

COMUNE DI MODENA

1 P 9 R 9 G 9

PIANO REGOLATORE GENERALE

5.1

NORME DI ATTUAZIONE

VARIANTE APPROVATA CON DELIBERA DI GIUNTA PROVINCIALE n. 406 del 11/7/2000
STESURA COORDINATA - DELIBERA DI C. C. N. 107 del 27/07/2000

COMUNE DI MODENA

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

**SECONDA REVISIONE PERIODICA DELLA DISCIPLINA DI
PIANO REGOLATORE GENERALE
(ART. 13.2 NORME DI ATTUAZIONE)**

**NORME DI ATTUAZIONE
(vol. 5.1)**

Dirigente Responsabile di Settore
Arch. Marco Stancari

Dirigente Responsabile Unità Specialistica Pianificazione Territoriale
Arch. Rossella Cadignani

Dirigente Responsabile Servizi Amministrativi Urbanistica
Dr.ssa Claudia Giovanardi

Con la collaborazione di :

Dr. Alessandro Annovi
Dr. Daniele Bertoni
Geom. Giovanni Biagi
Arch. Giovanni Cerfogli
Arch. Morena Croci
Arch. Alessandro Di Loreto
Dr. Giuseppe Leonardi
Ing. Alberto Muratori
Arch. Giovanna Rinaldi
Ing. Giovanni Villanti

Luglio 2000

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

TESTO COORDINATO

- Adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 310 del 3.3.1989, esecutiva ai sensi di legge ed approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 5354 del 26.11.1991, esecutiva ai sensi di legge, pubblicata sul B.U.R.E.R. del 4.3.1992, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal 9.3.1992.

Modificato con :

- Variante adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 37 del 14.3.1996, esecutiva ai sensi di legge ed approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 1147 del 28.10.1997, esecutiva ai sensi di legge, pubblicata sul B.U.R.E.R. del 3.12.1997, pubblicata all'Albo pretorio del Comune del 9.12.1997 - Presa d'atto della stesura coordinata con deliberazione del Consiglio comunale n. 197 del 4.12.1997, esecutiva ai sensi di legge;
- Variante adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 49 del 8.4.1999, esecutiva ai sensi di legge ed approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 406 del 11.07.2000, esecutiva ai sensi di legge, pubblicata sul B.U.R.E.R. del 26.07.2000, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal al - Presa d'atto della stesura coordinata con deliberazione del Consiglio Comunale n. del, esecutiva ai sensi di legge.

SOMMARIO

PARTE I - IL SISTEMA DI PIANIFICAZIONE	7
CAPO 10 - LA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE	7
ART. 10.0 - L'AMBITO DI COMPETENZA DEL PIANO REGOLATORE	7
ART. 10.1 - TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL PIANO REGOLATORE	7
ART. 10.2 - ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE	8
ART. 10.3 - ADEGUAMENTO DEGLI IMMOBILI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA	8
CAPO 11 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE	12
ART. 11.0 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE	12
ART. 11.1 - FUNZIONE DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI E LORO RAPPORTO	13
CAPO 12 - ESEGUIBILITÀ DELLA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE	14
ART. 12.0 - DISCIPLINA NON IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE	14
ART. 12.1 - DISCIPLINA IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE	14
CAPO 13 - VARIANTI AL PIANO REGOLATORE.....	15
ART. 13.0 - VARIANTI SOGGETTE ALL'APPROVAZIONE PROVINCIALE	15
ART. 13.1 - VARIANTI NELL' AMBITO DI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	15
ART. 13.2 - REVISIONI PERIODICHE DELLA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE	15
CAPO 14 - ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE.....	16
ART. 14.0 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE	16
ART. 14.1 - FUNZIONE DEL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE	16
ART. 14.2 - PIANO PARTICOLAREGGIATO	17
ART. 14.3 - PIANO DI RECUPERO	21
ART. 14.4 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	23
ART. 14.5 - PIANO DELLE AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	24
ART. 14.6 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO – PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO - PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA.....	25
ART. 14.7 - PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE O INTERAZIENDALE	25
ART. 14.8 - LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA.....	27
CAPO 15 - CESSIONE GRATUITA DI AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	28
ART. 15.0 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	28
ART. 15.1 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI QUARTIERE	28
ART. 15.2 - RAGGUAGLIO DEGLI STANDARDS REGIONALI AI PARAMETRI DI PIANO REGOLATORE	29
ART. 15.3 - OBBLIGO DI CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	29
ART. 15.4 - MODALITÀ DI CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	30
ART. 15.5 - DETERMINAZIONE DELLA QUANTITÀ DI AREE DA CEDERSI GRATUITAMENTE.....	31
PARTE II - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL'USO	32
CAPO 21 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE.....	32
ART. 21.0 - URBANIZZAZIONE	32
ART. 21.1 - LOTTIZZAZIONE	33
ART. 21.2 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	33

CAPO 22 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE.....	34
ART. 22.0 - GENERALITÀ	34
ART. 22.1 - RESTAURO SCIENTIFICO	34
ART. 22.2 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	35
ART. 22.3 - RIPRISTINO TIPOLOGICO	37
ART. 22.4 - RIQUALIFICAZIONE E RICOMPOSIZIONE TIPOLOGICA.....	37
ART. 22.5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	39
ART. 22.6 - DEMOLIZIONE	40
ART. 22.7 - EDIFICAZIONE.....	40
ART. 22.8 - AMPLIAMENTO	41
ART. 22.9 - OPERE INTERNE	42
ART. 22.10 - ADEGUAMENTO FUNZIONALE	43
ART. 22.11 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	43
ART. 22.12 - MANUTENZIONE ORDINARIA	44
ART. 22.13 - MODIFICHE ALLO STATO DEI LUOGHI.....	44
ART. 22.14 - OPERE INFRASTRUTTURALI DIFFUSE.....	45
CAPO 23 - DISCIPLINA DELL'USO	46
ART. 23.0 - DESTINAZIONE EDILIZIA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.....	46
ART. 23.1 - DESTINAZIONE FUNZIONALE DELLE SUPERFICI INEDIFICATE	47
ART. 23.2 - DISCIPLINA DELL'USO DEGLI IMMOBILI	48
ART. 23.3 - DISCIPLINA GENERALE DELL'USO DEGLI IMMOBILI COMMERCIALI	53
ART. 23.4 - INSEDIAMENTO DI ESERCIZI DI VICINATO	54
ART. 23.5 - INSEDIAMENTO DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA.....	54
ART. 23.6 - INSEDIAMENTO DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA.....	56
ART. 23.7 - MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO EDILIZIA	57
PARTE III - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO	58
CAPO 30 - AREE PER VIE DI COMUNICAZIONE	58
ART. 30.0 - AREE PER VIE DI COMUNICAZIONE	58
ART. 30.1 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PER VIE DI COMUNICAZIONE	58
ART. 30.2 - DISCIPLINA DELLE AREE PER VIABILITÀ	59
ART. 30.3 - DISCIPLINA DELLE AREE PER TRASPORTI IN SEDE PROPRIA.....	60
ART. 30.4 - DISCIPLINA DELLE AREE PER PEDONI E CICLI.....	61
ART. 30.5 - PRESCRIZIONI QUALITATIVE.....	61
CAPO 31 - LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	62
ART. 31.0 - DEFINIZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	62
ART. 31.1 - DISCIPLINA DELLA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A.....	62
ART. 31.2 - DISCIPLINA DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B, C, D, F, G	62
ART. 31.3 - DISCIPLINA GENERALE DELLE ZONE OMOGENEE B, C, D, F, G.....	63
ART. 31.4 - DISCIPLINA DETTAGLIATA DELLE ZONE OMOGENEE B, C, D, F, G.....	63
ART. 31.5 - DISCIPLINA DELLA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E	65
ART. 31.6 - ATTUAZIONE DELLE NORME DI ZONA ELEMENTARE	65
ART. 31.7 - DISCIPLINA DELLE AREE SOGGETTE ALLA FORMAZIONE DI UNO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO.....	65
ART. 31.8 - DISCIPLINA DELLE AREE REGOLATE DA UNO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE	66
ART. 31.9 - DISCIPLINA DELLE AREE SOGGETTE A DISCIPLINA CONFERMATIVA.....	66
ART. 31.10 - DISCIPLINA DELLE AREE SOGGETTE A NORMA DIFFUSA	67
ART. 31.11 - DISCIPLINA DELLE AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI SPECIFICHE	67
ART. 31.12 - MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ZONA ELEMENTARE	67
CAPO 32 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A	68
ART. 32.0 - DEFINIZIONE	68
ART. 32.1 - NORME DI CARATTERE GENERALE PER LA ZONA A.....	68

ART. 32.2 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (A1a).....	69
ART. 32.3 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E ARTIGIANE (A1b).....	70
ART. 32.4 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E COMMERCIALI (A2a).....	70
ART. 32.5 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI, COMMERCIALI E PROFESSIONALI (A2b).....	70
ART. 32.6 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A DESTINATE A FUNZIONI PUBBLICHE (A3).....	71
ART. 32.7 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A PREVALENTEMENTE POLIFUNZIONALI (A4).....	71
ART. 32.8 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A IN TERRITORIO EXTRAURBANO (A5).....	73
ART. 32.9 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A NEI CENTRI FRAZIONALI (A6).....	74
ART. 32.10 - PARTI DELLA ZONA A SOGGETTE A PARTICOLARI PRESCRIZIONI.....	74
CAPO 34 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B	75
ART. 34.0 - DEFINIZIONE.....	75
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	78
ART. 35.0 - DEFINIZIONE.....	78
ART. 35.1 - DESTINAZIONI D'USO EDILIZIO AMMESSE.....	78
ART. 35.2 - DISCIPLINA DETTAGLIATA DELLA ZONA C	78
CAPO 36 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D	79
ART. 36.0 - DEFINIZIONE.....	79
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.....	83
ART. 37.0 - DEFINIZIONE.....	83
ART. 37.1 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	83
ART. 37.2 - LIMITI DI ALTEZZA E DISTANZA PER LA ZONA E.....	85
ART. 37.3 - DEFINIZIONE DI CENTRO AZIENDALE	85
ART. 37.4 - COSTRUZIONE DI ABITAZIONI AGRICOLE E SERVIZI RUSTICI	86
ART. 37.5 - COSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO DI ALLEVAMENTI DI TIPO AZIENDALE.....	87
ART. 37.6 - COSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO DI ALLEVAMENTI DI TIPO INTENSIVO	88
ART. 37.7 - IMPIANTI A SERVIZIO DELLA MECCANIZZAZIONE AGRICOLA E STRUTTURE INTERAZIENDALI DI TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI	89
ART. 37.8 - COSTRUZIONE DI SERRE INTENSIVE.....	90
ART. 37.9 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI OBBLIGATORI	90
ART. 37.10 - RECUPERO DEGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DISMESSI.....	90
CAPO 38 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F.....	92
ART. 38.0 - DEFINIZIONE.....	92
ART. 38.1 - DISCIPLINA DELLE AREE PER ATTREZZATURE GENERALI	92
ART. 38.2 - DISCIPLINA DETTAGLIATA DELLA ZONA F1	93
ART. 38.3 - DISCIPLINA DELLE ZONE ELEMENTARI F2.....	93
CAPO 39 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G.....	94
ART. 39.0 - DEFINIZIONE.....	94
ART. 39.1 - DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI DI QUARTIERE	94
ART. 39.2 - DISCIPLINA DETTAGLIATA DELLA ZONA G1	95
ART. 39.3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE ZONE G1 NON OGGETTO DI DIVERSA DISCIPLINA.....	95

ART. 39.4 - DISCIPLINA DELLE ZONE ELEMENTARI G2	96
PARTE IV - POLITICHE URBANISTICHE NELL'AMBIENTE EDIFICATO.....	97
CAPO 40 - GENERALITÀ.....	97
ART. 40.0 - FINALITÀ.....	97
CAPO 41 - CONSERVAZIONE AMBIENTALE ED EDILIZIA.....	98
ART. 41.1 - CRITERI E MODALITÀ DI INTERVENTO.....	98
CAPO 42 - TUTELA E RICOSTITUZIONE AMBIENTALE ED EDILIZIA.....	99
ART. 42.1 - CRITERI E MODALITÀ DI INTERVENTO.....	99
CAPO 43 - RICOMPOSIZIONE E RIASSETTO DEL TESSUTO URBANO.....	100
ART. 43.1 - CRITERI E MODALITÀ DI INTERVENTO.....	100
CAPO 44 - RIEQUILIBRIO E QUALIFICAZIONE DI TESSUTI CARENTI.....	101
ART. 44.1 - CRITERI E MODALITÀ DI INTERVENTO.....	101
CAPO 45 - CONSOLIDAMENTO E COMPIMENTO DI AMBITI URBANI PIANIFICATI.....	102
ART. 45.1 - CRITERI E MODALITÀ DI INTERVENTO.....	102
CAPO 46 - AREE PER FUNZIONI O INSEDIAMENTI COMPLESSI.....	103
ART. 46.1 - CRITERI E MODALITÀ DI INTERVENTO.....	103
CAPO 48 - ZONE DI RECUPERO.....	104
ART. 48.1 - DEFINIZIONE.....	104
CAPO 49 - ZONE DI TUTELA DI ELEMENTI DELLA CENTURIAZIONE.....	105
ART. 49.1 - DEFINIZIONE.....	105
ART. 49.2 - DISCIPLINA DELLE ZONE DI TUTELA DI ELEMENTI DELLA CENTURIAZIONE	105
PARTE V - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELLE RISORSE NATURALI	106
CAPO 50 - TUTELA DELL'AMBIENTE: GENERALITÀ.....	106
ART. 50.0 - OBIETTIVI DELLE DISPOSIZIONI A TUTELA DELLA QUALITÀ DELL'AMBIENTE	106
ART. 50.1 - ZONE DI TUTELA AMBIENTALE	106
ART. 50.2 - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE	106
ART. 50.3 - NULLA-OSTA ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ SPECIFICHE.....	107
ART. 50.4 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	108
CAPO 51 - PROTEZIONE DEI CAMPI ACQUIFERI.....	109
ART. 51.0 - CAMPO DI APPLICAZIONE E CONTENUTO DELLE NORME DI PROTEZIONE.....	109
ART. 51.1 - AMBITI TERRITORIALI DI PROTEZIONE DELLE CAPTAZIONI	109
ART. 51.2 - DISCIPLINA NEI PERIMETRI DI TUTELA ASSOLUTA (PA).....	110
ART. 51.3 - DISCIPLINA ALL'INTERNO DEI PERIMETRI DI PROTEZIONE PRIMARIA (PA1).....	111
ART. 51.4 - DISCIPLINA NEI PERIMETRI DI PROTEZIONE SECONDARIA O ALLARGATA (PA2).....	114
ART. 51.5 - AREE RISERVATE A NUOVI IMPIANTI DI CAPTAZIONE (PA3).....	115
ART. 51.6 - PERIMETRI DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SOTTERRANEI (C.I.S.).....	115
CAPO 52 - VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEI CORSI D'ACQUA E DEL PAESAGGIO URBANO E PERIURBANO	117
ART. 52.0 - SITI DI VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEI CORSI D'ACQUA E DEL PAESAGGIO URBANO E PERIURBANO	117
ART. 52.1 - AREE DI VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEI CORSI D'ACQUA.....	117
ART. 52.2 - PERIMETRI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI (FF1).....	117
ART. 52.3 - PERIMETRI DI DIFESA DEI CARATTERI NATURALI (FF2)	119
ART. 52.4 - PERIMETRI RELATIVI AI CORSI D'ACQUA MINORI.....	121

ART. 52.5 - PERIMETRI FF3 PER ATTREZZATURE CONNESSE AGLI AMBITI FLUVIALI.....	123
ART. 52.6 - ZONE A PARCO FLUVIALE	124
ART. 52.7 - PERIMETRI RELATIVI ALLE ZONE A RISERVA NATURALE ORIENTATA (R.N.O.).....	125
ART. 52.8 - FASCE DI ESONDAZIONE DEI FIUMI SECCHIA E PANARO (PSFF).....	126
ART. 52.9 - DISCIPLINA DELLE AREE PER FORESTAZIONE URBANA (F.U.).....	127
CAPO 53 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE.....	128
ART. 53.0 - RINVIO AL PIANO DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE.....	128
CAPO 54 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE	129
ART. 54.0 - FINALITÀ' DELLE DISPOSIZIONI A TUTELA DEGLI IMPATTI DERIVANTI DA ATTIVITÀ PRODUTTIVE ED IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE REFLUE	129
ART. 54.1 - ATTIVITÀ A RISCHIO DI INCIDENTI RILEVANTI.....	129
ART. 54.2 - VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER ATTIVITÀ IDROESIGENTI.....	129
ART. 54.3 - PRESCRIZIONI RELATIVE ALL' INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMPORTANTI RILEVANTI IMPATTI SULL' AMBIENTE	129
ART. 54.4 - IMPIANTI DI DEPURAZIONE DI ACQUE REFLUE CON CICLO BIOLOGICO.....	130
CAPO 55 - PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	131
ART. 55.0 - FINALITÀ.....	131
PARTE VI - TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE E PAESISTICO.....	132
CAPO 60 - GENERALITÀ.....	132
ART. 60.0 - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE E PAESISTICO.....	132
ART. 60.1 - DISCIPLINA DEI BENI SOGGETTI A TUTELA E PROTEZIONE	132
CAPO 61 - TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO.....	133
ART. 61.0 - GENERALITÀ	133
ART. 61.1 - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI SOGGETTE A RESTAURO SCIENTIFICO	133
ART. 61.2 - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI SOGGETTE A RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	134
ART. 61.3 - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI SOGGETTE A RIQUALIFICAZIONE E RICOMPOSIZIONE TIPOLOGICA	134
ART. 61.4 - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI SOGGETTE A RIPRISTINO TIPOLOGICO	134
ART. 61.5 - LIMITAZIONI ALL'USO DELLE COSTRUZIONI SOGGETTE A VINCOLO CONSERVATIVO.....	134
CAPO 62 - PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI.....	135
ART. 62.0 - VILLE, GIARDINI E PARCHI DI NOTEVOLE INTERESSE (ALB).....	135
CAPO 63 - TUTELA DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	136
ART. 63.0 - INDIVIDUAZIONE DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	136
ART. 63.1 - DISCIPLINA NEI PERIMETRI DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	136
ART. 63.2 - CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO (A1)	136
ART. 63.3 - VINCOLO ARCHEOLOGICO DI TUTELA (A2)	137
ART. 63.4 - VINCOLO DI SCAVO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO (A3).....	137
ART. 63.5 - VINCOLO DI TUTELA DELLE PERSISTENZE DELLA CENTURIAZIONE (A4).....	137
PARTE VII - VINCOLI E PERIMETRI CON FUNZIONI SPECIFICHE.....	138
CAPO 71 - PERIMETRO DI RISPETTO ALL'AEROPORTO.....	138
ART. 71.1 - GENERALITÀ	138
ART. 71.2 - OSTACOLI SOGGETTI A LIMITAZIONI	138
ART. 71.3 - LIMITAZIONI ALL'ALTEZZA DEGLI OSTACOLI	138

CAPO 72 - DISTANZE MINIME DA VIE DI COMUNICAZIONE	139
ART. 72.1 - CLASSIFICAZIONE DELLE VIE DI COMUNICAZIONE	139
ART. 72.2 - DISTANZE MINIME DALLE VIE DI COMUNICAZIONE	139
ART. 72.3 - DISCIPLINA DELLE FASCE DI RISPETTO	140
CAPO 73 - ZONA DI RISPETTO AI CIMITERI	141
ART. 73.1 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RISPETTO	141
ART. 73.2 - DISCIPLINA DELLE ZONE DI RISPETTO AI CIMITERI	141
CAPO 74 - PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO, DEL CENTRO EDIFICATO E DEL CENTRO ABITATO	142
ART. 74.1 - INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DI TERRITORIO URBANIZZATO, CENTRO EDIFICATO E CENTRO ABITATO	142
CAPO 75 - DISTANZE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI	143
ART. 75.1 - DISCIPLINA DELLE FASCE DI RISPETTO	143
PARTE VIII - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI IMMOBILI	144
CAPO 80 - GENERALITÀ	144
ART. 80.0 - CONFORMITÀ OBBLIGATORIA AI REQUISITI PRESTAZIONALI	144
ART. 80.1 - DIFFERENZIAZIONI DEI REQUISITI PRESTAZIONALI	144
CAPO 81 - SPAZI PER LA SOSTA ED IL RICOVERO DI VEICOLI	145
ART. 81.0 - DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI PARCHEGGI PER AUTOVETTURE	145
ART. 81.1 - REQUISITI DEI PARCHEGGI PER AUTOVETTURE	148
ART. 81.2 - UTILIZZO DELLA DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI PARCHEGGI	149
ART. 81.3 - DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI RIMESSE PER AUTOVETTURE	149
ART. 81.4 - REQUISITI DELLE RIMESSE PER AUTOVETTURE	149
ART. 81.5 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI PER PARTICOLARI ESIGENZE	149
ART. 81.6 - AREE DESTINATE A PARCHEGGI	150
CAPO 82 - ALTRE DOTAZIONI OBBLIGATORIE	151
ART. 82.0 - VERDE DI VICINATO	151
ART. 82.1 - LOCALI DI SERVIZIO ALLE ABITAZIONI	151
CAPO 83 - REQUISITI GEOMETRICI	152
ART. 83.0 - ALTEZZE	152
ART. 83.1 - DISTACCHI FRA EDIFICI E DISTANZE MINIME	152
PARTE IX - NORME TRANSITORIE E FINALI	153
CAPO 90 - EFFETTI DI VARIANTI AL PIANO REGOLATORE SUGLI STRUMENTI VIGENTI	153
ART. 90.1 - NORME DI SALVAGUARDIA	153
ART. 90.2 - EFFICACIA DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE VIGENTI	153
ART. 90.3 - RAPPORTO CON I REGOLAMENTI LOCALI	153
GLOSSARIO	154

PARTE I - IL SISTEMA DI PIANIFICAZIONE

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, nonché 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, denuncia di inizio della attività di cui all'art. 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni nella legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 e successive modificazioni ed integrazioni, o relazione asseverata di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.
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, o in dipendenza da specifiche normative, siano subordinate 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:
 - a TRASFORMAZIONI URBANISTICHE:
 - urbanizzazione;
 - lottizzazione;
 - ristrutturazione urbanistica.
 - b TRASFORMAZIONI EDILIZIE:
 - restauro scientifico;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ripristino tipologico;
 - riqualificazione e ricomposizione tipologica;
 - ristrutturazione edilizia;
 - demolizione;
 - costruzione;
 - ampliamento senza aumento di carico urbanistico;
 - opere interne;
 - adeguamento funzionale;
 - modifiche allo stato dei luoghi;
 - manutenzione straordinaria;
 - manutenzione ordinaria;
 - opere infrastrutturali diffuse.

c TRASFORMAZIONI DELL'USO:

- modificazioni della destinazione d'uso edilizia;
- modificazioni della destinazione d'uso funzionale.

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

ART. 10.2 - ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE

1. La disciplina dell'assetto urbano e territoriale è espressa congiuntamente dai seguenti ambiti di governo del territorio:
 - a disciplina delle trasformazioni fisiche e dell'uso;
 - b disciplina dell'utilizzazione del suolo;
 - c politiche urbanistiche dell'ambiente edificato;
 - d tutela dell'ambiente e delle risorse naturali;
 - e tutela del patrimonio culturale;
 - f vincoli specifici a protezione e tutela di particolarità;
 - g disciplina dei requisiti prestazionali degli immobili.
2. Ciascuna delle suddette articolazioni costituisce oggetto di un'apposita Parte della presente normativa.
3. 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.

