Sono comprese fra le modifiche allo stato dei luoghi le opere che non consistono in manufatti e rientrano nella seguente casistica:

- prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica;
- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, e comunque l'accumulo o l'assestamento di materiali solidi di qualunque genere se non conforme alla destinazione d'uso funzionale della superficie inedificata;
- l'abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria;
- le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

2. Alberi e piante posti a dimora in esecuzione di licenza edilizia, autorizzazione edilizia ovvero concessione edilizia devono essere mantenuti a cura del proprietario nella loro consistenza, anche mediante le sostituzioni eventualmente necessarie. La modifica alla

sistemazione delle aree di pertinenza deve essere assentita da atto concessorio o autorizzativo.

3. Gli interventi di modifica allo stato dei luoghi sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

ART. 22.14 - OPERE INFRASTRUTTURALI DIFFUSE

1. Costituiscono opere infrastrutturali diffuse quelle relative alla costruzione o modificazione di vie di comunicazione nonchè di reti di trasporto di energia o fluidi, ivi compreso il sistema idraulico di superficie, quando non costituiscano opere di urbanizzazione. Ferrovie e strade di categoria A, B, C, D sono ammesse esclusivamente sulle aree per vie di comunicazione disciplinate dal Capo 30, ovvero se previste da strumenti urbanistici di attuazione.

2. Le altre opere infrastrutturali diffuse, ove non costituiscano urbanizzazione, sono ammesse nelle aree per vie di comunicazione e nella generalità del territorio extraurbano.

3. La costruzione e la modificazione di vie di comunicazione, di condotte per il trasporto sul territorio di energia e fluidi nonchè di opere relative al sistema idrografico di superficie è soggetta a concessione gratuita, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 9, 1. comma, lett. f). La concessione edilizia per tali costruzioni, ove non consistano in opere di urbanizzazione primaria o di viabilità classificata al 3. comma dell'art. 30.2, può essere rilasciata anche in assenza di specifiche indicazioni o previsioni da parte del Piano regolatore, a condizione che si tratti di progetti di pubblica utilità.

CAPO 23 - DISCIPLINA DELL'USO

ART. 23.0 - DESTINAZIONE EDILIZIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

1. Ad ogni unità immobiliare compete una sola destinazione d'uso edilizia, da individuarsi esclusivamente nell'ambito della classificazione di cui ai seguenti comma.

2. Per le unità immobiliari urbane la classificazione è omogenea alle categorie adottate per il N.C.E.U. ai sensi della legge 11 agosto

1939, n. 1249 con successive modificazioni e del DPR 1. dicembre 1949, n. 1442:

A/0 - abitazioni di ogni tipo;
A/10 - uffici e studi privati;

B/1 - collegi, convitti, case di riposo, conventi, seminari, caserme;
B/2 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
B/3 - prigioni e riformatori;
B/4 - uffici pubblici;
B/5 - scuole, laboratori scientifici;
B/6 - biblioteche, pinacoteche,musei, gallerie, accademie;

C/1 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;
C/2 - magazzini e locali di deposito;
C/3 - laboratori per arti e mestieri;
C/4 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro;
C/6 - autorimesse, rimesse, scuderie, stalle;

D/1 - opifici;
D/2 - alberghi e pensioni;
D/3 - teatri, cinematografi,sale per concerti e spettacoli;
D/4 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
D/5 - istituti di credito, cambio ed assicurazione;
D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro;
D/7 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
D/8 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;

E/1 - stazioni per servizi di trasporto terrestri ed aerei;
E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
E/4 - recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche;
E/7 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
E/8 - fabbricati e costruzioni nei cimiteri;
E/9 - edifici a destinazione particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E.

3. Per i fabbricati rurali censiti o da censirsi al N.C.T. le destinazioni edilizie devono essere riferite a suddivisioni funzionali degli immobili, assimilabili ad unità immobiliari; tali destinazioni devono essere individuate fra le seguenti:

F/1 - abitazioni;
F/2 - locali di servizio rustico aziendali ed interaziendali;
F/3 - allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali bovini;
F/4 - allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali per zootecnia minore;
F/5 - allevamenti suinicoli aziendali per esclusivo autoconsumo;
F/6 - allevamenti suinicoli aziendali ed interaziendali non per esclusivo autoconsumo;
F/7 - allevamenti intensivi bovini;
F/8 - allevamenti intensivi suini;
F/9 - allevamenti intensivi di zootecnia minore;
F/10 - impianti aziendali ed interaziendali di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli;
F/11 - serre intensive;
F/12 - impianti e strutture di depurazione di reflui zootecnici;
F/14 - spacci e punti vendita per produzioni aziendali;
F/15 - strutture a servizio della meccanizzazione agricola.
F/16 - strutture per attività agrituristiche in conformità alla legge regionale 11 marzo 1987, n. 8 e successive modificazioni.

4. L'attribuzione della destinazione d'uso edilizia alle unità immobiliari avviene esclusivamente mediante autorizzazione edilizia ovvero concessione edilizia.

5. La destinazione d'uso edilizia in atto dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia ovvero dalla autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti è quella risultante dalla classificazione catastale al 28 aprile 1975 per le unità immobiliari ultimate anteriormente a tale data; in mancanza di classificazione catastale può essere assunta quella risultante da altri documenti probanti.

6. Ai fini applicativi la destinazione d'uso accertata ai sensi del precedente comma deve essere ricondotta nell'ambito della classificazione di cui al primo comma, se del caso secondo un criterio analogico, anche in riferimento all'art. 23.2, 2. comma.

ART. 23.1 - DESTINAZIONE FUNZIONALE DELLE SUPERFICI INEDIFICATE

1. Ad ogni superficie inedificata è attribuita una sola destinazione d'uso funzionale, in corrispondenza alla specifica funzione assolta e, di norma, ad appropriate suddivisioni catastali. Sono destinazioni d'uso funzionale, in particolare, quelle comprese nel seguente elenco, non onnicomprensivo:

G/1 - impianti sportivi a raso;

G/2 - impianti sportivi per balneazione;
G/3 - campeggi e aree attrezzate per roulottes;
G/4 - parchi e giardini pubblici;
G/5 - parchi e giardini privati;
G/6 - parcheggi per autoveicoli;
G/7 - bacini idrici per nautica, pesca sportiva, itticoltura;
G/8 - depositi a cielo aperto;
G/9 - cave e miniere a cielo aperto;
G/10 - lagoni di accumulo di reflui zootecnici e industriali;
G/11 - discariche di rifiuti;
G/12 - colture agrarie;
G/13 linee ferroviarie;
G/14 - altre linee di trasporto in sede propria;
G/15 - infrastrutture viarie di categoria A;
G/16 - infrastrutture viarie di categoria B;
G/17 - infrastrutture viarie di categoria C;
G/18 - infrastrutture viarie di categoria D;
G/19 - canali e corsi d'acqua.

2. Per l'accertamento della destinazione d'uso funzionale delle superfici inedificate si applicano le modalità dei commi 5. e 6. del precedente articolo.

3. L'attribuzione di qualsiasi destinazione funzionale diversa da quella agricola nonchè la modifica della destinazione funzionale in atto deve essere assentita da atto concessorio o autorizzativo.

ART. 23.2 - DISCIPLINA DELL'USO DEGLI IMMOBILI

1. L'uso degli immobili in conformità alla destinazione d'uso, quale definita agli artt. 23.0 e 23.1, non è soggetto a provvedimenti abilitativi, fermo restando che l'insediamento di particolari attività disciplinate da specifiche normative di settore, anche di ambito comunale, è comunque subordinato alle relative autorizzazioni e prescrizioni.

2. In particolare nelle unità immobiliari destinate ad abitazioni di ogni tipo (A/0) sono ammesse esclusivamente:

. dimora permanente o temporanea di famiglie o persone;
. attività economiche esercitate da persone residenti nell'abitazione.

Nelle altre unità immobiliari sono ammessi esclusivamente gli usi sottoelencati in riferimento alla classificazione ISTAT delle attività economiche in vigore al 1988:

sottoclasse ISTAT 011 - Agricoltura:
F/1/2/3/4/5/11/12/14/16
sottoclasse ISTAT 012 - Zootecnia:
F/1/6/7/8/9/12/16
sottoclasse ISTAT 013 - Selezione e moltiplicazione delle specie:
F/6/7/8/9/12
classe ISTAT 02 - Foreste:
unità locali operative: F/2/10/11/15 C/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)
unità locali amministrative: A/10 D/1/7 F/10/11/15
classe ISTAT 03 - Pesca:
unità locali operative: C/2/3 F/2/10/11/15
unità locali amministrative: A/10 D/1/7 F/10/11/15
sottoclasse ISTAT 041 - Attività trasformatrici annesse ad aziende agricole che lavorano esclusivamente o prevalentemente prodotti propri:
F/10
sottoclasse ISTAT 042 - Attività di trasformazione svolte in forma associata:
C/2/3 D/1/7
sottoclasse ISTAT 043 - Altre attività svolte in forma associata:
C/2/3 D/1/7
sottoclasse ISTAT 044 - Esercizio di macchine agricole:
F/15
sottoclasse ISTAT 045 - Approvvigionamento, produzione e distribuzione di mezzi tecnici necessari all'esercizio dell'agricoltura:
C/2/3 D/1/7 (inoltre C/1 per la sola distribuzione)
ramo ISTAT 1 - Energia, gas, acqua:
unità locali operative: C/2/3 D/1/7 E/3/4/9
unità locali amministrative: A/10 D/1/7 E/3/4/9
ramo ISTAT 2 - Industrie estrattive - manifatturiere per la trasformazione di minerali non energetici e prodotti derivati - chimiche:
unità locali operative: C/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)
unità locali amministrative: A/10 D/1/7
ramo ISTAT 3 - Industrie manifatturiere per la lavorazione e la trasformazione dei metalli; meccanica di precisione :
unità locali operative: C/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)
unità locali amministrative: A/10 D/1/7
categoria ISTAT 372.2 - Limitatamente agli odontotecnici :
C/1/3
lavorazione ISTAT 373.2.13 - Lavorazioni affini o accessorie alla costruzione e riparazione di strumenti ottici :
C/1/3
ramo ISTAT 4 - Industrie manifatturiere alimentari, tessili, delle pelli e cuoio, dell'abbigliamento, del legno, mobilio e altre industrie manifatturiere :

unità locali operative: C/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)
unità locali amministrative: A/10 D/1/7

lavorazione ISTAT 417.0.03 e 417.0.04 - Produzione di paste speciali e pasta fresca :
C/1/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)

sottoclasse ISTAT 419 - Industria della panificazione, della pasticceria e dei biscotti :
C/1/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)

categoria ISTAT 421.2 Produzione di gelati :
C/1/3

lavorazioni ISTAT 451.2.03 - Lavorazioni affini o accessorie alla produzione di calzature o parti di calzature :
C/1/3

sottoclasse ISTAT 454 - Confezione su misura di vestiario e biancheria :
C/1 C/3

lavorazione ISTAT 455.2.04 - Laboratori da tappezziere :
C/1/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)

sottoclasse ISTAT 456 - Confezione di pellicce :
C/1/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)

lavorazione ISTAT 463.1.01 - Laboratori di falegnameria :
C/1/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)

categoria ISTAT 465.3 - Laboratori di corniciai e vetrai :
C/1/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)

categoria ISTAT 491.1 - Produzione di oreficeria, argenteria, bigiotteria :
C/1/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)

ramo ISTAT 5 - Industrie delle costruzioni e delle installazioni di impianti per l'edilizia :
unità locali operative: C/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)
unità locali amministrative: A/10 D/1/7

sottoclasse ISTAT 503 - Installazione di impianti per l'edilizia
C/1/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)

sottoclasse ISTAT 504 - Attività di finiture dell'edilizia
C/1/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)

classe ISTAT 61 - Commercio all'ingrosso, escluso il recupero:
unità locali operative: C/1/2/3 D/8
unità locali amministrative: A/10

classe ISTAT 61 - Commercio all'ingrosso di materiali vari da recupero:
C/2/3 D/8

classe ISTAT 63 - Intermediari del commercio:
A/10

classe ISTAT 64 - Commercio al minuto di prodotti alimentari, di articoli di abbigliamento, di arredamento e per la casa; farmacie:
C/1 D/8

classe ISTAT 651 - Commercio al minuto di veicoli e natanti :

C/1/2 D/8
classe ISTAT 652 - Commercio al minuto di carburanti :
C/1/2/6 E/1
classe ISTAT 653 - Commercio al minuto di libri ed articoli vari :
C/1 D/8
classe ISTAT 654 - Commercio al minuto di altri articoli :
C/1 D/8
classe ISTAT 655 - Commercio al minuto di articoli di occasione :
C/1 D/8
classe ISTAT 656 - Commercio al minuto di prodotti diversi :
C/1 D/8
sottoclasse ISTAT 661 - Ristoranti senza alloggio :
C/1
sottoclasse ISTAT 662 - Bar con e senza spettacolo :
C/1
sottoclasse ISTAT 664 - Mense :
C/1
sottoclasse ISTAT 665 - Esercizi alberghieri propriamente detti :
D/2
sottoclasse ISTAT 667 - Esercizi alberghieri complementari :
A/0 D/2
classe ISTAT 67 - Riparazioni di beni di consumo e di veicoli :
C/1/3 D/1/7
classe ISTAT 71 - Ferrovie :
unità locali operative: C/2/6 E/1/3/4/9
unità locali amministrative: A/10 E/1/3/4/9
classe ISTAT 72 - Altri trasporti terrestri :
unità locali operative: C/2/6 E/1/3/4/9
unità locali amministrative: A/10 E/1/3/4/9
classe ISTAT 75 - Trasporti aerei :
unità locali operative: C/2/6 E/1/3/4/9
unità locali amministrative: A/10 E/1/3/4/9
classe ISTAT 76 Attività connesse ai trasporti
unità locali operative: C/2/6 E/1/3/4/9
unità locali amministrative: A/10 E/1/3/4/9
sottoclasse ISTAT 771 - Agenzie di viaggio :
A/10 B/4 C/1 D/8 E/1
sottoclasse ISTAT 772 - Intermediari dei trasporti :
A/10 B/4 C/1 E/1
sottoclasse ISTAT 773 - Magazzini di custodia e deposito e frigoriferi:
C/2 D/8
classe ISTAT 79 - Comunicazioni :
A/0 B/4 C/1 D/8 E/1/3/4/9
classe ISTAT 81 - Istituti di credito :
A/10 D/5
classe ISTAT 82 - Assicurazione :
A/10 B/4 D/5
classe ISTAT 83 - Ausiliari finanziari e delle assicurazioni, affari immobiliari, servizi prestati alle imprese:

A/10 B/4

sottoclasse ISTAT 834 - Agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili:
A/0 B/4 C/1 D/8

categoria ISTAT 839.6 - Copisterie:
A/0 B/4 C/1 C/3 D/8

classe ISTAT 84 - Noleggio di beni mobili ad eccezione del noleggio di macchinari e attrezzature agricole (sottoclasse ISTAT 841) e per l'edilizia (sottoclasse ISTAT 842) :
A/10 C/1/2/3 D/8
C/6 (limitatamente alla sottoclasse ISTAT 844 e 845)

sottoclasse ISTAT 841 - Noleggio di macchinari e attrezzature agricole:
unità locali operative: C1/2/3 F/15
unità locali amministrative: A/10

sottoclasse ISTAT 842 - Noleggio di macchinari e attrezzature per l'edilizia:
unità locali operative: C/1/2/3
unità locali amministrative: A/10

classe ISTAT 91 - Pubblica amministrazione, difesa nazionale e sicurezza sociale obbligatoria:
A/10 B/1/3/4 E/3/4/9

classe ISTAT 92 - Servizi di igiene pubblica :
A/10 C/2/3/6 E/3/4/8/9

classe ISTAT 93 - Istruzione :
A/10 B/4/5 C/3/4 E/3/9

classe ISTAT 94 - Ricerca e sviluppo :
A/10 B/2/4/5 C/2/3 D/1/4/7 E/3/4/9

classe ISTAT 95 - Sanità e servizi veterinari ad eccezione dei servizi sanitari con ricovero (sottoclasse ISTAT 951):
A/10 B/2/4 C/1/2/3 D/4 E/3/4/8/9 F/3/4/5/6/7/8/9

sottoclasse ISTAT 951 - Servizi sanitari (con ricovero):
B/2 D/4

sottoclasse ISTAT 953 - Studi medici privati :
A/10 C/1

classe ISTAT 96 - Servizi sociali ad eccezione dell'assistenza sociale con ricovero (sottoclasse ISTAT 962):
A/10 B/1/2/3/4/ D/4 E/3/4/7/9

sottoclasse ISTAT 962 - Assistenza sociale (con ricovero):
A/0 B/1/2 D/4 E/3/9

sottoclasse ISTAT 972 - Distribuzione di films:
A/10 C/2/3

sottoclasse ISTAT 973 - Sale cinematografiche:
D/3

sottoclasse ISTAT 974 - Trasmissioni radiofoniche e televisive:
A/10 C/3 D/1/3/7 E/3/4/9

sottoclasse ISTAT 975 - Spettacoli (esclusi cinema e sport):
D/3

sottoclasse ISTAT 976 - Libere professioni artistiche e letterarie:

A/10 C/3
sottoclasse ISTAT 977 - Biblioteche, musei:
B/6 E/3/4/9
sottoclasse ISTAT 978 - Enti, organizzazioni ed installazioni sportive:
A/10 C/4 D/6
sottoclasse ISTAT 979 - Servizi ricreativi non altrove classificati:
C/1/4 D/3/6 E/3/4/9
classe ISTAT 98 - Servizi personali:
A/10 C/1/3/4 D/6/8

3. E' ammesso l'insediamento di attività di commercio al minuto in unità immobiliari aventi destinazioni diverse da quelle prescritte al precedente comma esclusivamente quando, nei casi ammessi dalla legge 11 giugno 1971, n. 426, siano congiunte ad attività di commercio all'ingrosso di macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato.

ART. 23.3 - MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO EDILIZIA

1. Il mutamento della destinazione d'uso edilizia di qualsiasi immobile, anche non connesso a trasformazioni fisiche e/o con carattere di temporaneità, deve essere conforme alla disciplina urbanistica vigente; è inoltre subordinato alla compatibilità con le modalità di trasformazione edilizia prescritte per la tutela del patrimonio culturale.

2. Ai sensi della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 art. 20, per la trasformazione dell'uso di complessi insediativi superiori a 30.000 mc, è obbligatoria la preventiva formazione di Piano particolareggiato.

3. Le trasformazioni dell'uso devono essere progettate in riferimento alla globalità dell'organismo edilizio. L'esecuzione dei lavori, nell'ambito di tale progetto unitario, può avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativi o concessori parziali.

4. In corrispondenza a modesti interventi di adeguamento funzionale o, quando ammessi, di ampliamento senza aumento di carico urbanistico di unità immobiliari legittimamente esistenti e destinate, le superfici che vengono aggregate a ciascuna unità immobiliare possono ricevere la medesima destinazione di questa, anche se non prevista dalla disciplina urbanistica vigente.

5. Sono consentite inoltre, anche se non esplicitamente previste dalle Norme di zona elementare, le seguenti modificazioni della destinazione d'uso:

- da C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi) a C/2 (magazzini e locali di deposito);
- da C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi) a C/3 (laboratori per arti e mestieri);
- da C/3 (laboratori per arti e mestieri) a C/2 (magazzini e locali di deposito);

6. Ai sensi della legge regionale 8 novembre 1988, n.46, art. 2, è subordinato a concessione edilizia il mutamento della destinazione edilizia quando comporti il passaggio dall'uno all'altro dei seguenti raggruppamenti di categoria:

a. Funzione abitativa

A/0
B/1

b. Funzione direzionale e per servizi

A/10
B/2 B/3 B/4 B/5 B/6
C/1 C/2 C/3 C/4 C/6
D/3 D/4 D/5 D/6 D/8
E/1 E/3 E/4 E/7 E/8 E/9

ad eccezione delle destinazioni C/2 e C/3 in immobili compresi nelle zone territoriali omogenee D1, D2, D3, D4, D6 di cui all'art. 36.0;

c. Funzione produttiva

C/2 C/3
D/1 D/7
F/7 F/8 F/9

limitatamente, per le destinazioni C/2 e C/3, a quelle comprese nelle zone territoriali omogenee D1, D2, D3, D4, D6 di cui all'art. 36.0;

d. Funzione agricola

F/1 F/2 F/3 F/4 F/5 F/6 F/10 F/11 F/12 F/13 F/14 F/15 F/16

e. Funzione alberghiera

D/2

7. Le abitazioni rurali F/1 costruite in zona E con concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la modificazione della destinazione d'uso ad A/0 anteriormente alla scadenza del termine decennale posto dal medesimo articolo devono ottenere concessione edilizia, se al caso onerosa. Decorso tale termine non è richiesta nè concessione edilizia nè autorizzazione edilizia.

8. Ai sensi della legge regionale 8 novembre 1988, n.46, art. 2, è subordinato ad autorizzazione edilizia il mutamento della destinazione edilizia quando la destinazione originaria e quella nuova siano comprese nell'ambito dello stesso raggruppamento di categoria, fra quelli definiti al 5. comma del presente articolo.

9. In corrispondenza a funzioni ed esigenze di carattere eccezionale, non previste dalle norme di zona, ma non contrastanti con la realtà insediativa, il Sindaco potrà richiedere il parere preventivo del Consiglio comunale in merito al provvedimento di autorizzazione edilizia o concessione edilizia relativo al mutamento a titolo temporaneo della destinazione d'uso.

CAPO 30 - AREE PER VIE DI COMUNICAZIONE

ART. 30.0 - AREE PER VIE DI COMUNICAZIONE

1. Le aree per vie di comunicazione comprendono le infrastrutture per la circolazione veicolare, i percorsi riservati per pedoni e cicli, gli impianti per mezzi di trasporto in sede propria esistenti e previsti, nonchè le superfici adiacenti comprese nelle distanze di protezione o rispetto. Esse si sovrappongono alla partizione del territorio in zone territoriali omogenee: di conseguenza l'asse di una via di comunicazione coincide identicamente con la demarcazione fra zone da essa separate. Una modifica al Piano regolatore che comporti variazione del tracciato di tale asse comporta automaticamente una corrispondente traslazione del limite di zona.

2. Le norme relative alla disciplina delle aree per vie di comunicazione sono di regola immediatamente prescrittive e possono trovare direttamente attuazione mediante concessione edilizia, autorizzazione edilizia o provvedimento sostitutivo. Possono altresì essere poste in attuazione mediante la preventiva formazione di Piano particolareggiato o strumento equivalente.

ART. 30.1 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PER VIE DI COMUNICAZIONE

1. Le vie di comunicazione sono classificate dal Piano regolatore in:

   - aree per la viabilità ed il parcheggio;
   - aree per trasporti in sede propria;
   - aree per la circolazione di pedoni e cicli.

2. Le vie di comunicazione sono individuate esplicitamente dalla cartografia di Piano regolatore mediante appositi simboli, che ne indicano ubicazione e caratteristiche.

3. I limiti delle aree per vie di comunicazione corrispondono identicamente a quelli delle rispettive fasce di rispetto, quando questi sono esplicitamente indicati dalla cartografia o dal testo delle norme. In assenza di indicazioni esplicite tali limiti sono assunti come coincidenti con quelli della superficie demaniale, ovvero con quelli risultanti da progetti dichiarati di pubblica utilità.

4. I limiti delle fasce di rispetto sono tassativi. I tracciati delle vie di comunicazione hanno valore indicativo, e possono essere modificati da strumenti urbanistici attuativi o da progetti di pubblica

utilità, a condizione che rimangano compresi nei limiti dell'area per vie di comunicazione.

5. Il Piano particolareggiato o strumento urbanistico equivalente può apportare integrazioni al sistema delle vie di comunicazione di interesse locale, quando manchino specifiche ed esplicite indicazioni del Piano regolatore.

ART. 30.2 - DISCIPLINA DELLE AREE PER VIABILITA'

1. Le aree per viabilità sono destinate alla realizzazione ed al potenziamento di manufatti ed impianti per la circolazione veicolare su strada ed in particolare di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonchè alla conservazione dello stato di natura.

2. E' inoltre consentita in tali aree, nelle localizzazioni appositamente individuate cartograficamente ovvero previo Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, la realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti o stazioni di servizio, aventi superficie coperta non superiore a 300 mq e superficie fondiaria non superiore a 4.500 mq. Una maggiore superficie utile o fondiaria, nonchè l'inserimento di funzioni complementari sono consentiti solo se previsti da apposito Piano particolareggiato o da altro strumento urbanistico equivalente.
Sono inoltre ammesse altre opere infrastrutturali diffuse, ivi comprese quelle connesse con le esigenze della viabilità e dei trasporti.