ART. 10.3 - 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 realizzate le sopraindicate trasformazioni urbanistiche, edilizie e/o dell'uso secondo la casistica precisata dai commi successivi. Nell'ambito di trasformazioni urbanistiche è comunque obbligatorio l'adeguamento alla disciplina urbanistica di tutti gli immobili interessati. Le trasformazioni edilizie diverse da manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, opere interne, adeguamento funzionale, demolizione, opere infrastrutturali diffuse, nonché le trasformazioni dell'uso devono adeguare, nei casi e con i limiti di seguito indicati, tutte le unità immobiliari, le superfici inedificate e le altre entità fisiche che costituiscono oggetto di intervento, rendendole conformi alle prescrizioni della disciplina urbanistica. Tale obbligo si applica all'intera estensione di ciascuna unità immobiliare che sia oggetto, anche solo parzialmente, di trasformazione.
 - a RESTAURO SCIENTIFICO. È obbligatorio l'adeguamento quanto a:
 - capacità insediativa;
 - destinazioni d'uso;
 - disciplina dell'uso degli immobili commerciali;
 - dotazioni obbligatorie;
 - protezione dei campi acquiferi;
 - tutela del patrimonio culturale e paesistico.

- b RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO. È obbligatorio l'adeguamento quanto a:
- capacità insediativa;
 - destinazioni d'uso;
 - disciplina dell'uso degli immobili commerciali;
 - dotazioni obbligatorie;
 - protezione dei campi acquiferi;
 - tutela del patrimonio culturale e paesistico.
- c RIQUALIFICAZIONE E RICOMPOSIZIONE TIPOLOGICA. È obbligatorio l'adeguamento quanto a:
- capacità insediativa;
 - destinazioni d'uso;
 - disciplina dell'uso degli immobili commerciali;
 - dotazioni obbligatorie;
 - protezione dei campi acquiferi;
 - tutela del patrimonio culturale e paesistico.
- d RIPRISTINO TIPOLOGICO. È obbligatorio l'adeguamento quanto a:
- capacità insediativa;
 - destinazioni d'uso;
 - disciplina dell'uso degli immobili commerciali;
 - dotazioni obbligatorie;
 - protezione dei campi acquiferi;
 - rispetti ai cimiteri.
 - rispetti all'aeroporto;
 - rispetti alle vie di comunicazione, quando la trasformazione comporti la ricostruzione previa integrale demolizione;
 - tutela del patrimonio culturale e paesistico;
- e RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA. È obbligatorio l'adeguamento quanto a:
- altezza;
 - capacità insediativa;
 - destinazioni d'uso;
 - disciplina dell'uso degli immobili commerciali;
 - distacchi fra costruzioni e distanze minime, quando la ristrutturazione comporti modificazioni della sagoma;
 - dotazioni obbligatorie;
 - protezione dei campi acquiferi;
 - rispetti all'aeroporto;
 - rispetti alle vie di comunicazione, quando la trasformazione comporti la ricostruzione previa integrale demolizione;
 - tutela del patrimonio culturale e paesistico;
- f EDIFICAZIONE. È obbligatorio l'adeguamento a tutte le prescrizioni.

- g AMPLIAMENTO CON AUMENTO DI CARICO URBANISTICO. È obbligatorio l'adeguamento quanto a:
- altezza;
 - capacità insediativa;
 - destinazioni d'uso;
 - disciplina dell'uso degli immobili commerciali;
 - distacchi fra costruzioni e distanze minime;
 - dotazioni obbligatorie;
 - protezione dei campi acquiferi;
 - rispetti ai cimiteri.
 - rispetti all'aeroporto;
 - rispetti alle vie di comunicazione, quando la trasformazione interessi il fronte prospiciente l'asse della via di comunicazione;
 - tutela del patrimonio culturale e paesistico;
- h AMPLIAMENTO SENZA AUMENTO DI CARICO URBANISTICO. È obbligatorio l'adeguamento quanto a:
- disciplina dell'uso degli immobili commerciali;
 - rispetti alle vie di comunicazione quando l'ampliamento interessi il fronte prospiciente l'asse della via di comunicazione;
 - tutela del patrimonio culturale e paesistico.
- i MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO EDILIZIA. È obbligatorio l'adeguamento quanto a:
- altezza;
 - capacità insediativa;
 - destinazioni d'uso;
 - disciplina dell'uso degli immobili commerciali;
 - distacchi fra costruzioni e distanze minime;
 - dotazioni obbligatorie;
 - protezione dei campi acquiferi;
 - tutela del patrimonio culturale e paesistico.
- j MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO FUNZIONALE. È obbligatorio l'adeguamento quanto a:
- destinazioni d'uso;
 - disciplina dell'uso degli immobili commerciali;
 - dotazioni obbligatorie;
 - protezione dei campi acquiferi;
 - tutela del patrimonio culturale e paesistico.
- k MODIFICHE ALLO STATO DEI LUOGHI. È obbligatorio l'adeguamento quanto a:
- destinazioni d'uso;
 - protezione dei campi acquiferi;
 - rispetti all'aeroporto.
 - tutela del patrimonio culturale e paesistico;

2. Quando le trasformazioni edilizie o dell'uso riguardino direttamente o funzionalmente una quota non minoritaria dell'organismo edilizio, devono essere progettate unitariamente per unità minime di intervento corrispondenti ad unità tipologiche complete ed all'intera estensione della rispettiva area di pertinenza, oppure a quelle individuate da strumenti urbanistici attuativi o, per la zona territoriale omogenea A, dall'art. 32.1 delle presenti norme di attuazione. Tale progettazione non necessita dell'adesione di eventuali altri proprietari dell'organismo edilizio, pur dovendo emergere la congruenza della parte progettata rispetto allo stato di fatto esistente, evidenziato nel progetto presentato. Le prescrizioni di cui sopra si applicano anche nell'ipotesi in cui la trasformazione di porzioni minoritarie dell'organismo edilizio comporti l'aumento dei requisiti prestazionali. L'esecuzione di tale progetto unitario può avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativi o concessori parziali.
3. L'ampliamento con aumento di carico urbanistico deve essere sempre progettato sull'intero organismo edilizio. L'obbligo di adeguamento alla disciplina di Piano regolatore per centri aziendali agricoli o stabilimenti industriali cui il Piano regolatore attribuisca diversa destinazione urbanistica, assoggettandoli alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo, decorre dal momento di entrata in vigore di tale strumento. Fino a tale momento sugli immobili esistenti possono essere attuati manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, opere interne, adeguamento funzionale, nonché ampliamenti senza aumento di carico urbanistico.

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 dell'intero territorio comunale redatte su carta tecnica regionale, ai sensi dell' art. 64, comma 1, legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, nel rapporto 1:5000 e relativa legenda:
 - 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.12, 1.13, 1.14, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20, 1.21, 1.22, 1.23, 1.24, 1.25, 1.26, 1.27, 1.28, 1.29, 1.30, 1.31, 1.32, 1.34, 1.35, 1.36.
 - c Tavole di progetto dell'intero territorio comunale redatte su base catastale, nel rapporto 1:5.000 e relativa legenda:
 - 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.
 - d Tavole di progetto relative alle zone territoriali omogenee A:
 - Tavola 3a Destinazioni d'uso urbanistico;
 - Tavola 3b: Vincoli e modalità di intervento e trasformazione; nel rapporto 1:2000 relative al Centro storico cittadino;
 - Tavola 3a1 3b1 Destinazioni d'uso urbanistico; Vincoli e modalità di intervento e trasformazione; nel rapporto 1:1000 relativa ai centri storici frazionali.
 - e Sintesi schematica della disciplina di Piano regolatore:
 - Tavole 4a.1, 4a.2, 4a.3, 4a.4: sintesi relativa al territorio comunale, in rapporto 1/10.000.
 - f Norme di attuazione di carattere generale (vol. 5.1);
Norme di attuazione Appendice – P.R.U. Fascia ferroviaria – Quadrante Nord (vol. 5.1.1).
 - g Normativa delle zone elementari (vol. 5.2).
 - h Relazione geologica.
 - i Elenco degli edifici ubicati all'esterno dei centri storici (vol. 6.1):
 - edifici che presentano le caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale, di cui all'art.40, comma 12, legge 7 dicembre 1978 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - edifici che rivestono interesse storico-testimoniale, ai sensi dell'art.24, comma 4, del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
 - j Piano dei servizi in rapporto 1:10.000:
 - Tavole 7.1, 7.2, 7.3, 7.4.

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), d), f), g) i), j) del precedente art. 11.0.
2. Le indicazioni cartografiche comprese nelle Normativa delle zone elementari di cui alla lett. g) integrano le indicazioni espresse dalle tavole 1:5.000 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:
 - a Tavole di cui alla lett. c);
 - b Tavole di cui alla lett. d);
 - c Norme di attuazione di cui alla lett. f);
 - d Normativa delle zone elementari di cui alla lett. g);
 - e Elenco degli edifici ubicati all'esterno dei centri storici di cui alla lett. i).
4. In caso di difformità fra le indicazioni della cartografia e quelle espresse dalle norme di attuazione prevalgono queste ultime.
5. In caso di difformità tra l'elenco degli edifici vincolati di cui alla lett. i del precedente art. 11.0 e le tavole da 2.1 a 2.36, nonché la disciplina della Normativa delle zone elementari, prevalgono queste ultime.
6. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.13, comma 2, num.5) della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni, costituisce piano dei servizi l'insieme delle parti del territorio classificate come zone omogenee F e G, così come individuate nelle tavole da 2.1 a 2.36 e nella disciplina della Normativa delle zone elementari. La presente disposizione prevale sulle indicazioni grafiche della tavola di cui alla lett. l) del precedente art.11.0, in caso di difformità o di carenze delle medesime.

CAPO 12 - ESEGUIBILITÀ 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 fondiariale 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 preventivi.

ART. 12.1 - DISCIPLINA IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

1. Si definiscono immediatamente eseguibili le norme e le 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 attuazione tramite gli strumenti della concessione edilizia, della autorizzazione edilizia, della denuncia di inizio di attività e della relazione asseverata per opere interne, ai sensi dell'art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

CAPO 13 - VARIANTI AL PIANO REGOLATORE

ART. 13.0 - VARIANTI SOGGETTE ALL'APPROVAZIONE PROVINCIALE

1. Le varianti al Piano regolatore, ad eccezione di quelle di cui al successivo art. 13.1, sono adottate dal Consiglio Comunale e rimesse all'approvazione provinciale ai sensi dell'art. 14 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Sono approvate dal Consiglio Comunale con le procedure di cui all'art. 21 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47, integrato dall'art. 15 della medesima legge, le varianti al Piano regolatore relative alle casistiche di cui al 4. comma del predetto art. 15.

ART. 13.1 - VARIANTI NELL' AMBITO DI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Sono approvate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 3, 1. comma della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46 e successive modificazioni ed integrazioni, nell'ambito della formazione di strumenti urbanistici attuativi, le varianti al Piano regolatore di cui alle lett. a) e b) dell'art. 3, 1. comma della medesima legge regionale.

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 sono effettuate periodicamente con finalità di sviluppo, affinamento, specificazione e coordinato adeguamento della disciplina urbanistica alle nuove esigenze.

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 opera 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 Programmi integrati di intervento;
 - h Programmi di riqualificazione urbana;
 - i Programmi di recupero urbano;
 - j Piano di sviluppo aziendale o interaziendale.
2. La formazione e l'impiego di tali strumenti sono disciplinati dalle norme del presente Capo.
3. Le norme e le prescrizioni di Piano regolatore immediatamente eseguibili, nonché quelle espresse dagli strumenti di cui al precedente comma, sono attuate mediante:
 - a concessione edilizia;
 - b autorizzazione edilizia
 - c denuncia di inizio attività di cui all'art. 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n.493, come sostituito dall'art.2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - d relazione asseverata per opere interne, ai sensi dell'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - e accertamento di conformità per opere di competenza dello stato, di cui all'art. 81 del DPR del 24 luglio 1977, n. 616, così come integrato dal D.P.R. 18 aprile 1994, n.383.

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 affinché, 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, disciplinando 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 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. La formazione di Piano particolareggiato è obbligatoria quando specificamente prescritta dal Piano regolatore. Nella zona territoriale omogenea B, è altresì obbligatoria quando l'ambito di intervento sia superiore a 5000 mq di superficie fondiaria e debbano realizzarsi:

- a trasformazioni d'uso o ristrutturazione di complessi insediativi di notevoli dimensioni rispetto al contesto in cui devono inserirsi e comunque interventi superiori a 30.000 mc;
- b nuove costruzioni con un indice di utilizzazione fondiaria superiore ai 3 mc/mq.

Quando indicato come obbligatorio dal Piano regolatore il Piano particolareggiato deve essere formato su una superficie territoriale non inferiore a quella segnalata dal Piano regolatore stesso, o 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, in variante al Piano regolatore generale, per iniziativa pubblica o per iniziativa privata, previa, nel secondo caso, autorizzazione della Giunta comunale.
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, nonché delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
 - individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ciascun soggetto cui competono la responsabilità e gli oneri della realizzazione;
 - corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a cura del Comune o, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, relative garanzie finanziarie, elementi progettuali delle opere da eseguire e modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché criteri e modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - identificazione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione e modalità per la loro cessione a titolo gratuito;
 - elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
 - termini di inizio ed ultimazione delle opere e degli edifici, nonché delle opere di urbanizzazione;
 - 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, nonché 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 ed 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 delle tavole di cui alla lett. g) 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 in scala 1:200;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti, rete telefonica e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
 - altri eventuali vincoli;
- e, nel caso di Piano particolareggiato in zona agricola:
- appoderamento in atto tramite la definizione cartografica catastale, rapporto fra la superficie utile degli edifici e la relativa superficie agricola asservita, nonché eventuale acquisto o vendita di particelle catastali avvenuti dopo il 1975;
 - 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 1:1.000 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;
 - spazi pubblici per sosta e parcheggio, con indicazione di quelli riservati ai disabili;
 - ubicazione dei contenitori per rifiuti solidi, delle superfici per affissioni, delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, della segnaletica direzionale;
 - particolari esecutivi e dettagli costruttivi delle opere di sistemazione delle superfici inedificate, in scala non inferiore a 1:200;
 - tavola di progetto che evidenzii quali alberi debbano essere abbattuti.
- h Sezioni e profili in scala 1:500 o 1:1.000 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, che viene rilasciata dai competenti uffici comunali sulla base di specifica richiesta e 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 sul clima acustico e progetto delle opere di mitigazione acustica.
- m Relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali, relative ad urbanizzazioni, necessarie all'attuazione del Piano particolareggiato.
- n Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno.
- o Dichiarazione del sindaco attestante che il Piano particolareggiato in questione ricade o meno:
 - all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
 - 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:

- p Qualifica professionale del richiedente, titolo di possesso e forma di conduzione esercitati sull'azienda.
- q Consistenza occupazionale dell'azienda, con la indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti nell'ambito dell'azienda.
- r Relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni e 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.

s 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 della Giunta comunale ai sensi dell'art. 25 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni. Con la deliberazione di autorizzazione o invito sono accertati anche perimetro, vincoli, criteri, grandezze da osservarsi nella progettazione del Piano particolareggiato, nonché 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, una volta intervenuta, dovrà essere notificata entro trenta giorni ai sensi dell'art. 21, 6. comma della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, compete comunque la facoltà di presentare opposizioni, entro e non oltre trenta giorni dal compiuto deposito, così come previsto dal 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 può procedere alla formazione di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica.
11. I Piani particolareggiati vigenti devono essere attuati entro il termine stabilito dall'atto di approvazione e comunque non oltre dieci anni da questo. Una volta completata la realizzazione del programma edilizio o comunque decorso il termine per l'attuazione, rimangono vigenti le prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio, mentre decade la dichiarazione di pubblica utilità, nonché indifferibilità ed urgenza delle opere in essi previste. I Piani particolareggiati vigenti possono essere sostituiti, oppure parzialmente modificati, secondo le medesime procedure previste per la formazione di un Piano particolareggiato nuovo. Nel secondo caso, a meno di specifiche e diverse prescrizioni della Normativa delle zone elementari di cui al precedente art. 11.0, 1. comma, lett. g), le modificazioni non devono accrescere la capacità insediativa né ridurre gli spazi pubblici o per attività collettive previsti dal Piano particolareggiato vigente se non nei limiti ammessi dall'art. 13.1, 1. comma delle presenti norme.

ART. 14.3 - PIANO DI RECUPERO

1. Il Piano di recupero ha la funzione di dare esecuzione alle previsioni del Piano regolatore, disciplinando 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, oppure 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, in variante al Piano regolatore generale, purché la sopracitata parte di territorio 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 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, nel 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, nonché delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
 - individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ciascun soggetto cui competono la responsabilità e gli oneri della realizzazione;
 - 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 oppure, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, relative garanzie finanziarie, elementi progettuali delle opere da eseguire e modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché criteri e modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
 - termini di inizio ed ultimazione delle opere e degli edifici, nonché delle opere di urbanizzazione;
 - 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, nonché 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 delle tavole di cui alla lett. g) 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 in scala 1:200 (pianta, prospetti, sezioni, coperture) con descrizione dei materiali, degli elementi costruttivi e delle tecniche;
- e, limitatamente agli immobili soggetti a vincolo conservativo:
- ricostruzione interpretativa dello stato di fatto delle 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 1:1.000 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;
 - spazi pubblici per sosta e parcheggio, con indicazione di quelli riservati ai disabili;
 - ubicazione dei contenitori per rifiuti solidi, delle superfici per affissioni, delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, della segnaletica direzionale;
 - particolari esecutivi e dettagli costruttivi delle opere di sistemazione delle superfici inedificate, in scala non inferiore a 1:200;
 - tavola di progetto che evidenzi quali alberi debbano essere abbattuti.
- h sezioni e profili in scala compresa fra 1:500 e 1:1.000 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, che viene rilasciata dai competenti uffici comunali sulla base di specifica richiesta e attraverso la quale risultino individuati recapiti finali, caratteristiche tecnologiche e 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 e relativa previsione di spesa;
- k norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- l relazione sul clima acustico e progetto delle opere di mitigazione acustica;
- m relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano;
- n relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
- o 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 per 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 1:10.000 del Piano regolatore con l'individuazione delle zone destinate all'edilizia economica e popolare;
 - b planimetria in scala non inferiore a 1:2.000, disegnata sulla mappa catastale e contenente i seguenti elementi:

- rete stradale e delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto;
 - suddivisione in lotti delle aree, con indicazione della tipologia edilizia e, ove del caso, ubicazione e volumetria dei singoli edifici;
 - 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 ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- e relazione sul clima acustico e progetto delle opere di mitigazione acustica.
- f relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- g 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 e con riferimento al Programma 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, degli 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. Per quanto attiene allo schema di convenzione di cui alla lett. a) degli artt. 14.2 e 14.3, esso sarà incluso solo qualora se ne configuri la necessità.
4. Così come indicato nelle Norme di Zona Elementare, nei casi in cui dalla originaria zona P.E.E.P. sia stata scorporata la parte da destinare all'intervento privato, la zona P.E.E.P. deve essere progettata congiuntamente alla adiacente area, disciplinata da piano particolareggiato di iniziativa pubblica. Fermo restando il perimetro complessivo, lo sviluppo della progettazione urbanistica attuativa potrà modificare il confine fra le due zone, mantenendo inalterati i rispettivi parametri urbanistici.

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.
3. Per quanto attiene allo schema di convenzione di cui alla lett. a) degli artt. 14.2 e 14.3, esso sarà incluso solo qualora se ne configuri la necessità.
4. Così come indicato nelle Norme di Zona Elementare, nei casi in cui dalla originaria zona P.I.P. sia stata scorporata la parte da destinare all'intervento privato, la zona P.I.P. deve essere progettata congiuntamente alla adiacente area, disciplinata da piano particolareggiato di iniziativa pubblica. Fermo restando il perimetro complessivo, lo sviluppo della progettazione

urbanistica attuativa potrà modificare il confine fra le due zone, mantenendo inalterati i rispettivi parametri urbanistici.

ART. 14.6 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO - PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO - PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

1. I programmi integrati di intervento sono disciplinati dall'art. 16 , comma 1 e 2, della legge 17 febbraio 1992, n. 179, e dagli artt. 20 e 21 della legge regionale 30 gennaio 1995, n. 6, che ne definiscono le caratteristiche e ne disciplinano le procedure di approvazione e attuazione.
2. Le disposizioni regionali in materia di programmi integrati di intervento si applicano altresì ai programmi di recupero urbano definiti dall'art. 11 della legge 4 dicembre 1993, n. 493. Per quanto attiene agli elementi costitutivi, si rinvia alla deliberazione del Consiglio regionale del 22 gennaio 1998, n.820.
3. I programmi di riqualificazione urbana sono disciplinati dalla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19, alla quale si rinvia integralmente per la loro disciplina.

ART. 14.7 - 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 alle Norme procedurali provinciali vigenti per l'approvazione dei piani di sviluppo aziendali e interaziendali, stabilisce, in funzione delle reali necessità produttive e 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 esso 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 complementarità o autonoma funzionalità nell'ambito degli obiettivi del Piano stesso.
3. Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale deve contenere i seguenti elementi costitutivi:
 - a relazione tecnica agronomica ed economica generale (redatta da tecnici appartenenti alle organizzazioni agricole o da periti agrari o agronomi professionisti) contenente:
 - attività prevalente dell'azienda, indirizzi culturali adottati, produzioni conseguite e risorse impiegate;
 - descrizione delle composizioni familiari e dei rapporti giuridico patrimoniali esistenti tra gli interessati all'intervento ed i componenti del nucleo familiare;
 - descrizione dei fabbricati esistenti e delle loro modalità di utilizzo attuali;
 - esame tecnico-economico dei fattori limitanti la normale conduzione aziendale;
 - descrizione degli interventi infrastrutturali ed edilizi proposti;
 - descrizione dettagliata della sussistenza delle condizioni di cui all'art.9, comma 3, della legge n.133/1993 relativamente alle opere di progetto richieste al fine del riconoscimento della ruralità dei fabbricati, in quanto trattasi di intervento di natura strettamente agricola;
 - descrizione delle fasi di formazione del podere, specificando eventuali date di acquisto/vendita/affitto o uso ad altro titolo dei singoli appezzamenti, loro superfici ed estremi catastali, con particolare riferimento all'appoderamento in atto alla data di adozione del Piano regolatore generale e alla data dell'entrata in vigore della legge regionale 30 gennaio 1995, n.6;

- programma di ristrutturazione aziendale, contenente:
 - orientamenti produttivi prescelti, mezzi da porre in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
 - proprietà e/o titolo di disponibilità dei terreni costituenti l'azienda;
 - eventuali modificazioni di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti e verifica delle condizioni statico-igieniche degli edifici esistenti in rapporto alle possibilità di recupero;
 - consistenza e qualifica della forza lavoro aziendale ed extra-aziendale necessaria, specificando periodo e giornate di lavoro impegnate;
 - condizioni di commercializzazione previste;
 - programma degli interventi e piano finanziario;
 - connessione con gli strumenti di programmazione settoriale;
 - previsioni sul reddito e grado di efficienza aziendale;
- b elaborati descrittivi degli interventi infrastrutturali ed edilizi previsti:
- individuazione territoriale del fondo di pertinenza, in scala 1:25.000 e su estratto di Piano regolatore generale in scala 1:5.000, compresi i terreni in affitto o in uso all'azienda con altro titolo;
 - planimetrie catastali, in scala 1:2.000, con l'indicazione della superficie e dei confini del fondo di pertinenza compresi i terreni ed i fabbricati non in proprietà, ma che contribuiscono a determinare le potenzialità produttive dell'azienda;
 - quadro d'unione planimetrico dello stato di fatto, in scala 1:2.000, con l'indicazione dei fabbricati esistenti e loro rilievo fotografico, classificazione degli edifici, in scala denominatore minimo 1:5.000 adottata dal Piano regolatore generale in relazione al censimento dei fabbricati esistenti in zona agricola, quote planimetriche generali e destinazione d'uso attuale degli edifici;
 - planimetrie di progetto, in scala a denominatore minimo 1:500, delle opere di progetto e loro connessione organizzativa con i fabbricati esistenti, quote planimetriche generali, quote altimetriche e destinazione d'uso di progetto di tutti gli edifici aziendali;
- c documentazione:
- documentazione comprovante la qualità di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi degli artt.7 legge regionale 5 maggio 1977, n.18 e 40 legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - documentazione comprovante lo stato di famiglia;
 - documentazione comprovante lo stato proprietario dei terreni e fabbricati aziendali di proprietà;
 - documentazione comprovante i contratti di affitto od altro titolo sulla base dei quali terreni e fabbricati sono in uso all'azienda;
 - documentazione comprovante la situazione catastale attuale di partita e storica ventennale relativa ai fabbricati e ai terreni aziendali;
 - dichiarazione di tutti gli interessati di accettazione dei contenuti del piano di sviluppo aziendale, qualora l'intervento sia effettuato su immobili in comproprietà;
 - ulteriori documentazioni ed informazioni richiesti da norme specifiche locali o dagli strumenti urbanistici comunali.
- Tutte le documentazioni richieste possono essere oggetto di autocertificazione, quando ammesso dal DPR 20 ottobre 1998, n. 403;
- d schema dell'atto unilaterale d'obbligo o della convenzione, da stipulare prima del rilascio della concessione edilizia, il quale deve prevedere la durata del piano, non superiore ad anni sei, con relative modalità e tempi di attuazione, riferiti ad ogni tipo di inter-

vento previsto, metodi e tipi di verifica da mettere in atto per il controllo della puntuale osservanza degli impegni assunti e sanzioni per le ipotesi di inadempienza, garanzie a salvaguardia degli impegni assunti. Qualora l'intervento sia effettuato su immobili in comproprietà, l'atto unilaterale d'obbligo o la convenzione devono recare la sottoscrizione, per presa d'atto, da parte di tutti i proprietari.

ART. 14.8 - 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. Alla scadenza del termine previsto dalla convenzione devono essere assolte integralmente tutte le obbligazioni da questa previste: le prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio rimangono efficaci a tempo indeterminato, salva la possibilità di modificazioni di cui al successivo comma.
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, nonché 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 15 - CESSIONE GRATUITA DI AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

ART. 15.0 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria di cui al successivo art. 21.0 corrispondono alle aree necessarie ad assicurare agli insediamenti la dotazione di servizi di quartiere di cui all'art. 13, 2. comma, n. 5 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto degli standards di cui all'art. 46 della medesima legge.
2. Nei casi di cui ai seguenti articoli e fermo restando l'obbligo di reperimento integrale dei parcheggi pubblici all'interno dei comparti di intervento, in luogo della cessione delle aree di cui sopra, può effettuarsi la monetizzazione delle stesse, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni del Piano dei servizi.
3. Ai sensi dell'art. 46, 9. comma, della legge regionale n. 47/78 e successive modificazioni e integrazioni, le aree predette possono essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree previste dal Piano dei Servizi, alle condizioni e con i limiti di cui all'art. 13 di detta legge regionale

ART. 15.1 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI QUARTIERE

1. Secondo il disposto dell'art. 46 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47, la dotazione minima di aree per servizi di quartiere o di complesso insediativo è determinata in rapporto alla destinazione urbanistica degli insediamenti così come di seguito indicato:
 - a Per gli insediamenti residenziali, la misura minima inderogabile è di 30 mq per abitante teorico, così suddivisi:
 - mq 6 di aree per istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne;
 - mq 4 di aree per attrezzature di interesse comune, di cui mq 1,2 per servizi religiosi;
 - mq 16 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;
 - mq 4 di parcheggi pubblici.
 - b Per i nuovi insediamenti direzionali, commerciali e alberghieri, le dotazioni minime sono fissate in 100 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui mq 40 destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui all'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (come modificato dalla legge 24 marzo 1982, n. 122) e mq 60 a verde pubblico attrezzato e alberato. È equiparata, a titolo esemplificativo, nel reperimento degli standards, ai nuovi insediamenti direzionali e commerciali anche la realizzazione di servizi privati destinati a impianti sportivi, tempo libero e scuole private.
 - c Per i nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, la superficie da destinare ai servizi pubblici, oltre alle aree riservate alla viabilità, non può essere inferiore al 15% di quella territoriale, con il 5% per i parcheggi ed il restante 10% per il verde pubblico e le attività collettive.
2. Ai sensi dell'art. 46 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, gli strumenti di attuazione di cui all'art. 18 della stessa legge e dell'art. 14.0 delle presenti norme devono prevedere il reperimento integrale degli standards definiti dal citato art. 46. Si tratta di:
 - 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 per l'edilizia economica e popolare;
- f piano delle aree da destinarsi ad insediamenti produttivi;
- g programmi integrati di intervento;
- h programmi di recupero urbano;
- i programmi di riqualificazione urbana;
- j concessione onerosa;
- k concessione convenzionata;
- l concessione gratuita.

3. Ai fini del precedente comma gli strumenti di attuazione devono riferirsi ad una relazione analitica che dia dimostrazione del reperimento degli standards, in relazione alle dotazioni esplicitamente stabilite dalla cartografia e dalle norme di Piano regolatore, sia internamente che esternamente all'area direttamente interessata dallo strumento stesso.

ART. 15.2 - RAGGUAGLIO DEGLI STANDARDS REGIONALI AI PARAMETRI DI PIANO REGOLATORE

1. Gli standards urbanistici regionali di cui al precedente art. 15.2 sono ragguagliati ai parametri ed unità di misura impiegati dal Piano regolatore così come segue:
 - a conversione da "abitanti teorici" ad "abitazioni":
 - $\text{mq/abitante} = 100\text{mq/abitazione}$;
 - b conversione dalla "superficie lorda di pavimento" alla "superficie utile":
 - $1\text{mq}/100\text{mq di superficie lorda} = 1,12\text{mq}/100\text{mq di superficie utile}$.
2. Conseguentemente gli standards suddetti risultano corrispondere ai seguenti, espressi nelle unità di misura impiegate dal Piano regolatore vigente:
 - a insediamenti residenziali: 100mq/abitazione ;
 - b insediamenti direzionali - commerciali: $112\text{mq}/100\text{mq di superficie utile}$;
 - c insediamenti industriali: $15\text{mq}/100\text{mq di superficie territoriale}$.

ART. 15.3 - OBBLIGO DI CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. L'obbligo di cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione secondaria sussiste esclusivamente nell'ambito dei sottoindicati strumenti urbanistici di attuazione che comportino trasformazione urbanistica:
 - a per il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 22, 2. comma della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47;
 - b per il Piano particolareggiato di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 25, 3. comma della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, che richiama il suddetto art. 22, 2. comma;
 - c per il Piano di recupero di iniziativa pubblica e per quello di iniziativa privata, in forza della legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 28, 4. comma;
 - d per i Programmi integrati di intervento, i Programmi di recupero urbano ed i Programmi di riqualificazione urbana, le modalità sono disciplinate dal Piano regolatore.

2. Rimangono esclusi dall'obbligo di cessione, in quanto gli strumenti attuativi sono destinati a regolare esclusivamente trasformazioni edilizie, i casi in cui detti strumenti, pur non essendo espressamente richiesti dal Piano regolatore, risultino obbligatori per effetto dell'art. 20 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, o dell'art. 41-quinquies, 6 comma della legge 17 agosto 1942, n. 1150, in particolare perché ricadenti nella seguente casistica:
 - a zone omogenee A, ove non sia previsto l'intervento di attuazione attraverso il Piano per l'edilizia economica e popolare o Piano di recupero, qualora lo richiedano particolari caratteristiche del centro storico e specifiche esigenze di intervento;
 - b zone omogenee B, per ambiti di intervento superiori a 5000mq di superficie fondiaria, quando debbano realizzarsi trasformazioni d'uso o ristrutturazione di complessi insediativi di notevoli dimensioni rispetto al contesto in cui devono inserirsi, per interventi superiori a 30.000 mc e per le nuove costruzioni con un indice di utilizzazione fondiario superiore a 3 mc/mq;
 - c costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile e/o altezza superiore a 25 ml.
3. Rimangono inoltre esclusi dall'obbligo di cessione gli strumenti urbanistici formati in esercizio della facoltà ammessa dal Piano regolatore vigente, in funzione del recupero di complessi insediativi esistenti, secondo quanto previsto in particolare dalla disciplina delle zone elementari A2b, A4, limitatamente all'ipotesi di cui al comma 4. dell'art. 32.7, A5, B4, D6, nonché della zona E.

ART. 15.4 - MODALITÀ DI CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Le aree da cedersi gratuitamente per opere di urbanizzazione secondaria sono specificamente individuate dagli strumenti urbanistici attuativi.
2. L'autorizzazione alla formazione di Piano particolareggiato di iniziativa privata o Piano di recupero di iniziativa privata di cui all'art. 25 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e agli artt. 14.2 e 14.3 delle Norme di attuazione del Piano regolatore generale vigente deve specificare l'esistenza o meno dell'obbligo di cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, nonché la loro estensione e la eventuale sussistenza dell'obbligo di compensazione finanziaria.
3. Qualora la dotazione di aree per opere di urbanizzazione secondaria così identificata coincida con lo standard calcolato secondo le sotto estese norme, la convenzione compresa fra gli elementi costitutivi obbligatori degli strumenti urbanistici attuativi dovrà prevederne l'integrale cessione a titolo gratuito.
4. Fermo restando quanto previsto dall'art. 38, comma 4°, legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni, qualora la dotazione di aree sia superiore allo standard suddetto, la convenzione dovrà prevederne la cessione integrale, a titolo gratuito per la parte corrispondente allo standard, ed a titolo oneroso, da indennizzarsi secondo i criteri di calcolo stabiliti dalle norme vigenti in materia e dalla disciplina comunale, per la parte eccedente, salvo che previsioni contenute nella Normativa delle zone elementari stabiliscano diversi e specifici obblighi, determinati in relazione alle caratteristiche ed alle esigenze del contesto urbano di riferimento.
5. Qualora la dotazione di aree non sia indicata, o sia inferiore allo standard suddetto, la convenzione dovrà prevedere una compensazione finanziaria (monetizzazione) pari al corrispettivo dell'area necessaria per l'integrale reperimento degli standards, o, aggiuntivamente alla cessione integrale di tali aree, una compensazione finanziaria (monetizzazione) pari al corrispettivo

dell'area ulteriormente necessaria per l'integrale reperimento degli standards, valutata secondo i criteri di cui sopra. I proventi delle monetizzazioni devono essere effettivamente impiegati all'attuazione delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi.

6. La cessione delle aree a titolo gratuito, la previsione di idonee garanzie a fronte dei predetti obblighi e la corresponsione delle eventuali compensazioni finanziarie sono regolamentate dalle convenzioni urbanistiche.

ART. 15.5 - DETERMINAZIONE DELLA QUANTITÀ DI AREE DA CEDERSI GRATUITAMENTE

1. Negli insediamenti residenziali e direzionali - commerciali la dotazione di parcheggi prescritta dal Piano regolatore è comprensiva sia dello standard di parcheggi di pertinenza di cui all'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dalla legge 24 marzo 1989, n. 122, sia dello standard di parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'art. 46 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47. La realizzazione e l'utilizzo della suddetta dotazione sono specificamente regolati al Capo 81 delle Norme di attuazione del Piano regolatore, con modalità differenziate rispetto alle aree esclusivamente destinate ad opere di urbanizzazione secondaria.
2. Negli insediamenti di cui sopra, dal computo delle aree per opere di urbanizzazione secondaria deve essere dedotta la quota relativa alla dotazione di parcheggi in ragione di:
 - a 4 mq per abitante teorico, corrispondenti a 13,3 mq per abitazione, per le destinazioni residenziali;
 - b 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, corrispondenti a 44,8 mq ogni 100 mq di superficie utile, per le destinazioni direzionali e commerciali.
3. Per le costruzioni a destinazione produttiva nelle zone territoriali omogenee D1, D2, D3, D4, D6, la dotazione di parcheggi prescritta dal Piano regolatore è comprensiva solo dello standard di parcheggi di pertinenza di cui all'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dalla legge 24 marzo 1989, n. 122.
4. In tali insediamenti pertanto le convenzioni urbanistiche dovranno prevedere che nel computo delle aree per opere di urbanizzazione secondaria da cedersi gratuitamente sia compresa anche la quota relativa alla dotazione di parcheggi, in ragione di 5mq/100mq di superficie territoriale.
5. Le quote di aree per opere di urbanizzazione secondaria da cedersi gratuitamente, in riferimento ai parametri ed alle unità di misura utilizzati dal Piano regolatore, nonché alle destinazioni degli insediamenti, sono pertanto determinate come segue:
 - a insediamenti residenziali: 86,7 mq/abitazione;
 - b insediamenti direzionali: 67,2 mq/100mq di superficie utile;
 - c insediamenti produttivi: 15 mq/100mq di superficie territoriale.
6. Nel caso di insediamenti polifunzionali la quota di aree da cedersi gratuitamente viene calcolata in proporzione diretta alle incidenze, in termini di superficie utile, delle diverse destinazioni previste dallo strumento urbanistico attuativo.

PARTE II - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL'USO

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 nel 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;
 - gli 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, nonché i centri commerciali di vicinato previsti dal Piano regolatore come specificazione urbanistica delle previsioni dei piani di adeguamento e sviluppo in 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 attrezzati a parco e per lo sport;
 - i parcheggi pubblici, ivi comprese le strutture in elevazione per parcheggi di uso pubblico a pagamento;
 - le opere, le costruzioni e gli 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:
 - gli allacciamenti, a carattere generale, ai pubblici servizi;
 - le 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, o 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 particola-

reggiato 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).
6. Le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie sopraelencate coincidono con le aree per servizi pubblici di quartiere di cui l'art. 46 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 dispone la dotazione minima inderogabile.

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 ed anche 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, nonché 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:
 - a la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planovolumetrici specificati nelle planimetrie di piano, ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria, 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;
 - b 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 - GENERALITÀ

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 nel caso in cui 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. Qualora la successione di interventi nel tempo sia tale da configurare una ulteriore e diversa categoria di trasformazione dovrà applicarsi la disciplina propria di quest'ultima. Tale principio deve intendersi applicabile anche alle opere interne. Ogni intervento di trasformazione fisica è da classificarsi tra le categorie sopraelencate. Ai fini di cui sopra saranno considerate le trasformazioni attuate sull'immobile nel precedente triennio.
4. La realizzazione contemporanea di diverse categorie di intervento non costituenti, se associate, una nuova categoria, è soggetta alla disciplina propria di ciascuna di esse.

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 consentano la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
2. Il tipo di intervento prevede:
 - a il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni, con l'uso di tecniche e materiali conformi agli originari, come documentati da saggi campione;
 - 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 e organizzativo originale;

- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra cui le corti, i larghi spazi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
 - b il consolidamento, con la sostituzione delle parti non recuperabili senza modificarne la posizione, le quote, la tecnica costruttiva ed i materiali dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne sia 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.

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 consenta 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 restauro ed il ripristino della tipologia edilizia costitutiva, pur conservando l'organizzazione del tipo edilizio sotteso e favorendo la valorizzazione dei suoi caratteri edilizi e formali;
 - b 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; questo, ovviamente, accadrà 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; la finitura ad intonaco e le stilature di mattoni a vista devono essere realizzate con malta

di calce, le tinteggiature con latte di calce aerea e pigmenti di terre naturali. 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; la sostituzione delle strutture orizzontali e di copertura deve essere realizzata con tecniche costruttive e materiali originari (ad esempio: solai in legno, ferro o laterizio, volte in laterizio) e limitatamente alle parti non recuperabili;

- e restauro, ripristino, riordino dei fronti esterni ed interni con uso di tecniche e materiali conformi agli originari, come documentati da saggi campione e stratigrafie;
 - f ridefinizione del rapporto dimensionale fra edificio e lotto con eventuali necessarie regressioni dell'edificato negli androni interni all'isolato, da eseguirsi esclusivamente mediante la demolizione di parti incongrue, utili ad istituire le indispensabili condizioni di soleggiamento ed aerazione sulle parti cortilive interne e 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 recupero con adeguamento dei sottotetti, ammissibile al di fuori di un progetto esteso all'intera unità tipologica solo quando questi siano dotati di finestre sulle pareti, inserimento di abbaini, la risagomatura di accessi a locali posti al piano terra per la realizzazione di autorimesse è ammessa 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 eliminazione delle superfetazioni;
 - i negli edifici rurali il riferimento che deve guidare gli interventi di restauro 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 suddivisioni del vano specialistico unitario e senza inserire scale in muratura. Ai fini del riuso dei fienili possono essere realizzate nuove partizioni orizzontali e verticali; l'inserimento di eventuali nuove finestre deve essere coerente ai caratteri del tipo edilizio, ma non è comunque ammesso sul fronte principale porticato. È 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.

ART. 22.3 - RIPRISTINO TIPOLOGICO

1. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite, o demolite e ricostruite con tipologie diverse dalle originarie, 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:
 - a ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - b ripristino e mantenimento di forma, dimensioni e rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti e chiostri.
3. Il ripristino dovrà ricomporre caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del tessuto edilizio preesistente, riproponendo tecniche costruttive, 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 eseguibile nei soli casi specificamente indicati nella cartografia di Piano regolatore o nei casi previsti dal successivo art. 22.4.

ART. 22.4 - RIQUALIFICAZIONE E RICOMPOSIZIONE TIPOLOGICA.

1. Si definiscono come tali le trasformazioni consistenti in misurati interventi di adeguamento funzionale e distributivo, di consolidamento strutturale e di adeguamento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, eventualmente associati a modesti ampliamenti che, a seguito della lettura del processo costitutivo dell'edificio, si esplicitino nella logica di accrescimento del tipo edilizio. Tali trasformazioni devono essere informate ad un criterio di mantenimento e valorizzazione della configurazione volumetrica, compositiva e decorativa esterna, nonché 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:
 - a sistema volumetrico e disegno delle facciate caratteristici dei vari tipi edilizi;
 - b opere di rifinitura esterna: intonaci, rivestimenti, decorazioni, tinteggiatura, serramenti, ecc.;
 - c cornicioni di copertura, in particolare quelli in travicelli e mensole di legno variamente sagomati;
 - d camini in cotto o in muratura con spioventi in coppo;
 - e posizionamento e conformazione degli atri, degli androni e dei corpi scala che assumono particolare rilievo nel rapporto con la configurazione esterna degli edifici;

- f altre opere murarie interne ed esterne di significativa testimonianza della cultura progettuale e costruttiva dell'epoca di appartenenza;
- g recinzioni ed 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 gli intonaci e le stilature dei mattoni a vista devono essere realizzati con malta di calce, le tinteggiature in latte di calce aerea pigmentata con terre naturali; non sono ammessi portoncini e infissi in alluminio, né doppi serramenti realizzati al filo esterno del muro;
- b la eventuale sostituzione delle strutture orizzontali e di copertura deve essere realizzata con tecniche costruttive e materiali consoni alla tipologia dell'edificio (a titolo esemplificativo, solai in legno, legno o ferro e laterizio, volte in laterizio) e ripristino del manto di copertura originale;
- c la realizzazione di autorimesse è consentita in tutti i casi, purché situabile di preferenza nella parte posteriore dell'area cortiliva oppure come ampliamento e non comportante la compromissione di pregevoli sistemazioni a giardino e attuata con modalità e materiali coerenti con la cultura costruttiva, distributiva 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, purché senza manomissioni di decorazioni e cornicioni di valore storico-artistico; la modificazione dell'altezza è consentita:
 - nei casi in cui preesistano finestrate, a meno che non possiedano 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'eventuale inserimento di abbaini per aerazione, qualora compatibile con la tipologia dell'edificio, è ammesso unicamente con disegni e tecniche tradizionali e con dimensionamenti ed ubicazioni tipici dell'edilizia di appartenenza; non sono ammesse interruzioni delle falde per la realizzazione di terrazzini;
- f è ammesso l'inserimento di altane solamente qualora ne sia provata la preesistenza nell'edificio.

4. Negli edifici di tipo rurale 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, nella logica di accrescimento propria della specifica tipologia. Ai fini del riuso dei fienili possono essere realizzate nuove partizioni orizzontali e verticali; l'inserimento di eventuali nuove finestrate deve essere coerente con i caratteri del tipo edilizio, ma non è comunque ammesso sul fronte principale porticato. È da conservarsi inoltre ogni elemento tradizionale tipico della cultura contadina.

5. Le trasformazioni consistenti in riqualificazione e ricomposizione tipologica 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.

6. Sono ammesse le varianti in corso d'opera alle condizioni e con le limitazioni di cui all'art.15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

7. La riqualificazione e ricomposizione tipologica è soggetta a concessione, gratuita nei casi di cui all'art. 9 della L. 28/1/1977 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, o a demolizione senza ricostruzione.
8. Nel caso in cui sia opportunamente comprovata, mediante apposita perizia tecnica giurata, l'impossibilità di realizzare, nell'immobile, la trasformazione di cui al presente articolo, in quanto l'edificio è soggetto a patologie di gravità tale da non consentirne il consolidamento, se non attraverso le tecniche del restauro, ad esso sarà applicata la disciplina propria del Ripristino tipologico, di cui al precedente art. 22.3.

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 e 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 gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti, esterni od interni, ancora conservati nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici mediante:
 - a restauro e 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;
 - b restauro e ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
 - c ripristino e sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, nonché dei servizi;
 - d 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.
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. La ristrutturazione edilizia può comportare ampliamento del volume legittimamente esistente purché senza aumento di carico urbanistico, così come disciplinato dal successivo art. 22.8, commi 3 e seguenti. Non può superare l'altezza caratteristica del tessuto edilizio circostante l'intervento.
5. La ristrutturazione edilizia è attuabile su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo, ai sensi del Capo 61, od 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 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 a provvedimento abilitativo specifico, ai sensi di legge, nei casi in cui non sia implicitamente assentita dalla concessione o dall'autorizzazione edilizia relative alla eventuale riedificazione.