3. Le infrastrutture viarie comprese nelle aree per viabilità hanno nei tratti extraurbani, le caratteristiche geometriche indicate dal Piano dei Trasporti nel Bacino di traffico della Provincia di Modena; nei tratti urbani hanno le caratteristiche indicate dalle sezioni tipo riportate alla tabella A delle presenti norme. In rapporto alle loro caratteristiche e funzioni, sono classificate nelle seguenti categorie:

   A - autostrade: accessibili esclusivamente dai caselli;
   B - assi portanti di reticolo: accessibili esclusivamente dagli svincoli indicati dalla cartografia di Piano regolatore, ovvero dalle immissioni esistenti;
   C - rete interna al reticolo: accessibile esclusivamente dagli svincoli indicati dalla cartografia di Piano regolatore ovvero, limitatamente al territorio extraurbano, anche da nuove immissioni da viabilità secondaria,

purchè queste siano distanti non meno di 300 ml da altri accessi esistenti o previsti;

D - rete locale: accessibile dalle strade di distribuzione interna, con obbligo di precedenza;

svincoli attrezzati a raso: le indicazioni espresse dal Piano regolatore hanno valore orientativo, e sono pertanto specificabili sia nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi, sia mediante progetti dichiarati di pubblica utilità;

svincoli attrezzati a più livelli: le indicazioni espresse dal Piano regolatore hanno valore orientativo come nel caso precedente e non interdicono la possibilità di realizzare, in via transitoria, svincoli attrezzati a raso; in tale caso le opere dovranno essere realizzate secondo criteri funzionali al successivo potenziamento dello svincolo con soluzione a più livelli.

4. I parcheggi pubblici o di uso pubblico possono essere realizzati su aree per viabilità e parcheggio anche mediante strutture in elevazione o sotterranee. Tali strutture, che non incidono sul carico urbanistico nè, pertanto, sul dimensionamento, sono disciplinate dalle norme di zona elementare ovvero da strumenti urbanistici di attuazione.

ART. 30.3 - DISCIPLINA DELLE AREE PER TRASPORTI IN SEDE PROPRIA

1. Gli impianti di trasporto in sede propria sono definiti dal Piano regolatore come:

   . linee ferroviarie di interesse nazionale;
   . linee ferroviarie di interesse locale;
   . linee di trasporto persone in sede propria in superficie o sotterranea.

2. All'interno di tali aree possono essere collocati gli impianti per l'esercizio del trasporto e le relative attrezzature di servizio. Nell'ambito delle stazioni o fermate, oltre a quanto previsto dalle Norme di zona elementare, possono essere collocate funzioni terziarie a servizio dei viaggiatori.

ART. 30.4 - DISCIPLINA DELLE AREE PER PEDONI E CICLI

1. L'ubicazione dei percorsi per pedoni e cicli espressa dal Piano regolatore ha valore orientativo, ed è pertanto specificabile sia

nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi, sia mediante progetti dichiarati di pubblica utilità.

2. Per la realizzazione di tali infrastrutture sono da impiegarsi le sezioni tipo riportate alla tavola A delle presenti norme.

ART. 30.5 - PRESCRIZIONI QUALITATIVE

1. La costruzione e l'adeguamento delle infrastrutture di cui al al presente Capo devono comprendere le sistemazioni delle porzioni di suolo interne all'infrastruttura stessa ovvero interposte fra questa e le proprietà private contermini.

2. Elementi essenziali di tali sistemazioni consistono:

   . nel raccordo dei rilevati alle superfici inedificabili adiacenti, mediante riporti di terreno opportunamente sagomati;
   . nella collocazione di alberature e nella sistemazione a verde al margine della sede viaria ed all'interno degli svincoli.

CAPO 31 - LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ART. 31.0 - DEFINIZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Ai sensi dell'art. 13 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 le zone territoriali omogenee sono le seguenti:

   ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A: parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi;

   ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A e a prevalente destinazione residenziale;

   ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C: parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali;

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D: parti del territorio, anche se parzialmente o totalmente edificate, da destinare ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistico;

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E: parti del territorio destinate ad usi agricoli;

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F: parti del territorio destinate ad attrezzature di interesse generale;

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G: parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di servizi, di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi, nonchè la specificazione urbanistica del Piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva.

ART. 31.1 - DISCIPLINA DELLA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A

1. La zona territoriale omogenea A è disciplinata dal Piano regolatore ai sensi dell'art. 36 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, mediante l'individuazione delle destinazioni d'uso edilizie e delle trasformazioni edilizie e/o urbanistiche ammesse per ciascuna unità minima di intervento.

ART. 31.2 - DISCIPLINA DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B, C, D, F, G

1. Le zone territoriali omogenee B, C, D ,F, G in territorio urbano sono disciplinate mediante due gradi di pianificazione: generale e dettagliata.

2. La pianificazione generale (o impianto strutturale) suddivide tali zone territoriali omogenee in partizioni denominate zone elementari. Distintamente per ciascuna di queste sono definiti limiti massimi di capacità insediativa, limiti minimi di dotazione di aree per servizi di quartiere e attrezzature generali, altezze massime e destinazioni ammesse per le costruzioni, mediante prescrizioni di regola non immediatamente eseguibili.

3. La pianificazione dettagliata è formata mediante prescrizioni immediatamente eseguibili relative ad aree elementari, mediante strumenti urbanistici di attuazione e mediante progetti di pubblica utilità.

4. Le zone territoriali omogenee B, D ,F, G in territorio extraurbano sono differenziatamente disciplinate, con prescrizioni immediatamente eseguibili, ai seguenti Capi 34, 36, 38 e 39.

ART. 31.3 - DISCIPLINA GENERALE DELLE ZONE OMOGENEE B, C, D, F, G

1. Le norme e prescrizioni di carattere generale sono riferite a partizioni delle suddette zone territoriali omogenee denominate 'zone elementari', perimetrate ed identificate cartograficamente alle Tavv. 2.1, ... 2.36 di cui all'art. 11.0, 1. comma, lett. b).

2. Le 'Norme di zona elementare' di cui alla lett. f) del medesimo articolo, alla voce 'Norme e prescrizioni comuni all'intera zona elementare', determinano, separatamente per ciascuna zona elementare:

   . destinazione di zona;
   . numero massimo di abitazioni ammesso;
   . superficie utile massima per funzioni produttive ammessa;
   . superficie fondiaria minima da reperirsi per servizi di quartiere concorrenti alla dotazione minima di cui all'art. 46 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47;
   . superficie fondiaria minima per attrezzature di interesse generale;
   . altezza massima delle costruzioni;
   . destinazioni d'uso edilizie ammesse, con gli eventuali rispettivi limiti quantitativi.

3. Le suddette prescrizioni, di regola non immediatamente eseguibili, devono ottere definizione dettagliata mediante:

   . strumenti urbanistici di attuazione;
   . progetti di pubblica utilità;
   . le 'Prescrizioni relative alle aree comprese nella zona elementare' di cui al seguente art. 31.4.

ART. 31.4 - DISCIPLINA DETTAGLIATA DELLE ZONE OMOGENEE B, C, D, F, G

1. Le norme e prescrizioni dettagliate sono riferite ad aree interne alle suddette zone elementari, corrispondenti alle aree di cui all'art. 37 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, e riunite nel testo delle Norme di zona elementare alla voce 'Norme e prescrizioni relative alle aree comprese nella zona elementare'.

2. A tale scopo le Norme di zona elementare ripartiscono ciascuna zona elementare, su di una base cartografica in scala non inferiore a 1/5000, in una o più aree soggette ad una medesima disciplina, perimetrandole ed identificandole univocamente. A ciascuna di tali aree attribiscono inoltre una o più delle seguenti destinazioni urbanistiche:

- residenza;
- terziario;
- industria e artigianato di produzione;
- servizi di quartiere, concorrenti agli standards di cui all'art. 46, 1. comma della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47;
- attrezzature generali.

3. Le aree destinate a funzioni residenziali, terziarie, produttive sono assoggettate dalle 'Norme e prescrizioni relative alle aree comprese nella zona elementare' ad uno solo dei seguenti tipi di disciplina:

a. disciplina di uno strumento urbanistico attuativo vigente;
b. formazione obbligatoria di uno strumento urbanistico attuativo;
c. disciplina confermativa, come specificata dal successivo art. 33.4, con prescrizioni anche differenziate nelle diverse zone territoriali omogenee;
d. norme diffuse che definiscono per l'intera area le potenzialità edificatorie e le destinazioni d'uso edilizie;
e. prescrizioni specificamente riferite a singoli immobili o porzioni di territorio, che definiscono in particolare capacità insediativa massima, destinazioni edilizie ammesse, altezze delle costruzioni nonchè eventuali indicazioni anche qualitative.

4. Distintamente per ciascuna delle aree o immobili di cui alle lett. b), d), e) del precedente comma le 'Norme e prescrizioni relative alle aree comprese nella zona elementare' determinano inoltre:

a. destinazioni d'uso edilizie specificamente ammesse, con riferimento alla classificazione di cui al Capo 23;
b. altezza massima, espressa in numero di piani utili e/o come misura lineare;
c. capacità insediativa massima per residenza, espressa in abitazioni, come valore assoluto o come densità fondiaria;
d. capacità insediativa massima per funzioni produttive, espressa in superficie utile, come valore assoluto o come densità fondiaria;
e. prescrizioni quantitative e/o qualitative di carattere particolare.

Nel caso di immobili soggetti a vincolo conservativo a norma del Capo 61 le destinazioni sono attribuite agli spazi interni in rife-

rimento al dimensionamento ed alle caratteristiche del progetto di recupero.

5. A meno di specifiche indicazioni le aree destinate a servizi di quartiere o ad attrezzature generali sono disciplinate come parti di zona F e di zona G, rispettivamente ai Capi 38 e 39 delle presenti Norme.

6. A fini di completezza sono riportate fra le indicazioni cartografiche delle Norme di zona elementare anche le prescrizioni concernenti la Tutela dell'ambiente e delle risorse naturali, la tutela del patrimonio culturale e paesistico, i vincoli specifici di cui alle Parti V, VI, VII delle presenti Norme.

ART. 31.5 - DISCIPLINA DELLA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E

1. La zona territoriale omogenea E è disciplinata mediante l'individuazione delle strutture ed infrastrutture a servizio dell'economia agraria e la definizione delle trasformazioni ammesse per la loro realizzazione o potenziamento. Gli immobili in territorio extraurbano non destinati all'agricoltura sono assoggettati, in rapporto alla loro consistenza e destinazione, alla disciplina delle zone A, B, D, F, G extraurbane.

CAPO 32 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A

ART. 32.0 - DEFINIZIONE

1. La zona territoriale omogenea A comprende il centro storico e parti di territorio extraurbano, come rispettivamente individuati dalle Tavv. 3a, 3b, 3d elencate all'art.11.0.

2. La disciplina di tale zona è diversificata secondo le seguenti articolazioni normative:

   A1a parti della zona A prevalentemente residenziali;
   A1b parti della zona A prevalentemente residenziali e artigianali;
   A2a parti della zona A prevalentemente residenziali e commerciali;
   A2b parti della zona A prevalentemente residenziali, commerciali e professionali;

A3 parti della zona A prevalentemente destinate a funzioni pubbliche;
A4 parti della zona A prevalentemente polifunzionali;
A5 parti della zona A in territorio extraurbano;
A6 parti della zona A in centri frazionali.

3. Ogni zona elementare è disciplinata da una sola di tali articolazioni normative, secondo quanto indicato alla tav. 3a.

ART. 32.1 - NORME DI CARATTERE GENERALE PER LA ZONA A

1. Le unità minime di intervento di cui all'art. 36 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, ove non sussistano diverse e specifiche indicazioni cartografiche degli strumenti urbanistici, corrispondono alle unità tipologiche definite dal Glossario, ovvero alle particelle catastali graficamente individuate alle tavv. 3a, 3b e 3d, quando comprendenti una singola unità tipologica.

2. Trasformazioni consistenti in restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, riqualificazione e ricomposizione tipologica, devono essere progettate relativamente a unità minime di intervento complete; l'esecuzione dei lavori, nell'ambito di tale progetto unitario, può tuttavia avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativi o concessori parziali.

3. Nei casi in cui ricorra l'obbligo dell'adeguamento delle destinazioni edilizie alle prescrizioni di Piano regolatore, dovranno in particolare essere ridefinite le destinazioni dei piani terra in conformità alle prescrizioni del presente Capo introducendo, ove previsto, autorimesse o laboratori artigiani in luogo di destinazioni commerciali e ripristinando abitazioni in luogo di uffici tipologicamente incompatibili.

4. Destinazioni d'uso edilizie delle categorie:

C/1 - negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi
C/3 - laboratori per arti e mestieri

quando ammesse devono di norma essere ubicate al solo piano terreno, salvo diversa indicazione da parte dei successivi artt. 32.3, 32.4, 32.5, 32.6, 32.7. All'esterno delle parti prevalentemente residenziali della zona A (classificate A1) tali destinazioni possono avere diversa collocazione nell'ambito di Piano di recupero comprendente più unità tipologiche, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e delle modalità di trasformazione ammesse.

5. Ove non siano esplicitamente previste dalla disciplina dettagliata della zona territoriale omogenea A di cui ai seguenti articoli tali destinazioni sono ammesse esclusivamente in unità immobiliari così classificate al 28 aprile 1975.
Non sono comunque ammesse ai piani terreni la realizzazione o l'espansione di unità immobiliari destinate alla categoria D/5 (istituti di credito, cambio ed assicurazione).

6. I mezzanini posti fra piano terra e piano primo possono essere recuperati per usi integrati con quelli del piano terra, quale espansione degli spazi sottostanti, nei soli casi in cui non possiedano i requisiti di abitabilità ovvero al primo piano siano ammesse destinazioni non abitative.

7. Sono consentite inoltre, anche se non esplicitamente previste dalle Norme di zona elementare, le seguenti modificazioni della destinazione d'uso:

- da C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi) a C/2 (magazzini e locali di deposito)
- da C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi) a C/3 (laboratori per arti e mestieri)
- da C/3 (laboratori per arti e mestieri) a C/2 (magazzini e locali di deposito)

ART. 32.2 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (A1a)

1. Le destinazioni d'uso edilizio ammesse nelle parti della zona A prevalentemente residenziali (A1a) sono le seguenti:

al piano terra	C/6 - autorimesse, rimesse;
	C/2 - magazzini e locali di deposito
a tutti i piani	A/0 - abitazioni di ogni tipo;
al sottotetto	A/0 - abitazioni di ogni tipo.

2. Al piano terra le destinazioni
C/1 - negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi
C/3 - laboratori per arti e mestieri
sono ammesse esclusivamente in unità immobiliari così classificate catastalmente al 28 aprile 1975.

ART. 32.3 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E ARTIGIANE (A1b)

1. Le destinazioni d'uso edilizio ammesse nelle parti della zona A prevalentemente residenziali (A1b) sono le seguenti:

al piano terra	C/6 - autorimesse, rimesse;
	C/2 - magazzini e locali di deposito
	C/3 - laboratori per arti e mestieri
a tutti i piani	A/0 - abitazioni di ogni tipo;
al sottotetto	A/0 - abitazioni di ogni tipo.

ART. 32.4 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E COMMERCIALI (A2a)

1. Le destinazioni d'uso edilizio ammesse nelle parti della zona A prevalentemente residenziali e commerciali (A2a) sono le seguenti:

al piano terra	C/1 - negozi, bòtteghe e locali per pubblici esercizi ;
	C/2 - magazzini e locali di deposito
	C/3 - laboratori per arti e mestieri
	C/6 - autorimesse, rimesse
al piano primo o mezzanino abitabile	A/0 - abitazioni di ogni tipo, nonchè A/10 - uffici e studi privati e C/3 - laboratori per arti e mestieri entrambe purchè compatibili con il tipo edilizio e contenute nell'ambito di singole unità immobiliari originarie;
ai piani soprastanti	A/0 - abitazioni di ogni tipo;
al sottotetto	A/0 - abitazioni di ogni tipo.

ART. 32.5 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI, COMMERCIALI E PROFESSIONALI (A2b)

1. Le destinazioni d'uso edilizio ammesse nelle parti della zona A prevalentemente residenziali, commerciali e professionali (A2b) sono le seguenti:

al piano terra	C/1 - negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi ;

C/2 - magazzini e locali di deposito
C/3 - laboratori per arti e mestieri
C/6 - autorimesse, rimesse

al piano primo e mezzanino abitabile

A/0 - abitazioni di ogni tipo, nonchè
A/10 - uffici e studi privati e
C/3 - laboratori per arti e mestieri
entrambe purchè compatibili con il tipo edilizio e contenute nell'ambito di singole unità immobiliari originarie;
C/1 - negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi come espansione di funzioni commerciali poste a piano terra;

a tutti i piani: A/0 - abitazioni di ogni tipo;
A/10 - uffici e studi privati e
C/3 - laboratori per arti e mestieri, qualora risulti prevalente la quota di unità immobiliari aventi destinazione non abitativa, accertata ai sensi del precedente art. 23.0; sono inoltre ammesse destinazioni della categoria D/2 (alberghi e pensioni) previa formazione di un Piano di recupero complessivo sull'unità tipologica.

ART. 32.6 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A DESTINATE A FUNZIONI PUBBLICHE (A3)

1. Le destinazioni d'uso edilizio ammesse nelle parti della zona A prevalentemente destinate a funzioni pubbliche (A3) sono le seguenti:

A/0 - abitazioni di ogni tipo;
B/1 - collegi, convitti, case di riposo, conventi, seminari, caserme;
B/2 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
B/4 - uffici pubblici;
B/5 - scuole, laboratori scientifici;
B/6 - biblioteche, pinacoteche,musei, gallerie, accademie;
C/1 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;
C/2 - magazzini e locali di deposito;
C/3 - laboratori per arti e mestieri;
C/4 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro;
C/6 - autorimesse, rimesse;
D/3 - teatri, cinematografi,sale per concerti e spettacoli;
E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;

E/7 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
E/9 - edifici a destinazione particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E.

2. Gli immobili di cui al primo comma devono essere disciplinati da apposito Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata esteso all'unità minima di intervento completa. In assenza di tale strumento su tali immobili sono ammesse esclusivamente manutenzione ordinaria e straordinaria, agli artt. 43, commi 3. e 4. della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, opere interne, adeguamento funzionale e modifiche allo stato dei luoghi.

ART. 32.7 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A PREVALENTEMENTE POLIFUNZIONALI (A4)

1. Le destinazioni d'uso edilizio ammesse nelle parti della zona A prevalentemente polifunzionali (A4) comprendono le seguenti destinazioni edilizie:

A/0 - abitazioni di ogni tipo;
A/10 - uffici e studi privati;
B/1 - collegi, convitti, case di riposo, conventi, seminari, caserme;
B/2 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
B/4 - uffici pubblici;
B/5 - scuole, laboratori scientifici;
B/6 - biblioteche, pinacoteche,musei, gallerie, accademie;
C/1 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;
C/2 - magazzini e locali di deposito;
C/3 - laboratori per arti e mestieri;
C/4 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro;
C/6 - autorimesse, rimesse;
D/2 - alberghi e pensioni;
D/3 - teatri, cinematografi,sale per concerti e spettacoli;
D/4 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
D/5 - istituti di credito, cambio ed assicurazione;
D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro;
E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
E/7 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
E/9 - edifici a destinazione particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E.

2. Gli immobili di cui al primo comma devono essere disciplinati da apposito Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata esteso all'unità minima di intervento completa.
In particolare compete al Piano di recupero assegnare le destinazioni di cui al precedente comma agli spazi interni dell'edificio, in funzione di una valorizzazione e di un ottimale utilizzo della tipologia edilizia originaria e con preferenza per l'uso residenziale, privilegiando e ricercando utilizzi che consentano l'integrazione tra diverse funzioni.
Destinazioni della categoria C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi) sono in particolare da ubicarsi di norma al piano terreno. Qualora tali destinazioni eccedano la quantità insediabile al piano terra, dovrà essere assicurata per tale eccedenza la dotazione di spazi di sosta per autovetture in parcheggi o autorimesse di cui all'art. 81.0, 6. comma.

3. In assenza di Piano di recupero su tali immobili sono ammesse esclusivamente manutenzione ordinaria e straordinaria, agli artt. 43, commi 3. e 4. della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, opere interne, adeguamento funzionale e modifiche allo stato dei luoghi.
E' ammesso inoltre l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso:

al piano terra C/1 - negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi ;
C/2 - magazzini e locali di deposito
C/3 - laboratori per arti e mestieri
C/6 - autorimesse, rimesse

al piano primo o mezzanino abitabile
A/0 - abitazioni di ogni tipo
A/10 - uffici e studi privati e
C/3 - laboratori per arti e mestieri
entrambi purchè compatibili con il tipo edilizio e contenuti nell'ambito di singole unità immobiliari originarie;

ai piani soprastanti A/0 - abitazioni di ogni tipo;

al sottotetto A/0 - abitazioni di ogni tipo ;

fermo restando il mantenimento delle altre destinazioni edilizie in atto, determinate ai sensi del Capo 23.

ART. 32.8 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A IN TERRITORIO EXTRAURBANO (A5)

1. Nelle parti della zona A in territorio extraurbano (A5) sono comprese le porzioni di territorio extraurbano su cui insistono edifici di interesse culturale, soggetti a vincolo conservativo che ammetta solo interventi di restauro scientifico o restauro e risanamento conservativo.

2. In tali zone elementari, oltre alle destinazioni edilizie preesistenti accertate ai sensi del Capo 23 delle presenti norme, è ammessa la destinazione all'uso A/0 (abitazioni di ogni tipo). Trova inoltre applicazione la normativa delle parti della zona A prevalentemente polifunzionali (A4) di cui al precedente art. 32.7, a condizione che sia formato un apposito Piano di recupero.

ART. 32.9 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA NEI CENTRI FRAZIONALI (A6)

1. In queste parti della zona A nei centri frazionali (A6) sono compresi i nuclei antichi di centri frazionali, aventi le caratteristiche di cui all'art. 13, 4. comma, lett. A) della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47.

2. A tali parti di zona territoriale omogenea A si applica la disciplina dei precedenti articoli del presente Capo, ad eccezione dell'art. 32.8.

ART. 32.10 - PARTI DELLA ZONA A SOGGETTE A PARTICOLARI PRESCRIZIONI

1. Sono soggette a particolari prescrizioni, oltre che all'obbligo della formazione di Piano di recupero le parti della zona territoriale omogenea A comprendenti la Manifattura Tabacchi e il complesso edilizio prospiciente piazza Matteotti.

2. Nel complesso della Manifattura Tabacchi in particolare deve essere aperto un percorso di collegamento fra via Sgarzeria e viale Monte Kosica mediante la demolizione di superfetazioni.
Le costruzioni non soggette a vincolo conservativo nella porzione settentrionale possono essere sostituite, a parità di volume, nell'ambito di un intervento di ristrutturazione urbanistica. Oltre alle destinazioni consentite dalla disciplina di zona devono essere realizzate strutture destinate alla sosta ed al rimessaggio al servizio della zona.

3. Nell'area al contorno di piazza Matteotti le trasformazioni di ripristino tipologico devono essere integrate, nell'ambito di Piano di recupero secondo gli indirizzi della tav. 3c, ad un disegno di riqualificazione funzionale, comprendente anche autorimesse per residenti, collegato al recupero degli elementi qualificanti dell'assetto morfologico in atto alla demolizione del 1932.

CAPO 33 - NORME COMUNI ALLE ZONE B, C, D, F, G

ART. 33.1 - ATTUAZIONE DELLE NORME DI ZONA ELEMENTARE

1. Le trasformazioni per le quali sussista l'obbligo di adeguamento alla disciplina di Piano regolatore, ai sensi dell'art. 10.2 delle presenti norme, devono in particolare conformarsi a quanto prescritto dalle Norme di zona elementare, secondo le modalità indicate dai seguenti articoli.

ART. 33.2 - DISCIPLINA DELLE AREE SOGGETTE ALLA FORMAZIONE DI UNO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Le trasformazioni ricadenti in aree soggette alla formazione obbligatoria di uno strumento urbanistico attuativo, devono essere precedute dalla compiuta formazione dello strumento urbanistico richiesto.
   Tale strumento deve essere esteso ad una superficie territoriale non inferiore a quella indicata dalle Norme di zona elementare nel caso di Piano particolareggiato e comunque non inferiore a quella di pertinenza di una unità tipologica nel caso di Piano di recupero, ovvero a quella indicata dalla autorizzazione o invito di cui all'art. 14.2, 8. comma.

2. Gli strumenti urbanistici di attuazione, ricercando la più congrua collocazione delle attività ed in coerenza all'art. 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n.46, possono integrare modeste quote di ulteriori destinazioni, anche se non esplicitamente indicate dalla normativa di zona territoriale omogenea o di zona elementare, quando siano necessarie per assicurare completezza e funzionalità del servizio agli insediamenti.