ART. 22.7 - EDIFICAZIONE

1. Si definisce edificazione la realizzazione di costruzioni, o 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 edificazione ai sensi delle presenti norme la realizzazione di:
 - a 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;
 - b 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, ed esse 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, l'edificazione 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:
 - a posizionamento nel lotto, nella porzione di isolato o nell'isolato;
 - b dimensionamento in pianta e in alzato;
 - c sistema volumetrico-compositivo;
 - d materiali costruttivi e di rifinitura esterna.
4. Le abitazioni agricole di nuova edificazione dovranno 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 con le 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:
 - a compattezza ed autonomia funzionale della corte;
 - b correlazione dell'ubicazione degli edifici alla rete di percorsi ed all'impianto edilizio storicamente determinati;
 - c articolazione delle corti secondo l'orientamento tradizionale;

- d definizioni volumetriche e stereometriche simili ai tipi edilizi tradizionali;
 - e impiego di sistemi strutturali e materiali costitutivi e di finitura omogenei alle tecniche tradizionali;
 - f ubicazione dei nuovi edifici nel rispetto dei rapporti planoaltimetrici dei volumi preesistenti, a conferma di assetti tipici nella pianura.
5. L'edificazione è ammessa unicamente nei casi e nei modi esplicitamente previsti dalla disciplina di Piano regolatore e da eventuali strumenti urbanistici di attuazione. In particolare è vietata la realizzazione di nuova edificazione sulle aree nelle quali sia esaurita la capacità edificatoria prevista dal P.R.G. vigente in riferimento al lotto originario, ad eccezione dei servizi all'abitazione.
 6. La costruzione di opere provvisoriale è soggetta al medesimo regime dell'opera servita. È soggetta ad autorizzazione edilizia solo se posta in esecuzione anticipatamente rispetto al rilascio del provvedimento concessorio o autorizzativo relativo all'opera servita.
 7. La realizzazione di manufatti aventi caratteristiche di precarietà strutturale e funzionale, destinati cioè ad attività e manifestazioni di carattere temporaneo e limitato nel tempo, con durata comunque non superiore a mesi sei, è soggetta alla sola autorizzazione amministrativa all'esercizio dell'attività, quando prescritta. Al termine i manufatti devono essere sempre rimossi.
Non si ritengono precarie le strutture destinate esclusivamente ad attività stagionali, quali ad esempio, gli esercizi all'aperto di pubblico spettacolo e di somministrazione di alimenti e bevande e pertanto la loro realizzazione è assoggettata alla disciplina generale delle trasformazioni edilizie dettata dal Piano regolatore.
L'autorizzazione all'esercizio dell'attività viene rilasciata previo parere del Settore Gestione e Controlli sentita la Commissione Edilizia, secondo le vigenti prescrizioni del regolamento edilizio ed 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, all'atto del rilascio della predetta autorizzazione, 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 edificazione, 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 l'edificazione 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 quelle soggette a tale vincolo è disciplinato dalle norme del Capo 61.

4. Nel caso di abitazioni l'ampliamento senza aumento di carico urbanistico deve osservare le seguenti condizioni:
- a deve essere di modesta entità e consistere nell'addizione all'abitazione di ulteriori stanze o pertinenze, per adeguamenti di natura igienica, funzionale, dimensionale;
 - b 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;
 - c non sono ammessi ampliamenti senza aumento di carico urbanistico da ottenersi mediante la realizzazione di ulteriori partizioni orizzontali a quote superiori a quella di calpestio dell'ultimo piano utile e praticabile;
 - d 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:
- a C/1 - negozi, botteghe (e locali per pubblici esercizi);
 - b C/2 - magazzini e locali di deposito;
 - c C/3 - laboratori per arti e mestieri;
 - d D/1 - opifici;
 - e D/7 - fabbricati per speciali esigenze di attività industriale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni;
 - f D/8 - fabbricati per speciali esigenze di attività 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, nonché 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, nonché la dotazione di locali definiti di categoria S dal Regolamento edilizio, di minime dimensioni e quando non preesistenti, in unità immobiliari aventi destinazione C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi).

ART. 22.9 - OPERE INTERNE

1. Sono definite come opere interne di cui all'art. 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, convertito con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'art. 2, comma 60, legge 23 dicembre 1996, n. 662 e successive modificazioni ed integrazioni, e subordinate alla denuncia di inizio di attività, le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e limitatamente agli immobili compresi nella zona omogenea A di cui all'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, non modifichino la destinazione d'uso. E' fatto comunque salvo quanto stabilito dal successivo art. 23.3, comma 8.

2. Sono definite come opere interne, di cui all'art. 26 legge 28 febbraio 1985 e successive modificazioni ed integrazioni, per le quali l'interessato deve presentare al comune, contestualmente all'inizio dei lavori, una relazione, a firma di professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati ed approvati e con il regolamento edilizio vigente, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1977 n. 1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.
3. Sono assoggettabili alla procedura di cui all'art. 26 legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni le opere interne, ivi definite, solo qualora il loro ambito non sia riconducibile a quello descritto dall'art. 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'art. 2, comma 60, legge 23 dicembre 1996, n. 662 e successive modificazioni ed integrazioni.

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, o con modificazioni delle partizioni poste fra due unità immobiliari adiacenti, ove non comportino aumento del carico urbanistico.
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. Sugli altri immobili soggetti a vincolo conservativo le trasformazioni di adeguamento funzionale devono uniformarsi alle modalità specificamente prescritte al Capo 22 rispettivamente per il restauro e risanamento conservativo e per la riqualificazione e ricomposizione tipologica.
3. L'adeguamento funzionale è soggetto ad autorizzazione edilizia, ai sensi dell'art. 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e s.m.. Qualora esso abbia carattere di sistematicità 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, nonché consistenti in opere e modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari. 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, recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazioni dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche ricostruzione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici, o la modifica di quelli esistenti.
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. Sugli altri immobili soggetti a vincolo conservativo le trasformazioni di adeguamento funzionale devono uniformarsi alle modalità specificamente prescritte al Capo 22 rispettivamente per il restauro e risanamento conservativo e per la riqualificazione e ricomposizione tipologica.

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 vincolati 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.

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:
 - a pulitura esterna, rifacimento totale o ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
 - b pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti, delle tinte o delle tecnologie;
 - c rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
 - d riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione, la modifica, o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - e tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
 - f rifacimento, sostituzione, riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
 - g rifacimento, sostituzione, 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. Finché non sarà intervenuto l'adeguamento del Regolamento edilizio alla legge regionale 26 aprile 1990, n. 33, 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 competente organo comunale, di cui alla 1° Appendice al Regolamento edilizio vigente e devono uniformarsi alle modalità prescritte dai precedenti artt. 22.2 e 22.4
4. Ove il complesso di opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi abbia carattere di sistematicità, la trasformazione è da classificarsi come 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:

- a prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica;
 - b occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, e comunque accumulo o assestamento di materiali solidi di qualunque genere se non conforme alla destinazione d'uso funzionale della superficie ineditata;
 - c abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria;
 - d opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.
2. Alberi e piante posti a dimora in esecuzione di licenza edilizia, autorizzazione edilizia o concessione edilizia devono essere mantenuti a cura del proprietario nella loro consistenza, anche mediante le sostituzioni eventualmente necessarie. La modifica della sistemazione delle aree di pertinenza costituisce modifica allo stato dei luoghi.

ART. 22.14 - OPERE INFRASTRUTTURALI DIFFUSE

1. Costituiscono opere infrastrutturali diffuse quelle relative alla costruzione o modificazione di vie di comunicazione, nonché 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. Sono comunque ammesse se previste da strumenti di programmazione e/o pianificazione sovraordinati o 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, fatte salve le prescrizioni previste nelle zone di interesse o tutela paesaggistica ed ambientale.
3. La costruzione e la modificazione di vie di comunicazione, di condotte per il trasporto sul territorio di energia e fluidi, nonché 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 4. 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 UNITÀ IMMOBILIARI

1. Ad ogni unità immobiliare compete una sola destinazione d'uso edilizia, da individuarsi esclusivamente nell'ambito della classificazione di cui ai seguenti commi.
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 D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1442:
 - a A/0 - abitazioni di ogni tipo;
 - b A/10 - uffici e studi privati;
 - c B/1 - collegi, convitti, case di riposo, conventi, seminari, caserme;
 - d B/2 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
 - e B/3 - prigioni e riformatori;
 - f B/4 - uffici pubblici;
 - g B/5 - scuole, laboratori scientifici;
 - h B/6 - biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie;
 - i C/1 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;
 - j C/2 - magazzini e locali di deposito;
 - k C/3 - laboratori per arti e mestieri;
 - l C/4 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro;
 - m C/6 - autorimesse, rimesse, scuderie, stalle;
 - n D/1 - opifici;
 - o D/2 - alberghi e pensioni;
 - p D/3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;
 - q D/4 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
 - r D/5 - istituti di credito, cambio ed assicurazione;
 - s D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro;
 - t D/7 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
 - u D/8 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
 - v E/1 - stazioni per servizi di trasporto terrestri ed aerei;
 - w E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, (cabine e centrali di quartiere, macello, impianti di trattamento rifiuti solidi e reflui, ecc.);
 - x E/4 - recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercato bestiame, depositi a l'aperto, campo addestramento, ecc.);
 - y E/7 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
 - z E/8 - fabbricati e costruzioni nei cimiteri;
 - aa E/9 - edifici a destinazione pubblica particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E (monumenti, locali per impianti tecnici, costruzioni con destinazioni singolari, ecc.).
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:
 - a E/7 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, limitatamente alla conservazione dei manufatti esistenti;

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

4. La destinazione d'uso edilizia in atto nell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, o dalla autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti, la destinazione d'uso 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.
5. L'attribuzione della destinazione d'uso edilizia alle unità immobiliari avviene esclusivamente mediante autorizzazione edilizia, o concessione edilizia.
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 ineditata 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:
 - a G/1 - impianti sportivi a raso;
 - b G/2 - impianti sportivi per balneazione;
 - c G/3 - campeggi e aree attrezzate per roulotte;
 - d G/4 - parchi e giardini pubblici;
 - e G/5 - parchi e giardini privati;
 - f G/6 - parcheggi per autoveicoli;
 - g G/7 - bacini idrici per nautica, pesca sportiva;
 - h G/8 - depositi a cielo aperto;
 - i G/9 - cave e miniere a cielo aperto;
 - j G/11 - discariche di rifiuti;
 - k G/12 - colture agrarie;
 - l G/13 - linee ferroviarie;
 - m G/14 - altre linee di trasporto in sede propria;
 - n G/15 - infrastrutture viarie di categoria A;
 - o G/16 - infrastrutture viarie di categoria B;

- p G/17 - infrastrutture viarie di categoria C;
- q G/18 - infrastrutture viarie di categoria D;
- r G/19 - canali e corsi d'acqua;
- s G/20 - bacini idrici per itticultura.

2. Per l'accertamento della destinazione d'uso funzionale delle superfici inedificate si applicano le modalità dei commi 4. 5. e 6. del precedente articolo.
3. L'attribuzione di qualsiasi destinazione funzionale diversa da quella agricola, nonché 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 e 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:

- a sottoclasse ISTAT 011 - Agricoltura:
 - F/1/2/3/4/5/11/12/14/16
- b sottoclasse ISTAT 012 - Zootecnia:
 - F/1/6/7/8/9/12/16
- c sottoclasse ISTAT 013 - Selezione e moltiplicazione delle specie:
 - F/6/7/8/9/12
- d 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
- e 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
- f sottoclasse ISTAT 041 - Attività di trasformazione annesse ad aziende agricole che lavorano esclusivamente o prevalentemente prodotti propri:
 - F/10
- g sottoclasse ISTAT 042 - Attività di trasformazione svolte in forma associata:
 - D/1/7
- h sottoclasse ISTAT 043 - Altre attività svolte in forma associata:
 - C/2/3 D/1/7
- i sottoclasse ISTAT 044 - Esercizio di macchine agricole:
 - F/15
- j 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)

- k 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
- l ramo ISTAT 2 - Industrie estrattivo - manifatturiere per la trasformazione di minerali non energetici e prodotti derivati chimici:
 - unità locali operative: C/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)
 - unità locali amministrative: A/10 D/1/7
- m 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
- n categoria ISTAT 372.2 - Limitatamente agli odontotecnici :
 - C/1/3
- o lavorazione ISTAT 373.2.13 - Lavorazioni affini o accessorie alla costruzione e riparazione di strumenti ottici :
 - C/1/3
- p ramo ISTAT 4 - Industrie manifatturiere alimentari, tessili, delle pelli e del cuoio, dell'abbigliamento, del legno, del 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
- q 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)
- r sottoclasse ISTAT 419 - Industria della panificazione, della pasticceria e dei biscotti :
 - C/1/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)
- s categoria ISTAT 421.2 Produzione di gelati :
 - C/1/3
- t lavorazione ISTAT 451.2.03 - Lavorazioni affini o accessorie alla produzione di calzature o parti di calzature :
 - C/1/3
- u sottoclasse ISTAT 454 - Confezione su misura di vestiario e biancheria :
 - C/1/3
- v lavorazione ISTAT 455.2.04 - Laboratori da tappezziere :
 - C/1/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)
- w sottoclasse ISTAT 456 - Confezione di pellicce :
 - C/1/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)
- x lavorazione ISTAT 463.1.01 - Laboratori di falegnameria:
 - C/1/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)
- y categoria ISTAT 465.3 - Laboratori di cornici e vetrai:
 - C/1/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)
- z categoria ISTAT 491.1 - Produzione di oreficeria, argenteria, bigiotteria:
 - C/1/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)
- aa 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
- bb sottoclasse ISTAT 503 - Installazione di impianti per l'edilizia:
 - C/1/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)
- cc sottoclasse ISTAT 504 - Attività di finiture dell'edilizia:
 - C/1/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)
- dd classe ISTAT 61 - Commercio all'ingrosso, escluso il recupero:
 - unità locali operative: C/1/2/3 D/8
 - unità locali amministrative: A/10
- ee classe ISTAT 61 - Commercio all'ingrosso di materiali vari da recupero:
 - C/2/3 D/8

- ff classe ISTAT 63 - Intermediari del commercio:
 - A/10
- gg classe ISTAT 64 - Commercio al minuto di prodotti alimentari, di articoli di abbigliamento, di arredamento e per la casa; farmacie:
 - C/1 D/8
- hh categoria ISTAT 648.1 - Commercio al minuto di mobili:
 - C/1/2 D/8
- ii Categoria ISTAT 649.2 – Commercio al minuto di articoli igienico – sanitari e da costruzione:
 - C/1/2 D/8
- jj sottoclasse ISTAT 651 - Commercio al minuto di veicoli e natanti:
 - C/1/2 D/8
- kk sottoclasse ISTAT 652 - Commercio al minuto di carburanti :
 - C/1/2/3/6 E/3 D/8
- ll sottoclasse ISTAT 653 - Commercio al minuto di libri ed articoli vari :
 - C/1 D/8
- mm sottoclasse ISTAT 654 - Commercio al minuto di altri articoli :
 - C/1 D/8
- nn sottoclasse ISTAT 655 - Commercio al minuto di articoli di occasione :
 - C/1 D/8
- oo sottoclasse ISTAT 656 - Commercio al minuto di prodotti diversi:
 - C/1 D/8
- pp sottoclasse ISTAT 661 - Ristoranti senza alloggio :
 - C/1/2/3 D/2
- qq sottoclasse ISTAT 662 - Bar con e senza spettacolo :
 - C/1/2/3
- rr sottoclasse ISTAT 664 - Mense :
 - C/1
- ss sottoclasse ISTAT 665 - Esercizi alberghieri propriamente detti:
 - D/2
- tt sottoclasse ISTAT 667 - Esercizi alberghieri complementari :
 - A/0 B/1 D/2
- uu classe ISTAT 67 - Riparazioni di beni di consumo e di veicoli :
 - C/1/3 D/1/7
- vv 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
- ww 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
- xx 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
- yy 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
- zz sottoclasse ISTAT 771 - Agenzie di viaggio :
 - A/10 C/1 D/8 E/1
- aaa sottoclasse ISTAT 772 - Intermediari dei trasporti :
 - A/10 C/1 E/1
- bbb sottoclasse ISTAT 773 - Magazzini di custodia e deposito e frigoriferi:
 - C/2 D/8

- ccc classe ISTAT 79 - Comunicazioni :
 - A/10 B/4 C/1 D/8 E/1/3/4/9
- ddd classe ISTAT 81 - Istituti di credito:
 - A/10 C/1 D/5, ad eccezione degli immobili prospettanti su Via Emilia centro, nei quali non è mai ammesso l'insediamento di istituti di credito;
- eee classe ISTAT 82 - Assicurazione :
 - A/10 D/5
- fff classe ISTAT 83 - Ausiliari finanziari e delle assicurazioni, affari immobiliari, servizi prestatati alle imprese:
 - A/10 B/4
- ggg sottoclasse ISTAT 834 - Agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili:
 - A/10 B/4 C/1 D/8
- hhh categoria ISTAT 839.6 - Copisterie:
 - A/10 B/4 C/1 C/3 D/8
- iii 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)
- jjj sottoclasse ISTAT 841 - Noleggio di macchinari e attrezzature agricole:
 - unità locali operative: C1/2/3 F/15
 - unità locali amministrative: A/10
- kkk sottoclasse ISTAT 842 - Noleggio di macchinari e attrezzature per l'edilizia:
 - unità locali operative: C/1/2/3
 - unità locali amministrative: A/10
- lll classe ISTAT 91 - Pubblica amministrazione, difesa nazionale e sicurezza sociale obbligatoria:
 - A/10 B/1/3/4 E/3/4/9
- mmm classe ISTAT 92 - Servizi di igiene pubblica:
 - A/10 C/2/3/6 E/3/4/8/9
- nnn classe ISTAT 93 - Istruzione :
 - A/10 B/4/5 C/3/4 E/3/9
- ooo classe ISTAT 94 - Ricerca e sviluppo :
 - A/10 B/2/4/5 C/2/3 D/1/4/7 E/3/4/9
- ppp 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
- qqq sottoclasse ISTAT 951 - Servizi sanitari (con ricovero):
 - B/2 D/4
- rrr sottoclasse ISTAT 953 - Studi medici privati :
 - A/10 C/1
- sss classe ISTAT 96 - Servizi sociali ad eccezione dell'assistenza sociale con ricovero (sottoclasse ISTAT 962):
 - A/10 B/1/2/3/4 C/1 D/4 E/3/4/7/9
- ttt sottoclasse ISTAT 962 - Assistenza sociale (con ricovero):
 - A/0 B/1/2 D/4 E/3/9
- uuu sottoclasse ISTAT 972 - Distribuzione di films:
 - A/10 C/2/3
- vvv sottoclasse ISTAT 973 - Sale cinematografiche:
 - D/3
- www sottoclasse ISTAT 974 - Trasmissioni radiofoniche e televisive:
 - A/10 C/3 D/1/3/7 E/3/4/9

- xxx sottoclasse ISTAT 975 - Spettacoli (esclusi cinema e sport):
 - D/3
- yyy sottoclasse ISTAT 976 - Libere professioni artistiche e letterarie:
 - A/10 C/3
- zzz sottoclasse ISTAT 977 - Biblioteche, musei:
 - B/6 E/3/4/9
- aaaa sottoclasse ISTAT 978 - Enti, organizzazioni ed installazioni sportive:
 - A/10 C/4 D/6
- bbbb sottoclasse ISTAT 979 - Servizi ricreativi non altrove classificati:
 - C/1/4 D/3/6 E/3/4/9
- cccc classe ISTAT 98 - Servizi personali:
 - A/10 C/1/3/4 D/6/8.

È ammesso l'insediamento di mense in unità immobiliari aventi destinazioni diverse da quelle descritte dal precedente comma. Le mense devono avere le seguenti caratteristiche:

- minimo n. 100 posti;
- servizio di tipo self-service;
- menu prefissato;
- prezzi convenzionati.

3. L'insediamento di ristoranti e bar negli immobili esistenti alla data del 8 aprile 1999, con destinazione d'uso corrispondente alla classificazione C/2/3, è subordinato al reperimento, sul lotto di pertinenza, della dotazione obbligatoria di parcheggi prescritta dall'art. 81.0, lett. n, p, con le riduzioni ammesse dal comma 7 del medesimo articolo.

4. Negli immobili individuati nelle tavole del Piano regolatore e della Normativa delle zone elementari è vietato l'insediamento delle seguenti attività:

- a bar;
- b ristorante;
- c panificazione;
- d noleggio e commercio al dettaglio di videocassette;
- e commercio al dettaglio di giornali, riviste e periodici;
- f farmacia;
- g istituto di credito.

Le trasformazioni edilizie che, ampliando la superficie degli immobili nei quali sono già insediate le predette attività, comportino un aumento di carico urbanistico, sono vietate fino al trasferimento o alla cessazione di esse.

5. Le strutture alberghiere ubicate nel territorio comunale sono vincolate alla specifica destinazione d'uso, salvo che se ne dimostri la non convenienza economica di gestione, così come indicato dalla legge regionale 9 aprile 1990, n. 28. Nel caso di rimozione del vincolo, l'uso degli immobili è definito dalla disciplina della zona elementare di appartenenza. Tuttavia, qualora sia ammesso l'uso residenziale, possono essere realizzate abitazioni in ragione di una ogni 100 mq. di superficie utile esistente, indipendentemente dalla potenzialità edificatoria ammessa dalla norma di zona elementare.

6. Per la tutela di attività tradizionali, negli immobili di seguito elencati è vietata la modifica della destinazione d'uso e l'insediamento di ogni attività diversa da quella esistente, a fianco di ciascuno indicata:

- | | | | |
|---|----------------------|------------|----------|
| a | Via Canalino, 73 | ristorante | Carducci |
| b | Rua Frati Minori, 54 | ristorante | Fini |
| c | Piazza Roma, 31/A | ristorante | Oreste |
| d | Via Albinelli, 40 | ristorante | Aldina |

e	Via Ganaceto, 89	ristorante	Ermes
f	Via Torre, 33	ristorante	Omer
g	Via S. Agostino, 7	ristorante	Cucina del Museo
h	Via Emilia centro, 153	bar	Molinari
i	Corso Canalgrande, 72	bar	Bar del Corso
j	Via Farini, 83	bar	Caffetteria Giusti
k	Via Farini, 37	bar - torrefazione	La Messicana
l	Piazza XX Settembre, 34	bar - torrefazione	Caffè San Paulo
m	Via Albinelli, 13	bar	Schiavoni
n	Via S. Carlo, 34	bar	Bar del Collegio
o	Via Carteria, 74	bar	Caffè Malagoli
p	Via Grasolfi, 5	torrefazione e liquori	Gualtieri
q	Via Farini, 75	alimentari	Giusti
r	Corso Canalchiaro, 139	alimentari	San Francesco (già Fini)
s	Via Canalino, 11	alimentari	Brandoli ex Fond. Siligardi
t	Via Albinelli, 13/a	alimentari	Mercato coperto
u	Via Taglio, 6	forno - pasticceria	S. Giorgio
v	Via Ruggera, 9	forno	Forno S. Barnaba
w	Via Emilia centro, 77	pasticceria	Pasticceria S. Biagio
x	Via Emilia centro, 151	farmacia	Farmacia del Collegio
y	Corso Canalgrande, 6	albergo	Hotel Canalgrande
z	Via Cervetta, 5	albergo	Albergo Cervetta
aa	Via Emilia centro, 103	libreria	Libreria Panini (già Vincenzi)
bb	Rua Freda, 21	liuteria	Liuteria Masetti
cc	Via Emilia centro, 70	cartoleria	Ruggeri
dd	Corso Duomo, 38	cartoleria	Pineider (già Immacolata)
ee	Viale Martiri della libertà, 37	bar – gelateria	Lido Park
ff	Via Emilia Ovest, 1552	ristorante	Annunciata.