3. In assenza dei suddetti strumenti sugli immobili compresi nell'area sono ammesse manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, ampliamenti senza aumento di carico urbanistico, modifiche allo stato dei luoghi, adeguamento funzionale.
   Sugli immobili soggetti a vincolo conservativo sono ammesse inoltre le trasformazioni edilizie di tipo conservativo specificamente prescritte a norma del Capo 61.

4. In entrambi i casi suddetti sono consentite modificazioni delle destinazioni d'uso, limitatamente fra quelle ammesse dalle Norme di zona elementare, con esclusione della destinazione di ulteriori unità immobiliari a A/10 (uffici e studi privati), B/4 (uffici pub-

blici), C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi), D/2 (alberghi e pensioni), D/5 (istituti di credito, cambio ed assicurazione), D/8 (fabbricati per speciali esigenze di attivita' commerciale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni).

ART. 33.3 - DISCIPLINA DELLE AREE REGOLATE DA UNO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE

1. Le trasformazioni ricadenti in aree disciplinate da strumento urbanistico attuativo vigente devono uniformarsi alle prescrizioni di questo, a meno di specifiche diverse indicazioni previste dalle Norme di zona elementare relative alla singola area e, in caso di lacune o carenze di tali prescrizioni, da quelle dettate per l'area dal Piano regolatore vigente al momento della formazione della lottizzazione convenzionata, del Piano particolareggiato o del Piano di recupero.

2. Gli strumenti urbanistici vigenti recepiti dalle Norme di zona elementare possono essere modificati con le modalità è secondo le medesime procedure stabilite per la loro formazione.

3. I piani particolareggiati vigenti possono essere sostituiti ovvero parzialmente modificati, secondo le medesime procedure previste per la formazione di un Piano particolareggiato nuovo.
Nel secondo caso, a meno di specifiche diverse prescrizioni della normativa relative all'area elementare, le modificazioni non devono accrescere le quantità edificatorie ovvero ridurre gli spazi pubblici o per attività collettive previste dal Piano particolareggiato vigente se non nei limiti ammessi dall'art. 13.1, 1. comma. Devono inoltre essere conformi alle prescrizioni delle suddette Norme di zona elementare, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso edilizio ammesse.
Nella parte modificata devono inoltre essere osservate le prescrizioni relative all'intera zona elementare, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso ammesse.

ART. 33.4 - DISCIPLINA DELLE AREE SOGGETTE A DISCIPLINA CONFERMATIVA

1. Nelle aree soggette a disciplina confermativa sono ammesse sulle costruzioni esistenti esclusivamente le seguenti trasformazioni:

   a. i fabbricati soggetti a vincolo conservativo possono essere assoggettati esclusivamente alle trasformazioni per essi individualmente ammesse ai sensi del Capo 61 delle presenti norme;

b. modificazioni dell'uso sono ammesse solo se conformi alle destinazioni espressamente indicate dalle Norme di zona elementare per l'area specifica;

c. ampliamenti delle costruzioni esistenti sono ammessi solo se consistono in ampliamenti senza aumento del carico urbanistico;

d. sugli immobili non soggetti a vincolo conservativo sono ammesse la ristrutturazione e la sostituzione, con limiti e modalità definite ai successivi Capi 34, 36, 38 e 39 per le diverse zone territoriali omogenee;

e. nella trasformazione mediante ristrutturazione, riqualificazione e ricomposizione tipologica, ripristino tipologico di costruzioni esistenti non devono essere superate per ciascuna costruzione le seguenti proporzioni:
   - una abitazione ogni 450 mc esistenti, con arrotondamento all'intero più vicino;
   - 3mq/10mc per la superficie utile non destinata ad abitazioni o loro pertinenze.

ART. 33.5 - DISCIPLINA DELLE AREE SOGGETTE A NORMA DIFFUSA

1. Le trasformazioni ricadenti in aree soggette a normativa diffusa devono conformare gli immobili alle destinazioni d'uso edilizie, ai limiti quantitativi ed ai requisiti qualitativi prescritti dalle Norme di zona elementare relativamente all'area stessa.

2. In particolare il limite quantitativo di edificabilità di ciascuna area a destinazione residenziale, produttiva o terziaria, corrisponde al prodotto dell'indice di capacità insediativa moltiplicato per la superficie fondiaria espressa in ettari; tale prodotto deve essere arrotondato all'intero più vicino.

ART. 33.6 - DISCIPLINA DELLE AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1. Le trasformazioni ricadenti in aree soggette a prescrizioni specifiche devono conformare gli immobili alle destinazioni d'uso edilizie, ai limiti quantitativi ed ai requisiti qualitativi prescritti dalle Norme di zona elementare.

ART. 33.7 - MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ZONA ELEMENTARE

1. Ai fini della contabilizzazione delle abitazioni, della superficie utile e delle superfici fondiarie devono essere impiegate le definizioni indicate nel Glossario posto in appendice alle presenti norme.

2. Le abitazioni di custodia ad edifici o complessi produttivi o di servizi non concorrono al computo dei limiti di capacità insediativa per residenza definiti dalle Norme di zona elementare.

3. A servizio delle abitazioni possono essere realizzate cantine (C/2) ed autorimesse (C/6) di altezza non superiore a ml 2,50 e comunque prive dei requisiti di abitabilità, in ragione di una per abitazione, anche se non esplicitamente previste dalle Norme di zona elementare.
   Sono inoltre comunque ammesse unità immobiliari destinate alla categoria d'uso E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.

4. Le destinazioni d'uso funzionali, ove non specificamente previste dalle norme relative alla zona territoriale omogenea, sono di norma attribuite alle superfici inedificate contestualmente ad interventi di trasformazione edilizia o dell'uso di costruzioni di cui costituiscono pertinenze.

CAPO 34 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B

ART. 34.0 - DEFINIZIONE

1. La zona territoriale omogenea B comprende le parti di territorio a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A.

2. La disciplina di tale zona è diversificata, in rapporto alle diverse strategie definite nei confronti del carico urbanistico esistente, secondo le seguenti articolazioni normative:

   B1 parti della zona B soggette a politiche di intensificazione degli insediamenti;
   B2 parti della zona B in condizioni di equilibrio insediativo, soggette a politiche di consolidamento;
   B3 parti della zona B soggette a politiche di riequilibrio e riproporzionamento degli insediamenti;

B4 parti della zona B comprese nel territorio extraurbano.

ART. 34.1 - DISCIPLINA DELLE ZONE ELEMENTARI B1, B2, B3

1. L'utilizzazione del suolo nelle zone elementari B1, B2, B3 è definita dalle Norme di zona elementare di cui al Capo 32 delle presenti Norme.

2. Le distanze minime fra le costruzioni sono regolate dall'art. 83.1 delle presenti Norme e dal Regolamento edilizio.

3. Nelle aree residenziali a disciplina confermativa comprese nelle zone elementari B1, B2, B3, inedificate o con edifici non soggetti a vincolo conservativo ed esplicitamente individuate nella cartografia delle Norme di zona elementare con apposito perimetro, le nuove costruzioni, oltre ad attenersi alle prescrizioni degli artt. 22.7 e 42.1 delle presenti norme, non devono superare la densità fondiaria di 50 abitazioni per ettaro.

ART. 34.2 - DESTINAZIONI D'USO EDILIZIO AMMESSE NELLE ZONE ELEMENTARI B1, B2, B3

1. Nelle zone elementari B1, B2, B3 sono ammesse trasformazioni edilizie ed urbanistiche dirette a collocare destinazioni d'uso comprese nelle seguenti categorie, secondo la classificazione di cui al Capo 23:

   A/0 - abitazioni di ogni tipo;
   A/10 - uffici e studi privati;
   B/1 - collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme;
   B/4 - uffici pubblici;
   C/1 - negozi, botteghe (e locali per pubblici esercizi);
   C/2 - magazzini e locali di deposito;
   C/3 - laboratori per arti e mestieri;
   C/6 - autorimesse, rimesse;
   D/2 - alberghi e pensioni;
   D/5 - istituti di credito, cambio ed assicurazione.

   Nelle zone elementari che comprendono aree destinate ad attrezzature generali o a servizi di quartiere sono inoltre ammesse le destinazioni rispettivamente previste per la zona territoriale omogenea F e la zona territoriale omogenea G.

2. La norma di cui al precedente 1. comma non è immediatamente eseguibile: compete agli strumenti urbanistici di attuazione ovvero alle Norme di zona elementare selezionare le destinazioni d'uso che possono essere attribuite ai singoli immobili mediante trasformazioni edilizie o dell'uso.

3. Sono consentite inoltre, anche se non esplicitamente previste dalle Norme di zona elementare, le seguenti modificazioni della destinazione d'uso:

- da C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi) a C/2 (magazzini e locali di deposito);
- da C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi) a C/3 (laboratori per arti e mestieri);
- da C/3 (laboratori per arti e mestieri) a C/2 (magazzini e locali di deposito).

ART. 34.3 - DISCIPLINA DELLE ZONE ELEMENTARI B4

1. Le zone elementari B4 individuano gli edifici situati a gruppi o isolatamente in territorio extraurbano, superflui o non collegati all'attività agricola, non aventi destinazione produttiva e diversi dalla zona territoriale omogenea A.

2. Le zone elementari B4 sono soggette alla disciplina confermativa di cui al precedente art. 33.4, integrata dai seguenti commi.

3. Nei fabbricati di tipo urbano non soggetti a vincolo conservativo le destinazioni d'uso edilizio preesistenti possono essere modificate solo per la realizzazione di residenza.
Su tali fabbricati non è ammessa la demolizione e ricostruzione.
Aggiuntivamente alla possibilità di ampliamento senza aumento di carico urbanistico i fabbricati di sola abitazione possono essere ampliati fino a raggiungere una consistenza massima di due abitazioni, all'interno del perimetro del lotto originario, e con un'altezza massima di un piano più piano terra.

4. Nei fabbricati di tipo rurale non soggetti a vincolo conservativo sono ammesse la destinazione abitativa A/0 nonchè tutte quelle relative alla funzione agricola.

5. Nei fabbricati soggetti a vincolo conservativo dal Capo 61 delle presenti norme sono ammesse tutte le destinazioni d'uso, compatibilmente con il rispetto in particolare delle norme di tutela dell'ambiente, del patrimonio culturale e delle distanze minime.
Qualora il tipo di vincolo non consenta ampliamenti è ammessa la realizzazione di autorimesse in costruzioni separate fino alla concor-

renza della dotazione minima obbligatoria, con ubicazioni e soluzioni compositive appropriate alle caratteristiche dell'edificio principale servito.

6. Sono ammesse recinzioni se realizzate esclusivamente in siepe viva e rete metallica nelle parti fisse.

7. Complessi di edifici rurali o tipi edilizi speciali possono essere sottoposti a trasformazioni non previste dal presente articolo esclusivamente nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi.

CAPO 35 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C

ART. 35.0 - DEFINIZIONE

1. La zona territoriale omogenea C comprende le parti di territorio prevalentemente destinate a nuovi insediamenti residenziali.

ART. 35.1 - DESTINAZIONI D'USO EDILIZIO AMMESSE

1. Nella zona territoriale omogenea C sono di norma ammesse costruzioni aventi destinazione A/0 - abitazioni di ogni tipo.

2. Nella zona territoriale omogenea C, in quanto comprendente aree destinate ad attrezzature generali o a servizi di quartiere, sono inoltre ammesse le destinazioni rispettivamente previste per la zona territoriale omogenea F e la zona territoriale omogenea G.

ART. 35.2 - DISCIPLINA DETTAGLIATA DELLA ZONA C

1. L'utilizzazione del suolo nelle zone elementari C è definita dalle Norme di zona elementare di cui al Capo 31.

2. L'attuazione delle previsioni di Piano regolatore nelle zone elementari C è disposta mediante Piano particolareggiato relativo quantomeno ai nuovi insediamenti previsti.

3. Le parti edificate eventualmente preesistenti all'interno della zona territoriale omogenea C, nonchè, una volta che ne sia ultimata

l'edificazione, i nuovi insediamenti, sono regolate dalla medesima disciplina della zona territoriale omogenea B.

4. Le distanze minime fra le costruzioni sono regolate dall'art. 83.1 delle presenti Norme e dal Regolamento edilizio.

CAPO 36 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D

ART. 36.0 - DEFINIZIONE

1. Sono comprese nella zona territoriale omogenea D le parti di territorio, anche parzialmente o totalmente edificate, destinate a insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistico.

2. La disciplina di tale zona è diversificata, in rapporto alle diverse destinazioni prevalenti ed alle diverse strategie nei confronti del carico urbanistico esistente, secondo le seguenti articolazioni normative:

   D1 parti della zona D a prevalente destinazione industriale e terziaria soggette a politiche di intensificazione degli insediamenti;
   D2 parti della zona D a prevalente destinazione industriale, e terziaria in condizioni di equilibrio insediativo, soggette a politiche di consolidamento;
   D3 parti della zona D a prevalente destinazione industriale e terziaria, soggette a politiche di riequilibrio e riproporzionamento degli insediamenti;
   D4 parti della zona D a prevalente destinazione industriale e terziaria destinate prevalentemente alla realizzazione di nuovi insediamenti;
   D5 parti della zona D a prevalente destinazione terziaria;
   D6 parti della zona D comprese nel territorio extraurbano.

3. Le Norme di zona elementare e gli strumenti urbanistici di attuazione, ricercando la più congrua collocazione delle attività in rapporto alle vocazioni dei siti ed alle molteplici esigenze funzionali o propensioni localizzative delle imprese, ed in coerenza all'art. 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n.46, possono ubicare nella zona territoriale omogenea D modeste quote di ulteriori funzioni anche se non esplicitamente indicate ai successivi articoli o dalle Norme di zona elementare, ove necessarie per assicurare completezza e funzionalità del servizio agli insediamenti.

ART. 36.1 - NORME COMUNI ALLE ZONE D1, D2, D3, D4, D5

1. L'utilizzazione del suolo nelle zone elementari D1, D2, D3, D4, D5 è definita dalle Norme di zona elementare di cui al Capo 33.

2. Le distanze minime fra le costruzioni sono regolate dall'art. 83.1 delle presenti Norme e dal Regolamento edilizio.

3. Non sono ammesse nuove costruzioni su unità fondiarie inedificate aventi superficie inferiore a mq 1500.

ART. 36.2 - DISCIPLINA DELLE ZONE ELEMENTARI D1/D2/D3

1. Nelle zone elementari D1, D2, D3 (parti della zona D a prevalente destinazione industriale e terziaria) la superficie utile per attività produttive può avere attribuite le seguenti destinazioni d'uso edilizio, salvo diversa indicazione delle Norme di zona elementare:

   A/0 - abitazioni (di custodia);
   C/2 - magazzini e locali di deposito;
   C/3 - laboratori per arti e mestieri;
   C/6 - autorimesse, rimesse;
   D/1 - opifici;
   D/7 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

2. La norma di cui al precedente 1. comma non è immediatamente eseguibile: compete agli strumenti urbanistici di attuazione ovvero alle Norme di zona elementare selezionare le destinazioni d'uso che possono essere attribuite ai singoli immobili mediante trasformazioni edilizie o dell'uso.

3. Nei fabbricati aventi le destinazioni produttive di cui al precedente 1. comma possono essere realizzate abitazioni di custodia in ragione di una ogni 1000 mq, con arrotondamento all'intero più vicino e fino ad un massimo di quattro unità.
   Possono inoltre essere realizzati locali con destinazione A/10 (uffici e studi privati) a servizio dell'attività principale svolta, a condizione che siano compresi in un'unica unità immobiliare.

4. Le distanze minime fra le costruzioni sono regolate dall'art. 83.1 delle presenti Norme e dal Regolamento edilizio.

ART. 36.3 - DISCIPLINA DELLE ZONE ELEMENTARI D4

1. Nelle zone elementari D4 (parti della zona D a prevalente destinazione industriale e terziaria per nuovi insediamenti) l'attuazione delle previsioni di Piano regolatore è disposta mediante Piano particolareggiato. Le destinazioni d'uso ammesse sono le medesime indicate al precedente articolo.

2. Le parti edificate preesistenti nonchè, una volta che ne sia ultimata l'edificazione, i nuovi insediamenti, sono regolati dalla medesima disciplina delle zone elementari D2.

ART. 36.4 - DISCIPLINA DELLE ZONE ELEMENTARI D5

1. Nelle zone elementari D5 (parti della zona D a prevalente destinazione terziaria) la superficie utile per attività produttive può avere attribuite le seguenti destinazioni d'uso edilizio:

   A/0 - abitazioni di ogni tipo;
   A/10 - uffici e studi privati;
   B/4 - uffici pubblici;
   B/5 - scuole, laboratori scientifici;
   C/1 - negozi, botteghe (e locali per pubblici esercizi);
   C/2 - magazzini e locali di deposito;
   C/3 - laboratori per arti e mestieri;
   D/2 - alberghi e pensioni;
   D/3 - teatri, cinematografi,sale per concerti e spettacoli;
   D/5 - istituti di credito, cambio ed assicurazione;
   D/8 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

2. La norma di cui al precedente 1. comma non è immediatamente eseguibile: compete agli strumenti urbanistici di attuazione ovvero alle Norme di zona elementare selezionare le destinazioni d'uso che possono essere attribuite ai singoli immobili mediante trasformazioni edilizie o dell'uso.

3. In ogni edificio la superficie utile destinata ad abitazioni non deve superare il 40% della superficie utile totale.
   Nei casi in cui le Norme di zona elementare consentano in aree comprese in tali zone elementari anche la realizzazione di abitazioni, il Piano particolareggiato o altro strumento urbanistico equivalente può permutare parte della capacità insediativa residenziale in superficie utile per attivita' produttive destinata a funzioni terziarie, in ragione di 120 mq per abitazione.

ART. 36.5 - DISCIPLINA DELLE ZONE ELEMENTARI D6

1. Il presente articolo disciplina gli edifici situati a gruppi o isolatamente in territorio extraurbano, non destinati nè destinabili all'attività agricola, suscettibili di destinazione per funzioni produttive.

2. Agli edifici compresi in tali zone territoriali omogenee possono essere attribuite le le seguenti destinazioni d'uso edilizio:

   C/2 - magazzini e locali di deposito;
   C/3 - laboratori per arti e mestieri;
   C/6 - autorimesse, rimesse;
   D/1 - opifici;
   D/7 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni; nonchè le destinazioni relative alla funzione agricola.

3. Sulle costruzioni esistenti si applica la disciplina confermativa definita dal precedente art. 33.4, con le integrazioni del successivo comma.

4. Le costruzioni aventi le destinazioni d'uso indicate al precedente 3. comma possono essere ampliate una tantum fino ad incrementare la superficie utile originaria o comunque esistente al 28 aprile 1975, fino ad un massimo del 25% in percentuale e di 700 mq in valore assoluto. E' inoltre ammessa la realizzazione di abitazioni di custodia nei limiti indicati dal precedente art. 36.2, 2. comma.

5. Trasformazioni che eccedano i limiti del precedente comma ovvero comportino incidenti sostituzioni edilizie sono subordinati alla preventiva formazione di apposito strumento urbanistico esteso all'intera zona elementare.

6. L'altezza massima ammessa è di un piano più piano terra e 8 ml.

CAPO 37 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E

ART. 37.0 - DEFINIZIONE

1. La zona territoriale omogenea E comprende le parti di territorio extraurbano destinate ad usi agricoli, come individuati dalle Tavv. 2.1,...2,36 elencate all'art.11.0.

2. La disciplina di tale zona è diversificata secondo le seguenti articolazioni normative:

E1: zona agricola normale: in grado di sviluppare le potenzialità produttive senza particolari misure cautelative;

E2: zona agricola di interesse ambientale: comprende porzioni di territorio nelle quali devono adottarsi particolari precauzioni nell'esercizio dell'attività agricola;

E3: zona agricola di interesse ambientale periurbana: comprende porzioni di territorio aventi potenzialità agricola nelle quali sono necessarie ulteriori precauzioni a tutela delle esigenze indotte dalla prossimità e dallo sviluppo dell'area urbana.

ART. 37.1 - DESTINAZIONI D'USO EDILIZIO AMMESSE

1. Nell'ambito della zona agricola di interesse ambientale E2 sono esclusi nuovi allevamenti delle seguenti categorie:

F/6 - allevamenti suinicoli aziendali ed interaziendali ad esclusivo uso domestico o per autoconsumo ;
F/7 - allevamenti industriali bovini;
F/8 - allevamenti industriali suini;
F/9 - allevamenti industriali di zootecnia minore.

Sono inoltre escluse industrie di trasformazione e centri di servizio per la meccanizzazione e lavorazione conto terzi di cui al successivo art. 37.7.
Sono ammesse tutte le altre destinazioni edilizie indicate al gruppo F dall'art. 23.0 delle presenti norme.

2. Nell'ambito della zona agricola di tipo normale E1 sono ammesse tutte le destinazioni d'uso a funzione agricola indicate al gruppo F dall'art. 23.0 delle presenti norme, nei limiti e con le modalità indicate dai successivi articoli del presente Capo.

3. Nell'ambito della zona agricola di interesse ambientale periurbana E3 sono ammesse le destinazioni d'uso a funzione agricola indicate al gruppo F dell'art. 23.0 delle presenti norme, con esclusione delle seguenti destinazioni:

F/3 - allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali bovini ;
F/4 - allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali perzootecnia minore ;

F/5 - allevamenti suinicoli aziendali ed interaziendali non ad esclusivo uso domestico o per autoconsumo ;

F/6 - allevamenti suinicoli aziendali ed interaziendali ad esclusivo uso domestico o per autoconsumo ;

F/7 - allevamenti intensivi bovini ;

F/8 - allevamenti intensivi suini ;

F/9 - allevamenti intensivi di zootecnia minore ;

F/10 - impianti aziendali ed interaziendali di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli ;

F/12 - lagoni di accumulo dei liquami, impianti e strutture di depurazione di reflui zootecnici.

Nelle zone E3 sono inoltre escluse le possibilità connesse all'eventuale edificazione esterna al perimetro del centro aziendale previste dal successivo art. 37.3.

ART. 37.2 - LIMITI DI ALTEZZA E DISTANZA PER LA ZONA E

1. Ove non diversamente disposto da strumenti urbanistici attuativi si applicano alle costruzioni i seguenti limiti massimi di altezza e minimi di distanza:

   . l'altezza massima delle costruzioni è stabilita in ml 10.50, con un massimo di due piani utili fuori terra;

   . la distanza di volumi edilizi rispetto a pareti finestrate non deve essere inferiore a quella prescritta all'art. 83.1; le nuove costruzioni dovranno inoltre osservare, nei confronti della viabilità, degli edifici ed altre costruzioni, nonchè di limiti diversi le distanze minime indicate alla tab. B delle presenti norme; tali distanze non si applicano all'ampliamento di edifici destinati ad abitazioni e/o a servizi rustici aziendali.

ART. 37.3 - DEFINIZIONE DI CENTRO AZIENDALE

1. Per ogni azienda agricola organizzata è di norma individuato un solo centro aziendale.
   Tale individuazione è effettuata dagli strumenti urbanistici.

2. Se non individuato da strumenti urbanistici il Centro aziendale è identificato in sede di concessione edilizia nel più appropriato complesso di fabbricati agricoli esistenti nell'Azienda; la sua estensione è definita dall'insieme delle particelle catastali adiacenti che al 26 marzo 1979 risultavano classificate al N.C.T. come particelle prive di rendita catastale, classate come fabbricato ru-

rale e/o come ente urbano accertato o da accertare. In difetto tale centro aziendale è identificato con riferimento alla suddivisione particellare definita dagli elaborati grafici facenti parte integrante della procedura di accatastamento, presentati per l'accatastamento entro il 30 novembre 1988 presso il catasto ai sensi del combinato disposto dell'art. 52 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e del Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652 (vds. procedure di cui al mod. 26CT e relativi elaborati grafici).
Dal momento della sua individuazione il Centro aziendale è vincolato alla superficie territoriale dell'azienda; su tale superficie, qualora l'azienda sia scorporata in aziende minori, potranno essere individuati nuovi Centri aziendali esclusivamente nell'ambito di apposito Piano di sviluppo (inter)aziendale.

3. La estensione del Centro aziendale determinata ai sensi del precedente 2. comma può essere accresciuta, in aziende di estensione superiore a 1 ha, mediante una traslazione parallela dei lati, diretta verso l'esterno.
L'incremento percentuale di superficie e la superficie fondiaria totale del Centro aziendale risultanti da tale accrescimento non devono superare i valori percentuali e le estensioni di seguito indicati in riferimento a classi dimensionali delle aziende agricole:

- per le aziende di estensione inferiore a 10 ha: 100% e 3.500 mq;
- per le aziende di estensione superiore a 30 ha: 300% e 10.000 mq;

per le aziende di estensione compresa fra 10 e 30 ha gli incrementi ed i limiti di cui sopra si determinano mediante interpolazione lineare.

4. Qualora la realtà aziendale richiedente comprenda più poli edilizi agricoli la possibilità di incremento di cui al precedente comma è attuabile una sola volta e limitatamente ad un solo Centro aziendale per ogni azienda.

ART. 37.4 - COSTRUZIONE DI ABITAZIONI AGRICOLE E SERVIZI RUSTICI

1. Nelle aziende agricole di estensione non inferiore a 1 ha è consentita all'interno del Centro aziendale la realizzazione di abitazioni agricole e di fabbricati di servizio (a parte i ricoveri per animali) alle seguenti condizioni:

- la realizzazione di nuove abitazioni nelle zone agricole può essere concessa solo se in conformità alle disposizioni di cui

al 5. comma, lettere a) e b) dell'art. 40 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47; si intendono compresi fra i soggetti di cui al sopracitato 5. comma anche gli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile, nonchè gli operatori agricoli titolari della conduzione aziendale con apporto di lavoro part-time" (vds. Glossario);

- in via prioritaria mediante il recupero di edifici esistenti, il loro ampliamento ovvero il ripristino tipologico di edifici preesistenti;
- in via subordinata e nel solo caso in cui non preesistano edifici da recuperare e/o ampliare, mediante la realizzazione di nuovi corpi edilizi separati, purchè contenuti all'interno del perimetro del centro aziendale e nel limite di una sola abitazione;
- eventuale nuova abitazione per il salariato (a contratto indeterminato) in presenza di realtà ad elevata specializzazione zootecnica o fruttiviticola od altro ordinamento colturale iperintensivo potrà essere concessa, in conformità ai criteri di cui sopra, esclusivamente sulla base di Piano di sviluppo (inter)aziendale o Piano particolareggiato. In tal caso al fine di valutare l'opportunità dell'intervento l'Amministrazione potrà avvalersi del parere del Consiglio dei produttori e lavoratori agricoli di cui alla legge regionale 7 dicembre 1978, n.47.

2. La costruzione di nuovi corpi edilizi per abitazioni agricole e servizi rustici totalmente o prevalentemente al di fuori del perimetro del centro aziendale, ovvero in aziende di estensione inferiore a 3 ha, è subordinata alla preventiva formazione di apposito Piano particolareggiato ovvero di Piano di sviluppo (inter)aziendale esteso all'intera azienda agricola organizzata.

3. Nelle aziende di estensione inferiore a 1 ha le nuove costruzioni devono in ogni caso essere contenute esclusivamente all'interno del centro aziendale e non devono comportare incremento del numero di abitazioni.

4. Le abitazioni agricole di nuova costruzione dovranno di norma essere realizzate in un unico edificio, comprendente anche cantine, autorimesse, centrali termiche, lavanderie ed altri analoghi servizi.

5. Le nuove costruzioni di cui al presente articolo dovranno in ogni caso essere ubicate in adiacenza ai complessi edificati preesistenti ed integrate nell'ambito dell'area cortiliva, e realizzate secondo criteri di coerenza alle essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e compositive proprie delle forme tradizionali locali e dei tipi edilizi rurali a corte tipici dell'area culturale modenese, quali definite dall'art.22.4 delle presenti norme.

Particolare attenzione deve essere prestata alla collocazione di alberature ed alla sistemazione dell'area di pertinenza, con particolare riferimento al contorno del centro aziendale.

6. Non sono ammesse nuove costruzioni o riedificazioni nelle aziende in cui siano state abusivamente demolite o fatte perire costruzioni soggette a vincolo conservativo.

7. Gli impianti tecnici di irrigazione e regimazione idrica, nonchè relativi alla distribuzione di energia elettrica, gas, acqua possono essere ubicati anche all'esterno del Centro aziendale.

ART. 37.5 - COSTRUZIONE DI ALLEVAMENTI DI TIPO AZIENDALE

1. Sono allevamenti zootecnici di tipo aziendale quelli che rientrano nei seguenti limiti:

   a. allevamenti bovini di capacità non superiore ai seguenti rapporti, espressi in unità grosso bovina per ettaro (u.g.b./ha):

      bovini da ingrasso: 12 u.g.b./ha;
      bovini da latte: 6 u.g.b./ha;
      bestiame da rimonta: 3 u.g.b./ha;

      (sono cumulabili solo i parametri di cui ai punti 2 e 3);

   b. allevamenti suinicoli regolarmente alimentati per almeno il 40%, espresso in unità foraggere, da prodotti potenziali dell'azienda e la cui capacità in peso vivo medio annuo mantenuto non supera 40 qli/ha rapportato alla superficie agraria utile in diritto reale di godimento all'azienda; tali allevamenti dovranno inoltre essere realizzati in conformità al Piano degli insediamenti suinicoli e spandimento dei reflui zootecnici;

   c. altri allevamenti aventi capacità contenuta nei seguenti rapporti tra peso vivo medio allevato e superficie agricola utilizzata dall'azienda:

      equini 30 qli/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
      caprini e ovini 20 qli/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
      avicunicoli 15 qli/ha di peso vivo medio mantenuto/anno

      in altri casi si procede per analogia, tenendo conto del carico inquinante.

2. Allevamenti di tipo aziendale sono ammessi nell'ambito di aziende di estensione non inferiore a 1 ha, alle seguenti condizioni:

- in via prioritaria mediante il recupero di edifici esistenti ovvero mediante il loro ampliamento;
- in via subordinata e nel solo caso in cui non preesistano edifici da recuperare e/o ampliare, mediante la realizzazione di nuovi corpi edilizi, purchè contenuti almeno in parte all'interno del perimetro del centro aziendale.

3. La costruzione di nuovi corpi edilizi per allevamenti di tipo aziendale esterni al perimetro del centro aziendale, ovvero in aziende di estensione inferiore a 1 ha, è subordinata alla preventiva formazione di apposito Piano particolareggiato esteso all'intera azienda agricola.

ART. 37.6 - COSTRUZIONE DI ALLEVAMENTI DI TIPO INTENSIVO

1. Gli allevamenti suinicoli intensivi sono disciplinati dal Piano degli allevamenti suinicoli e dello smaltimento dei reflui zootecnici.

2. Gli allevamenti bovini di nuova costruzione intensivi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

superficie territoriale minima d'intervento:	8.000 mq
indice di utilizzazione fondiaria:	0,3 mq/mq
superficie utile minima edificabile:	700 mq
superficie utile massima edificabile:	3.000 mq.

3. Nel caso in cui trattisi di intervento sull'esistente, i parametri edilizi-urbanistici da osservarsi sono i seguenti:

superficie territoriale minima d'intervento: appoderamento in atto, come da stato di fatto catastale alla data del 28 aprile 1975;
superficie utile: incremento massimo del 10% della superficie utile esistente al 28 aprile 1975, con il limite assoluto di 3.300 mq.

Le distanze minime prescritte dall'art. 37.2 del presente Capo devono essere osservate per ogni parte e componente dell'allevamento.

4. Gli allevamenti intensivi di altro tipo e per zootecnia minore sono soggetti alle medesime prescrizioni disposte per gli allevamenti intensivi di bovini di cui al comma precedente, con le seguenti diversificazioni:

Superficie territoriale minima d'intervento:	5.000 mq
Superficie utile minima edificabile:	500 mq
Superficie utile massima edificabile:	2.000 mq.

5. Nell'ambito degli allevamenti di tipo intensivo è ammessa la realizzazione di una abitazione di custodia, da realizzarsi secondo le modalità ed i criteri indicati dall'art. 37.4.

ART. 37.7 - IMPIANTI A SERVIZIO DELLA MECCANIZZAZIONE AGRICOLA

1. La realizzazione di nuove costruzioni destinate a F/15 - strutture a servizio della meccanizzazione agricola, in funzione di lavorazioni meccanico-agrarie in conto terzi, è subordinata alla formazione di apposito Piano particolareggiato ed all'osservanza dei seguenti limiti:

superficie territoriale minima d'intervento:	5.000 mq
indice di utilizzazione fondiaria:	0,45 mq/mq
superficie utile massima edificabile:	30 mq per macchina operatrice;
altezza massima:	8,5 ml.

2. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti devono essere osservati i seguenti limiti e parametri:

superficie territoriale minima d'intervento: appoderamento in atto, come da stato di fatto catastale alla data del 28 aprile 1975;
superficie utile: incremento massimo del 20% della superficie utile esistente al 28 aprile 1975, fino ad un indice di utilizzazione fondiario massimo di 0,4 mq/mq e fino ad un rapporto massimo di 40 mq per macchina operatrice;
altezza massima: 8,5 ml.

ART. 37.8 - COSTRUZIONE DI SERRE INTENSIVE

1. La costruzione di serre intensive è subordinata alla formazione di apposito Piano particolareggiato, e deve osservare i seguenti parametri:

Superficie territoriale minima d'intervento:	5.000 mq
Superficie territoriale massima d'intervento:	50.000 mq
Indice di utilizzazione fondiaria:	0,85 mq/mq.

2. Le serre fisse od asportabili, tunnel ed altri impianti analoghi non sono soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia se ed in quanto destinati al semplice riparo o all'intensificazione di coltu-

re agrarie praticate direttamente e continuativamente sulla superficie agraria coperta da tali strutture.

ART. 37.9 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI OBBLIGATORI

1. La formazione di un Piano particolareggiato è obbligatoria per:

   - la realizzazione di nuove costruzioni o ampliamenti in ubicazione esterna al Centro aziendale;
   - le aziende aventi una estensione superiore a 50 ha., nel caso siano da attuarsi trasformazioni diverse da interventi di tipo conservativo o di ampliamento su edifici esistenti ed all'interno del centro aziendale, come definito all'art. 37.3;
   - le aziende di estensione compresa fra 3 ha e 10 ha, formatesi dopo il 30 luglio 1966 e non provviste di fabbricati.

2. Il Piano di sviluppo (inter)aziendale è obbligatorio per le aziende agricole che, essendo nelle condizioni previste dalla legge regionale 5 maggio 1977, n.18, intendono eseguire opere che superano i limiti fissati dalle norme urbanistiche di zona ai sensi della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47.

CAPO 38 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F

ART. 38.0 - DEFINIZIONE

1. La zona territoriale omogenea F comprende le parti di territorio prevalentemente destinate all'insediamento di attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse urbano e territoriale, aventi maggiore rilevanza. Ulteriori quote di aree con questa destinazione sono comprese all'interno delle zone territoriali omogenee A, B, C, D, G, nelle quantità indicate dalle Norme di zona elementare come aree per attrezzature generali.

2. La disciplina di tale zona è diversificata secondo le seguenti articolazioni normative:

   F1 parti della zona F in territorio urbano;
   F2 parti della zona F in territorio extraurbano.

ART. 38.1 - DISCIPLINA DELLE AREE PER ATTREZZATURE GENERALI

1. Le zone elementari F1 sono disciplinate dalle Norme di zona elementare che in particolare individuano le destinazioni d'uso edilizie ammesse nella zona elementare. In ogni caso sulle aree destinate ad attrezzature generali possono essere collocate esclusivamente destinazioni edilizie appartenenti alle seguenti categorie:

B/1 - collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme;
B/2 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
B/3 - prigioni e riformatori;
B/4 - uffici pubblici;
B/5 - scuole, laboratori scientifici;
B/6 - biblioteche, pinacoteche,musei, gallerie, accademie;
C/1 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;
C/2 - magazzini e locali di deposito;
C/3 - laboratori per arti e mestieri;
C/4 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro;
C/6 - autorimesse, rimesse, scuderie, stalle;
D/2 - alberghi e pensioni;
D/3 - teatri, cinematografi,sale per concerti e spettacoli;
D/4 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
D/5 - istituti di credito, cambio ed assicurazione;
D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro;
D/8 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
E/1 - stazioni per servizi di trasporto terrestri ed aerei;
E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
E/4 - recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche;
E/7 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
E/8 - fabbricati e costruzioni nei cimiteri;
E/9 - edifici a destinazione particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E.

A tali aree possono inoltre essere attribuite le seguenti destinazioni funzionali:
G/1 - impianti sportivi a raso;
G/2 - impianti sportivi per balneazione;
G/4 - parchi e giardini pubblici;
G/6 - parcheggi per autoveicoli.

2. A meno di specifiche diverse indicazioni da parte delle Norme di zona elementare o di strumenti urbanistici attuativi, le destinazioni edilizie appartenenti alle categorie C/1 (negozi, botteghe e

locali per pubblici esercizi), C/2 (magazzini e locali di deposito), C/3 (laboratori per arti e mestieri), D/5 (istituti di credito, cambio ed assicurazione), D/8 (fabbricati per speciali esigenze di attivita' commerciale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni) sono ammesse su aree computate nella superficie fondiaria per attrezzature di interesse generale esclusivamente se comprese nell'ambito di centri commerciali, in attuazione dei piani di adeguamento e sviluppo in materia di distribuzione commerciale.

ART. 38.2 - DISCIPLINA DETTAGLIATA DELLA ZONA F1

1. Le indicazioni non immediatamente prescrittive del Piano regolatore per le zone F sono poste in attuazione mediante Piano particolareggiato ovvero mediante le specificazioni del Piano regolatore di cui all'art.11.1, 2. comma. A tali strumenti compete in particolare determinare dimensioni e requisiti urbanistici delle attrezzature di interesse generale previste.

2. Sulle aree destinate ad attrezzature di interesse generale, può essere concessa a soggetti privati la realizzazione, conformemente alle indicazioni degli strumenti urbanistici e nell'ambito di Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, di impianti e costruzioni aventi le destinazioni prescritte dal presente Capo. In tale caso la convenzione prevista come elemento costitutivo del Piano particolareggiato deve comprendere patti che regolino l'uso degli impianti e dei servizi, anche in coordinamento con impianti e servizi pubblici.

3. Fino a quando non siano stati formati gli strumenti di cui al precedente comma, nelle zone territoriali omogenee F (comprese le quote interne ad altre zone), sono consentite trasformazioni edilizie esclusivamente concernenti attrezzature esistenti, nel limite di un indice di utilizzazione fondiario di 0,40 mq/mq.
La suddetta densità non deve comunque essere superata di Piani particolareggiati di iniziativa privata. Detti piani devono inoltre destinare una quota non inferiore al 40% della superficie fondiaria a verde pubblico, aggiuntiva alle pertinenze delle funzioni insediate o da insediare.

4. Le distanze minime fra le costruzioni sono regolate dall'art. 83.1 delle presenti Norme e dal Regolamento edilizio.

ART. 38.3 - DISCIPLINA DELLE ZONE ELEMENTARI F2

1. Il presente articolo disciplina gli immobili situati a gruppi o isolatamente in territorio extraurbano, aventi prevalentemente le destinazioni d'uso indicate al precedente art. 38.1.

2. Nelle zone elementari F2 sono ammesse le medesime destinazioni d'uso edilizie indicate dal precedente art. 38.1, 1. comma.

3. L'assetto di tali zone elementari deve essere definito mediante Piano particolareggiato o strumento urbanistico equivalente. In assenza di tale strumento gli immobili in esse compresi sono soggetti alla disciplina confermativa definita dal precedente art. 33.4, 4. comma.

4. Compatibilmente con il rispetto dela disciplina di tutela del patrimonio di interesse culturale di cui al Capo 61, le costruzioni destinate a D/2 - alberghi e pensioni ed esistenti al 3 marzo 1989 possono essere ampliate nella misura massima del 50%, in termini di superficie utile.

CAPO 39 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G

ART. 39.0 - DEFINIZIONE

1. La zona territoriale omogenea G comprende le parti di territorio prevalentemente destinate all'insediamento di servizi, di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi, nonchè relative alla specificazione urbanistica del Piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva. Ulteriori quote di aree con questa destinazione sono comprese all'interno delle zone territoriali omogenee A, B, C, D, F, nelle quantità indicate dalle Norme di zona elementare come aree per servizi di quartiere.

2. La disciplina di tale zona è diversificata secondo le seguenti articolazioni normative:

   G1 parti della zona G in territorio urbano;
   G2 parti della zona G in territorio extraurbano.

ART. 39.1 - DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI DI QUARTIERE

1. Le zone elementari G1 sono disciplinate dalle Norme di zona elementare che in particolare individuano le destinazioni d'uso edilizie ammesse nella zona elementare. In ogni caso sulle aree destinate a servizi di quartiere possono essere collocate esclusivamente destinazioni edilizie appartenenti alle seguenti categorie:

   B/4 - uffici pubblici;
   B/5 - scuole, laboratori scientifici;
   C/1 - negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi;
   C/2 - magazzini e locali di deposito;
   C/3 - laboratori per arti e mestieri;
   C/4 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro;
   C/6 - autorimesse (solo se di uso pubblico);
   D/3 - teatri, cinematografi,sale per concerti e spettacoli;
   D/5 - istituti di credito, cambio ed assicurazione;
   D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro;
   D/8 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
   E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
   E/4 - recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche;
   E/7 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
   E/9 - edifici a destinazione particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E.

   A tali aree possono inoltre essere attribuite le seguenti destinazioni funzionali:
   G/1 - impianti sportivi a raso;
   G/2 - impianti sportivi per balneazione;
   G/4 - parchi e giardini pubblici;
   G/6 - parcheggi per autoveicoli.

2. A meno di specifiche diverse indicazioni da parte delle Norme di zona elementare o di strumenti urbanistici attuativi, le destinazioni edilizie appartenenti alle categorie C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi), C/2 (magazzini e locali di deposito), C/3 (laboratori per arti e mestieri), D/5 (istituti di credito, cambio ed assicurazione), D/8 (fabbricati per speciali esigenze di attivita' commerciale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni) sono ammesse su aree computate nella superficie fondiarie per servizi pubblici di quartiere esclusivamente se comprese nell'ambito di centri commerciali, in attuazione dei piani di adeguamento e sviluppo in materia di distribuzione commerciale.

3. Possono altresì essere ubicate nell'ambito della zona territoriale omogenea G strutture sanitarie e socioassistenziali previste da strumenti di programmazione di enti pubblici territoriali.

ART. 39.2 - DISCIPLINA DETTAGLIATA DELLA ZONA G1

1. Le indicazioni non immediatamente prescrittive del Piano regolatore per le zone G sono poste in attuazione mediante Piano particolareggiato ovvero mediante le specificazioni del Piano regolatore di cui all'art.11.1, 2. comma. A tali strumenti compete in particolare determinare dimensioni e requisiti urbanistici dei servizi di quartiere previsti.

2. Sulle aree computate fra le dotazioni minime ed inderogabili prescritte dall'art. 46 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 e riservate all'espropriazione può essere concessa a soggetti privati la realizzazione, conformemente alle indicazioni degli strumenti urbanistici e nell'ambito di Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, di impianti e costruzioni aventi le destinazioni prescritte dal presente Capo. In tale caso la convenzione prevista come elemento costitutivo del Piano particolareggiato deve comprendere patti che regolino l'uso pubblico degli impianti e dei servizi, anche in coordinamento con impianti e servizi pubblici, e definiscano il regime degli immobili alla scadenza prevista.
Inoltre non meno del 50% della superficie fondiaria deve essere adibito alle destinazioni funzionali G/1 (impianti sportivi a raso), G/2 (impianti sportivi per balneazione), G/4 (parchi e giardini pubblici), G/6 (parcheggi per autoveicoli).

3. Fino a quando non siano stati formati gli strumenti di cui al precedente 1. comma nelle zone territoriali omogenee G ovvero nelle aree elementari destinate a servizi di quartiere sono consentite trasformazioni edilizie esclusivamente concernenti servizi esistenti, nel limite di un indice di utilizzazione fondiario di 0,50 mq/mq. Tale indice non può comunque essere superato nel caso di cui al precedente 2. comma.

4. Le distanze minime fra le costruzioni sono regolate dall'art. 83.1 delle presenti Norme e dal Regolamento edilizio.

ART. 39.3 - AREE DESTINATE A PARCHEGGI

1. Oltre a quanto previsto dalla legge 122/89, nelle parti di territorio di cui all'art. 39.0, 1. comma, sulle aree individuate come par-

cheggi, con apposita simbologia, dalla cartografia di Piano regolatore, possono essere realizzati, per iniziativa pubblica e/o privata, parcheggi a raso o sotterranei se trattasi di aree comprese nel demanio comunale, anche fuori terra in tutti gli altri casi.
In questo ultimo caso valgono le seguenti norme:

- le superfici destinate al rimessaggio non concorrono al computo della superficie utile;
- l'altezza non può eccedere quattro piani più piano terra;
- la superficie utile destinata a funzioni terziarie complementari non può comunque eccedere un quarto della superficie destinata a parcheggio, al netto delle parti sotterranee;
- è consentita la realizzazione di abitazioni ai soli fini della custodia.

ART. 39.4 - DISCIPLINA DELLE ZONE ELEMENTARI G2

1. Il presente articolo disciplina gli immobili situati a gruppi o isolati in territorio extraurbano, aventi prevalentemente le destinazioni d'uso indicate al precedente art. 39.1.

2. Nelle zone elementari G2 sono ammesse le medesime destinazioni d'uso edilizie indicate dal precedente art. 39.1.

3. L'assetto di tali zone elementari deve essere definito mediante Piano particolareggiato o strumento urbanistico equivalente. In assenza di tale strumento gli immobili in esse compresi sono soggetti alla disciplina confermativa definita dal precedente art. 33.4, 4. comma.

4. Compatibilmente con il rispetto dela disciplina di tutela del patrimonio di interesse culturale di cui al Capo 61, le costruzioni destinate a D/2 - alberghi e pensioni ed esistenti al 3 marzo 1989 possono essere ampliate nella misura massima del 50%, in termini di superficie utile.

PARTE IV - POLITICHE URBANISTICHE NELL'AMBIENTE EDIFICATO

CAPO 40 - GENERALITA'

ART. 40.0 - FINALITA'

1. Le norme della presente Parte indicano gli obiettivi ed i criteri a cui devono essere uniformate le trasformazioni definite dagli strumenti attuativi nelle diverse parti del territorio urbano, in funzione della qualità dell'ambiente e del paesaggio edificato.

CAPO 41 - CONSERVAZIONE AMBIENTALE ED EDILIZIA

ART. 41.1 - CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO

1. Sono soggette a politiche di conservazione ambientale ed edilizia le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

2. Nel territorio soggetto a tale disciplina qualsivoglia intervento eseguito negli spazi pubblici (piazze, strade, giardini) deve essere coerente e compartecipe dei caratteri funzionali ed estetici prevalenti e peculiari della zona.
   Le scelte progettuali dovranno essere pertinenti ai principi di salvaguardia e ripristino della globale organicità dell'ambiente tradizionale nel nucleo antico, recuperando l'identità storica in essere con univoco riferimento alla metodologia del restauro conservativo, da estendersi ad ogni singolo elemento componente lo spazio pubblico.

3. In tale ambito urbano le ristrutturazioni di strade e altri spazi pubblici con rifacimenti di pavimentazioni o impianti di illuminazione pubblica con apposizione di elementi di arredo urbano dovranno essere conformi alla disciplina particolareggiata per il centro storico.

CAPO 42 - TUTELA E RICOSTITUZIONE AMBIENTALE ED EDILIZIA

ART. 42.1 - CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO

1. Gli ambiti urbani omogenei sottoposti a politiche di tutela e ricostituzione ambientale ed edilizia corrispondono alla prima fascia di espansione periferica otto-novecentesca, ai suoi ampliamenti organici attuati nel periodo interbellico, a formazioni unitarie del tessuto urbano espressive di differenti forme insediative.

2. In tali ambiti, come individuati dalle tavv. 2.1, ..., 2.36 elencate all'art. 11.0, le trasformazioni edilizie devono conformarsi a criteri di salvaguardia, valorizzazione e ricostituzione dei caratteri propri dell'organizzazione e dei connotati spaziali, funzionali, ambientali, compositivi degli insediamenti di origine e delle loro coerenti forme evolutive e di consolidamento.

3. In tali ambiti gli interventi di sostituzione edilizia devono osservare le prescrizioni dell'art. 22.7. In particolare l'intervento sostitutivo, da intendersi quale fattore di ricostituzione e riequilibrio urbano-edilizio, deve ristabilire condizioni di coerente relazione contestuale, mediante l'assunzione delle regole organizzative, dimensionali, tipologiche delle unità insediative di interesse culturale situate nel medesimo isolato od in isolati limitrofi.