Le attività di cui sopra possono essere integrate con altre compatibili e funzionali al loro mantenimento: a titolo esemplificativo, all'attività di bar può essere associata l'attività di ristorante o viceversa; all'attività di vendita di prodotti alimentari può essere associata l'attività di ristorante. In questi esercizi, nei quali è tutelata la conservazione delle attività esistenti nel loro assetto tradizionale, le norme igienico - sanitarie e di sicurezza si applicano tenendo nel debito conto dimensioni morfologia ed ogni altro eventuale elemento caratteristico di dette attività, così come consentito dall'art. 10, comma 2, lett. d) della legge regionale 5 luglio 1999, n. 14.

ART. 23.3 - DISCIPLINA GENERALE DELL'USO DEGLI IMMOBILI COMMERCIALI

1. Le tipologie di esercizi commerciali sono suddivise nelle seguenti classi dimensionali:
 - a esercizi di vicinato: sono gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a mq 250;
 - b medie strutture di vendita: sono gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie superiore ai limiti di cui alla lett. a e fino a mq. 2500, che a loro volta si suddividono in medio – piccole strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a mq 1.500 e medio – grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a mq. 1500 e fino a mq 2.500;
 - c grandi strutture di vendita: sono gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture; in particolare, si definiscono grandi strutture di vendita di livello superiore le strutture alimentari con superficie di vendita di almeno mq 4.500 e le strutture non alimentari con superficie di vendita di almeno mq 10.000.

Per la definizione di superficie di vendita si rinvia al Glossario delle presenti norme.

2. Per le medie e grandi strutture di vendita, la normativa delle zone elementari specifica i settori merceologici ammessi, secondo la seguente classificazione:
 - a settore alimentare (o misto);
 - b settore non alimentare.
3. Per tutte le altre definizioni, nonché per tutto quanto non diversamente disciplinato dalle presenti norme, si rinvia alla deliberazione del Consiglio regionale del 23 settembre 1999, n. 1253 “Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell’art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14”.
4. In relazione alle previsioni contenute nel Piano regolatore gli aspetti inerenti la mobilità dovranno essere verificati in fase attuativa alla luce delle seguenti condizioni:
 - a i progetti a corredo della domande per grandi strutture dovranno contenere idonee simulazioni dei prevedibili flussi generati/attratti nelle ore di punta dalle strutture commerciali, al fine di verificare la compatibilità degli stessi con le densità veicolari ordinarie sulla viabilità esistente e l’efficacia delle soluzioni proposte;
 - b il sistema infrastrutturale trasportistico dovrà risultare adeguato, in termini di capacità e condizioni di sicurezza, ai flussi di mobilità indotti dalle nuove strutture commerciali insediabili. In particolare nel caso di ambiti di nuova urbanizzazione e con riferimento all’assetto della viabilità extraurbana, dovrà essere operato, applicando la direttiva dell’art. 63, comma 1, del Piano territoriale di coordinamento provinciale, un raffronto tra la capacità della rete stradale esistente e di progetto al fine di verificare l’idoneità della nuova configurazione. Qualora la sostenibilità delle previsioni di traffico provocate da nuovi insediamenti commerciali, sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale devono essere esplicitate in sede di redazione degli strumenti urbanistici attuativi;
 - c nel caso di ambiti territoriali o urbani caratterizzati dalla presenza di più aree potenzialmente insediabili per funzioni commerciali, gli interventi dovranno essere preventivamente valutati in modo complessivo e globale, considerando gli effetti cumulativi sul sistema della mobilità;
 - d nel caso di insediamento di strutture commerciali ubicate sulla viabilità classificata come principale nel Piano territoriale di coordinamento provinciale, nonché su strade in cui l’intervento provochi variazioni dei flussi di traffico non compatibili con le caratteristiche esistenti della sede stradale, occorre prevedere l’adeguamento della infrastruttura e devono essere possibilmente evitati accessi diretti; in caso contrario tali accessi andranno opportunamente raccordati tramite corsie di accelerazione e decelerazione.

ART. 23.4 - INSEDIAMENTO DI ESERCIZI DI VICINATO

1. L’insediamento di esercizi di vicinato è ammesso in tutte le unità immobiliari aventi destinazione d’uso commerciale - C/1.
2. Negli esercizi di vicinato sono sempre ammessi entrambi i settori merceologici.

ART. 23.5 - INSEDIAMENTO DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

1. L’insediamento di medie strutture di vendita nelle unità immobiliari, con destinazione d’uso commerciale, ubicate all’interno del Centro storico cittadino, come identificato nella cartografia di Piano regolatore (tavv. 3a e 3b), è sempre ammesso. In particolare, l’insediamento di medio –

grandi strutture è consentito soltanto previa formazione ed approvazione di piano di recupero, oppure nell'ambito di un progetto di valorizzazione commerciale, di cui all'art. 8 della legge regionale 5 luglio 1999, n. 14, ad eccezione delle unità immobiliari nelle quali, alla data del 8 aprile 1999, esse risultano già insediate.

2. Nelle unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale, ubicate all'esterno del Centro storico cittadino, l'insediamento di medie strutture di vendita di entrambi i settori merceologici, quando ammesso dalla Normativa delle zone elementari e nel rispetto del limite massimo di una media struttura del settore alimentare per ogni area elementare, deve avvenire osservando le seguenti prescrizioni:
 - a nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, non abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento di superficie utile, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare;
 - b nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento della superficie utile, pur non comportando, tali trasformazioni, l'obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano Regolatore, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare, o, in caso di fusione di unità immobiliari, con quella dell'unità immobiliare di dimensioni maggiori, alla data del 8 aprile 1999; se essa ha superficie utile minore di 250 mq, la superficie di vendita massima insediabile è pari a 250 mq.
Una maggiore superficie di vendita è autorizzabile soltanto previo reperimento della dotazione obbligatoria di parcheggi prevista dall'art. 81.0, in relazione a superficie di vendita e settore merceologico di appartenenza;
 - c nelle unità immobiliari che, successivamente alla data di cui sopra, abbiano subito trasformazioni edilizie che comportino obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano regolatore, la superficie di vendita massima autorizzabile va rapportata alla dotazione di parcheggi realizzata, con l'intervento edilizio, secondo quanto previsto dall'art. 81.0, in relazione a superficie di vendita e settore merceologico.
La disciplina di cui alla lett. c, si applica anche alle unità immobiliari di nuova realizzazione;
 - d l'insediamento di medio grandi strutture di vendita, anche qualora avvenga per cambio d'uso di edifici preesistenti, si attua mediante strumento urbanistico attuativo (o progetti di valorizzazione commerciale), che valuti i possibili impatti sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistente;
 - e la compatibilità della previsione di medie strutture di vendita va valutata in fase attuativa in relazione alla zonizzazione acustica del territorio. Non sono insediabili medie strutture nelle zone classificate nelle classi I e II, mentre per le altre zone acustiche dovrà essere valutata la compatibilità, ponendo specifici limiti a seconda della classe stessa (punto 4.2.3 dei Criteri regionali).
3. L'insediamento di medie strutture di vendita del settore non alimentare nelle unità immobiliari, con destinazione d'uso commerciale, quando non espressamente previsto dalla Normativa delle zone elementari, è assoggettato alla sotto estesa disciplina:
 - a nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, non abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento di superficie utile, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare;
 - b nelle unità immobiliari che, successivamente alla data di cui sopra, abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento della superficie utile, anche se non comportanti l'obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano regolatore, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare, o, in caso di fusione di unità immobiliari, con quella dell'unità immobiliare di dimensioni maggiori, alla data del 8

aprile 1999; qualora essa abbia superficie utile minore di 250 mq, la superficie di vendita autorizzabile è pari a 250 mq. Non è mai autorizzabile una maggiore superficie di vendita;

- c nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, abbiano subito trasformazioni edilizie comportanti l'obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano regolatore non è comunque ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita.

La disciplina di cui alla lett. c, si applica anche alle unità immobiliari di nuova realizzazione.

- 4. L'insediamento di medie strutture di vendita del settore alimentare nelle unità immobiliari, con destinazione d'uso commerciale, quando non espressamente previsto dalla Normativa delle zone elementari, è sempre vietato.
- 5. Nelle unità immobiliari, ubicate all'esterno del Centro storico cittadino, non è comunque mai ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita, di entrambi i settori merceologici, con superficie di vendita, riferita al singolo esercizio commerciale, superiore a mq 1.500.

ART. 23.6 - INSEDIAMENTO DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

- 1. L'insediamento di grandi strutture di vendita è ammesso, in conformità al Piano territoriale di coordinamento provinciale, nelle aree specificamente previste dalla Normativa delle zone elementari, nel rispetto del limite massimo di una grande struttura alimentare per ogni area elementare e si attua mediante strumento urbanistico preventivo (e nei casi di aree già assoggettate a piano particolareggiato a variante allo stesso piano o ad un nuovo piano particolareggiato), accompagnato da Relazione sugli effetti socio - economici, infrastrutturali e trasportistici.
- 2. Nei centri commerciali di livello superiore esistenti, non è ammesso l'aumento della superficie di vendita autorizzata alla data del 8 aprile 1999 con riferimento a:
 - a superficie di vendita complessiva del centro commerciale;
 - b superficie di vendita complessiva delle medie strutture insediate;
 - c superficie di vendita delle singole medie strutture insediate, quando essa sia maggiore o uguale a mq 1500.

Nel rispetto dei limiti di cui sopra è invece sempre ammesso:

- d l'aumento di superficie di vendita degli esercizi di vicinato insediati, fino a mq 250;
- e l'aumento di superficie di vendita delle medie strutture insediate, fino a mq 1500;
- f l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato;
- g l'insediamento di nuove medie strutture di vendita.

In ogni centro commerciale di livello superiore, è infine ammesso l'insediamento di una sola media o di una sola grande struttura di vendita alimentare.

ART. 23.7 - 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. E' inoltre subordinato alla compatibilità con le modalità di trasformazione edilizia prescritte per la tutela del patrimonio culturale.
2. Ai sensi dell'art. 20 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, per la trasformazione della destinazione d'uso di complessi insediativi superiori a 30.000 mc, quando l'ambito di intervento sia superiore a 5.000 mq. di superficie fondiaria, è obbligatoria la preventiva formazione di Piano particolareggiato.
3. In corrispondenza di 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.
4. Sono consentite inoltre, anche se non esplicitamente previste dalla Normativa delle zone elementari, le seguenti modificazioni della destinazione d'uso:
 - a da C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi) a C/2 (magazzini e locali di deposito);
 - b da C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi) a C/3 (laboratori per arti e mestieri);
 - c da C/3 (laboratori per arti e mestieri) a C/2 (magazzini e locali di deposito).
5. Negli immobili realizzati in base a licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie che prevedevano la realizzazione di abitazioni (A/0), successivamente oggetto di legittimo mutamento di destinazione verso altri usi, è sempre ammesso il reinserimento della originaria destinazione abitativa, senza obbligo di reperimento delle dotazioni di cui al capo 81 delle presenti norme, purché:
 - a la modificazione di destinazione d'uso comporti una diminuzione del carico urbanistico;
 - b l'uso abitativo sia ammesso dalla normativa della zona elementare di appartenenza;
 - c il numero di abitazioni non superi quello della originaria licenza, concessione o autorizzazione edilizia, anche se eccedente la potenzialità edificatoria della zona elementare di appartenenza.
6. Il rilascio dei provvedimenti comunali che consentono il mutamento della destinazione d'uso edilizia degli immobili, non connesso a trasformazioni fisiche, è disciplinato dall'art. 2 della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46 e successive modificazioni ed integrazioni. Nei rimanenti casi, esso è da ricondurre alle corrispondenti categorie di trasformazione, così come disciplinate dal Capo 22 delle presenti norme.
7. In corrispondenza di 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 della Giunta comunale in merito al provvedimento di autorizzazione edilizia o concessione edilizia relativo al mutamento a titolo temporaneo della destinazione d'uso.

PARTE III - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

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, nonché 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 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:
 - a aree per la viabilità ed il parcheggio;
 - b aree per trasporti in sede propria;
 - c 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, o con quelli risultanti da progetti dichiarati di pubblica utilità.
4. I limiti delle fasce di rispetto sono inderogabili, in quanto stabiliti, oltre che in conformità alle norme sovraordinate e vigenti in materia, per ragioni di mitigazione ambientale rispetto alle infrastrutture presenti. Fanno eccezione le parti dismesse e relativi raccordi della ex linea ferroviaria per Mirandola, posta a nord della linea ferroviaria Milano – Bologna. 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 VIABILITÀ

1. Le aree per viabilità sono destinate alla realizzazione ed al potenziamento di manufatti ed impianti per la circolazione veicolare su strada, come nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché alla conservazione dello stato di natura.
2. I parcheggi pubblici o di uso pubblico possono essere realizzati su aree per viabilità e parcheggio anche mediante strutture in sotterranee oppure, se in posizione esterna all'allineamento delle fasce di rispetto, mediante strutture in elevazione. Tali strutture, che non incidono sul carico urbanistico né, pertanto, sul dimensionamento, sono disciplinate dalle norme di zona elementare o da strumenti urbanistici di attuazione.
3. Nelle localizzazioni appositamente individuate cartograficamente oppure previo Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, è altresì consentita la realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti aventi superficie utile non superiore a 300 mq, nel caso di impianti con funzioni complementari e non superiore a 50 mq, nel caso di impianti privi di funzioni complementari, e superficie fondiaria comunque non superiore a 4.500 mq, alle seguenti condizioni:
 - a l'inserimento di funzioni complementari, nei limiti di cui alla definizione contenuta nel Glossario, è ammesso esclusivamente negli ambiti appositamente individuati sulla cartografia del Piano regolatore, fermo restando l'integrale reperimento della dotazione di parcheggi di cui all'art. 81.0, corrispondente alle destinazioni edilizie realizzate. La cessazione della funzione principale fa venir meno anche le funzioni complementari collegate;
 - b nei casi in cui non è ammesso l'inserimento di funzioni complementari, è consentita la vendita dei prodotti indicati dall'art. 2 bis della legge 29 dicembre 1999, n. 496, di conversione in legge con modificazioni del decreto legge 29 ottobre 1999, n. 383. I locali realizzati a tal fine non possono avere destinazione d'uso edilizia autonoma rispetto a quella dell'impianto di distribuzione di carburanti;
 - c l'inserimento di impianti di autolavaggio nelle aree per distributori di carburanti è assoggettato alla valutazione di compatibilità ambientale di cui al successivo art 50.2. All'interno del territorio urbanizzato, essi devono essere realizzati con strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosoli prodotti nell'area di lavaggio e prelavaggio;
 - d all'esterno del territorio urbanizzato, lungo i lati non destinati agli accessi agli impianti di distribuzione di carburante, una fascia della larghezza minima di ml 8 deve essere mantenuta a verde e piantumata con essenze arboree ed arbustive autoctone. Per gli impianti aventi superficie fondiaria inferiore a 4.500 mq, la larghezza della fascia può essere proporzionalmente ridotta fino ad una dimensione minima di ml 3.

Gli impianti di distribuzione di carburanti su aree di proprietà privata sono ammessi soltanto se localizzati nella cartografia di Piano regolatore.
4. Nelle aree per viabilità sono ammesse anche altre opere infrastrutturali diffuse, ivi comprese quelle connesse con le esigenze della viabilità e dei trasporti. Negli strumenti preventivi deve prevedersi obbligatoriamente la localizzazione di impianti di distribuzione di carburanti o di stazioni di servizio, qualora gli stessi siano individuati nella cartografia di Piano regolatore.
5. 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; le stesse, nei tratti urbani, hanno invece le caratteristiche indicate dalle sezioni tipo riportate alla tabella A delle presenti norme. In rapporto alle loro caratteristiche e funzioni, queste infrastrutture viarie sono classificate nelle seguenti categorie:

Categoria e Numero corsie	Carreggiata	Spartitraffico	Parcheggio	Aiuola	Marcia piede	Cicli
	C	S	P	A	M	B
CAT. B						
2x3 corsie	min 9.00x2 max 11.25x2	>0.50	0	0	0	>2.50
2x2 corsie	min 6.00x2 max 7.50x2	>0.50	0	0	0	>2.50
CAT. C						
2x2 corsie	min 5.50x2 max 7.50x2	>0	2.10/5.50	>1.50	>1.50	>2.50
2x1 corsie	3.50x2	>0	2.50/5.00	>1.50	>1.50	>2.50
CAT. D						
2x2 corsie	min 6.00x2 max. 7.50x2	0	0	>1.50	>1.50	>2.50
CAT. E						
2x1 corsie	min 3.00x2 max 3.75x2	0	2.10/5.50	>1.50	>1.50	>2.50
1x1 corsie	3.50x1	0	2.50/5.00	>1.50	>1.50	>2.50
CAT. F						
2x1 corsie	min. 2.75x2 max 3.75x2	0	0	0	0	0
1x1 corsie	3.50x1	0	0	0	0	0
PARCHEGGI						
2x1	min 2.75x2		2.10/5.50	>1.50	>1.50	0
1x1	min 3.50x1		2.50/5.00	>1.50	>1.50	0
PERCORSI RISERVATI						
1x1	min 3.50x1	0	0	>1.50	>1.50	0

TABELLA A - Caratteristiche delle sezioni stradali in ambito urbano (Capo 72 delle presenti norme).

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 creare, 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.

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:
 - a linee ferroviarie di interesse nazionale;
 - b linee ferroviarie di interesse locale;
 - c 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, nonché opere infrastrutturali diffuse. Nell'ambito delle stazioni o fermate, oltre a quanto previsto dalla Normativa delle zone elementari, 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 e definiti dal piano urbano del traffico formato ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122.
2. Per la realizzazione di tali infrastrutture sono da impiegarsi le sezioni tipo riportate alla tavola A delle presenti norme.
3. Nei confronti dei tracciati dei percorsi suddetti sono da osservarsi i distacchi di cui all'art. 83.1, 3. comma.
4. Nelle fasce di pertinenza delle strade urbane di scorrimento, strade urbane di interquartiere, strade urbane di quartiere, strade urbane locali, nonché in adiacenza delle strade extraurbane secondarie, strade extraurbane locali e vicinali, è obbligatoria la realizzazione di piste ciclabili al di fuori della carreggiata, in sede propria, o in corsia riservata.

ART. 30.5 - PRESCRIZIONI QUALITATIVE

1. La costruzione e l'adeguamento delle infrastrutture di cui al presente Capo devono comprendere le sistemazioni delle porzioni di suolo interne all'infrastruttura stessa, o interposte fra questa e le proprietà private contermini.
2. Elementi essenziali di tali sistemazioni consistono:
 - a nel raccordo dei rilevati alle superfici inedificabili adiacenti, mediante riporti di terreno opportunamente sagomati;
 - b 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:
 - a 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;
 - b ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A e a prevalente destinazione residenziale;
 - c ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C: parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali;
 - d 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;
 - e ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E: parti del territorio destinate ad usi agricoli;
 - f ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F: parti del territorio destinate ad attrezzature di interesse generale;
 - g ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G: parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di servizi e di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi, nonché 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.
2. Nella zona territoriale omogenea A5 non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a ml 2,5; è consentito il mantenimento della funzione agricola.

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

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.
5. Nelle zone territoriali omogenee B4, D6, F2 e G2 non è consentito il recupero abitativo di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi, di altezza inferiore a ml 2,5, così come definiti nel glossario delle presenti norme; è consentito il mantenimento della funzione agricola.

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 tavole n. 2.1, ... 2.36 di cui all'art. 11.0, 1. comma, lett. b).
2. La “Normativa delle zone elementari” di cui alla lett. f) del medesimo articolo, alla voce “Norme e prescrizioni comuni all'intera zona elementare”, determina, separatamente per ciascuna zona elementare:
 - a destinazione di zona;
 - b numero massimo di abitazioni ammesso;
 - c superficie utile massima per funzioni produttive ammessa;
 - d 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;
 - e superficie fondiaria minima per attrezzature di interesse generale;
 - f altezza massima delle costruzioni;
 - g destinazioni d'uso edilizie ammesse, con gli eventuali rispettivi limiti quantitativi.
3. Le suddette prescrizioni, di regola non immediatamente eseguibili, devono ottenere definizione dettagliata mediante:
 - a strumenti urbanistici di attuazione;
 - b progetti di pubblica utilità;
 - c 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 a quelle di cui all'art. 37 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, e riunite nel testo della Normativa delle zone elementari alla voce “Norme e prescrizioni relative alle aree comprese nella zona elementare”.
2. A tale scopo la Normativa delle zone elementari ripartisce ciascuna zona elementare, su di una base cartografica in scala non inferiore a 1:5.000, in una o più aree soggette ad una medesima disciplina, perimetrando ed identificandole univocamente. A ciascuna di tali aree attribuisce inoltre una o più delle seguenti destinazioni urbanistiche:
 - a residenza;
 - b terziario;
 - c industria e artigianato di produzione;
 - d servizi di quartiere, concorrenti agli standards di cui all'art. 46, 1. comma della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47;

e attrezzature generali.

3. Le aree destinate a funzioni residenziali, terziarie, produttive sono subordinate 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, nonché 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 riferimento 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 della Normativa delle zone elementari anche le prescrizioni concernenti la tutela dell'ambiente e delle risorse naturali, la tutela del patrimonio culturale e paesistico e 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 subordinati, in rapporto alla loro consistenza e destinazione, alla disciplina delle zone A, B, D, F, G extraurbane.
2. In tutti i casi in cui venga consentito il recupero dei predetti immobili, precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, per funzioni non connesse con l'esercizio dell'attività agricola, è esclusa, nella medesima unità poderale agricola, anche se oggetto di frazionamento, la realizzazione di nuovi edifici abitativi.

ART. 31.6 - 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. 10.3 delle presenti norme, devono in particolare conformarsi a quanto prescritto dalla Normativa delle zone elementari, secondo le modalità indicate dai seguenti articoli.

ART. 31.7 - 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. Parimenti devono essere precedute dalla compiuta formazione di uno strumento urbanistico attuativo, ai sensi dell'art. 20 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, nelle zone omogenee B, quando l'ambito di intervento sia superiore a 5000 mq:
 - a le trasformazioni d'uso o la ristrutturazione di complessi insediativi di notevoli dimensioni rispetto al contesto in cui devono inserirsi e comunque gli interventi superiori a 30.000 mc di volume costruibile;
 - b le nuove costruzioni con indice di utilizzazione fondiaria superiore ai 3 mc/mq.Tale strumento deve essere esteso ad una superficie territoriale non inferiore a quella indicata dalla Normativa delle zone elementari nel caso di Piano particolareggiato e non inferiore a quella di pertinenza di una unità tipologica, oppure a quella indicata dalla autorizzazione o invito di cui all'art. 14.2, 8. comma, nel caso di Piano di recupero.
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, purché compatibili, quando siano necessarie per assicurare completezza e funzionalità del servizio agli insediamenti. In tale caso dovrà essere assicurato il reperimento delle aree per servizi pubblici.
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, nonché demolizione sulle costruzioni non soggette a vincolo conservativo, ad esclusione di quelle ubicate nelle zone A4 di cui all'art. 32.7. Sugli immobili soggetti a vincolo conservativo sono ammesse inoltre le trasformazioni edilizie di tipo conservativo specificamente prescritte a norma del Capo 61, senza incremento delle unità immobiliari e senza modificazioni delle destinazioni d'uso esistenti.

4. La potenzialità edificatoria all'interno delle zone disciplinate da strumento urbanistico attuativo, sia di iniziativa pubblica, sia di iniziativa privata, va computata e/o ripartita proporzionalmente, quando sia fissata in valori assoluti, con riferimento a tutte le aree di intervento, ivi comprese quelle già destinate o da destinare a strade, piazze e altri spazi pubblici o di uso pubblico, nonché le aree di risulta dalla copertura di acque pubbliche.

ART. 31.8 - 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 e diverse indicazioni previste dalla Normativa delle zone elementari relative alla singola area e, in caso di lacune o carenze di tali prescrizioni, a meno di specifiche e diverse indicazioni dettate per l'area dal Piano regolatore vigente al momento della formazione della lottizzazione convenzionata, del Piano particolareggiato o del Piano di recupero.

ART. 31.9 - 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 sottoposti 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 dalla Normativa delle zone elementari 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 definiti ai successivi Capi 34, 36, 38 e 39 per le diverse zone territoriali omogenee; le nuove costruzioni non devono superare la minore fra l'altezza massima prescritta nella zona elementare e l'altezza caratteristica delle costruzioni circostanti;
 - e nella trasformazione mediante ristrutturazione, sostituzione, riqualificazione e ricomposizione tipologica, ripristino tipologico, restauro e risanamento conservativo di costruzioni esistenti non devono essere superate per ciascuna costruzione le seguenti proporzioni da calcolarsi, nell'ordine:
 - una abitazione ogni 450 mc esistenti, alla data del 3 marzo 1989, con arrotondamento all'intero più vicino, nelle zone territoriali omogenee A5, B4, D6, F2, G2;
 - una abitazione ogni 350 mc esistenti, alla data del 3 marzo 1989, con arrotondamento all'intero più vicino, nelle zone territoriali omogenee in territorio urbano;
 - 3mq/10mc per la superficie utile non destinata ad abitazioni o relative pertinenze;
 - la sostituzione edilizia è consentita solamente a parità di volume.
2. Le costruzioni lasciate perire, o abusivamente demolite e di cui non è possibile reperire adeguata documentazione sulla organizzazione tipologica originaria, non sono suscettibili di ricostruzione.
3. Nel caso di interventi anche parziali su edifici in aree soggette a disciplina confermativa le proporzioni di cui al comma 1., *lett. e*, del presente articolo si applicano all'intero edificio.

ART. 31.10 - 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 dalla Normativa delle zone elementari relativamente all'area stessa.
2. In particolare il limite quantitativo di edificabilità di ciascun immobile a destinazione residenziale, produttiva o terziaria, oggetto di trasformazione 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. Il calcolo dell'edificabilità va riferito all'assetto fondiario esistente al momento della presentazione della domanda di trasformazione di ciascun immobile. L'avvenuto raggiungimento del limite quantitativo di edificabilità su ciascun immobile ne esclude ogni ulteriore applicazione indipendentemente da frazionamenti e passaggi di proprietà successivi.

ART. 31.11 - 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 dalla Normativa delle zone elementari.

ART. 31.12 - MODALITÀ 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. Nella formazione di strumenti urbanistici attuativi nei quali sia prevista la realizzazione di nuove edificazioni, in tutto o in parte residenziali, la superficie utile media per abitazione, relativa a tali nuove edificazioni, non deve eccedere 100 mq così come definiti all'art. 3 del D.M. 10/5/77 n. 801, salvo che la Normativa delle zone elementari disponga diversamente.
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 dalla Normativa delle zone elementari.
3. A servizio delle abitazioni possono essere realizzate cantine (C/2) ed autorimesse (C/6), comunque prive dei requisiti di abitabilità, in ragione di una per abitazione, anche se non esplicitamente previste dalla Normativa delle zone elementari. Sono inoltre 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.
5. I trasferimenti di potenzialità edificatoria tra aree elementari sono vietati.

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 tavole n. 3a, 3b, 3d elencate all'art. 11.0.
2. La disciplina di tale zona è diversificata secondo le seguenti articolazioni normative:
 - a A1a - parti della zona A prevalentemente residenziali;
 - b A1b - parti della zona A prevalentemente residenziali e artigianali;
 - c A2a - parti della zona A prevalentemente residenziali e commerciali;
 - d A2b - parti della zona A prevalentemente residenziali, commerciali e professionali;
 - e A3 - parti della zona A prevalentemente destinate a funzioni pubbliche;
 - f A4 - parti della zona A prevalentemente polifunzionali;
 - g A5 - parti della zona A in territorio extraurbano;
 - h 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, o alle particelle catastali graficamente individuate alle tavole n. 3a, 3b e 3d, quando comprendenti una singola unità tipologica.
2. 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; questa ridefinizione avverrà introducendo, ove previsto, autorimesse o laboratori artigiani in luogo di destinazioni commerciali e ripristinando abitazioni in luogo di uffici tipologicamente incompatibili.
La destinazione abitativa A/0, ai piani terra, è comunque sempre ammessa nelle unità immobiliari la cui destinazione d'uso edilizia sia così stabilita alla data dell'8 aprile 1999, secondo quanto previsto dal precedente art. 23.0, comma 4.
3. Destinazioni d'uso edilizie delle categorie:
 - a C/1 - negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi
 - b C/3 - laboratori per arti e mestieriquando ammesse devono 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.

4. 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.
5. 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, oppure quando al primo piano siano ammesse destinazioni non abitative.
6. Sono consentite inoltre, anche se non esplicitamente previste dalla Normativa delle zone elementari, le seguenti modificazioni della destinazione d'uso:
 - a da C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi) a C/2 (magazzini e locali di deposito);
 - b da C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi) a C/3 (laboratori per arti e mestieri);
 - c da C/3 (laboratori per arti e mestieri) a C/2 (magazzini e locali di deposito).
7. Non possono essere autorizzati i progetti edilizi per la realizzazione di unità immobiliari abitative aventi superficie utile inferiore a mq 45, presentati a decorrere dall'8 aprile 1999, fatti salvi quegli edifici la cui struttura tipologica prevedeva unità immobiliari di superficie utile ancora inferiore.
8. Le trasformazioni edilizie e/o dell'uso che interessano l'unità tipologica completa e quelle volte alla creazione di nuove unità immobiliari abitative (A/0) possono essere autorizzate soltanto se siano reperiti, per ogni abitazione, almeno un locale di servizio all'interno dell'unità tipologica di appartenenza, oppure un locale destinato ad autorimessa di pertinenza, anche collocato al di fuori.

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:
 - a al piano terra: C/6 - autorimesse, rimesse,
C/2 - magazzini e locali di deposito;
 - b a tutti i piani: A/0 - abitazioni di ogni tipo;
 - c 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 e artigiane (A1b) sono le seguenti:
 - a al piano terra:
 - C/6 - autorimesse, rimesse;
 - C/2 - magazzini e locali di deposito;
 - C/3 - laboratori per arti e mestieri;
 - b a tutti i piani:
 - A/0 - abitazioni di ogni tipo;
 - c 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:
 - a 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;
 - b al piano primo o mezzanino abitabile:
 - A/0 - abitazioni di ogni tipo;
 - A/10 - uffici e studi privati;
 - C/3 - laboratori per arti e mestieri purché compatibili con il tipo edilizio e contenuti nell'ambito di singole unità immobiliari originarie;
 - c ai piani soprastanti:
 - A/0 - abitazioni di ogni tipo;
 - d 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:
 - a 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;
 - b al piano primo o mezzanino abitabile:
 - A/0 - abitazioni di ogni tipo;
 - A/10 - uffici e studi privati;
 - C/3 - laboratori per arti e mestieri purché compatibili con il tipo edilizio e contenuti 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;

- c a tutti i piani:
- A/0 - abitazioni di ogni tipo;
 - A/10 - uffici e studi privati;
 - 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.

2. E' inoltre ammessa la destinazione della categoria D/2 (alberghi e pensioni).

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 A/0 - abitazioni di ogni tipo;
 - b B/1 - collegi, convitti, case di riposo, conventi, seminari, caserme;
 - c B/2 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
 - d B/4 - uffici pubblici;
 - e B/5 - scuole, laboratori scientifici;
 - f B/6 - biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie;
 - g C/1 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;
 - h C/2 - magazzini e locali di deposito;
 - i C/3 - laboratori per arti e mestieri;
 - j C/4 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro;
 - k C/6 - autorimesse, rimesse;
 - l D/3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;
 - m E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
 - n E/7 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
 - o E/9 - edifici a destinazione particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E;
 - p G/4 - parchi e giardini pubblici.
2. Gli immobili di cui al primo comma devono essere disciplinati da apposito Piano di recupero di iniziativa pubblica esteso all'unità minima di intervento completa. In assenza di tale strumento su questi immobili sono ammesse esclusivamente manutenzione ordinaria e straordinaria, in base agli artt. 43, commi 3. e 4. della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, nonché opere interne, adeguamento funzionale e modifiche allo stato dei luoghi.
3. La realizzazione degli interventi di cui al presente articolo può avvenire con le modalità di cui ai successivi artt. 38.2 e 39.2, comma 2, in quanto compatibili.

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) sono le seguenti:

- a A/0 - abitazioni di ogni tipo;
- b A/10 - uffici e studi privati;
- c B/1 - collegi, convitti, case di riposo, conventi, seminari, caserme;
- d B/2 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
- e B/4 - uffici pubblici;
- f B/5 - scuole, laboratori scientifici;
- g B/6 - biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie;
- h C/1 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;
- i C/2 - magazzini e locali di deposito;
- j C/3 - laboratori per arti e mestieri;
- k C/4 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro;
- l C/6 - autorimesse, rimesse;
- m D/2 - alberghi e pensioni;
- n D/3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;
- o D/4 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
- p D/5 - istituti di credito, cambio ed assicurazione;
- q D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro;
- r E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
- s E/7 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
- t E/9 - edifici a destinazione particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E.

2. La tavole 3a e 3a1 di Piano regolatore identificano gli immobili *che* 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. È ammesso inoltre l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso:

- a al piano terra:
 - A/10 - uffici e studi privati;
 - 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;
- b al piano primo o mezzanino abitabile:
 - A/0 - abitazioni di ogni tipo;

A/10 - uffici e studi privati;

C/3 - laboratori per arti e mestieri purché compatibili con il tipo edilizio e contenuti nell'ambito di singole unità immobiliari originarie;

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

A/10 - uffici e studi privati;

d al sottotetto: A/0 - abitazioni di ogni tipo;

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

4. Negli immobili sui quali è consentito l'intervento diretto, è ammesso l'inserimento delle destinazioni di cui al precedente comma 3. L'inserimento di diverse destinazioni, purché fra quelle contemplate al comma 1, è ammesso soltanto previa formazione ed approvazione di Piano di recupero.

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, oltre alle prescrizioni specifiche eventualmente dettate dalla Normativa delle zone elementari.
3. Occorre sia formato apposito Piano di recupero, qualora, su edifici esistenti, vengano apportate modificazioni volumetriche. Sugli edifici assoggettati a vincolo conservativo, tali modificazioni dovranno avvenire nel rispetto della categoria di intervento.
4. Sono ammesse recinzioni per delimitare i confini di zona territoriale omogenea, o di proprietà esterna ad essa, se in siepe viva e rete metallica nelle parti fisse, ad eccezione degli accessi carrai realizzabili in muratura, anche per l'eventuale contenimento dei contatori delle utenze pubbliche. Le aree cortilive a corte aperta od a corpi disgiunti devono mantenere tali loro configurazioni a salvaguardia della tipologia rurale tradizionale.
5. E' consentito l'utilizzo di area agricola, per quanto strettamente necessario, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire, all'interno della zona A5, la dotazione obbligatoria di parcheggi a servizio dei pubblici esercizi. I parcheggi devono essere realizzati con tecniche e materiali rispettosi delle caratteristiche del contesto e tali da non compromettere gli usi agricoli. La concessione e/o autorizzazione edilizia deve essere accompagnata dall'assunzione dell'obbligo, da parte del soggetto attuatore, della rimessa in pristino dell'area agricola, al termine del suo utilizzo e delle eventuali condizioni alle quali essa deve avvenire.
6. E' fatto obbligo di idoneo trattamento delle acque reflue nel rispetto dei limiti di qualità di cui al DLGS 11 maggio 1999, n. 152, fatta salva la facoltà di prescrivere l'allacciamento alla pubblica fognatura, quando tecnicamente possibile, in relazione all'ubicazione e consistenza dell'insediamento.

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

1. In queste parti della zona A nei centri frazionali (A6) sono compresi i nuclei antichi di questi ultimi, 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, nell'ambito di un intervento di ristrutturazione urbanistica e nei limiti stabiliti dall'art. 36, punto A4, della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 nella misura di 5 mc/mq di densità fondiaria; questa misura, comunque, non sarà mai superiore al 50% della densità fondiaria media nella zona. Oltre alle destinazioni consentite dalla disciplina di zona devono essere realizzate strutture destinate alla sosta ed al rimessaggio al servizio della zona stessa.
3. Nell'area di contorno di piazza Matteotti le trasformazioni di ripristino tipologico devono essere integrate, nell'ambito di Piano di recupero, 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 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 e 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:
 - a B1 - parti della zona B soggette a politiche di intensificazione degli insediamenti;
 - b B2 - parti della zona B in condizioni di equilibrio insediativo, soggette a politiche di consolidamento;
 - c B3 - parti della zona B soggette a politiche di riequilibrio e riproporzionamento degli insediamenti;
 - d 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 del presente Capo.
2. Le distanze minime fra le costruzioni sono regolate dall'art. 83.1 delle presenti Norme e dal Regolamento edilizio.

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 A/0 - abitazioni di ogni tipo;
 - b A/10 - uffici e studi privati;
 - c B/1 - collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme;
 - d B/4 - uffici pubblici;
 - e C/1 - negozi, botteghe (e locali per pubblici esercizi);
 - f C/2 - magazzini e locali di deposito;
 - g C/3 - laboratori per arti e mestieri;
 - h C/6 - autorimesse, rimesse;
 - i D/2 - alberghi e pensioni;
 - j D/5 - istituti di credito, cambio ed assicurazione.
2. 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.
3. La norma di cui al precedente 1. comma non è immediatamente eseguibile: compete agli strumenti urbanistici di attuazione, oppure alla Normativa delle zone elementari, selezionare

le destinazioni d'uso che possono essere attribuite ai singoli immobili mediante trasformazioni edilizie o dell'uso stesso.

4. Sono consentite inoltre, anche se non esplicitamente previste dalla Normativa delle zone elementari, le seguenti modificazioni della destinazione d'uso:
 - a da C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi) a C/2 (magazzini e locali di deposito);
 - b da C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi) a C/3 (laboratori per arti e mestieri);
 - c 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 extra-urbano, non connessi 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. 31.9, integrata dai commi successivi e dalle prescrizioni specifiche eventualmente dettate dalla Normativa delle zone elementari.
3. Nei fabbricati di tipo residenziale non soggetti a vincolo conservativo le destinazioni d'uso edilizio preesistenti possono essere modificate in:
 - a A/0 - abitazioni di ogni tipo;
 - b C/6 - autorimesse.
4. Nei fabbricati di tipo rurale non soggetti a vincolo conservativo, con funzioni abitative originariamente presenti in tutto o in parte del fabbricato, è ammessa la destinazione abitativa A/0 con un massimo di tre alloggi per fabbricato.
5. Gli interventi di sostituzione edilizia sui fabbricati di cui ai sopra estesi commi 3. e 4. devono essere ubicati all'interno dell'originaria pianta dell'edificio sul lotto; devono rispettare le altezze preesistenti, nonché disegni, tecniche e materiali propri della tradizione locale.
6. Nei fabbricati soggetti a vincolo conservativo sono ammessi gli interventi di cui al Capo 61 delle presenti norme ivi compresa la tipologia di cui all'art. 61.3 ad eccezione degli ampliamenti, intendendosi come tali, a titolo esemplificativo, sopraelevazioni, addizioni di corpi di fabbrica. La chiusura di spazi porticati è consentita, qualora sia ammessa dalla categoria di intervento che disciplina il fabbricato. Nei medesimi fabbricati sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, purché risultino compatibili con il rispetto delle norme di tutela dell'ambiente, del patrimonio culturale e delle distanze minime e con le limitazioni di seguito indicate:
 - a A/0 - abitazioni di ogni tipo;
 - b A/10 - uffici e studi privati;
 - c C/1 - limitatamente a locali per pubblici esercizi;
 - d C/2 - magazzini e locali di deposito;
 - e C/3 - laboratori per arti e mestieri;
 - f C/6 - autorimesse.

I soli edifici con originaria funzione abitativa, in tutto o in parte, oltre a quelli destinati a stalle e fienili, di cui alla definizione contenuta nel glossario, possono essere oggetto di trasformatio-

ne ad uso abitativo. Su tali edifici possono essere realizzati alloggi fino ad un massimo di tre, qualora i suddetti siano già destinati in tutto o in parte a residenza, e fino ad un massimo di 2, nel caso di stalle e fienili. Qualora non sia possibile ricavare autorimesse all'interno degli edifici esistenti, è ammessa la realizzazione di autorimesse in costruzioni separate fino alla concorrenza della dotazione minima obbligatoria, di cui all'art.81.3 seguente, con ubicazioni e soluzioni compositive appropriate alle caratteristiche dell'edificio principale servito, anche in deroga alle distanze dai limiti delle zone territoriali omogenee, fissate dall'art. 83.1 delle presenti Norme, fermo restando le norme del Codice Civile.

7. Non è ammessa la ricostruzione di edifici soggetti a vincolo conservativo abusivamente demoliti o lasciati perire.
8. Nei fabbricati composti da più unità tipologiche le modalità di calcolo della capacità insediativa si applicano ad ogni singola unità.
9. Sono ammesse recinzioni per delimitare i confini di zona territoriale omogenea, o di proprietà esterna ad essa, se in siepe viva e rete metallica nelle parti fisse, ad eccezione degli accessi carrai realizzabili in muratura, anche per l'eventuale contenimento dei contatori delle utenze pubbliche. Le aree cortilive a corte aperta od a corpi disgiunti devono mantenere tali loro configurazioni a salvaguardia della tipologia rurale tradizionale.
10. Quando le trasformazioni edilizie o dell'uso riguardino direttamente o funzionalmente una quota non minoritaria dell'organismo edilizio, devono essere progettate unitariamente per unità minime di intervento corrispondenti all'intero nucleo edilizio rurale originario, limitatamente a:
 - a sistemazione delle aree cortilive, le quali devono mantenere l'originaria configurazione delle parti comuni;
 - b sistema degli accessi, che va conservato nella sua unitarietà;
 - c recinzioni, che devono osservare le modalità di cui al sopra esteso comma 9;
 - d eventuali nuovi locali di servizio, da realizzare prioritariamente con il recupero di fabbricati esistenti, o in un unico corpo aggiuntivo.

Per la definizione di nucleo edilizio rurale originario si rimanda al Glossario.

11. Possono essere ammesse maggiore capacità insediativa e/o destinazioni d'uso aggiuntive in complessi di edifici rurali o in tipi edilizi speciali, esclusivamente nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi, in variante al Piano regolatore generale.
12. E' consentito l'utilizzo di area agricola, per quanto strettamente necessario, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire, all'interno della zona B4, la dotazione obbligatoria di parcheggi a servizio di pubblici esercizi. I parcheggi devono essere realizzati con tecniche e materiali rispettosi delle caratteristiche del contesto e tali da non compromettere gli usi agricoli. La concessione e/o autorizzazione edilizia deve essere accompagnata dall'assunzione dell'obbligo, da parte del soggetto attuatore, della rimessa in pristino dell'area agricola, al termine del suo utilizzo e delle eventuali condizioni alle quali essa deve avvenire.
13. In tutti gli edifici privi di funzione abitativa e non altrimenti disciplinati sono ammessi solo usi di servizio alla residenza, quali autorimesse, cantine, lavanderie, stenditoi, depositi attrezzi.
14. E' fatto obbligo di idoneo trattamento delle acque reflue nel rispetto dei limiti di qualità di cui al DLGS 11 maggio 1992, n.152, fatta salva la facoltà di prescrivere l'allacciamento alla pubblica fognatura, quando tecnicamente possibile, in relazione all'ubicazione e consistenza dell'insediamento.

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 dalla Normativa delle zone elementari 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, nonché, una volta che ne sia ultimata l'edificazione, i nuovi insediamenti, sono regolati 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:
 - a D1 - parti della zona D a prevalente destinazione industriale e terziaria soggette a politiche di intensificazione degli insediamenti;
 - b D2 - parti della zona D a prevalente destinazione industriale, e terziaria in condizioni di equilibrio insediativo, soggette a politiche di consolidamento;
 - c D3 - parti della zona D a prevalente destinazione industriale e terziaria, soggette a politiche di riequilibrio e riproporzionamento degli insediamenti;
 - d D4 - parti della zona D a prevalente destinazione industriale e terziaria destinate prevalentemente alla realizzazione di nuovi insediamenti;
 - e D5 - parti della zona D a prevalente destinazione terziaria;
 - f D6 - parti della zona D comprese nel territorio extraurbano.
3. La Normativa delle zone elementari 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, ove necessarie per assicurare completezza e funzionalità del servizio agli insediamenti e nel limite di una quota massima del 5% della capacità insediativa, purchè compatibili, anche se non esplicitamente indicate ai successivi articoli o dalla Normativa delle zone elementari stessa. In tale caso dovrà essere assicurato il reperimento delle aree per servizi pubblici.

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 dalla Normativa delle zone elementari di cui al Capo 31.
2. Le distanze minime fra le costruzioni sono regolate dall'art. 83.1 delle presenti Norme e dal Regolamento edilizio.

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 della Normativa delle zone elementari:
 - a A/0 - abitazioni (di custodia);
 - b C/2 - magazzini e locali di deposito;
 - c C/3 - laboratori per arti e mestieri;
 - d C/6 - autorimesse, rimesse;

- e D/1 - opifici;
 - f 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, o alla Normativa delle zone elementari, 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 1.000 mq di superficie utile produttiva, 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 dal precedente articolo.
2. Le parti edificate preesistenti, nonché, 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 A/0 - abitazioni di ogni tipo;
 - b A/10 - uffici e studi privati;
 - c B/4 - uffici pubblici;
 - d B/5 - scuole, laboratori scientifici;
 - e C/1 - negozi, botteghe (e locali per pubblici esercizi);
 - f C/2 - magazzini e locali di deposito;
 - g C/3 - laboratori per arti e mestieri;
 - h D/2 - alberghi e pensioni;
 - i D/3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;
 - j D/5 - istituti di credito, cambio ed assicurazione;
 - k 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, o alla Normativa delle zone elementari, 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 la Normativa delle zone elementari consenta in aree comprese in tali zone elementari anche la realizzazione di abitazioni, il Piano particolareggiato o altro strumento urbanistico equivalente possono permutare parte della capacità insediativa residenziale in superficie utile per attività produttive destinata a funzioni terziarie, in ragione di 100 mq per abitazione.