4. Analoghe finalità di ricostituzione e riequilibrio urbano-edilizio, secondo i criteri e le modalità di impianto originario dei tessuti, sono prescritte per interventi su singole unità insediative o loro insiemi che comportano la parziale o totale riorganizzazione della conformazione degli isolati:

   - negli isolati coerenti ai criteri insediativi dell'epoca di appartenenza, che abbiano subito successivi interventi modificativi, va ripristinato il disegno di impianto originario;
   - negli isolati il cui impianto originario, successivamente modificato o rimasto immutato, non sia coerente alle regole ed alle modalità insediative dell'epoca di appartenenza, ovvero la cui speciale conformazione sia dettata da una speciale, cessata funzione, può essere ridefinita l'organizzazione interna e perimetrale. In tali casi i nuovi disegni urbano ed edilizio devono istituire un rapporto di continuità e coerenza contestuale, ritrovando le regole della loro composizione e dimensionamento nelle parti di isolato o nei tessuti limitrofi posti sotto tutela.

5. Gli elementi costitutivi fondamentali della strutturazione e configurazione dello spazio pubblico (strade, larghi, giardini e simili) devono essere conservati, valorizzati, ripristinati, completati. In particolare va confermato e restituito al sistema di alberature stradali l'originario significato di separazione fra superfici pedonali e carrabili, di decoro, protezione e salubrità dell'ambiente urbano, mediante il ripristino delle aiuole e la restituzione dei pedonali alla loro funzione.

CAPO 43 - RICOMPOSIZIONE E RIASSETTO DEL TESSUTO URBANO

ART. 43.1 - CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO

1. Le aree soggette a politiche di ricomposizione e riassetto urbanistico corrispondono principalmenmte alle zone industriali di più antico insediamento, in cui si sono verificate intense perdite di funzioni. Vi sono inoltre comprese propaggini urbane edificate ai primi del secolo, prevalentemente residenziali, nonchè zone miste più recenti, in cui sono in atto processi di decadimento fisico e funzionale.

2. In queste aree le trasformazioni urbanistiche, edilizie e d'uso devono proporsi l'obiettivo primario della riabilitazione e riconversione a nuove funzioni del patrimonio edilizio e fondiario in abbandono, secondo una criterio di conferma della originaria natura degli insediamenti, ampiamente polifunzionale.

3. Devono proporsi inoltre il ripristino della qualità dell'immagine dell'ambiente urbano, venuta meno a seguito del decadimento fisico e funzionale, ovvero la sua creazione, nelle situazioni locali carenti all'origine per questo aspetto.

4. Nell'ambito degli insediamenti di formazione meno recente tali interventi devono informarsi ad un criterio di conservazione e ricomposizione degli elementi caratterizzanti il paesaggio urbano, con particolare riferimento alle cortine murarie degli edifici a destinazione produttiva, ai volumi tecnici particolarmente riconoscibili o significativi, all'ampio assortimento di tipi edilizi polifunzionali, alla sistemazione degli spazi pubblici. L'inserimento o la sostituzione di volumi in edifici singoli o complessi esistenti, anche in assenza di specifiche prescrizioni o vincoli conservativi, deve di conseguenza ricercare la conferma degli elementi costruttivi caratterizzanti il volume originario, integrandoli nel nuovo assetto compositivo.

5. A tale fine le nuove funzioni da collocare devono essere ricercate fra quelle più confacenti alle caratteristiche dimensionali e tipologiche degli edifici da riconvertire.

6. Sempre nell'ambito degli insediamenti di meno recente formazione gli interventi di adeguamento e rifacimento delle opere di urbanizzazione primaria devono, con analogo criterio, tendere al ripristino dell'assetto originario, estendendone i criteri anche agli interventi di completamento o integrazione richiesti dalle trasformazioni urbanistiche ed edilizie poste in attuazione.

CAPO 44 - RIEQUILIBRIO E QUALIFICAZIONE DI TESSUTI CARENTI

ART. 44.1 - CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO

1. Le aree urbane soggette a politiche di riequilibrio e qualificazione comprendono prevalentemente insediamenti edificati dalla metà degli anni '50 alla metà degli anni '60, in assenza di una efficace e confacente strumentazione urbanistica.

2. In tali aree le trasformazioni edilizie sono in generale da orientarsi alla diminuzione del carico urbanistico in atto, in funzione degli obiettivi quantitativi fissati dal Piano regolatore nel lungo termine, sia in termini di diminuzione del numero di abitazioni esistenti, sia come trasferimento, riconversione o alleggerimento di altre funzioni congestionanti.

3. Tale finalità deve essere perseguita nell'ambito del processo medesimo di pianificazione, in special modo mediante la ricerca delle situazioni locali di maggiore trasformabilità, al fine di promuovere le più opportune trasformazioni del patrimonio edilizio esistente, particolarmente attraverso la individuazione e la costituzione delle necessarie condizioni di convenienza imprenditoriale per la loro realizzazione.

4. La qualificazione e l'ordinamento dell'ambiente urbano nelle parti di territorio oggetto del presente capo sono da perseguirsi principalmente attraverso la concentrazione delle funzioni presenti, il migliore utilizzo degli spazi interstiziali e di pertinenza degli edifici, l'appropriata sistemazione degli spazi pubblici.

5. La concentrazione delle funzioni presenti, con particolare riferimento agli esercizi commerciali, deve proporsi la creazione di centri che contribuiscano alla polarizzazione degli aggregati insediativi, scarsamente differenziati, con effetti collaterali di

decongestionamento e razionalizzazione del sistema di viabilità locale.

6. La ricomposizione ed organizzazione degli spazi interstiziali e di pertinenza degli edifici, per un loro più razionale utilizzo, deve tendere, anche attraverso iniziative esemplari, ad accrescere ed adeguare le dotazioni di pertinenza delle abitazioni e delle altre funzioni insediate, con riferimento particolare a nuclei elementari di verde ed agli spazi per la sosta ed il ricovero di autovetture, accrescendo al contempo la qualità delle sistemazioni all'intorno ed al piede degli edifici.

7. Gli interventi sugli spazi pubblici, consistenti prevalentemente nel reticolo viario, devono tendere al miglioramento della funzionalità e dell'immagine dell'ambiente urbano, mediante la riconversione di superfici (particolarmente da viabilità ridondante) a favore delle dotazioni di altri servizi indispensabili, il compimento o il rifacimento delle urbanizzazioni primarie, il diffuso impiego di alberature.

CAPO 45 - CONSOLIDAMENTO E COMPIMENTO DI AMBITI URBANI PIANIFICATI

ART. 45.1 - CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO

1. Sono soggette a politiche di consolidamento e compimento le aree urbane prevalentemente edificate sotto la direzione di strumenti urbanistici attuativi o di progetti unitari.

2. In tali aree, confermato l'assetto urbanistico generale, le ulteriori trasformazioni devono tendere alla conduzione a compimento ed alla migliore integrazione degli insediamenti con le adiacenze. Queste finalità sono da perseguire particolarmente mediante interventi di adeguamento delle urbanizzazioni e qualificazione degli spazi pubblici nelle aree edificate esterne agli insediamenti pianificati, nonchè mediante l'inserimento di funzioni e di volumi appropriati ad accrescere la continuità dei tessuti e dei percorsi e meglio saldare modelli insediativi adiacenti, sovente profondamente diversi.

CAPO 46 - AREE PER FUNZIONI O INSEDIAMENTI COMPLESSI

ART. 46.1 - CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO

1. Le funzioni e gli insediamenti di elevata complessità e rilevanza previsti in tali aree devono trovare appropriato assetto mediante Piani particolareggiati o strumenti urbanistici di attuazione, ovvero mediante progetti di opere di pubblica utilità.

2. Tali Piani o progetti devono essere formati su una estensione territoriale non inferiore a quella destinata complessivamente alle funzioni ed agli insediamenti previsti.

CAPO 47 - AREE DI RILEVANZA STRATEGICA

ART. 47.1 - CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO

1. Sono definite di rilevanza strategica le aree urbane di più elevata trasformabilità ed alle quali è attribuito un ruolo primario nella strategia di strutturazione, riordinamento, qualificazione della città e del territorio.

2. Ad esse spetta in primo luogo sostanziare direttamente elementi fondamentali della struttura urbana e territoriale, accogliendo o soccorrendo funzioni di rango elevato e di esteso bacino di utenza. In secondo luogo dalla trasformazione di tali aree è atteso un effetto di induzione e promozione di processi favorevoli per la qualificazione e la più stretta integrazione di importanti parti di città nel contesto urbano.

3. In rapporto alla molteplicità delle funzioni da insediare, alla complessità dei processi di trasformazione da promuovere, alle implicazioni su estesi intorni urbani, le aree strategiche devono costituire oggetto di specifici ed unitari approfondimenti della pianificazione, mediante la formazione di strumenti urbanistici attuativi ovvero mediante lo sviluppo delle Norme di zona elementare.

4. Per quanto concerne in particolare le aree strategiche di rilevanza subregionale (centro fieristico di Cittanova e nodo della stazione ferroviaria) il processo di ulteriore definizione del loro assetto e ruolo dovrà essere sviluppato con il concorso della Regione, della

Provincia, nonchè di altri Enti pubblici non territoriali istituzionalmente competenti.

CAPO 48 - ZONE DI RECUPERO

ART. 48.1 - DEFINIZIONE

1. Ai fini della legge 6 agosto 1978, n. 457, art. 27 le zone di recupero sono individuate in coincidenza agli ambiti territoriali indicati ai Capi 41, 42, 43 e 44 della presente Parte, nonchè alla zona territoriale omogenea E.
   Rientrano inoltre nelle suddette zone di recupero le porzioni di territorio sulle quali le Norme di zona elementare impongono o ammettono la formazione di Piano di recupero.

2. Alla modifica di tale individuazione si applica il procedimento di cui al citato art. 27, 2. comma, della legge 6 agosto 1978, n. 457.

CAPO 50 - TUTELA DELL'AMBIENTE: GENERALITA'

ART. 50.0 - OBIETTIVI DELLE DISPOSIZIONI A TUTELA DELLA QUALITA' DELL'AMBIENTE

1. Il Piano Regolatore concorre ad assicurare in un quadro organico la promozione, la conservazione ed il recupero delle condizioni ambientali conformi agli interessi della collettività ed alla qualità della vita, nonchè la conservazione del patrimonio naturale e la difesa delle risorse naturali dal degrado e dall'inquinamento.

2. A tal fine il Piano regolatore disciplina l'uso del territorio, in relazione alle esigenze di risanamento, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale, regolamentando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e dell'uso.

3. La disciplina di Piano regolatore si raccorda inoltre al Regolamento comunale di igiene, al Regolamento edilizio ed al Regolamento di polizia municipale che, mediante il nulla-osta all'esercizio di attività specifiche, regolano l'insediamento o la modificazione di attività antropiche cui siano connessi impatti oggettivamente quantificabili, ovvero potenziali, in grado di causare apprezzabile depauperamento delle risorse naturali o della vita della collettività anche in ambito areale circoscritto.

ART. 50.1 ZONE DI TUTELA AMBIENTALE

1. Sono zone di tutela ambientale, oggetto di specifica disciplina:

   a. le aree di protezione secondaria, primaria ed assoluta delle captazioni acquedottistiche comprese nei campi acquiferi oggetto di sfruttamento a fini idropotabili;
   b. le aree di riserva per le future espansioni delle captazioni acquedottistiche a fini idropotabili;
   c. le fasce di valorizzazione e recupero degli ambiti fluviali e dei corsi d'acqua minori.

ART. 50.2 VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

1. Le fattispecie per le quali a cura dei titolari delle istanze finalizzate a trasformazioni edilizie ed urbanistiche, ivi comprese le

attività estrattive e la realizzazione di opere infrastrutturali, devono essere documentati gli impatti attesi sull'ambiente in funzione delle proposte modificazioni del territorio e/o delle attività e funzioni conseguentemente da insediarsi, sono previste dalle specifiche norme di zona ovvero dalle disposizioni normative annesse ai regolamenti comunali e/o eventuali piani di settore, che specificano altresì le relative modalità di presentazione.

2. Oggetto di individuazione, valutazione e verifica dell'impatto sull'ambiente sono i seguenti elementi:

   a. effetti di degrado qualitativo delle acque sotterranee in relazione alle condizioni di vulnerabilità intrinseca del contesto territoriale interessato;
   b. effetti di degrado quantitativo in relazione alle potenzialità degli acquiferi sotterranei ovvero alle ripercussioni sul fenomeno di subsidenza del suolo;
   c. effetti di degrado qualitativo dei corpi idrici di superficie
   d. effetti di squilibrio sugli ecosistemi e di depauperamento del patrimonio floro-faunistico;
   e. ripercussioni sulle condizioni di carico idraulico dei bacini interessati;
   f. effetti di inquinamento atmosferico generale e locale derivanti da emissioni od esalazioni odorigene;
   g. effetti di inquinamento acustico derivanti da lavorazioni, impianti tecnologici, attività umane, movimentazioni di merci e spostamento mezzi;
   h. effetti di rumorosità ambientale derivanti dal traffico veicolare;
   i. effetti di degrado del territorio ed inquinamento del suolo da deposito di rifiuti.

3. Per ciascuno degli impatti evidenziati dovranno essere infine descritti i dispositivi tecnologici o gli accorgimenti operativi per attenuarne gli effetti e documentati i risultati attesi.

ART. 50.3 - NULLA-OSTA ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITA' SPECIFICHE

1. La destinazione di edifici di nuova realizzazione, o loro porzioni, ovvero l'utilizzazione di edifici preesistenti per l'esercizio delle attività di cui alle successive lettere a), b), c), d) del 3. comma del presente articolo è subordinato, nell'ambito del Regolamento edilizio, del Regolamento di igiene e del Regolamento di polizia municipale, ad apposito preventivo nulla-osta all'esercizio dell'attività specifica, distinto dalla dichiarazione di abitabilità o servibilità relativo alle opere edilizie, rilasciata dal Sindaco.

2. Alle medesime prescrizioni sono assoggettate le modificazioni di attività già esistenti che le assimilino alle suddette.

3. Il preventivo conseguimento del nulla-osta all'esercizio è prescritto per l'esercizio delle attività di cui alle seguenti fattispecie:

   a. attività e reparti di lavorazione riconducibili agli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe ai sensi del Decreto del Ministro della Sanità in data 2 marzo 1987 e successive modifiche e integrazioni;

   b. aziende a rischio di incidenti rilevanti di Categoria A, corrispondenti alle aziende che effettuino le lavorazioni elencate o detengano i materiali indicati nei quantitativi previsti dagli allegati al DPCM 17 maggio 1988, n. 175, ed in tal senso assoggettati all'obbligo di notifica o di dichiarazione di cui agli artt. 4 e 6 del medesimo DPCM;

   c. aziende a rischio di incidenti rilevanti di Categoria B, corrispondenti alle aziende che effettuino lavorazioni o detengano materiali che, anche se non rispondenti ai requisiti previsti dagli allegati al DPCM 17 maggio 1988, n. 175, siano classificate a rischio (in forza della tipologia produttiva, dell'ubicazione e/o della natura e dei quantitativi dei materiali detenuti) con provvedimenti dell'Autorità regionale e/o provinciale;

   d. attività idroesigenti, così come definite al Glossario;

   e. attività di servizio alla residenza, non compatibili con la residenza stessa.

4. Il Regolamento comunale di igiene, e per quanto di competenza, il Regolamento edilizio ed il Regolamento di polizia municipale determinano modalità e procedure per il conseguimento dell'autorizzazione di che trattasi, per le diverse classi di attività elencate al comma precedente del presente articolo.

CAPO 51 - PROTEZIONE DEI CAMPI ACQUIFERI

ART. 51.0 - CAMPO DI APPLICAZIONE E CONTENUTO DELLE NORME DI PROTEZIONE

1. Fermi restando i vincoli di cui al DPR 24 maggio 1988, n. 236, le prescrizioni del presente Capo di applicano nell'ambito dei

perimetri per la protezione statica delle captazioni idropotabili, individuati nelle tavv. 2.1, ..., 2.36 elencate al precedente art.11.0, 1. comma, lett. b).

2. Le prescrizioni e disposizioni di cui ai successivi articoli sono differenziate fra acquiferi protetti e acquiferi vulnerabili.

3. Sono campi acquiferi protetti quello sito fra il perimetro urbano e la frazione Cognento, nonchè quello sito nell'intorno di via Panni.

4. Le disposizioni e i vincoli dei successivi articoli sono finalizzati alla disciplina di tutela delle captazioni rispetto a trasformazioni edilizie, urbanistiche o della destinazione d'uso relative ai centri di pericolo, così come definiti nell'allegato Glossario.

ART. 51.1 AMBITI TERRITORIALI DI PROTEZIONE PRIMARIA

1. Ferme restando le definizioni di cui agli artt. 5, 6 e 7 del DPR 24 maggio 1988, n. 236, per la salvaguardia delle captazioni acquedottistiche sono individuati nelle tavole di Piano regolatore i seguenti ambiti territoriali:

   . zona di tutela assoluta;
   . zone di rispetto primario;
   . zone di rispetto secondario (o allargato).

2. Le variazioni ai perimetri delle zone di tutela assoluta e di rispetto primario o allargato, derivanti dall'apertura o chiusura dei pozzi, ovvero da permanenti modifiche al regime d'uso delle captazioni acquedottistiche sono recepite dal Piano regolatore attraverso procedimento di variante da approvarsi in conformità al precedente art. 13.1.

ART.51.2 - DISCIPLINA NEI PERIMETRI DI TUTELA ASSOLUTA

1. Il perimetro di tutela assoluta è individuato cartograficamente per ogni singolo pozzo attivo ovvero come inviluppo degli omologhi perimetri relativi a più pozzi.

2. All'interno dei perimetri di tutela ambientale è vietata qualsiasi trasformazione fisica o dell'uso diversa da quelle richieste dall'esercizio degli impianti di captazione.

ART. 51.3 - DISCIPLINA ALL'INTERNO DEI PERIMETRI DELLE ZONE DI RISPETTO PRIMARIO

1. All'interno dei perimetri di protezione primaria sono vietate trasformazioni urbanistiche, edilizie e dell'uso che prevedano le seguenti destinazioni d'uso edilizie e/o funzionali:

F/3 - allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali bovini;
F/4 - allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali per zootecnia minore;
F/5 - allevamenti suinicoli aziendali ed interaziendali non ad esclusivo uso domestico e/o per autoconsumo;
F/6 - allevamenti suinicoli aziendali ed interaziendali ad esclusivo uso domestico e/o per autoconsumo;
F/7 - allevamenti intensivi bovini;
F/8 - allevamenti intensivi suini;
F/9 - allevamenti intensivi di zootecnia minore;
F/12 - lagoni di accumulo liquami, pozzi neri, concimaie, impianti e strutture di depurazione di reflui zootecnici;
G/10 - lagoni di accumulo liquami e reflui zootecnici e industriali;
B/1 - collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme;
B/2 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
B/3 - prigioni e riformatori;
D/1 - opifici;
D/4 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
E/1 - stazioni per servizi di trasporto terrestri ed aerei;
E/8 - fabbricati e costruzioni nei cimiteri;
G/2 - impianti sportivi per balneazione;
G/3 - campeggi e aree attrezzate per roulottes;
G/6 - parcheggi per autoveicoli, ad eccezione di quelli ubicati su acuiferi protetti a servizio di attività autorizzate all'interno del perimetro di protezione primaria e per i quali siano assicurate l'impermeabilità dei piazzali e la tenuta delle reti;
G/7 - bacini idrici per nautica, pesca sportiva, itticoltura;
G/10 - lagoni di accumulo liquami e reflui zootecnici e industriali;
G/11 - discariche di rifiuti;
G/15 - infrastrutture viarie di categoria A;
G/16 - infrastrutture viarie di categoria B, salva la documentata assenza di alternative, e con le cautele ed i dispositividi attenuazione dei rischi previsti dal Regolamento edilizio e dal Regolamento d'igiene;
G/19 - canali e corsi d'acqua a cielo aperto che convoglino acque di insufficiente qualità, su acquiferi vulnerabili; ovvero non impermeabilizzati, su acquiferi protetti.

2. All'interno del perimetro di protezione primaria compreso in ambito urbano in acquiferi protetti è ammesso l'ampliamento di edifici o il completamento di insediamenti preesistenti alle seguenti condizioni:

a. devono comprendere esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso edilizio e funzionale:
   A/0 - abitazioni di ogni tipo (come definite dalle classi catastali da A/1 ad A/9);
   A/10 - uffici e studi privati;
   B/1 - collegi, convitti, case di riposo, conventi, seminari, con esclusione delle caserme;
   B/4 - uffici pubblici;
   B/5 - scuole, laboratori scientifici;
   B/6 - biblioteche, pinacoteche,musei, gallerie, accademie;

   C/1 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;
   C/2 - magazzini e locali di deposito;
   C/3 - laboratori per arti e mestieri;
   C/4 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro;
   C/6 - autorimesse, rimesse;
   D/2 - alberghi e pensioni;
   D/3 - teatri, cinematografi,sale per concerti e spettacoli;
   D/5 - istituti di credito, cambio ed assicurazione;
   D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro;
   D/8 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
   E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
   E/7 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
   E/9 - edifici a destinazione particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E;
   G/1 - impianti sportivi a raso;
   G/4 - parchi e giardini pubblici;
   G/5 - parchi e giardini privati;
   G/6 - parcheggi per autoveicoli;

b. la superficie urbanizzata complessivamente compresa nel perimetro di protezione primaria non sia incrementata di oltre il 10% rispetto l'estensione in atto al 31 dicembre 1989;

c. la tipologia edilizia e le caratteristiche geotecniche dell'area d'intervento consentano la realizzazione di fondazioni superficiali, essendo tassativamente vietate le palificazioni;

d. a cura e spese dei soggetti attuatori siano allestiti dispositivi di protezione dinamica a integrazione del sistema di monitoraggio delle captazioni idropotabili.

3. La disposizione di cui al precedente 2. comma, nonchè le prescrizioni regolamentari relative agli interventi edilizi, alle opere di

urbanizzazione e alle infrastrutture si applicano anche a strumenti urbanistici particolareggiati approvati anteriormente alla data d'adozione delle presenti norme.

4. All'interno di tali perimetri devono inoltre essere osservate le prescrizioni particolari del Regolamento edilizio e dal Regolamento di igiene.
Il regolamento edilizio fissa requisiti, prescrizioni e cautele costruttive per l'esecuzione di trasformazioni urbanistiche ed edilizie, ed in particolare di quelle che ricadono all'interno dei perimetri di rispetto primario.
Il Regolamento di igiene determina vincoli, divieti e cautele relativi all'impianto, modificazione ed esercizio delle specifiche attività ammesse dalla disciplina delle destinazioni d'uso.

ART. 51.4 - DISCIPLINA NEI PERIMETRI DI RISPETTO ALLARGATO

1. All'interno dei perimetri di rispetto allargato si applicano le prescrizioni del precedente art. 51.3, con le modifiche di seguito indicate:

F/3 - allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali bovini possono essere mantenuti e ripristinati ove il bestiame non si allevato su grigliato e il rapporto fra peso vivo e superficie agraria utile in diretta connessione con l'attività di allevamento non superi i 20 q/ha nè comunque la potenzialità produttiva di 50 capi bovini equivalenti;

G/2 - impianti sportivi per balneazione, se su acquiferi protetti;

G/3 - campeggi e aree attrezzate per roulottes, se su acquiferi protetti;

G/6 - parcheggi per autoveicoli, a servizio di attività consentite e di servizi pubblici;

G/7 - bacini idrici per nautica, pesca sportiva, itticoltura, a condizione che non siano alterate le condizioni di acquifero protetto e siano osservate apposite modalità di realizzazione;

G/9 - cave e miniere a cielo aperto: sono ammesse su acquiferi protetti, con modalità che assicurino il mantenimento della protezione; su acquiferi vulnerabili sono ammesse a condizione del ripristino effettuato in immediata successione all'escavazione e con modalità atte a migliorare artificialmente la protezione naturale, e con profondità di scavo che mantengano un adeguato franco dal tetto delle falde;

G/16 - infrastrutture viarie di categoria B, se precedute da specifica valutazione di impatto ambientale;

G/19 - canali e corsi d'acqua a cielo aperto che convoglino sole acque meteoriche o per uso irriguo.

2. Su acquiferi vulnerabili sono ammessi il solo ampliamento e adeguamento di edifici esistenti e delle loro pertinenze. Su acquiferi protetti, oltre a quanto previsto dal successivo 3. comma sono ammessi interventi singoli di completamento di insediamenti esistenti.

3. Su acquiferi protetti, nelle aree comprese in perimetri di protezione secondaria in ambito urbano è ammessa la realizzazione di nuovi insediamenti che, se in conformità di strumenti urbanistici particolareggiati vigenti, possono ammettere disposizioni contrastanti con le disposizioni di cui al presente articolo, a condizione che:

- la superficie urbanizzata complessivamente compresa nel perimetro di protezione secondaria non sia incrementata di oltre il 10%;
- siano rispettate le modalità costruttive e garantiti i requisiti previsti dalle prescrizioni regolamentari per interventi edilizi, infrastrutture ed opere di urbanizzazione;
- a cura e spese dei soggetti attuatori siano allestiti dispositivi di protezione dinamica da acquisire al sistema di monitoraggio qualitativo delle captazioni.

ART. 51.5 - AREE RISERVATE A NUOVI IMPIANTI DI CAPTAZIONE

1. Nelle aree indicate sulla cartografia di Piano regolatore come riservate a nuovi impianti di captazione è vietata la realizzazione di:

F/3 - allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali bovini di capacità superiore a 50 capi allevati medi annui;
F/4 - allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali per zootecnia minore, di capacità superiore a q 20 di peso vivo medio allevato ogni ettaro di superficie agraria utilizzata dall'azienda;
F/5 - allevamenti suinicoli aziendali ed interaziendali non ad esclusivo uso domestico e/o per autoconsumo, di capacità superiore a q 20 di peso vivo medio allevato ogni ettaro di superficie agraria utilizzata dall'azienda;
F/6 - allevamenti suinicoli aziendali ed interaziendali ad esclusivo uso domestico e/o per autoconsumo, di capacità superiore a q 20 di peso vivo medio allevato ogni ettaro di superficie agraria utilizzata dall'azienda.

2. La realizzazione delle infrastrutture per la circolazione, urbanizzazioni ed opere idrauliche è soggetta alla medesima disciplina dall'art. 51.4 delle presenti norme; è fatta salva tuttavia la realizzazione di nuove infrastrutture viarie ad elevato flusso di

traffico, a condizione che siano attuate misure di protezione efficaci ad evitare ogni dispersione di agenti inquinanti nel suolo, da definirsi mediante apposito studio di impatto ambientale integrativo del progetto dell'opera.

CAPO 52 - VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEI CORSI D'ACQUA

ART. 52.0 SITI DI VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEI CORSI D'ACQUA

1. La cartografia di Piano regolatore perimetra ambiti di territorio in vicinanza a fiumi, torrenti e corsi d'acqua minori entro cui sviluppare interventi volti alla riqualificazione o ricostruzione di un ambiente a dominante naturale, sia al fine di accrescere la qualità ambientale, sia di consentire lo sviluppo di attività del tempo libero.

2. L'attività estrattiva ivi eventualmente consentita dallo specifico Piano di cui al Capo 53 costituirà elemento per ricondurre i riusi delle aree in linea con tali obiettivi.

3. La perimetrazione delle aree di cui al presente Capo si somma alla disciplina urbanistica dettata da altre norme e prescrizioni, senza sostituirla.

4. Più dettagliate destinazioni e specifiche indicazioni degli utilizzi potranno essere dettati da disciplina particolareggiata definita dalle norme di zona elementare e/o da Piani Particolareggiati di inziativa pubblica.

ART. 52.1 AREE DI VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEI CORSI D'ACQUA

1. Le aree di valorizzazione e recupero dei corsi d'acqua sono individuate in cartografia in relazione alla loro specifica destinazione, secondo i seguenti perimetri:

   - Perimetro FF1: aree di tutela dei caratteri ambientali;
   - Perimetro FF2: aree naturalistiche;
   - Perimetro FF3: aree per attrezzature connesse agli ambiti fluviali.

ART. 52.2 - PERIMETRO FF1 DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI

1. All'interno di queste aree, in assenza di disciplina particolareggiata definita dalle norme di zona elementare o di Piano Particolareggiato, e fino al momento della loro adozione, le attività consentite sono quelle previste all'art. 37.1, comma 1. nella zona agricola di interesse ambientale E2, con esclusione delle serre intensive di cui all'art. 37.8, nonchè di nuove edificazioni di qualsiasi tipo in ubicazione esterna al centro aziendale ed alle aree classificate B4.
   Sono inoltre consentiti interventi di cura e intensificazione delle aree boscate.

2. Nella formazione di Piano particolareggiato o di Piano di sviluppo (inter)aziendale ovvero in corrispondenza a trasformazioni edilizie di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, costruzione, ampliamento con aumento di carico urbanistico, di cui al precedente Capo 22 deve essere mantenuti, ripristinati ovvero inseriti gli elementi tipici del paesaggio agrario, quali le alberature d'alto fusto in vicinanza degli edifici e le alberature e le siepi sul prospetto stradale.

3. Le recinzioni potranno essere realizzare soltanto con siepe viva e rete metallica.

4. In caso di modifica dello stato dei luoghi di cui all'art. 22.13 dovrà essere previsto il mantenimento e/o il ripristino o la costruzione di siepe di bordo, alberi in filare o a macchia.

5. Le essenze da utilizzare dovranno essere costituite per almeno due terzi da quelle forestali tipiche della pianura modenese.

ART. 52.3 - PERIMETRI DI DIFESA DEI CARATTERI NATURALI (FF2)

1. All'interno di questi perimetri sono consentiti esclusivamente interventi di modifica dello stato dei luoghi, limitatamente a quelli relativi a:

   a. regimazione idraulica sulla base di programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;
   b. risagomatura delle sponde, aree golenali e più in generale delle aree vincolate ai sensi del presente articolo, rivolti alla ricostruzione di un più valido rapporto fra corso d'acqua e aree circostanti;

c. cura e intensificazione della compagine vegetazionale esistente;
d. risistemazione e costruzione di percorsi ed aree di sosta finalizzate ad una migliore fruizione per attività del tempo libero.

Gli interventi sopra elencati debbono essere progettati sulla base di specifico studio di impatto ambientale.

2. All'interno del perimetro sono inoltre consentite nuove costruzioni esclusivamente relative alla difesa del suolo, alla difesa idraulica e simili, ovvero ad impianti tecnici e servizi tecnologici non diversamente collocabili.

3. Non sono ammesse in particolare modificazioni allo stato dei luoghi nelle aree demaniali finalizzate al riuso agricolo (compresi orti e pioppicoltura), a deposito od altro.

4. La disciplina dettagliata dettata dalle Norme di zona elementare e/o da Piani particolareggiati di iniziativa pubblica potrà definire e rendere ammissibili altri tipi di intervento, quali ad esempio capanni per osservazioni naturalistiche, aree attrezzate per la balneazione, riuso di fabbricati esistenti, riusi delle aree demaniali, ecc.

ART. 52.4 - PERIMETRI RELATIVI AI CORSI D'ACQUA MINORI

1. Le aree incluse nei perimetri FF2 relative ai corsi d'acqua minori non possono essere interessate da insediamenti fissi; in esse deve essere garantita l'accessibilità per ispezioni, manutenzioni e opere di interesse pubblico.

2. I progetti di opere di regimazione idraulica devono essere redatti sulla base di preventivo valutazione di impatto ambientale.

3. I corpi idrici superficiali devono essere mantenuti scoperti anche nelle zone urbanizzate, salvo che non siano recepiti come fognature dall'apposito Regolamento dei Servizi di fognatura e/o da specifico Piano di settore adottato in conformità al Piano di risanamento della rete fognaria urbana ed extraurbana. In tale fattispecie il progetto delle opere dovrà essere preceduto da specifico studio di impatto ambientale, secondo quanto previsto al precedente 2. comma, nel quale sia evidenziato, fra l'altro, il mantenimento dei caratteri ambientali presenti.

ART. 52.5 - PERIMETRI FF3 PER ATTREZZATURE CONNESSE AGLI AMBITI FLUVIALI

1. Le aree comprese in tali perimetri sono destinate allo sviluppo di attrezzature e servizi per attività del tempo libero connesse agli ambiti fluviali, con particolare riferimento a sports acquatici, golf, equitazione ed in genere agli sports che comportano elevato impegno di superficie, nonchè ad attrezzature per il ristoro.

2. Nella definizione degli interventi deve essere particolarmente curato l'inserimento paesaggistico sia attraverso l'uso di materiali appropriati, sia attraverso la sistemazione a verde.

3. Tali aree sono obbligatoriamente soggette alla formazione di Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata. Nel secondo caso compete alla deliberazione di invito o autorizzazione di cui al precedente art. 14.2, 8. comma definire l'ambito territoriale su cui detto strumento deve essere redatto, sulla base di apposito preliminare studio predisposto dal privato.

ART. 52.6 - ZONE DI RISPETTO IDROGRAFICO

1. Sono definite zone di rispetto idrografico le aree individuate ai sensi della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 e successive modificazioni.

2. All'interno di tale zona, fino al momento dell'approvazione del Piano stralcio infraregionale previsto dal 5. comma dell'art. 33 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 o di un Piano equivalente, sono vietate nuove costruzioni salvo quelle relative a servizi tecnologici e urbani e quelle connesse all'attività agricola nei limiti previsti dagli altri articoli delle presenti Norme.
Sulle costruzioni esistenti sono consentite trasformazioni definite di tipo conservativo all'art. 22.0, nonchè ampliamenti, se ed in quanto non contrastanti con la disciplina delle trasformazioni edilizie, nei limiti definiti dall'art. 22.8 delle presenti Norme.

CAPO 53 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE

ART. 53.0 - RINVIO AL PIANO DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE

1. Le attività estrattive nell'ambito del territorio comunale sono disciplinate dal Piano delle attività estrattive formato ai sensi della legge regionale 2 maggio 1978, n. 13, che ai termini della medesima legge costituisce parte integrante del Piano regolatore.

CAPO 54 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. 54.0 - LIMITI E VINCOLI DELLE ATTIVITA' CONSENTITE: GENERALITA'

1. Tutte le attività comportanti significativi e rilevanti impatti sull'ambiente e/o sulle risorse naturali sono assoggettate alle disposizioni restrittive e di garanzia di cui ai successivi articoli.

ART. 54.1 - VINCOLI ALL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVE COMPORTANTI RILEVANTI IMPATTI SULL'AMBIENTE

1. Nella progettazione urbanistica particolareggiata di nuovi insediamenti a destinazione produttiva dovranno essere perimetrati gli ambiti in cui è ammesso l'insediamento di attività comportanti:

   a. emissioni di polveri, gas e vapori;
   b. esalazioni odorigene;
   c. polverosità ambientale;
   d. rumorosità

   in relazione a:

   . funzionamento degli impianti produttivi;
   . funzionamento delle opere ed impianti di disinquinamento previsti dalla vigente normativa;
   . movimento di veicoli e mezzi d'opera;
   . esecuzione di prove e collaudi di macchinari, impianti o veicoli prodotti o utilizzati dall'azienda e simili;

   in termini tali da produrre incremento del preesistente grado di inquinamento atmosferico ed acustico o persistente presenza di odori.

Tali ambiti, al cui interno è escluso l'insediamento di abitazioni anche annesse ad edifici industriali od artigianali, devono essere perimetrati in modo da assicurare una distanza delle suddette attività non inferiore a ml 150 dai limiti di zone omogenee A, B, C urbane e di ml 100 da qualunque edificio urbano a destinazione residenziale, con la sola esclusione degli alloggi annessi ad edifici o complessi a destinazione produttiva.

ART. 54.2 - AZIENDE A RISCHIO D'INCIDENTE RILEVANTE

1. E' vietato l'insediamento nel territorio comunale di nuove aziende a rischio classificate alla Categoria A che utilizzino gli impianti ed i processi industriali elencati nell'allegato 1 al Decreto Ministeriale in data 16 novembre 1983 ed all'ordinanza del Ministro della Sanità in data 21 febbraio 1985 salvo che in aree appositamente, situate a distanza non inferiore ad un chilometro dal limite di zone territoriali omogenee A, B, C urbane.

ART. 54.3 - VINCOLI PARTICOLARI PER ATTIVITA' CON EMISSIONI IN ATMOSFERA

1. Per tutte le attività che comportando emissione in atmosfera sono assoggettate alle procedure autorizzative di cui al DPR 24 maggio 1988, n. 203 e alla legge regionale 23 ottobre 1989, n. 36, la concessione edilizia è condizionata al conseguimento dell'autorizzazione dell'impianto da parte della competente Autorità provinciale; l'inizio dei lavori è subordinato al possesso effettivo di tale autorizzazione.

ART. 54.4 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER ATTIVITA' IDROESIGENTI

1. Ferme restando le disposizioni dell'art. 54.3, è comunque vietato l'insediamento nel territorio comunale di nuove attività idroesigenti con consumo annuo superiore a mc 500.000, non alimentate da acque superficiali convenientemente trattate o da acque appositamente convogliate per usi industriali.

CAPO 55 - PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ART. 55.0 - FINALITA'

1. La qualità ambientale degli insediamenti residenziali è tutelata mediante la regolamentazione delle attività che, anche se complementari alla funzione abitativa, risultino potenzialmente in contrasto con i requisiti ambientali appropriati alla residenza, a causa di emissioni in atmosfera, rumorosità intrinseca o indotta, generazioni di vibrazioni, generazione di traffico veicolare.

2. A tale fine il Piano regolatore, in riferimento agli strumenti della concessione edilizia e della autorizzazione edilizia seleziona le destinazioni d'uso edilizie ammissibili negli insediamenti residenziali, tra quelle elencate dall'art. 23.0.

3. La prevenzione dell'insediamento nel contesto residenziale di attività potenzialmente incompatibili, nonchè le modalità e le condizioni alle quali tali attività devono sottostare aggiuntivamente alla disciplina delle trasformazioni dell'uso di cui al Capo 23 delle presenti Norme, sono definite da apposite disposizioni del Regolamento edilizio, del Regolamento di igiene e del Regolamento di polizia municipale e disciplinate mediante il nulla-osta all'esercizio di attività specifiche.

CAPO 60 - GENERALITA'

ART. 60.0 - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE E PAESISTICO

1. I beni immobili di notevole interesse culturale e paesistico sono identificati alle Tavv. 2.1, ..., 2.36 della cartografia di Piano regolatore, nonchè dalle Norme di zona elementare.

ART. 60.1 - DISCIPLINA DEI BENI SOGGETTI A TUTELA E PROTEZIONE

1. Gli immobili di notevole interesse culturale o paesistico sono soggetti a discipline differenziate in rapporto al provvedimento che ne ha disposto la tutela.

2. Agli immobili tutelati dalla legge 1. giugno 1939, n.1089 e della legge 29 giugno 1939, n.1497 si applica la disciplina di legge.
A tutti gli immobili comunque classificati di interesse culturale o paesistico, si applicano inoltre le norme della presente Parte VI.

CAPO 61 - TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO

ART. 61.0 - GENERALITA'

1. Le costruzioni di interesse culturale esistenti sul territorio comunale, individuati alle Tavv. 2.1, ..., 2.36, 3b e 3d del Piano regolatore, sono soggette a vincolo conservativo. Per ciascuna di esse è specificata univocamente la trasformazione edilizia specificamente ammessa, fra quelle comprese nel seguente elenco:

   - restauro scientifico;
   - restauro e risanamento conservativo;
   - ripristino tipologico;
   - riqualificazione e ricomposizione tipologica, con distinzione di quelle di modesto interesse culturale.

2. Su tutte le costruzioni soggette a vincolo conservativo sono inoltre ammesse manutenzione ordinaria e, fatta eccezione per le unità tipologiche vincolate a restauro scientifico, manutenzione straordinaria nonchè se, di carattere conservativo, opere interne, ade-

guamento funzionale, modifiche allo stato dei luoghi, opere infrastrutturali diffuse.

3. Le costruzioni soggette a vincolo conservativo non devono essere sottoposte a demolizione o ristrutturazione, salvo quanto disposto dal successivo art. 61.3.

4. Le trasformazioni edilizie diverse da manutenzione e opere interne devono essere progettate relativamente alle unità minime di intervento individuate per la zona territoriale omogenea A dall'art. 32.1, da Piano di recupero e comunque, in altri casi, corrispondenti all'intera estensione dell'area di pertinenza di unità tipologiche complete.
L'esecuzione dei lavori, nell'ambito di tale progetto unitario, può tuttavia avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativi o concessori parziali.

5. Negli immobili di cui al presente Capo le destinazioni d'uso edilizie sono attribuite agli spazi interni in riferimento al dimensionamento ed alle caratteristiche del progetto di recupero.

6. Le limitazioni alle varianti in corso d'opera di cui all'art. 15, 2. comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47 si applicano a tutte le trasformazioni edilizie di tipo conservativo indicate dal precedente 1. comma.

7. Negli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo ovvero a riqualificazione e ricomposizione tipologica è ammessa di norma la realizzazione di autorimesse nel sottosuolo delle superfici cortilive, a condizione che non sussista contrasto con la disciplina conservativa prescritta per l'immobile e le opere non comportino danneggiamento ai giardini ed alle sistemazioni di interesse culturale.

ART. 61.1 - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI SOGGETTE A RESTAURO SCIENTIFICO

1. Le costruzioni per cui è prescritto il restauro scientifico possono essere assoggettate esclusivamente a tale trasformazione. A norma dell'art. 43, 4. comma della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 non è ammessa su tali costruzioni la manutenzione straordinaria.

2. La costruzione di pertinenze al servizio di fabbricati vincolati a restauro scientifico è subordinata alla formazione di Piano di recupero.

ART. 61.2 - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI SOGGETTE A RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Le costruzioni per cui è prescritto il restauro e risanamento conservativo possono essere assoggettate a tale trasformazione ovvero a restauro scientifico. A norma dell'art. 43, 3. comma, della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, nel caso di interventi di manutenzione straordinaria su tali costruzioni devono comunque essere rispettate le prescrizioni di Piano regolatore ad esse relative.

2. La costruzione di pertinenze al servizio di fabbricati vincolati a restauro e risanamento conservativo è ammessa esclusivamente nell'ambito di un progetto complessivo, relativo all'intera estensione dell'unità minima di intervento.
L'ampliamento senza aumento di carico urbanistico è ammesso esclusivamente nei tipi edilizi rurali.

ART. 61.3 - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI SOGGETTE A RIQUALIFICAZIONE E RICOMPOSIZIONE TIPOLOGICA

1. Le costruzioni soggette a riqualificazione e ricomposizione tipologica possono essere assoggettate esclusivamente a trasformazioni di tipo conservativo, ad eccezione del ripristino tipologico. Possono inoltre essere assoggettate ad ampliamento, a condizione che l'ampliamento corrisponda alla logica di accrescimento del tipo edilizio.

2. Può essere fatta eccezione per le costruzioni di modesto interesse culturale o comprese in centri aziendali agricoli nell'ambito della zona territoriale omogenea E: trasformazioni non conservative su tali costruzioni sono subordinate ad una specifica verifica della consistenza della costruzione, operata dalla Commissione edilizia sulla base di una documentazione formata in analogia a quella prescritta dall'art. 14.3, 6. comma, lett. f) come elemento costitutivo del Piano di recupero, ovvero ad una specifica indicazione da parte di un Piano particolareggiato o di un Piano di recupero relativo alla riqualificazione del contesto di appartenenza dell'unità in oggetto.

3. La costruzione di pertinenze al servizio di fabbricati vincolati a riqualificazione e ricomposizione tipologica è ammessa esclusivamente nell'ambito di un progetto complessivo, relativo all'intera estensione dell'unità minima di intervento.

ART. 61.4 - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI SOGGETTE A RIPRISTINO TIPOLOGICO

1. Sulle costruzioni soggette a ripristino tipologico è ammessa unicamente tale trasformazione, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria.
   Ad avvenuto ripristino su tali costruzioni si applica la disciplina di riqualificazione e ricomposizione tipologica.

ART. 61.5 - LIMITAZIONI ALL'USO DELLE COSTRUZIONI SOGGETTE A VINCOLO CONSERVATIVO

1. Negli edifici rurali classificati con vincolo conservativo è vietato l'insediamento di allevamenti intensivi di qualunque genere, nonchè di allevamenti suinicoli aziendali.

CAPO 62 - PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI

ART. 62.0 - VILLE, GIARDINI E PARCHI DI NOTEVOLE INTERESSE

1. Ville, giardini e parchi di notevole interesse, nonchè i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale sono identificati alle tavv. 2.1, ..., 2.36, 3b, 3d e dalle Norme di zona elementare.

2. In tali immobili l'abbattimento di alberature, l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di nuovi elementi nella sistemazione delle superfici e nell'arredo configurano comunque una modificazione allo stato dei luoghi avente rilevanza urbanistica e di conseguenza sono soggette all'autorizzazione prevista dall'art. 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

3. Alla medesima disciplina sono soggetti gli esemplari arborei tutelati ai sensi della legge regionale 24 gennaio 1977, n.2, art. 6.

CAPO 63 - TUTELA DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

ART. 63.0 - INDIVIDUAZIONE DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1. I siti di interesse archeologico sono localizzati puntualmente nella cartografia di Piano regolatore alle Tavole 2.1, ..., 2.36 e mediante l'indicazione dei perimetri delle aree oggetto di tutela archeologica.
   Oltre ai siti comprendenti complessi archeologici di accertata entità ed estensione, le prescrizioni di tutela del presente Capo sono riferite anche alle persistenze della centuriazione del territorio modenese, individuate in cartografia.

ART. 63.1 - DISCIPLINA NEI PERIMETRI DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1. Nelle parti di territorio perimetrate come siti di 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;

2. Qualunque rinvenimento di natura archeologica che avvenga nel territorio comunale, anche esternamente ai perimetri di cui al presente articolo, è comunque soggetto inoltre ai dispositivi di tutela di cui alla legge 1° giugno 1939, n. 1089.

ART. 63.2 - VINCOLO ARCHEOLOGICO DI TUTELA (A2)

1. Nelle aree soggette a tale vincolo sono ammesse solo le trasformazioni edilizie necessarie allo svolgimento di studi, ricerche, scavi, restauri inerenti i beni archeologici, effettuate dagli enti o dagli istituti scientifici autorizzati.

2. Sulle costruzioni esistenti sono ammesse le trasformazioni edilizie indicate al precedente art. 61.0; è ammessa inoltre la demolizione di costruzioni non soggette a vincolo conservativo.

3. Opere effettuate nell'ambito della conduzione agraria che mutino radicalmente l'assetto dei terreni con scavi in profondità o spia-

namenti o disboscamenti debbono essere autorizzate dalla competente Sopraintendenza ai beni archeologici.

ART. 63.3 - VINCOLO DI SCAVO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO (A3)

1. Il vincolo concerne ogni intervento soggetto a concessione edilizia ovvero a autorizzazione edilizia, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, che comporti escavazione del terreno con profondità superiore a ml 3,00 rispetto al colmo della più vicina superficie stradale.

2. Tali interventi sono consentiti solamente sulla base delle risultanze di un'apposita prospezione preventiva svolta secondo le prescrizioni della competente Soprintendenza ai beni archeologici ed in conformità alle eventuali prescrizioni di questa.

ART. 63.4 - CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO (A1)

1. Nelle parti di territorio soggette a controllo archeologico preventivo qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ad eccezione della manutenzione ordinaria e delle opere interne è subordinata al preventivo nulla-osta da parte della competente Sopraintendenza ai beni archeologici ed al rispetto delle prescrizioni da esso eventualmente dettate.

2. Tale nulla-osta deve essere richiesto a cura dell'interessato, con istanza rivolta alla Sopraintendenza ai beni archeologici e presentata al Museo Civico Archeologico di Modena.

CAPO 71 - PERIMETRO DI RISPETTO ALL'AEROPORTO

ART. 71.1 - GENERALITA'

1. Il Piano regolatore indica, alle Tavv. 2.1, ..., 2.36 i perimetri delle zone soggette alle limitazioni disposte dagli artt. 714 e 715 del Regio Decreto 30 marzo 1942, n. 327 Codice della navigazione modificato con legge 4 febbraio 1963, n.58, come da determinarsi ai sensi dell'art. 715-ter del medesimo Regio Decreto.

2. La disciplina di Piano regolatore riporta tale normativa, specifica e sovraordinata, esclusivamente a fini indicativi: ove il Codice della navigazione imponga limitazioni ulteriori o più restrittive, esse prevarranno su difformi indicazioni espresse dal Piano regolatore.

ART. 71.2 - OSTACOLI SOGGETTI A LIMITAZIONI

1. Nelle zone di cui al precedente articolo sono soggetti a limitazioni le costruzioni, le piantagioni arboree a fusto legnoso, gli impianti di linee elettriche, telegrafiche e telefoniche, le filovie, funivie e teleferiche, le antenne radio, gli impianti di elevazione, e in genere qualsiasi opera che possa ugualmente costituire ostacolo alla navigazione aerea.

ART. 71.3 - LIMITAZIONI ALL'ALTEZZA DEGLI OSTACOLI

1. Nelle direzioni di atterraggio, indicate dal contorno AER2 sulla cartografia di Piano regolatore, non possono essere costituiti ostacoli ad una distanza inferiore a trecento metri dal perimetro dell'aeroporto, ovvero all'interno del contorno AER1.

2. Nelle stesse direzioni, alla distanza di trecento metri dal perimetro dell'aereoporto non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al livello medio dei tratti di perimetro corrispondenti alle direzioni di atterraggio, superino l'altezza di metri dieci.