ART. 36.5 - DISCIPLINA DELLE ZONE ELEMENTARI D6

1. Le zone elementari D6 individuano gli edifici specialistici di tipo industriale, commerciale e artigianale in territorio extraurbano, non collegati direttamente all'attività agricola e aventi destinazione produttiva.
2. Agli edifici compresi in tali zone territoriali omogenee possono essere attribuite le seguenti destinazioni d'uso edilizio, purché compatibili con il contesto ambientale, previo nulla osta di attività specifiche ai sensi dell'art. 50.3 delle presenti norme:
 - a C/2 - magazzini e locali di deposito;
 - b C/3 - laboratori per arti e mestieri;
 - c D/1 - opifici;
 - d D/7 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;nonché le destinazioni relative alla funzione agricola.

Sono vietati gli insediamenti comportanti produzione di acque reflue industriali, così come definite dall'art.1 del DLGS 11 maggio 1999, n. 152, ad eccezione dei casi di recapito delle acque reflue a impianti di depurazione pubblici, o qualora sia attuato idoneo trattamento in situ, debitamente autorizzato

3. Sulle costruzioni esistenti si applica la disciplina confermativa definita dal precedente art. 31.9, con le integrazioni del successivo comma, e dalle prescrizioni specifiche eventualmente dettate dalla Normativa delle zone elementari.
4. Le costruzioni aventi le destinazioni d'uso indicate al precedente comma possono essere ampliate una tantum fino ad incrementare la superficie utile originaria o comunque esistente e legittimata al 28 aprile 1975 fino ad un massimo del 15% in percentuale e di 700 mq in valore assoluto. È ammessa la realizzazione di abitazioni di custodia nei limiti indicati dal precedente art. 36.2, 3. comma.
5. Ulteriori ampliamenti fino ad un incremento massimo del 25%, comprensivo altresì di eventuali superfici condonate ai sensi delle leggi 28 febbraio 1985, n. 47 e 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni ed integrazioni, oppure trasformazioni che comportino incidenti sostituzioni edilizie sono subordinate alla preventiva formazione di apposito piano di recupero esteso all'intera zona elementare.
6. L'altezza massima ammessa è di un piano più piano terra e 8 ml Gli ampliamenti e le sopraelevazioni non devono superare la minore tra l'altezza prescritta, ml 8, e l'altezza caratteristica delle costruzioni facenti parte del nucleo.
7. In caso di ampliamenti e ristrutturazioni di edifici esistenti, per fini di mitigazione ambientale, lungo i lati che confinano con la zona agricola, deve essere realizzata una cortina vegetale con specie autoctone costituita da almeno un filare di alberi ad alto fusto, posti a distanza ravvicinata, intercalati da essenze arbustive.

8. Sono ammesse recinzioni per delimitare i confini di zona territoriale omogenea, o di proprietà esterna ad essa, se in siepe viva e rete metallica nelle parti fisse, ad eccezione degli accessi carrai realizzabili in muratura, anche per l'eventuale contenimento dei contatori delle utenze pubbliche. Le aree cortilive a corte aperta od a corpi disgiunti devono mantenere tali loro configurazioni a salvaguardia della tipologia rurale tradizionale.
9. E' fatto obbligo di idoneo trattamento delle acque reflue nel rispetto dei limiti di qualità di cui al DLGS 11 maggio 1999, n. 152, fatta salva la facoltà di prescrivere l'allacciamento alla pubblica fognatura, quando tecnicamente possibile, in relazione all'ubicazione e consistenza dell'insediamento.

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, definiti nel Glossario delle presenti norme, come individuate dalle tavole n. 2.1 ... 2.36 elencate all'art. 11.0. Nell'ambito di essa è vietata qualsiasi modificazione allo stato dei luoghi non conforme ai predetti usi agricoli. E' vietato altresì il tombamento di fossi stradali o interpoderali, se non per realizzare passi carrai o per specifiche esigenze di pubblico interesse.
2. La disciplina di tale zona è diversificata secondo le seguenti articolazioni normative:
 - a E1 - zona agricola normale: in grado di sviluppare le potenzialità produttive senza particolari misure cautelative;
 - b E2 - zona agricola di interesse paesaggistico - ambientale: comprende porzioni di territorio nelle quali devono adottarsi particolari precauzioni nell'esercizio dell'attività agricola;
 - c E3 - zona agricola di interesse ambientale periurbana: comprende porzioni di territorio, aventi potenzialità agricola, nelle quali sono necessarie ulteriori precauzioni di tutela in relazione alle specifiche valenze di delimitazione tra ambito urbano ed infrastrutture, anche a fini di mitigazione ambientale e tra ambiti urbani tra di loro, al fine di riconoscerne le reciproche identità, nonché di conservazione di visuali paesaggistiche.
3. Sono fatte salve le prescrizioni di cui ai Capi 51 e 52 delle presenti norme.
4. Nelle zone a Parco fluviale e all'interno dei perimetri relativi alle zone a Riserva naturale orientata si applicano le prescrizioni specifiche di cui agli artt. 52.6 e 52.7 delle presenti norme.

ART. 37.1 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

1. Nell'ambito della zona agricola di tipo normale E1 sono ammesse tutte le destinazioni d'uso a funzione agricola indicate al gruppo F dell'art. 23.0 delle presenti norme, nei limiti e con le modalità indicate dai successivi articoli del presente Capo. In tale zona è ammessa la possibilità di intervento mediante Piano di sviluppo aziendale o interaziendale.
2. Nell'ambito della zona agricola di interesse paesaggistico - ambientale E2 sono ammesse tutte le destinazioni edilizie indicate al gruppo F dell'art. 23.0 delle presenti norme, ad esclusione di nuovi allevamenti, o ampliamenti di allevamenti esistenti delle seguenti categorie:
 - a F/6 - allevamenti suinicoli aziendali ed interaziendali non per esclusivo autoconsumo;
 - b F/7 - allevamenti intensivi bovini;
 - c F/8 - allevamenti intensivi suini;
 - d F/9 - allevamenti intensivi di zootecnia minore.

Sono inoltre esclusi:

- e F/15 - strutture a servizio della meccanizzazione agricola;
- f impianti interaziendali di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
- g strade poderali o interpoderali di larghezza superiore a ml 4;
- h installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne relative ad attività produttive e servizi ivi esistenti e di indicazioni di tipo turistico locale.

Le seguenti opere infrastrutturali diffuse, già disciplinate dal precedente art. 22.14, sono ammesse quando abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio del Comune e/o di un Comune limitrofo. Qualora invece non abbiano rilevanza meramente locale, la loro realizzazione è ammessa se prevista dagli strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali, oppure previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato:

- i impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete puntuali per telecomunicazioni;
- j impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
- k sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia;
- l opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e non alterino in maniera permanente l'assetto del territorio;
- m linee di comunicazione viaria, ferroviaria;
- n cabine elettriche, cabine di decompressione del gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile di modesta entità.

3. In zona E2, non è inoltre ammessa la presentazione di Piani di sviluppo aziendali o interaziendali per la creazione di nuovi centri aziendali.

4. Nell'ambito della zona agricola di interesse ambientale - paesaggistico periurbana E3 sono ammesse le destinazioni d'uso a funzione agricola indicate al gruppo F dell'art. 23.0 delle presenti norme, con esclusione di nuovi allevamenti, o ampliamenti degli allevamenti esistenti delle seguenti categorie:

- a F/3 - allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali bovini;
- b F/4 - allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali per zootecnia minore;
- c F/5 - allevamenti suinicoli aziendali per esclusivo autoconsumo;
- d F/6 - allevamenti suinicoli aziendali ed interaziendali non per esclusivo autoconsumo;
- e F/7 - allevamenti intensivi bovini;
- f F/8 - allevamenti intensivi suini;
- g F/9 - allevamenti intensivi di zootecnia minore.

Sono inoltre esclusi:

- h F12 - lagoni di accumulo dei liquami, impianti e strutture di depurazione di reflui zootecnici;
- i F15 - strutture a servizio della meccanizzazione agricola;
- j impianti interaziendali di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli.

5. Nella zona E3 non è ammessa presentazione di Piani di sviluppo aziendali o interaziendali.

6. In tutta la zona territoriale omogenea E sono infine ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- a G/12 - colture agrarie;
- b G/20 - bacini idrici per itticultura.

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:
 - a l'altezza massima delle nuove costruzioni è stabilita in ml 10.50, con un massimo di due piani utili fuori terra;
 - b 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 e delle altre costruzioni, nonché di limiti diversi, le distanze minime indicate alla tabella B delle presenti norme.

Abitazioni	Servizi rustici	Allevamenti aziendali per suini	Altri allevamenti aziendali	Allevamenti suinicoli intensivi	Ampliamento di altri allevamenti intensivi	Costruzione di altri allevamenti intensivi	Serre intensive	Concimaie a platea	Strutture per meccanizzazione e trasformazione prodotti agricoli	Contenitori aperti per liquami e impianti di depurazione reflui e zootecnici	
>10	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 proprietà
>5	10	40	20	300	200	250	100	40	20	300	Zone non agricole urbane
>5	10	20	15	100	100	100	50	20	10	80	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 accumulo irrigazione
60	20						15		15		Contenitori aperti per liquami e impianti di depurazione reflui e zootecnici
15	6						20		20		Concimaie a platea
6	6	6	6	6	6	6		20	6	15	Serre Intensive

TABELLA B - Distanze minime, di cui al Capo 37 delle presenti norme, da osservarsi nell'ambito della zona territoriale omogenea E, espresse in metri lineari.

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 rurale 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 e presentati per l'accatastamento steso 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 (vedasi le procedure di cui al modello 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 aziendale e interaziendale.

3. L'estensione del Centro aziendale, determinata ai sensi del precedente 2. comma, può essere accresciuta, in aziende di estensione superiore a 2 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:
 - a per le aziende di estensione inferiore a 10 ha: 100% e 3.500 mq;
 - b 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.
5. In caso di ampliamento del centro aziendale, in base ai criteri di cui al precedente 3. comma, deve essere redatto un apposito elaborato che definisca il nuovo perimetro, in opportuna scala, e la situazione distributiva del nuovo centro aziendale, prevedendo la piantumazione di alberature di tipo autoctono, ad alto fusto, in prossimità o a corona dell'area del centro aziendale, o, in filare, a sottolineare le vie di accesso o altri elementi morfologici esistenti, con un minimo di 10 piante ogni 1.000 mq di centro aziendale. Tale obbligo vale anche nel caso di realizzazione di nuove costruzioni o di interventi su edifici già presenti, con il mantenimento del perimetro del centro aziendale esistente.

ART. 37.4 - COSTRUZIONE DI ABITAZIONI AGRICOLE E SERVIZI RUSTICI

1. Nelle aziende agricole di estensione non inferiore a 2 ha è consentita all'interno del Centro aziendale, eventualmente ampliato in base ai criteri di cui al precedente art. 37.3, la realizzazione di abitazioni agricole e/o fabbricati agricoli alle seguenti condizioni e se giustificati in base alle attuali esigenze aziendali, tramite apposita relazione agronomica. Qualora non preesistano edifici da recuperare e/o ampliare è ammessa la realizzazione di nuovi corpi edilizi separati all'interno del centro aziendale. La realizzazione di nuove costruzioni ad uso abitazione agricola è consentita nelle ipotesi disciplinate dall'art. 40, 5. comma, lett. a) e b), della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni. All'interno dei fabbricati esistenti, con parziale o totale destinazione residenziale, o a stalla e fienile soggetti a vincolo conservativo, è inoltre ammessa, una tantum e nel rispetto del volume esistente, la realizzazione di una sola abitazione, oltre a quelle già esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, per le seguenti categorie: familiari collaboratori, imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile, operatori agricoli con rapporto di lavoro part-time, salariati assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato.
2. La costruzione di nuovi corpi edilizi per abitazioni agricole e servizi rustici totalmente o prevalentemente al di fuori del perimetro del centro aziendale è subordinata alla preventiva for-

mazione di Piano di sviluppo aziendale e interaziendale esteso all'intera azienda agricola organizzata.

3. Nelle aziende di estensione inferiore a 2 ha è consentita, all'interno del centro aziendale, la realizzazione di nuovi edifici per abitazioni agricole o fabbricati di servizio, se giustificati in base alle esigenze aziendali mediante Piano di sviluppo aziendale e solamente in presenza di realtà ad alta specializzazione, quali ad esempio di tipo floro-vivaistico od orticolo. Nuove abitazioni possono essere realizzate per i soggetti di cui al 1. comma del presente articolo.
4. Le abitazioni agricole di nuova costruzione dovranno 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, integrate nell'ambito dell'area cortiliva e realizzate secondo criteri di coerenza con le 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.
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. È vietata la costruzione, anche tramite Piano di sviluppo aziendale o interaziendale, di nuovi edifici abitativi, ad uso agricolo, su unità poderali dalle quali siano stati scorporati edifici per i quali è consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio dell'attività agricola.
8. All'esterno del perimetro del centro aziendale possono essere realizzate le seguenti strutture:
 - a impianti tecnici di irrigazione e regimazione idrica;
 - b impianti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua;
 - c lagoni di accumulo liquami e impianti di depurazione reflui zootecnici;
 - d silos orizzontali;
 - e recinti all'aperto per animali;
 - f concimaie
9. Sono ammesse recinzioni solamente se realizzate in rete metallica e pali di sostegno, in corrispondenza dei limiti di proprietà o del centro aziendale o del lato fronte strada. Gli accessi carrabili possono essere in muratura, anche per l'eventuale contenimento dei contatori per le utenze pubbliche. Nel caso in cui le recinzioni interessino aziende superiori a 2 ha, il limite inferiore della recinzione dovrà essere sollevato dal piano di campagna di almeno 10 cm.

ART. 37.5 - COSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO DI ALLEVAMENTI DI TIPO AZIENDALE

1. Sono allevamenti zootecnici di tipo aziendale quelli nei quali l'alimentazione del bestiame viene effettuata regolarmente mediante razioni costituite per almeno il 40%, espresso in unità foraggiere, da potenziali produzioni aziendali e nei quali non vengono superati i rapporti, di seguito indicati, tra peso vivo medio mantenuto / anno e superficie agraria utile in proprietà e/o in diritto reale di godimento, o in affitto per un periodo non inferiore a 15 anni:
 - a allevamenti bovini: 40 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno;
 - b allevamenti suinicoli: 40 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno; tali allevamenti dovranno inoltre essere realizzati in conformità al Piano stralcio di settore del Piano territoriale per il risanamento e la tutela delle acque per il comparto zootecnico, approvato con deliberazione del Consiglio regionale dell' 8 marzo 1995 n. 2409;

- c allevamenti equini: 30 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno;
- d allevamenti caprini e ovini: 20 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno;
- e allevamenti avicunicoli: 15 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno;

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

2. Allevamenti di tipo aziendale sono ammessi nell'ambito di aziende di estensione non inferiore a 3 ha alle seguenti condizioni:
 - a in via prioritaria mediante il recupero di edifici esistenti, o mediante il loro ampliamento;
 - b in via subordinata e nel solo caso in cui non preesistano edifici da recuperare e/o ampliare, mediante la realizzazione di nuovi corpi edilizi, purché contenuti totalmente o prevalentemente all'interno del perimetro del centro aziendale.

Allevamenti di tipo aziendale per zootecnia minore sono ammessi nell'ambito di aziende di estensione non inferiore ad 1 ha, all'interno degli edifici esistenti.
3. La costruzione di nuovi corpi edilizi per allevamenti di tipo aziendale esterni al perimetro del centro aziendale, o in aziende di estensione inferiore a quella prescritta dal comma precedente, è subordinata alla preventiva formazione di apposito Piano di sviluppo aziendale o interaziendale.
4. Ai fini del calcolo del peso vivo medio mantenuto per anno e per il dimensionamento degli edifici si dovrà fare riferimento a quanto previsto dall'art. 11 e ai parametri contenuti nella tabella n. 1 della circolare regionale n. 5404 del 10 ottobre 1995 e ai criteri ed obiettivi quali – quantitativi di riferimento di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 641 del 11 maggio 1998.

ART. 37.6 - COSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO DI ALLEVAMENTI DI TIPO INTENSIVO

1. La realizzazione di nuovi allevamenti intensivi è subordinata alla formazione di apposito Piano particolareggiato, con l'osservanza dei seguenti limiti ed indicazioni. Gli allevamenti suinicoli intensivi sono disciplinati dal Piano stralcio di settore del Piano territoriale per il risanamento e la tutela delle acque per il comparto zootecnico, approvato con deliberazione del Consiglio regionale dell' 8 marzo 1995, n. 2409. Gli eventuali nuovi allevamenti suinicoli intensivi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
 - a superficie territoriale minima di intervento: 8000 mq;
 - b indice di utilizzazione fondiaria: 0,3 mq/mq;
 - c superficie utile minima edificabile: 700 mq;
 - d superficie utile massima edificabile: 3.000 mq.
2. Gli allevamenti bovini intensivi di nuova costruzione sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
 - a superficie territoriale minima d'intervento: 8.000 mq;
 - b indice di utilizzazione fondiaria: 0,3 mq/mq;
 - c superficie utile minima edificabile: 700 mq;
 - d superficie utile massima edificabile: 3.000 mq.
3. L'ampliamento dei fabbricati esistenti è consentito tramite intervento diretto, nei limiti dei seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- a superficie territoriale minima d'intervento: appoderamento in atto, come da stato di fatto catastale alla data del 28 aprile 1975;
 - b superficie utile: incremento massimo del 10% della superficie utile esistente al 28 aprile 1975, con il limite assoluto di 3.300 mq.
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:
- a Superficie territoriale minima d'intervento: 5.000 mq;
 - b Superficie utile minima edificabile: 500 mq;
 - c 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.
6. Le distanze minime prescritte dal precedente art. 37.2 devono essere osservate per ogni parte e componente dell'allevamento.
7. Ai fini del calcolo del peso vivo medio mantenuto per anno e per il dimensionamento degli edifici dovrà farsi riferimento all'art. 11 ed ai parametri di cui alla tabella 1 della circolare regionale n. 5404 del 10 ottobre 1995 e ai criteri ed obiettivi quali – quantitativi di riferimento di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 641 del 11 maggio 1998.

ART. 37.7 - IMPIANTI A SERVIZIO DELLA MECCANIZZAZIONE AGRICOLA E STRUTTURE INTERAZIENDALI DI TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI

1. La realizzazione di nuove costruzioni destinate a strutture a servizio della meccanizzazione agricola, in funzione di lavorazioni meccanico-agrarie in conto terzi e di strutture interaziendali di trasformazione dei prodotti agricoli è subordinata alla formazione di apposito Piano particolareggiato ed all'osservanza dei seguenti limiti:
- a superficie territoriale minima d'intervento: 5.000 mq;
 - b indice di utilizzazione fondiaria: 0,45 mq/mq;
 - c superficie utile massima edificabile: 30 mq per macchina operatrice;
 - d altezza massima: 10,5 ml.
2. L'ampliamento dei fabbricati esistenti è consentito, con intervento diretto, nei limiti dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:
- a superficie territoriale minima d'intervento: appoderamento in atto, come da stato di fatto catastale alla data del 28 aprile 1975;
 - b superficie utile: per le strutture a servizio della meccanizzazione agricola incremento massimo del 20% della superficie utile esistente al 28 aprile 1975, fino ad un indice di utilizzazione fondiaria massimo di 0,4 mq/mq e fino ad un rapporto massimo di 40 mq per macchina operatrice; per le strutture interaziendali di trasformazione dei prodotti agricoli incremento massimo del 20% della superficie utile esistente al 28 aprile 1975, fino ad un indice di utilizzazione fondiaria massimo di 0,4 mq/mq;
 - c altezza massima: 10,5 ml.

ART. 37.8 - COSTRUZIONE DI SERRE INTENSIVE

1. La costruzione di serre intensive deve osservare i seguenti parametri:

- a Superficie territoriale minima d'intervento: 5.000 mq;
- b Superficie territoriale massima d'intervento: 20.000 mq;
- c Indice di utilizzazione fondiaria: 0,85 mq/mq.

Essa è subordinata alla formazione di apposito Piano particolareggiato quando la superficie coperta sia superiore a 500 mq.

2. Le strutture tipo tunnel od altri impianti analoghi privi di strutture di fondazione, se ed in quanto destinati al semplice riparo o all'intensificazione di colture agrarie praticate direttamente e continuativamente sulla superficie agraria coperta da tali strutture, non sono soggette al rilascio di atti autorizzatori.

ART. 37.9 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI OBBLIGATORI

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

- a 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 e situati all'interno del centro aziendale, come definito all'art. 37.3;
- b la realizzazione di nuovi allevamenti intensivi;
- c la realizzazione di serre intensive, solo se superiori a 500 mq di superficie coperta;
- d la realizzazione di impianti al servizio della meccanizzazione agricola e di strutture interaziendali di trasformazione di prodotti agricoli.

2. Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale 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, per la creazione di nuovi centri aziendali e per la costruzione all'esterno di quelli esistenti.

ART. 37.10 - RECUPERO DEGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DISMESSI

1. Negli immobili destinati ad allevamenti zootecnici, con esclusione di quelli ricadenti in zone di tutela del Piano territoriale di coordinamento provinciale, aventi superficie coperta complessiva (riferita all'insieme degli immobili) superiore a 2.000 mq, dismessi da almeno tre anni, sono ammesse trasformazioni edilizie o dell'uso per realizzare nuove unità immobiliari con destinazione abitativa, previa demolizione di tutte le sole strutture adibite all'attività di allevamento, ad eccezione di quelle assoggettate a vincolo conservativo. Il calcolo della superficie coperta esclude, ai sensi della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, tettoie, baracche e manufatti precari.

2. La destinazione urbanistica dell'area sarà oggetto di variante al Piano regolatore, ai sensi dell'art. 15, comma 4, lett. c), della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, con contestuale elaborazione di specifiche schede di cui alla Normativa delle zone elementari (residenziale extraurbana) e valutazione inerente la sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni anche rispetto alle reti idriche e di smaltimento di cui alla direttiva dell'art. 44, comma 2, del Piano territoriale di coordinamento provinciale.

3. Le nuove abitazioni e i relativi servizi devono essere realizzati in un unico edificio, di altezza massima di un piano, oltre il piano terra e di 8,50 ml. Possono essere realizzate fino ad un massimo di tre abitazioni; per ognuna la superficie utile ammessa è calcolata in ragione di 100 mq di superficie utile ogni 1.000 mq di superficie coperta oggetto di demolizione, per un massimo di 300 mq.
4. Il nuovo edificio va ubicato in prossimità di eventuali fabbricati residui dall'originario nucleo, preferibilmente sull'area di sedime delle demolizioni e deve inoltre essere realizzato secondo criteri di coerenza con le caratteristiche tipologiche, costruttive e compositive dei tipi edilizi rurali a corte, utilizzando disegni, tecniche e materiali propri della tradizione locale.
5. Il progetto edilizio di trasformazione degli immobili dovrà prevedere:
 - a la bonifica dell'area, con eliminazione di ogni impianto, deposito o stoccaggio liquami e altre deiezioni animali;
 - b il ripristino dell'uso agricolo sulle aree non interessate dal nuovo edificio, con riporto di terreno vegetale;
 - c la sistemazione complessiva dell'area con l'inserimento di siepi e alberature autoctone.
6. Eventuali recinzioni potranno essere realizzate in siepe viva e rete metallica nelle parti fisse, ad eccezione degli accessi carrai realizzabili in muratura, anche per l'eventuale contenimento dei contatori delle utenze pubbliche.