3. Fino a tre chilometri dal perimetro dell'aeroporto l'altezza indicata al comma precedente può essere superata di un metro per ogni trenta metri di distanza. Tali altezze non possono oltrepassare, in

ogni caso, i quarantacinque metri sul livello medio dell'aeroporto. Dopo il terzo chilometro il suddetto limite di quarantacinque metri può essere superato di un metro per ogni venti metri di distanza.

4. Al di fuori delle direzioni di atterraggio e fino a trecento metri dal perimetro dell'aeroporto (ovvero fino al contorno AER1) non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al livello del corrispondente tratto del perimetro dell'aeroporto, superino l'altezza di un metro per ogni sette metri di distanza dal perimetro stesso.

5. Oltre il quarto chilometro di distanza dal perimetro dell'aeroporto cessa ogni limitazione.

CAPO 72 - DISTANZE MINIME DA VIE DI COMUNICAZIONE

ART. 72.1 - CLASSIFICAZIONE DELLE VIE DI COMUNICAZIONE

1. Le strade extraurbane sono classificate dal Piano regolatore, in corrispondenza alla distinzione dell'art. 3 del DM 1. aprile 1968, n. 1404, nonchè alle prescrizioni dell'art. 45 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, nei seguenti tipi:

   A autostrade di qualunque tipo;
   B strade di grande comunicazione o di traffico elevato;
   C strade di media importanza;
   D strade di interesse locale;
   E ferrovie di competenza statale;
   F altre ferrovie.

ART. 72.2 - DISTANZE MINIME DALLE VIE DI COMUNICAZIONE

1. All'esterno del perimetro dei centri urbanizzati, di cui all'art. 13 punto 3) della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, sono stabilite in conformità all'art. 45 della medesima legge, le seguenti distanze minime a protezione del nastro stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada o dal piede della scarpata ferroviaria:

   strade di tipo A : ml 60,00
   strade di tipo B : ml 40,00
   strade di tipo C : ml 30,00
   strade di tipo D : ml 20,00

ferrovie di tipo E : ml 30,00
ferrovie di tipo F : ml 20,00

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

2. Nei confronti del ciglio delle strade non comprese nell'elenco del precedente comma deve essere osservata la distanza minima di cui all'art. 83.1.

3. In caso di difformità fra quanto indicato dalla cartografia di Piano regolatore e le norme del presente articolo, prevale la prescrizione che prevede una distanza maggiore.

4. Nel caso in cui l'edificazione a lato di strade di categoria D o inferiore determini un allineamento prevalente, la distanza dei nuovi fabbricati sarà determinata su tale allinemento, ove a ciò non ostino indicazioni grafiche di rispetti stradali o le norme di cui al citato art. 45 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47.

ART. 72.3 - DISCIPLINA DELLE FASCE DI RISPETTO

1. Nelle fasce di rispetto individuate dal precedente articolo sono consentite le costruzioni ammesse sulle aree per vie di comunicazione dal Capo 30 delle presenti norme.

2. Sulle costruzioni esistenti sono ammesse trasformazioni definite di tipo conservativo dall'art. 22.0; sono inoltre ammessi ampliamenti senza aumento di carico urbanistico sui fronti non prospicienti l'asse della via di comunicazione, nei limiti definiti dall'art. 22.8 delle presenti norme.
Le recinzioni ricadenti all'interno della fascia di rispetto devono essere realizzate in siepe viva con eventuale rete metallica.

3. I parcheggi situati nelle fasce di rispetto non concorrono a costituire le dotazioni minime di cui al successivo Capo 81.

4. Nell'ambito di Piano particolareggiato o strumento equivalente possono essere previsti edifici posti a cavaliere di aree per viabilità od aggettanti su esse, a condizione che internamente alla fascia di rispetto non esistano volumi posti ad un'altezza inferiore a ml 5,50 rispetto alla quota del colmo stradale.

CAPO 73 - ZONA DI RISPETTO AI CIMITERI

ART. 73.1 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RISPETTO

1. I perimetri delle zone di rispetto dei cimiteri prescritte dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n.1265, con successive modificazioni, sono individuati dalla cartografia di Piano regolatore a titolo indicativo.

2. In caso di difformità fra quanto indicato dalla cartografia di Piano regolatore e le disposizioni del citato T.U., prevale la prescrizione che prevede una distanza maggiore. In particolare, in pendenza dell'autorizzazione prefettizia di cui al citato art. 338, 4. comma, la distanza di rispetto è stabilita, ai sensi del 1. comma del medesimo articolo, in ml 200.

ART. 73.2 - DISCIPLINA DELLE ZONE DI RISPETTO AI CIMITERI.

1. All'interno della zona di rispetto sono vietati la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli preesistenti; il Prefetto può autorizzare, di volta in volta, ampliamenti degli edifici preesistenti nella zona di rispetto.

CAPO 74 - PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO

ART. 74.1 - INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO

1. Ai fini dell'art. 41 quinquies, 1. comma della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e dell'art. 4, ultimo comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 i perimetri dei centri abitati compresi nel territorio comunale corrispondono ai perimetri che separano l'insieme delle zone territoriali omogenee urbane dalla zona territoriale omogenea E, di cui alla Parte III delle presenti norme.

2. La superficie compresa all'interno di detti perimetri corrisponde inoltre al territorio urbanizzato individuato in conformità al disposto dell'art. 13, 2. comma, n. 3) della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47.

CAPO 80 - GENERALITA'

ART. 80.0 - CONFORMITA' OBBLIGATORIA AI REQUISITI PRESTAZIONALI

1. Tutti gli immobili urbani, ad eccezione di quelli vincolati a norma del Capo 60 a restauro scientifico o restauro e risanamento conservativo, nonchè di quelli compresi nella zona territoriale omogenea A (salvo quanto stabilito dal successivo art. 81.0, 6. comma) devono corrispondere ai requisiti prestazionali urbanistici stabiliti dalla presente Parte VIII, in rapporto alla loro destinazione d'uso edilizia o funzionale.

2. Nel caso di immobili soggetti, ai sensi del medesimo Capo 61, a restauro e risanamento conservativo ovvero a riqualificazione e ricomposizione tipologica l'adeguamento a tali requisiti deve essere attuato nella massima misura compatibile col rispetto delle modalità di trasformazione prescritte.

3. La conformità a tali requisiti deve essere assicurata integralmente quando siano attuate trasformazioni urbanistiche, trasformazioni dell'uso nonchè trasformazioni edilizie diverse da adeguamento funzionale, manutenzione straordinaria, manutenzione ordinaria, opere interne, demolizione.

ART. 80.1 - DIFFERENZIAZIONI DEI REQUISITI PRESTAZIONALI

1. Nel caso di trasformazioni relative a patrimonio edilizio esistente ovvero attuate in particolari contesti territoriali, le Norme di zona elementare possono differenziare i suddetti requisiti prestazionali.

2. Tali requisiti possono inoltre essere integrati e specificati nell'ambito di Piano particolareggiato, Piano di recupero ed altri strumenti urbanistici di attuazione.

CAPO 81 - SPAZI PER LA SOSTA ED IL RICOVERO DI VEICOLI

ART. 81.0 - DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI PARCHEGGI PER AUTOVETTURE

1. Ogni immobile urbano deve di norma disporre di una dotazione di parcheggi, comprensiva di quelli di pertinenza e di quelli di urbanizzazione primaria, sufficiente a soddisfarne le esigenze di funzionamento.

2. In rapporto alla destinazione d'uso edilizia o funzionale dei fabbricati urbani, secondo la classificazione dell'art. 23.0, la dotazione di parcheggi non deve essere inferiore ai seguenti rapporti (arrotondati all'intero più vicino):

A/0 - abitazioni di ogni tipo
1,5 posti auto ogni abitazione
A/10 -uffici e studi privati
4,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile
B/1 - collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme
1,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile
B/2 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti
1,5 posti auto ogni 100 mq di superficie utile
B/3 - prigioni e riformatori
2,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile
B/4 - uffici pubblici
4,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile
B/5 - scuole, laboratori scientifici
6,0 posti auto ogni sezione di nido o scuola d'infanzia
6,0 posti auto ogni aula nelle scuole elementari
2,0 posti auto ogni aula nelle scuole medie inferiori
6,0 posti auto ogni aula nelle scuole medie superiori
4,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile negli altri casi
B/6 - biblioteche, pinacoteche,musei, gallerie, accademie
1,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile
C/1 - negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi
6,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile
C/2 - magazzini e locali di deposito
1,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile per i primi 200 mq
0,5 posti auto ogni 100 mq di superficie utile per le ulteriori superfici
C/3 - laboratori per arti e mestieri
2,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile

C/4 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro
1,0 posti auto ogni 100 mq di superficie degli impianti scoperti
2,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile ovvero, se superiore,
0,5 posti auto ogni posto per spettatori

D/1 - opifici
1,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile

D/2 - alberghi e pensioni
1,5 posti auto ogni camera

D/3 - teatri, cinematografi,sale per concerti e spettacoli
0,5 posti auto ogni posto per spettatori

D/4 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti
1,5 posti auto ogni 100 mq di superficie utile

D/5 - istituti di credito, cambio ed assicurazione
4,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile

D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro
1,0 posti auto ogni 100 mq di superficie degli impianti all'aperto
2,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile ovvero, se superiore,
0,5 posti auto ogni posto per spettatori

D/7 - fabbricati per speciali esigenze di attivita' industriale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni
1,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile

D/8 - fabbricati per speciali esigenze di attivita' commerciale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni
8,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile .

3. La dotazione di parcheggi per edifici aventi le seguenti destinazioni deve essere determinata nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi ovvero di progetti di pubblica utilità:

- E/1 stazioni per servizi di trasporto terrestri ed aerei;
- E/3 costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
- E/4 recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche;
- E/7 fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
- E/8 fabbricati e costruzioni nei cimiteri;
- E/9 edifici a destinazione particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E.

4. Dotazioni di parcheggi diverse da quelle richieste dal precedente 2. comma possono essere motivatamente disposte nell'ambito di Piano particolareggiato ovvero di altro strumento urbanistico equivalente, anche in riferimento al disposto dell'art. 80.1, 2. comma.
In tale caso le dotazioni di parcheggi non devono risultare di norma inferiori ai seguenti rapporti:

. 0,75 posti auto per addetto stabile;
. 0,75 posti auto per utente, cliente o visitatore;
. 0,50 posti auto per spettatore.

Il computo suddetto deve essere effettuato in riferimento alle condizioni di massima presenza o affluenza.

5. In particolare, nel caso di immobili adiacenti, destinati a funzioni attive in giorni o in orari intrinsecamente diversi, tali strumenti possono dimensionare la dotazione di parcheggi nella misura richiesta dalla funzione di maggior fabbisogno, ubicandoli in modo confacente ad entrambe.

6. Gli immobili compresi nella zona territoriale omogenea A sono esenti dall'obbligo disposto dal 1. comma del presente articolo, ad eccezione di quelli compresi nelle parti classificate prevalentemente polifunzionali (A4) dal precedente art. 32.7, che accolgano attività commerciali in misura eccedente la quantità insediabile al piano terra.
In questo caso dovrà essere assicurata per tale eccedenza una dotazione di spazi di sosta per autovetture in parcheggi o autorimesse, entrambi di nuova realizzazione, non inferiore a quella disposta dal 1. comma del presente articolo.
Ove tale dotazione non potesse essere reperita in luogo potrà essere reperita, in alternativa, in prossimità del perimetro del centro storico, anche nell'ambito della realizzazione delle autorimesse per parcheggio previste espressamente dal Piano regolatore.
Nella zona territoriale omogeneaA è ammessa la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo di superfici cortilive, a condizione che non sussista contrasto con la disciplina conservativa prescritta per l'immobile e le opere non comportino danneggiamento ai giardini ed alle sistemazioni di interesse culturale.

7. Per gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee B e D, in aree non disciplinate da Piano particolareggiato o Piano di recupero, che siano oggetto di ampliamento, ristrutturazione edilizia ovvero riqualificazione e ricomposizione tipologica la dotazione di parcheggi può essere fissata in misura non inferiore alla metà della dotazione prescritta dal precedente 2. comma, e comunque non inferiore a quella imposta da precedenti licenze, concessioni, autorizzazioni edilizie.

8. I parcheggi situati in aree per vie di comunicazione ovvero destinate a servizi di quartiere dalle Norme di zona elementare o da strumenti urbanistici attuativi possono essere conteggiati ai fini del presente articolo esclusivamente se a servizio di costruzioni ubicate all'interno di tali aree.

ART. 81.1 - REQUISITI DEI PARCHEGGI PER AUTOVETTURE

1. I parcheggi per autovetture richiesti come dotazione obbligatoria dall'art. 81.0 devono di norma essere del tipo a pettine, con posti auto di lunghezza non inferiore a ml 4,50, larghezza non inferiore a ml 2,25 e con corsia di accesso di larghezza non inferiore a ml 5,00; convenzionalmente la superficie di un posto auto è assunta in mq 22,00.

2. I parcheggi devono di norma essere alberati in corrispondenza sia del ciglio della corsia di accesso, sia della testata dei posti auto. I parcheggi realizzati nell'ambito di strumenti urbanistici di attuazione devono consistere di superfici filtranti per almeno il 50% della loro estensione.

3. La dotazione di parcheggi di cui al primo comma deve essere di norma situata in posizione complanare alla viabilità pubblica di accesso all'immobile servito. Può essere ubicata a quote diverse o in appositi manufatti nei seguenti casi:

   - parcheggi a servizio di edifici esistenti assoggettati ad interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ripristino tipologico, riqualificazione e ricomposizione tipologica; nel caso di restauro è ammessa la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo di aree cortilive secondo le modalità della legge 24 marzo 1989, n. 122, quando ciò non comporti danni per i giardini e le sistemazioni di pregio.
   - parcheggi eccedenti le quantità minime richieste dall'art. 81.0;
   - parcheggi riservati agli addetti o ai residenti;
   - parcheggi funzionanti con impianti di rimessaggio meccanico a consegna del veicolo in posizione esterna;
   - parcheggi custoditi e serviti da impianti di sollevamento persone in ragione non inferiore ad un impianto ogni 60 posti auto o frazione.

4. I parcheggi a servizio delle abitazioni (e fino al limite di uno per abitazione) possono essere ubicati anche in corrispondenza ai passi carrai delle corrispondenti autorimesse di pertinenza.

ART. 81.2 - UTILIZZO DELLA DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI PARCHEGGI

1. I parcheggi per autovetture richiesti come dotazione obbligatoria dall'art. 81.0 devono essere collocati sull'area di pertinenza dell'immobile servito di cui, per effetto dell'art. 26, 4. comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47, costituiscono pertinenze ai

sensi e per gli effetti degli artt. 817, 818 e 819 del Codice Civile.
Sull'intera superficie di tali parcheggi deve essere iscritta servitù di pubblico passaggio, indicata con segnaletica inamovibile; può essere fatta eccezione unicamente per le parti eventualmente destinate a uso riservato ai sensi del successivo 4. comma.

2. Ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122 i parcheggi facenti parte della dotazione obbligatoria non possono essere alienati separatamente dall'immobile servito e su di essi non è ammessa la costituzione di diritti reali di godimento.

3. L'uso dei parcheggi compresi nella dotazione obbligatoria e soggetti a servitù di pubblico passaggio è libero per chiunque acceda all'immobile servito dai parcheggi medesimi, e non può essere soggetto ad alcun titolo a restrizioni od oneri. Possono tuttavia essere disposte a cura della proprietà misure di controllo atte a prevenire usi impropri ed abusi.

4. I parcheggi a servizio delle abitazioni (fino al limite di uno per abitazione) o destinati agli addetti possono essere ubicati in spazi riservati ed eventualmemte custoditi.

ART. 81.3 - DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI RIMESSE PER AUTOVETTURE

1. Al di fuori della zona territoriale omogenea A ogni abitazione deve disporre come pertinenza di almeno un locale destinato ad autorimessa, idoneo al ricovero di una autovettura.

2. Nel caso di interventi di ristrutturazione, ovvero riqualificazione e ricomposizione tipologica è ammessa la realizzazione di autorimesse comuni, dimensionate in ragione di un posto auto ogni abitazione.

3. Nel caso di interventi di restauro è ammessa la realizzazione di autorimesse nel sottosuolo di aree cortilive, quando ciò non comporti danni per i giardini e le sistemazioni di pregio.

ART. 81.4 - REQUISITI DELLE RIMESSE PER AUTOVETTURE

- lunghezza minima: ml 5,00;
- larghezza minima: ml 2,50;
- altezza massima: ml 2,50.

Devono inoltre essere prive di altri requisiti di abitabilità.

ART. 81.5 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI PER PARTICOLARI ESIGENZE

1. Gli strumenti urbanistici attuativi relativi alla realizzazione o alla ristrutturazione di insediamenti produttivi devono prevedere in posizioni idonee parcheggi per autocarri ed autotreni in numero non inferiore ad uno ogni 10000 mq di superficie utile edificabile.

2. A servizio di locali pubblici o di uso pubblico e nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi deve essere prevista la collocazione di un adeguato numero di parcheggi riservati a persone fisicamente impedite.

CAPO 82 - ALTRE DOTAZIONI OBBLIGATORIE

ART. 82.0 - VERDE DI VICINATO

1. I Piani particolareggiati o strumenti equivalenti relativi a nuovi insediamenti residenziali devono prevedere superfici destinate a verde di vicinato in misura non inferiore a 20 mq per ciascuna abitazione situata in edifici con oltre 2 piani abitabili, aggiuntive alla superficie fondiaria eventualmente destinata a servizi di quartiere dalle Norme di zona elementare.

2. Il verde di vicinato deve essere collocato sull'area di pertinenza dell'immobile servito, come parte comune indivisa ed inseparabile, coordinata al sistema di servizi e verde pubblico di quartiere. Lo strumento urbanistico di attuazione individua le parti, con particolare riferimento ai percorsi pedonali e per cicli, sulle quali deve essere iscritta servitù di pubblico passaggio, da indicarsi con segnaletica inamovibile.

3. Le superfici destinate a verde di vicinato non possono essere alienate separatamente dall'immobile servito e su di esse non è ammessa la costituzione di diritti reali di godimento.

ART. 82.1 - LOCALI DI SERVIZIO ALLE ABITAZIONI

1. Gli edifici comprendenti più di quattro abitazioni devono essere dotati di deposito per biciclette e ciclomotori, di capacità non inferiore a due posti per abitazione, nonchè di stenditoi, in ragione non inferiore ad uno ogni sei abitazioni.

2. Ogni abitazione che non disponga di autorimessa individuale deve essere dotata di cantina.

3. Gli edifici comprendenti oltre 20 abitazioni devono essere dotati di locali ad uso condominiale, per una superficie non inferiore ad 1 mq per ogni abitazione.

CAPO 83 - REQUISITI GEOMETRICI

ART. 83.0 - ALTEZZE

1. L'altezza degli edifici è misurata in numero di piani utili fuori terra ed in metri, secondo i seguenti criteri:

   . il numero di piani è conteggiato in corrispondenza alla porzione dell'edificio che ha maggiore altezza;
   . l'altezza, espressa in metri, è calcolata secondo la definizione data dal Glossario.

2. L'altezza degli edifici è disciplinata dalle Norme di zona elementare: gli strumenti urbanistici di attuazione possono tuttavia stabilire limiti diversi.

3. I limiti di altezza non si applicano agli edifici soggetti a vincolo conservativo.

ART. 83.1 - DISTACCHI FRA EDIFICI E DISTANZE MINIME

1. La distanza di volumi edilizi rispetto pareti finestrate non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze delle pareti prospicienti, e comunque non inferiore a ml 10.00, salvo diverse prescrizioni del Regolamento edilizio.

2. Per pareti rettilinee su cui si aprano esclusivamente finestrature di locali definiti di categoria S a norma del Regolamento edilizio sono consentite minori distanze, a condizione che ciascuna parete non intersechi i piani verticali portati dalle estremità della parete contrapposta ad un angolo di 45 gradi.
Nel caso che tale condizione non sia verificata le pareti dovranno essere poste ad una distanza non inferiore all'altezza della minore delle due.

3. La distanza di volumi edilizi rispetto ai seguenti limiti non deve essere inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, con un minimo di cinque metri:

- limiti di proprietà;
- ciglio delle strade per le quali non sono prescritte specifiche fasce di rispetto e sulle quali non prevalga un diverso allineamento degli edifici preesistenti;
- intersezioni dei cigli delle strade suddette, in corrispondenza agli incroci;
- limiti delle aree destinate a servizi di quartiere;
- limiti delle aree destinate ad attrezzature generali;
- limiti delle zone territoriali omogenee.

4. Le distanze sopraindicate devono essere osservate nella costruzione e nell'ampliamento, come definiti al Capo 22 delle presenti norme.

CAPO 90 - EFFETTI DI VARIANTI AL PIANO REGOLATORE SUGLI STRUMENTI VIGENTI

ART. 90.1 - NORME DI SALVAGUARDIA

1. A norma dell'art. 55 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, a decorrere dalla data di adozione di uno strumento urbanistico o di una variante ad esso e fino alla sua approvazione, è sospesa ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia e nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le disposizioni di detti strumenti o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione.

2. Ai fini del precedente comma possono ingenerare contrasto, di regola, solo le norme di Piano regolatore definite immediatamente prescrittive dall'art. 12.1 delle presenti norme. In pendenza dell'approvazione di varianti la disciplina del Piano regolatore variato mantiene pertanto efficacia in tutte le disposizioni che non risultano specificamente contraddette da norme immediatamente prescrittive introdotte con le modificazioni apportate.

3. Ai fini dell'applicazione della salvaguardia la disciplina delle zone elementari extraurbane B4, D6, F2, G2 non comporta contrasto con quanto ammesso dal Piano regolatore vigente per l'utilizzo delle aree a destinazione residenziale R3, R5, R10.

ART. 90.2 - EFFICACIA DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE VIGENTI

1. Secondo quanto disposto dall'art. 63 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 gli strumenti urbanistici di attuazione approvati anteriormente all'adozione di una variante al Piano regolatore perdono efficacia, per le parti non realizzate, qualora risultino in contrasto con le nuove previsioni urbanistiche.

2. Per la individuazione di tale contrasto è da eseguirsi il medesimo criterio indicato al precedente art. 90.1 per l'applicazione della salvaguardia.

ART. 90.3 - RAPPORTO CON I REGOLAMENTI LOCALI

1. L'efficacia delle norme di rinvio al Regolamento edilizio, al Regolamento di igiene ed al Regolamento di polizia municipale di cui alla Parte V, e segnatamente di quelle relative al nulla-osta all'esercizio di attività specifiche, è subordinata all'avvenuto adeguamento dei Regolamenti stessi alle finalità di tutela dell'ambiente e delle risorse naturali.

Il presente Glossario forma parte integrante delle Norme di attuazione del Piano regolatore.

ABITAZIONE

Consiste in un insieme di vani destinato a residenza, che disponga di un ingresso indipendente e che, quanto a caratteristiche distributive e dotazione di vani accessori, non si presti ad essere suddiviso in parti autonomamente abitabili.
Ai fini delle computazioni previste dalla legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 sono assunti i seguenti rapporti:

- una abitazione ogni 120 mq di superficie utile;
- una abitazione ogni 4,2 stanze.

ABITAZIONE DI CUSTODIA

Sono così definite le abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di complessi edilizi od impianti per industria e terziario, nonchè a servizio di funzioni agricole ove le esigenze gestionali rendano indispensabile la presenza continuativa del conduttore.

ABITAZIONE FUNZIONALE ALLA PRODUZIONE AGRICOLA

Sono così definite le abitazioni destinate al servizio della conduzione agraria e per le esigenze dei soggetti elencati all'art.40, 5. comma, lett. a), b) della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47.

ACQUE DI LAVORAZIONE

Sono tali le acque reflue contaminate derivanti da scarichi non assimilabili a quelli di tipo domestico, corrispondenti alle classi I.2., II.1. e II.2. di cui al vigente Regolamento dei Servizi di Fognatura e degli Scarichi nelle Pubbliche Fognature.

ACQUIFERI ESTERNI O EXTRAURBANI

Sono così definite le aree di captazione le cui zone di protezione non risultino interessate da preesistenti urbanizzazioni o edificazioni, ovvero lo siano in termini percentualmente inferiori a quelli previsti per la classificazione come acquiferi urbani.

ACQUIFERI PROTETTI

Si definiscono comunque protetti i campi acquiferi che possiedono contestualmente tutti i seguenti requisiti:

litologia di superficie: argilla;
profondità del primo acquifero: non inferiore a 10 ml dal piano campagna ovvero 15 ml nel caso di campi acquiferi urbani;
tipo di acquifero: falda in pressione.

Nei casi in cui i requisiti siano intermedi fra quelli sopraindicati e quelli prescritti per gli acquiferi vulnerabili, sono prescritte indagini localizzate di maggior dettaglio, atte a verificare la stratigrafia dei terreni fini sovrastanti il primo livello acquifero.
Con riferimento alle classificazioni dei litotipi ottenibili dal diagramma di Schmestron la condizione di vulnerabilità dei campi acquiferi, dopo specifica campagna di prove penetrometriche statiche su adeguata maglia, è valutata secondo i parametri del seguente prospetto. Per poter definire protetto un campo acquifero le condizioni di protezione dovranno risultare verificate per la totalità delle prove eseguite.

ACQUIFERO VULNERABILE

litologia di superficie: sabbia, limi, e argille;
profondità del primo acquifero: inferiore a 10 ml dal piano campagna ovvero 15 ml nel caso di campi acquiferi urbani;
caratteristiche dei terreni fini sovrastanti l'acquifero: Rp/Rl>25 per oltre il 60% della colonna stratigrafica (nel caso di acquiferi urbani si prendono in considerazione i soli valori relativi ai livelli sottostanti la quota di ml 5 dal piano campagna);
tipo di acquifero: falda a pelo libero e falda in pressione.

ACQUIFERO PROTETTO

litologia di superficie: sabbia, limi, e argille;
profondità del primo acquifero: non inferiore a 10 ml dal piano campagna ovvero 15 ml nel caso di campi acquiferi urbani;
caratteristiche dei terreni fini sovrastanti l'acquifero: Rp/Rl<=25 oppure 30<=Rp/Rl<=25, a condizione che Rp<20, per almeno il 60% della colonna stratigrafica (nel caso di acquiferi urbani si prendono in considerazione i soli valori relativi ai livelli sottostanti la quota di ml 5 dal piano campagna);
tipo di acquifero: falda in pressione con soggiacenza non inferiore a ml 5.

ACQUIFERI URBANI

captazioni singole o complessi di captazioni le cui zone di protezione comprendano aree urbanizzate e già edificate per

almeno il 20% della superficie compresa in zona di protezione primaria e/o il 30% della superficie compresa in zona di protezione secondaria, ovvero il 25% della superficie somma delle aree comprese in zona di tutela primaria e secondaria.

ACQUIFERI VULNERABILI

(vds. anche acquiferi protetti) Si definiscono comunque vulnerabili i campi acquiferi che possiedono contestualmente tutti i seguenti requisiti:

litologia di superficie: ghiaia affiorante o comunque posta a profondità inferiore a 10 ml dal piano campagna;

profondità del primo acquifero: inferiore a 10 ml dal piano campagna ovvero 15 ml nel caso di campi acquiferi urbani;

tipo di acquifero: falda a pelo libero.

ALLEVAMENTO SUINICOLO DI TIPO AZIENDALE

Sono così definiti, ai sensi delle leggi regionali 29 gennaio 1983, n. 7 e 2 maggio 1978, n. 13, gli allevamenti suinicoli aventi una capienza media superiore a 100 capi suini equivalenti, nei quali l'alimentazione del bestiame viene effettuata regolarmente mediante razioni costituite per almeno il 40%, espresso in unità foraggere, da potenziali produzioni aziendali e nei quali non viene superato il rapporto massimo di 40 ql di peso vivo mantenuto per ettaro di superficie agraria utile in proprietà o in diritto reale di godimento da parte dell'azienda.

ALLEVAMENTO DI TIPO INTENSIVO (O INDUSTRIALE)

Sono così definiti, ai sensi delle leggi regionali 29 gennaio 1983, n. 7 e 2 maggio 1978, n. 13, gli allevamenti di suini, bovini e per zootecnia minore nei quali l'alimentazione del bestiame con prodotti potenziali dell'azienda non raggiunge il 40%, espresso in unità foraggere, della razione alimentare totale e/o nei quali viene superato il rapporto massimo di 40 ql di peso vivo mantenuto per ettaro di superficie agraria utile in proprietà o in diritto reale di godimento da parte dell'azienda.

Sono considerati parte integrante dell'allevamento i fabbricati e gli impianti di servizio annessi, ivi compresi gli impianti per il trattamento di liquami zootecnici o per la produzione di energia.

ALTEZZA MEDIA DI UN LOCALE

E' definita come il rapporto fra il volume interno e l'area della sua base. Il volume interno è comprensivo di travature ed altri elementi costruttivi aggettanti dall'intradosso della copertura.

Nel caso di coperture del tipo 'shed' è definita come quota media dell'intradosso delle travi.

ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Se espressa in piani è definita come il numero di piani utili fuori terra conteggiati in corrispondenza alla porzione in cui l'edificio ha maggiore altezza.
Se espressa come misura lineare corrisponde al dislivello fra le quote medie dei caposaldi (ovvero delle quote di spiccato dell'edificio) e la più alta delle seguenti quote:

- quota media del soffitto dell'ultimo piano utile;
- bordo superiore della linea di gronda;
- quota media dell'intradosso delle travi nelle coperture a shed o simili in costruzioni destinate ad attività produttive.

AREA DI INSEDIAMENTO

Ai sensi della deliberazione del Consiglio regionale n. 1871 del 6 dicembre 1978, punto 1.5, con la quale sono state definite le tabelle parametriche ai fini dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è così definita l'area complessiva di pertinenza di un insediamento per attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi. Tale area è individuata dalle opere di recinzione o delimitazione.

ATTIVITA' IDROESIGENTI

Sono tali le attività anche a carattere non manifatturiero che diano luogo ad un consumo idrico annuo superiore a mc 100.000 sia per diretto impiego nei cicli di lavorazione, sia per utilizzazione come fluido di scambio termico, sia per consumo indotto da esigenze di natura idroigienica, ovvero appartengono comunque ad una delle seguenti categorie:

- cantine con imbottigliamento;
- macelli con conservazione delle carni;
- tintorie e lavanderie industriali;
- frigoriferi industriali;
- trattamenti termici e di anodizzazione dei metalli, con utilizzo di acqua come fluido di processo;
- concerie;
- industrie saccarifere e conserviere;
- preparazione di bevande e produzioni in cui l'acqua rientri come materia prima nel prodotto finale.

ATTIVITA' INSALUBRI

Sono tali le attività anche a carattere artigianale, commerciale e di servizio comprese negli elenchi allegati al Decreto

Ministeriale 2 marzo 1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie".

AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTI RILEVANTI

Sono tali le attività anche a carattere artigianale commerciale o di servizio, cosi' classificate da provvedimenti legislativi di recepimento della direttiva CEE 82/501, ovvero da analoghe disposizioni dell'Autorità Statale, Regionale o Provinciale.

La classificazione interviene in relazione all'esistenza di impianti industriali, depositi di materiali, detenzione di sostanze corrispondenti agli elenchi allegati alle presenti norme. Le aziende a rischio di incidenti rilevanti, ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente capo di articolano in:

Aziende a rischio di Categoria A

corrispondono alle aziende che, con riferimento agli allegati all'ordinanza del Ministro della Sanità in data 21 febbraio 1985 ed al Decreto del Ministro dell'Interno in data 16 novembre 1983:

- utilizzino i processi e gli impianti industriali elencanti nell'allegato 1;
- effettuino lo stoccaggio ed il deposito dei materiali elencati nell'allegato 2, in quantitativi maggiori od eguali a quelli previsti dall'allegato medesimo;
- utilizzino o comunque detengano le sostanze elencate nell'allegato 3, in quantitativi maggiori od eguali a quelli previsti dall'allegato medesimo.

Aziende a rischio di Categoria B

corrispondono alle aziende che, pur non avendo i requisiti per l'inserimento nella Categoria A, per tipologia di lavorazioni effettuate, per natura e quantitativi delle sostanze stoccate, detenute o utilizzate, per ubicazione nel tessuto insediativo siano classificate a rischio con provvedimenti dell'Autorità Regionale o Provinciale.

AZIENDA AGRICOLA ORGANIZZATA Si intende azienda agricola organizzata il complesso organizzato di beni (strutture, mezzi tecnici) finalizzati all'attività agricola di produzione ed alla massima valorizzazione della potenzialità del territorio agricolo.

CARICO URBANISTICO

E' definito come quantità delle funzioni presenti in una determinata porzione di territorio che apportano domanda ai si-

stemi infrastrutturali disciplinati e proporzionati dalla pianificazione urbanistica.
Le infrastrutture classificate come urbanizzazioni primarie o secondarie non incidono di conseguenza sul carico urbanistico, ma sulla capacità del sistema infrastrutturale nel rispondere al fabbisogno che questo esprime.
Il carico urbanistico può essere misurato direttamente come numero di abitanti, addetti, utenti ovvero indirettamente, mediante grandezze a questi correlate quali il volume o la superficie utile esistenti o edificabili nell'area considerata.

CENTRI DI PERICOLO PER GLI ACQUIFERI

Sono definiti come qualsiasi funzione, attività, insediamento, manufatto, ovvero modalità d'uso di immobili, in grado di generare, direttamente o indirettamente, fattori certi o potenziali di degrado delle acque sotterranee.

CENTRI URBANIZZATI

Sono definiti dall'art. 13, 2. comma dell legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 come le parti di territorio incluse in un perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

CIGLIO STRADALE

E' la linea limite della sede o della piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari sia pedonali, ivi incluse le banchine e le altre strutture transitabili laterali alle predette sedi, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili) e le aree di pertinenza della strada (fossi, cunette, scoli, scarpate, ecc.).

CURVE ISOCRONE DEGLI ACQUIFERI

Rappresentazione cartografica delle isolinee relative ai tempi di afflusso alle captazioni di una massa inquinante eventualmente presente in falda, in relazione ai parametri idrogeologici dell'acquifero ed alle modalità di gestione dei prelievi.

DESTINAZIONE D'USO EDILIZIO

E' definita come l'insieme delle funzioni a cui una unità immobiliare, ovvero una porzione di fabbricato a questa assimilabile, è legittimamente adibita. Il Piano regolatore adotta una classificazione delle destinazioni d'uso omogenea alle categorie stabilite dal D.P.R. 1. dicembre 1949, 1142 per il classamento al N.C.E.U.

DESTINAZIONE D'USO FUNZIONALE

E' definita come l'insieme delle funzioni a cui una superficie inedificabile è legittimamente adibita.

DESTINAZIONE D'USO INTERNO

E' definita come l'insieme delle funzioni a cui sono adibite le partizioni interne in cui si articola un'unità immobiliare od una porzione di fabbricato a questa assimilabile. Non ha rilevanza urbanistica.

EMISSIONI IN ATMOSFERA

Costituiscono emissioni in atmosfera gli scarichi attraverso apposite bocche emittenti o manufatti e dispositivi meccanici di esplusione, serviti o meno da impianti di depurazione e/o abbattimento costituiti da polveri, gas, fumi, vapori derivanti da cicli di lavorazione, processi di combustione connessi con l'attività svolta e/o da ambienti e contenitori per lo stoccaggio di prodotti e materiali.

ESALAZIONI ODORIGENE

Non necessariamente in connessione ad emissioni in atmosfera si ha generazione di esalazioni odorigene per qualunque immissione maleodorante nell'ambiente esterno anche attraverso porte e finestre o derivante da accumulo o deposito di materiali all'aperto o da attività lavorative condotte all'aperto.

FABBRICATI AGRICOLI DI SERVIZIO AZIENDALI

Sono fabbricati o parte di essi destinati a:

- depositi attrezzi e rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali, locali di deposito e stoccaggio, lavorazione, prima trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali;
- serre fisse ed impianti per colture specializzate su bancale e substrato artificiale;
- ogni altro tipo di servizio rustico che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola, compresi gli impianti per il trattamento dei liquami zootecnici e per la produzione di energia ad uso aziendale.

FABBRICATI AGRICOLI DI SERVIZIO INTERAZIENDALI

Sono fabbricati o parte di essi destinati a:

- deposito per attrezzi e rimesse per macchine agricole nelle aziende associate;
- ricovero animali delle aziende associate;
- strutture di conservazione, lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione delle produzioni delle aziende agricole associate.

FABBRICATO RURALE Si intende edificio rurale la struttura od il complesso di strutture aventi caratteristiche dimensionali, tipologiche, funzionali rispondenti all'attività agricola.

FUNZIONI PRODUTTIVE

Sono così denominate le attività ammesse nelle destinazioni d'uso edilizio indicate dall'art. 33.5, 1. comma, lett. b) delle Norme di attuazione .

IMPIANTI A SERVIZIO DELLA MECCANIZZAZIONE AGRICOLA

Consistono in strutture ed in impianti tecnici per la meccanizzazione delle operazioni culturali a supporto delle produzioni locali, non legate ad una singola azienda.

INDUSTRIE DI TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI

Sono così definiti gli impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, non legati ad una base conferente territorialmente limitrofa.

LAVORAZIONI INSALUBRI

vds. Attività insalubri.

PART-TIME

Sono considerati agli effetti delle presenti norme operatori impegnati nella conduzione aziendale con apporto 'part-time' i conduttori - persone fisiche - che, nonostante eventuale prevalente attività extra aziendale, singolarmente riescono ad apportare con il proprio lavoro di campagna almeno il 30% della forza lavorativa ordinariamente necessaria alla conduzione aziendale, tenuto conto della realtà in essere (ordinamento culturale, dimensione aziendale, valenza economico-agraria).
Può essere inoltre considerata a 'part-time' la conduzione aziendale il cui titolare pur avendo età superiore a 65 anni dimostra di essere in possesso dei requisiti di 'manuale e abituale coltivatore della terra' ai sensi della legge regionale n. 34/83 con successive modifiche.

PERIMETRI DI PROTEZIONE

Sono definiti con riferimento alle isocrome relative ai tempi di sicurezza prescelti per quanto riguarda il perimetro di protezione secondaria ed il perimetro di protezione primaria, e come distanza (da 5 a 10 ml) dalle opere di presa per il perimetro di protezione assoluta.

PIANI UTILI FUORI TERRA

E' definito utile ogni piano in cui esistano locali aventi altezze media e minima non inferiori ai limiti richiesti per l'abitabilità o l'agibilità. Sono definiti fuori terra i piani utili posti a quota superiore al piano di spiccato.

POLVEROSITA' AMBIENTALE

Non necessariamente in connessione ad emissioni in atmosfera, come sopra definite, si ha generazione di polverosità ambien-

tale per ogni attività che dia luogo ad immissione di materiale particolato all'esterno del recinto industriale.

QUOTA DI SPICCATO

E' la quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione.
Qualora manchi il marciapiede pubblico la quota di spiccato è stabilita dall'Ufficio tecnico comunale.

RUMOROSITA' DISTURBANTE

Si considera disturbante il livello sonoro prodotto, o l'incremento del livello equivalente rispetto al rumore di fondo, quando si abbia il superamento delle soglie previste dal Regolamento Comunale di Igiene.

SERRA INDUSTRIALE

Le serre su bancali, substrati inerti e/o artificiali per specifiche colture di tipo intensivo sono da considerarsi industriali qualora non abbiano quale substrato di coltura il terreno interessato dalla proiezione della struttura stessa.

SISTEMATICITA'

Un insieme di opere di manutenzione, di opere interne o di adeguamento funzionale, eseguito in un periodo di tempo inferiore a tre anni assume carattere di sistematicità quando eccede l'ambito di una singola unità immobiliare e relative pertinenze, sia in quanto riguardante più unità immobiliari, sia in quanto riferito, oltre che ad una unità immobiliare, anche a parti comuni o esterne del fabbricato.
Non configurano di per sè carattere di sistematicità la modificazione di una partizione verticale divisoria fra due unità immobiliari intesa al trasferimento di superficie utile dall'una all'altra, nè le opere su parti esterne o comuni mediante le quali è attuato un ampliamento.

SOSTITUZIONE EDILIZIA

E' così definito un intervento di demolizione di costruzioni esistenti inteso a dare luogo a nuove costruzioni, che sostituiscano le precedenti.

SUPERFICIE FONDIARIA

Consiste in una porzione di superficie destinata ad interventi edilizi, soggetta ad una disciplina omogenea immediatamente prescrittiva e pertanto attuabile direttamente tramite concessione edilizia o autorizzazione edilizia. Corrisponde alla differenza fra superficie territoriale e superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

SUPERFICIE FILTRANTE

Corrisponde alla superficie inedificata e non pavimentata, idonea a consentire l'assorbimento di acque meteoriche da parte del terreno.

SUPERFICIE TERRITORIALE

E' così definita la superficie totale di una porzione di territorio.

SUPERFICIE UTILE

La superficie utile è definita in conformità alla deliberazione del Consiglio regionale n. 1871 del 6 dicembre 1978, punto 1.5, con la quale sono state definite le tabelle parametriche ai fini dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.
Per le modalità di computo della superficie utile si veda anche la voce 'Tolleranze' del presente Glossario.

Concorrono al computo della superficie utile per attività produttive tutte le unità immobiliari aventi le seguenti destinazioni:

A/0 - abitazioni di ogni tipo, quando comprese come alloggi di custodia in costruzioni a destinazione produttiva (vds. art. 36.2 delle presenti Norme);
A/10 - uffici e studi privati;
B/4 - uffici pubblici;
C/1 - negozi, botteghe (e locali per pubblici esercizi);
C/2 - magazzini e locali di deposito;
C/3 - laboratori per arti e mestieri;
C/6 - autorimesse, quando non si tratti di parcheggi o impianti di rimessaggio pubblici o delle pertinenze di abitazioni;
D/1 - opifici;
D/2 - alberghi e pensioni;
D/3 - teatri, cinematografi,sale per concerti e spettacoli;
D/4 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
D/5 istituti di credito, cambio ed assicurazione;
D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro;
D/7 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
D/8 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Per le unità immobiliari aventi le seguenti destinazioni:

A/0 - abitazioni di ogni tipo
A/10 - uffici e studi privati
B/1 - collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme
B/2 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti
B/4 - uffici pubblici
B/5 - scuole, laboratori scientifici
B/6 - biblioteche, pinacoteche,musei, gallerie, accademie
C/1 - negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi
D/3 - teatri, cinematografi,sale per concerti e spettacoli
D/4 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti
D/5 - istituti di credito, cambio ed assicurazione
D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro
D/8 - fabbricati per speciali esigenze di attivita' commerciale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni

la superficie utile è determinata identicamente alla superficie utile abitabile definita dall'art. 2 del Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n. 801, come superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.
La conversione in volume della superficie utile calcolata in tal modo si effettua moltiplicandola per il coefficiente 10/3.

Per le unità immobiliari aventi le seguenti destinazioni:

C/2 - magazzini e locali di deposito
C/3 - laboratori per arti e mestieri
C/6 - autorimesse, quando non si tratti di parcheggi o impianti di rimessaggio pubblici o delle pertinenze di abitazioni;
D/1 - opifici
D/2 - alberghi e pensioni
D/7 - fabbricati per speciali esigenze di attivita' industriale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni

la superficie utile corrisponde alla sommatoria delle superfici lorde di tutti i piani, entro e fuori terra; da tale superficie sono da dedursi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.

TRASFORMAZIONI DI TIPO CONSERVATIVO

A norma dell'art. 22.0 delle &nta. sono di tipo conservativo le seguenti trasformazioni edilizie:

- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ripristino tipologico;
- riqualificazione e ricomposizione tipologica;
- manutenzione straordinaria;
- manutenzione ordinaria;

TOLLERANZE

Lo scostamento fra le misure di un'opera indicate dal progetto per il quale è stato è stata rilasciata concessione edilizia o autorizzazione edilizia, ovvero dalla asseverazione di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e le misure delle opere eseguite non deve eccedere i seguenti limiti:

- misure lineari planimetriche: 1 %
- misure lineari altimetriche: 2 %

Le medesime tolleranze sono ammesse nella misurazione delle grandezze relative all'applicazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici.
Le misure di superficie e di volume sono calcolate da valori lineari misurati con le tolleranze sopraindicate; sono successivamente arrotondate all'intero più vicino, espresso in mq o mc.

UNITA' FONDIARIA MINIMA

Corrisponde alla particella di superficie fondiaria all'interno della quale ogni trasformazione edilizia eccedente la manutenzione straordinaria ed ordinaria, le opere interne e la modificazione allo stato dei luoghi deve essere definita con progetto unitario esteso a tutti gli immobili esistenti o edificandi nella particella stessa.
Nell'ambito degli interventi di urbanizzazione disciplinati da Piano particolareggiato o strumento equivalente le unità fondiarie minime coincidono con i lotti edificabili; negli altri casi coincidono con la particella catastale.
Nell'ambito della zona territoriale omogenea A l'unità fondiaria minima consiste nella unità tipologica (v.).

UNITA' GROSSO BOVINA

Indicata per brevità con u.g.b., è così definita:

- 1 vacca da latte. = 1,0 u.g.b.
- 1 vitello. = 0,3 u.g.b.
- 1 vitellone. = 0,8 u.g.b.

UNITA' IMMOBILIARE

Consiste in un locale o insieme di locali, dotato di accesso indipendente e diretto da uno spazio pubblico (strada, piazza, ecc.) oppure da uno spazio privato di uso comune (cortile, scala, ballatoio, ecc.).

UNITA' TIPOLOGICA

E' così definito un organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura, o comunque una costruzione, realizzato o trasformato con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione.

VINCOLO CONSERVATIVO

E' definito conservativo il vincolo che vieta la demolizione delle costruzioni ad esso soggette, ammettendo esclusivamente trasformazioni di carattere conservativo.

VOLUME

Il volume costruito è quello della figura solida che ha per base le superfici di pavimento immediatamente soprastanti il piano di fondazione, per facce le superfici esterne delle chiusure esterne e per spigoli le intersezioni di tali superfici. Il volume così definito non comprende porticati, logge, balconi od altre parti di costruzione non interamente racchiuse dalle chiusure esterne.
Il volume interno è definito secondo il medesimo criterio, assumendo le superfici interne delle chiusure.

ZONA ELEMENTARE

Corrisponde alla partizione minima in cui sono suddivise le zone territoriali omogenee ed alla quale è riferito un disposto normativo specifico per la utilizzazione dei suoli.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Costituiscono, ai sensi dell'art. 13, 3. comma della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, suddivisioni del territorio comunale differenziate secondo la rispettiva funzione prevalente, in riferimento alle quali il Piano regolatore detta precise norme sull'utilizzazione dei suoli.

abitazioni	servizi rustici	allevamenti aziendali per suini	altri allevamenti aziendali	allevamenti suinicoli intensivi	ampliamento di altri allevamenti intensivi	costruzione di altri allevamenti intens.	serre intensive	concimaie a platea	strutture per meccanizzaz.one	contenitori aperti per liquami	
>5	10	10	10	20	20	20	15	20	15	20	strade vicinali
>5	6	40	15	60	20	40	6	15	6	60	abitazioni
6	6	6	6	6	6	6	6	--	6	6	servizi rustici
>5	10	20	10	20	20	20	15	15	10	20	limiti di proprieta'
>5	10	40	20	300	200	250	100	40	20	200	zone non agricole urbane
>5	10	20	15	100	100	100	50	20	10	60	zone non agricole extraurbane
15	6	6	6	6	6	6	6	--	6	6	allevamenti aziendali
40	6	6	6	6	6	6	6	--	6	--	allevamenti intensivi
15	6	6	6	20	20	20	6	20	6	20	vasche di accumulo per irrigazione
60	6	--	--	--	--	--	15	--	15	--	contenitori aperti per liquami
15	6	--	--	--	--	--	20	--	20	--	concimaie a platea
6	6	6	6	6	6	6	--	20	6	15	serre intensive

TABELLA B - Distanze minime da osservarsi nell'ambito della zona zona territoriale omogenea E di cui al Capo 37 delle presenti norme, espresse in metri lineari.

CATEGORIA e numero corsie	carreggiata C	spartitraffico S	parcheggio P	aiuola A	marciapiede M	cicli B
CAT. B						
2x3 corsie	min 8.70x2	>0.50	0	0	0	>2.50
	max 10.50x2					
2x2 corsie	min 5.80x2	>0.50	0	0	0	>2.50
	max 7.00x2					
senso unico	min 3.50	0	0	0	0	>2.50
CAT. C						
2x2 corsie	min 5.80x2	>0	2.00/5.00	>1.20	>1.20	>2.50
	max 7.00x2					
2x1 corsia	3.50x2	>0	2.00/5.00	>1.20	>1.20	>2.50
CAT. D						
2x1 corsia	3.50x2	0	2.00/5.00	>1.20	>1.20	>2.50
CAT.LOCALE						
2x1 corsia	min 2.90x2	0	2.00/5.00	>1.20	>1.20	>2.50
	max 3.50x2					
1x1 corsia	3.50x1	0	2.00	>1.20	>1.20	>2.50
PARCHEGGI						
2x1	min 2.90x2		5.00	>1.20	>1.20	0
1x1	min 3.50x1		5.00	>1.20	>1.20	0
PERCORSI RISERVATI						
1x1	min 3.50	0	0	>1.20	>1.20	0

TABELLA A - Caratteristiche delle sezioni stradali in ambito urbano (Capo 31 delle presenti norme).