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 dalla Normativa delle zone elementari come aree per attrezzature generali.
2. La disciplina di tale zona è diversificata secondo le seguenti articolazioni normative:
 - a F1 - parti della zona F in territorio urbano;
 - b F2 - parti della zona F in territorio extraurbano.

ART. 38.1 - DISCIPLINA DELLE AREE PER ATTREZZATURE GENERALI

1. Le zone elementari F1 sono disciplinate dalla Normativa delle zone elementari che in particolare individua le destinazioni d'uso edilizie ammesse nella zona elementare stessa. In ogni caso sulle aree destinate ad attrezzature generali possono essere collocate esclusivamente destinazioni edilizie appartenenti alle seguenti categorie:
 - a B/1 - collegi, convitti, educandi, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, case-ferme;
 - b B/2 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
 - c B/3 - prigioni e riformatori;
 - d B/4 - uffici pubblici;
 - e B/5 - scuole, laboratori scientifici;
 - f B/6 - biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie;
 - g C/4 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro;
 - h C/6 - autorimesse, rimesse, scuderie, stalle;
 - i D/2 - alberghi e pensioni;
 - j D/3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;
 - k D/4 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
 - l D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro;
 - m E/1 - stazioni per servizi di trasporto terrestri ed aerei;
 - n E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
 - o E/4 - recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche;
 - p E/7 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
 - q E/8 - fabbricati e costruzioni nei cimiteri;
 - r 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:

- s G/1 - impianti sportivi a raso;
- t G/2 - impianti sportivi per balneazione;
- u G/4 - parchi e giardini pubblici;
- v G/6 - parcheggi per autoveicoli.

Possono essere altresì collocate mense, così come definite nel precedente art. 23. 2, 2. comma.

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 di iniziativa pubblica, al quale compete in particolare determinare dimensioni o 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. Detti strumenti devono inoltre destinare una quota non inferiore al 40% della superficie fondiaria a verde e/o parcheggi pubblici o di uso pubblico, aggiuntiva alle pertinenze delle funzioni insediate o da insediare.
3. Fino a quando non siano stati formati gli strumenti di iniziativa pubblica, di cui al precedente comma, nelle zone territoriali omogenee F (comprese le quote interne ad altre zone) sono consentite trasformazioni edilizie esclusivamente concernenti gli adeguamenti delle attrezzature esistenti, nel limite di un indice di utilizzazione fondiaria di 0,40 mq/mq di superficie utile.
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 di iniziativa pubblica o strumento urbanistico equivalente. In assenza di tale strumento gli immobili in esse compresi sono soggetti alla disciplina confermativa definita dal precedente art. 31.9 e dalle prescrizioni specifiche eventualmente dettate dalla Normativa delle zone elementari.
4. Compatibilmente con il rispetto della disciplina di tutela del patrimonio di interesse culturale di cui al Capo 61, le costruzioni destinate a D/2 - alberghi e pensioni - esistenti al 3 marzo 1989 possono essere ampliate, anche con intervento diretto, nella misura massima del 50% in termini di superficie utile.
5. Sono ammesse recinzioni per delimitare i confini di zona territoriale omogenea, o di proprietà esterna ad essa, se in siepe viva e rete metallica nelle parti fisse, ad eccezione degli accessi carrai realizzabili in muratura, anche per l'eventuale contenimento dei contatori delle utenze pubbliche. Le aree cortilive a corte aperta od a corpi disgiunti devono mantenere tali loro configurazioni a salvaguardia della tipologia rurale tradizionale.
6. E' fatto obbligo di idoneo trattamento delle acque reflue nel rispetto dei limiti di qualità di cui al DLGS 11 maggio 1999, n. 152, fatta salva la facoltà di prescrivere l'allacciamento alla pubblica fognatura, quando tecnicamente possibile, in relazione all'ubicazione e consistenza dell'insediamento.

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, al verde pubblico ed ai parcheggi, nonché 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 dalla Normativa delle zone elementari come aree per servizi di quartiere.
2. La disciplina di tale zona è diversificata secondo le seguenti articolazioni normative:
 - a G1 - parti della zona G in territorio urbano;
 - b 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 dalla Normativa delle zone elementari che in particolare individua le destinazioni d'uso edilizie ammesse nella zona elementare stessa. In ogni caso sulle aree destinate a servizi di quartiere possono essere collocate esclusivamente destinazioni edilizie appartenenti alle seguenti categorie:
 - a B/4 - uffici pubblici;
 - b B/5 - scuole, laboratori scientifici;
 - c C/4 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro;
 - d C/6 - autorimesse (solo se di uso pubblico);
 - e D/3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;
 - f D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro;
 - g E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
 - h E/4 - recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche;
 - i E/7 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
 - j 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:

- k G/1 - impianti sportivi a raso;
- l G/2 - impianti sportivi per balneazione;
- m G/4 - parchi e giardini pubblici;
- n G/6 - parcheggi per autoveicoli.

Possono essere altresì collocate mense, così come definite dal precedente art. 23.2, 2. comma.

2. Possono essere ubicate nell'ambito della zona territoriale omogenea G anche strutture sanitarie e socio-assistenziali previste da strumenti di programmazione di enti pubblici territoriali.

ART. 39.2 - DISCIPLINA DETTAGLIATA DELLA ZONA G1

1. Nelle zone G, l'attuazione delle previsioni di Piano regolatore avviene mediante Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, al quale compete determinare dimensioni e requisiti urbanistici dei servizi previsti, oppure mediante intervento diretto quando la Normativa delle Zone elementari detti prescrizioni specifiche.
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 auto-veicoli).
3. Fino a quando non siano stati formati gli strumenti di cui al precedente 1. comma, nelle zone territoriali omogenee G, o nelle aree elementari destinate a servizi di quartiere, sono consentite trasformazioni edilizie esclusivamente concernenti gli adeguamenti dei servizi esistenti, nel limite di un indice di utilizzazione fondiaria di 0,50 mq/mq di superficie utile. 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 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE ZONE G1 NON OGGETTO DI DIVERSA DISCIPLINA

1. I proprietari di aree per servizi di quartiere in territorio urbano (zone G1), hanno la facoltà di proporre una parziale modificazione di destinazione urbanistica, per realizzare interventi residenziali, terziari e produttivi, a fronte della cessione gratuita, al Comune, della restante parte, in presenza delle seguenti condizioni:
 - a le aree non siano ancora state poste in attuazione, ancorché su di esse sia vigente uno strumento urbanistico attuativo;
 - b le aree non siano oggetto di prescrizioni specifiche dettate dalla Normativa delle zone elementari del Piano regolatore;
 - c le aree non siano ricomprese, dal Piano dei servizi, tra le zone carenti.
2. La proposta deve essere formulata nel rispetto dei parametri e con i contenuti di seguito descritti, in forma di atto unilaterale d'obbligo.
3. Nelle aree di cui i proprietari propongono di mutare la destinazione urbanistica, la densità insediativa ammessa è di 50 abitazioni/ha. La superficie utile residenziale può essere convertita in tutto o in parte nelle altre destinazioni previste dal successivo comma, in base al coefficiente di moltiplicazione 1,5. La superficie utile media per le nuove abitazioni non deve eccedere 100 mq, così come definiti all'art. 3 del D.M. 10/5/77 n. 801.
4. Le destinazioni edilizie devono essere coerenti con il tessuto insediativo circostante. Sono ammesse esclusivamente:
 - a A/0 - abitazioni di ogni tipo;

- b A/10 - uffici e studi privati;
 - c C/2 - magazzini e locali di deposito;
 - d C/3 - laboratori per arti e mestieri;
 - e C/6 - autorimesse.
5. Qualora la superficie fondiaria dell'area interessata dalla proposta superi 3000 mq, la superficie delle aree di cui i privati propongono la modifica di destinazione urbanistica non può superare il 20% del totale. Nel caso di aree di superficie inferiore a 3000 mq o di particolare morfologia, la percentuale può superare il 20% e la proposta deve contenere, oltre a quanto previsto dal successivo comma 6, l'impegno alla realizzazione, in tutto o in parte, dei servizi pubblici e/o delle urbanizzazioni, a compensazione della minore quantità di area ceduta.
 6. La proposta deve provenire, in forma congiunta, da tutti i proprietari delle aree di comparti unitari di intervento, al fine di garantire il conseguimento degli obiettivi urbanistici definiti dal Piano regolatore, dal Piano dei servizi o da specifici atti della Giunta Comunale. Essa deve contenere:
 - a l'impegno alla cessione gratuita delle aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici, non oggetto di modificazione di destinazione urbanistica;
 - b l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'area di proprietà privata di cui si propone la modifica di destinazione urbanistica ed alla loro ubicazione nell'area medesima;
 - c l'impegno alla eventuale cessione di aree ed opere di urbanizzazione.
 7. L'accettazione della proposta avviene tramite approvazione di variante specifica al Piano regolatore, ai sensi dell' art. 15, comma 4, lett. c), della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni. L'attuazione delle previsioni così variate avviene previa formazione ed approvazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica, oppure in regime di concessione edilizia convenzionata.

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 di iniziativa pubblica o strumento urbanistico equivalente. In assenza di tale strumento gli immobili in esse compresi sono soggetti alla disciplina confermativa definita dal precedente art. 31.9 e alle prescrizioni specifiche eventualmente dettate dalla Normativa delle zone elementari.
4. Sono ammesse recinzioni per delimitare i confini di zona territoriale omogenea, o di proprietà esterna ad essa, se in siepe viva e rete metallica nelle parti fisse, ad eccezione degli accessi carrai realizzabili in muratura, anche per l'eventuale contenimento dei contatori delle utenze pubbliche. Le aree cortilive a corte aperta od a corpi disgiunti devono mantenere tali loro configurazioni a salvaguardia della tipologia rurale tradizionale.
5. E' fatto obbligo di idoneo trattamento delle acque reflue nel rispetto dei limiti di qualità di cui al DLGS 11 maggio 1999, n. 152, fatta salva la facoltà di prescrivere l'allacciamento alla pubblica fognatura, quando tecnicamente possibile, in relazione all'ubicazione e consistenza dell'insediamento.

PARTE IV - POLITICHE URBANISTICHE NELL'AMBIENTE EDIFICATO

CAPO 40 - GENERALITÀ

ART. 40.0 - FINALITÀ

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 MODALITÀ 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 e 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 MODALITÀ 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 tra le due guerre e a formazioni unitarie del tessuto urbano espressive di differenti forme insediative.
2. In tali ambiti, individuati dalle tavole n. 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:
 - a negli isolati coerenti ai criteri insediativi dell'epoca di appartenenza, che abbiano subito successivi interventi modificativi, va ripristinato il disegno di impianto originario;
 - b negli isolati il cui impianto originario, successivamente modificato o rimasto immutato, non sia coerente con le regole e con le modalità insediative dell'epoca di appartenenza, oppure 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 del loro 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 e completati. In particolare va confermato e restituito al sistema di alberature stradali l'originario significato di separazione fra superfici pedonali e carrabili e 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 MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Le aree soggette a politiche di ricomposizione e riassetto urbanistico corrispondono principalmente 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, nonché 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, o 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, estendendo tale criterio 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 MODALITÀ 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 come 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 soprattutto mediante la ricerca delle situazioni locali di maggiore trasformabilità, al fine di promuovere le più opportune trasformazioni del patrimonio edilizio esistente specialmente 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 e 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, soprattutto i nuclei elementari di verde e gli 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 e mediante il compimento o il rifacimento delle urbanizzazioni primarie e il diffuso impiego di alberature.

CAPO 45 - CONSOLIDAMENTO E COMPIMENTO DI AMBITI URBANI PIANIFICATI

ART. 45.1 - CRITERI E MODALITÀ 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 soprattutto mediante interventi di adeguamento delle urbanizzazioni e qualificazione degli spazi pubblici nelle aree edificate esterne agli insediamenti pianificati, nonché mediante l'inserimento di funzioni e di volumi appropriati ad accrescere la continuità dei tessuti e dei percorsi e a meglio saldare modelli insediativi adiacenti, sovente profondamente diversi.

CAPO 46 - AREE PER FUNZIONI O INSEDIAMENTI COMPLESSI

ART. 46.1 - CRITERI E MODALITÀ 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, o 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 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 con gli ambiti territoriali indicati ai Capi 41, 42, 43 e 44 della presente Parte, nonché con la zona territoriale omogenea E. Rientrano inoltre nelle suddette zone di recupero le porzioni di territorio nelle quali la Normativa delle zone elementari impone o ammette 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 49 - ZONE DI TUTELA DI ELEMENTI DELLA CENTURIAZIONE

ART. 49.1 - DEFINIZIONE

1. Le zone di tutela di elementi della centuriazione sono parti di territorio nella cui attuale struttura permangono segni, sia localizzati sia diffusi, della centuriazione.
2. Gli elementi caratterizzanti l'impianto storico della centuriazione sono:
 - a le strade;
 - b le strade interpoderali;
 - c i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione;
 - d i tabernacoli agli incroci degli assi;
 - e le case coloniche;
 - f i relitti dei filari di antico impianto orientati secondo la centuriazione;
 - g i prati stabili orientati secondo la centuriazione.

ART. 49.2 - DISCIPLINA DELLE ZONE DI TUTELA DI ELEMENTI DELLA CENTURIAZIONE

1. Nelle zone di tutela di elementi della centuriazione è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi di cui al 2. comma del precedente art. 49.1; qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e di canali deve possibilmente riprendere gli analoghi elementi lineari della centuriazione e comunque essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale.
2. Gli interventi di nuova edificazione, sia di annessi rustici, sia di unità edilizie ad uso abitativo, funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e di norma costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.
3. In tali zone, individuate dalla cartografia di Piano in conformità alla zonizzazione di cui all'art. 21, 2. comma, lett. d del Piano Territoriale Paesistico Regionale, qualsiasi modifica al patrimonio edilizio, ad esclusione degli interventi che non ne modifichino la consistenza planimetrica ed altimetrica e delle modifiche degli elementi morfologici elencati al comma 2. del precedente articolo, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, previa richiesta, corredata di idonea documentazione, da inoltrare al Civico Museo Archeologico, il quale provvederà a sottoporla all'autorità competente.
4. Nelle zone ed elementi di interesse storico - archeologico di cui al presente articolo ed art. 49.1, vale la prescrizione di cui all'art. 33 del P.T.P.R.

PARTE V - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELLE RISORSE NATURALI

CAPO 50 - TUTELA DELL'AMBIENTE: GENERALITÀ

ART. 50.0 - OBIETTIVI DELLE DISPOSIZIONI A TUTELA DELLA QUALITÀ 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, nonché il mantenimento 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 urbana 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, o 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, nonché le zone di rispetto delle medesime captazioni, così come definite dal DPR 24 maggio 1988 n. 236;
 - 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;
 - d le aree comprese all'interno dei perimetri di tutela dei corpi idrici (C.I.S.).

ART. 50.2 - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ 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, deve essere documentata la compatibilità con l'ambiente in rapporto alle proposte modificazioni del territorio e/o delle attività e funzioni conseguentemente da insediarsi, sono previste dalle specifiche norme di zona, o 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 della compatibilità con l'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, o 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 di mezzi;
 - h effetti di rumorosità ambientale derivanti dal traffico veicolare;
 - i effetti di degrado del territorio ed inquinamento del suolo derivanti dal 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 dovranno essere documentati i risultati attesi.

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

1. Ferme restando le disposizioni di cui al successivo art. 54.2, la destinazione di edifici di nuova realizzazione, o loro porzioni, o 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 subordinata, nell'ambito del Regolamento edilizio, del Regolamento di igiene e del Regolamento di polizia urbana, ad apposito preventivo nulla-osta all'esercizio dell'attività specifica, distinto dalla certificazione di abitabilità relativa alle opere edilizie, rilasciata dal Comune.
2. Alle medesime prescrizioni sono subordinate le modificazioni di attività già esistenti che le assimilino alle suddette.
3. Il preventivo conseguimento del nulla-osta all'esercizio è prescritto per le seguenti attività :
 - 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 del 5 settembre 1994 e successive modifiche e integrazioni, limitatamente alle attività di cui alle tabelle C "Attività industriali" e alle fasi di "produzione" e "deposito" per quanto concerne le tabelle A "Sostanze chimiche" e B "Prodotti materiali";
 - b attività a rischio di incidenti rilevanti, assoggettate a notificazione o dichiarazione ai sensi del DLGS 28 settembre 1999, n. 177;
 - c aziende e attività che, pur non essendo assoggettate all'obbligo di dichiarazione di cui sopra, utilizzino o effettuino il deposito di sostanze e/o materiali pericolosi o infiammabili, così come individuate da disposizioni regionali, dal Regolamento di igiene o da altre disposizioni normative vigenti;
 - d attività idroesigenti, così come definite nel Glossario;
 - e attività di servizio alla residenza, non compatibili con la residenza stessa;
 - f attività produttive con impianti a ciclo continuo, così come individuate dal DM 11 dicembre 1996 e attività rumorose, come da declaratorie degli appositi regolamenti e fermo restando quanto disposto dall'art. 8, comma 4 e 6 della legge 26 ottobre 1995, n. 447.
4. Il Regolamento comunale di igiene, e per quanto di competenza, il Regolamento edilizio ed il Regolamento di polizia urbana 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.

ART. 50.4 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

1. Sono assoggettati all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 151 del DLGS 29 ottobre 1999, n. 490, gli interventi da realizzare nei corsi d'acqua e all'interno delle fasce laterali di 150 ml dalle sponde o dal piede dell'argine dei fiumi Secchia, Panaro, dei torrenti Tiepido, Guerro, Nizzola, Grizzaga, Gherbella, Tegagna, del canale Naviglio, nonché degli altri corpi idrici iscritti nell'elenco di cui al T.U. delle leggi sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, oltre agli interventi da realizzare nelle zone di interesse archeologico definite come A2 dall'art. 63.3 delle presenti norme
2. La disposizione di cui sopra non si applica ai corpi idrici nei tratti tombati, oppure compresi nel sistema fognario, ai sensi del vigente Regolamento dei servizi di fognatura e degli scarichi nelle pubbliche fognature.
Non è inoltre applicabile alle aree che alla data del 6 settembre 1985:
 - a erano classificate come zone omogenee A e B;
 - b erano ricomprese all'interno del Programma pluriennale di attuazione, anche se classificate in zone diverse da quelle di cui sopra.
3. La tutela di cui al presente articolo è concorrente rispetto agli altri vincoli dettati sia dal Piano territoriale paesistico regionale, sia dal Piano regolatore generale.

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 si applicano nell'ambito dei perimetri per la protezione statica delle captazioni idropotabili, individuati nelle tavole n. 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 quelli denominati:
 - a Cognento 1 (campo acquifero M.E.T.A.) identificato dal n. 1 al n. 12 della cartografia di Piano regolatore ;
 - b Cognento 2 (campo acquifero A.I.M.A.G.) identificato dal n. 13 al n. 23 della cartografia di Piano regolatore;
 - c Via Panni (campo acquifero M.E.T.A.) identificato dal n. 24 al n. 27 della cartografia di Piano regolatore;
 - d Lesignana (pozzo M.E.T.A.) identificato dal n. 28 della cartografia di Piano regolatore).
4. Sono campi acquiferi vulnerabili quelli denominati:
 - a Cittanova (pozzo META) identificato dal n. 29 della cartografia di Piano regolatore;
 - b Marzaglia 1 (campo acquifero META) identificato dal n. 30 al n.32 della cartografia di Piano regolatore;
 - c Marzaglia 2 (pozzo META) identificato dal n. 33 della cartografia di Piano regolatore;
 - d Baggiovara (pozzo META) identificato dal n. 34 della cartografia di Piano regolatore;
 - e Via Martiniana (pozzo Comune di Maranello) identificato dal n. 35 al n. 36 della cartografia di Piano regolatore.
5. 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, per l'integrità della qualità delle acque sotterranee, così come definiti nell'allegato Glossario.

ART. 51.1 - AMBITI TERRITORIALI DI PROTEZIONE DELLE CAPTAZIONI

1. Ferme restando le definizioni di cui agli artt. 5, 6, e 7 del DPR 24 maggio 1988, n. 236, come sostituiti dall'art. 21, commi 2, 3, 4 del DLGS 11 maggio 1999, n. 152, e i relativi divieti per la salvaguardia delle captazioni acquedottistiche, sono oggetto di disposizioni di tutela attraverso il Piano regolatore i seguenti ambiti territoriali:
 - a aree di tutela assoluta (PA);
 - b aree di protezione primaria (PA1);
 - c aree di protezione secondaria o allargata (PA2).
2. Le tavole di Piano regolatore identificano altresì i perimetri, definiti, con criterio geometrico, in una circonferenza di ml 200 dall'asse della condotta di risalita delle captazioni, delle zone di rispetto di cui all'art. 6 del DPR 24 maggio 1988, n. 236, come sostituito dall'art. 21, comma 3 del

DLGS 11 maggio 1999, n. 152 (PA236), all' interno dei quali sono in vigore i vincoli d'uso del territorio ivi prescritti, afferenti al divieto delle seguenti attività, opere e destinazioni:

- a dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b accumulo di concimi organici, fertilizzanti e pesticidi;
- c spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e aree cimiteriali;
- f apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali – quantitative della risorsa idrica;
- h discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- i gestione di rifiuti;
- j stoccaggio di prodotti, o sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- k centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l pozzi perdenti;
- m pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg/ha di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

3. Le variazioni ai perimetri delle zone di tutela assoluta e di rispetto primario o allargato, derivanti dall'apertura o chiusura dei pozzi, o da permanenti modifiche al regime d'uso delle captazioni acquedottistiche, nonché le variazioni ai perimetri di cui al comma 2. del presente articolo, disposte con atto di disciplina regionale, 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 (PA)

1. Il perimetro di tutela assoluta delle captazioni acquedottistiche attive, è definito, con criterio geometrico, in una circonferenza del diametro di ml 10, da misurarsi dal centro della condotta di risalita delle acque.
2. Il perimetro di tutela assoluta può essere individuato cartograficamente nelle tavole di piano regolatore quando, in presenza di più pozzi attivi adiacenti, occorra far riferimento all'involuppo degli omologhi perimetri relativi ai pozzi in questione.
3. All'interno dei perimetri di tutela assoluta 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 DI PROTEZIONE PRIMARIA (PA1)

1. Fermi restando i divieti e le prescrizioni di cui all'art. 6 del DPR 24 maggio 1988, n. 236, così come sostituito dall'art.21, comma 3 del DLGS 11 maggio 1999, n. 152, le disposizioni di cui ai successivi commi definiscono:
 - a le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, nonché le destinazioni d'uso e/o funzionali vietate e consentite all'interno dei perimetri di protezione primaria delle captazioni idropotabili a fini acquedottistici;
 - b le modalità di intervento e le cautele per la tutela delle caratteristiche qualitative delle falde intercettate dalle captazioni medesime, relativamente alle attività e trasformazioni urbanistiche edilizie e d'uso che risultino consentite.
2. E' vietato l'investimento di aree comprese nelle zone di protezione primaria, sia relative ad acquiferi protetti che ad acquiferi vulnerabili, con nuove trasformazioni urbanistiche, edilizie e d'uso che prevedano le seguenti destinazioni edilizie e/o funzionali di cui agli artt. 23.0 e 23.1:
 - a F/3 - allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali bovini;
 - b F/4 - allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali per zootecnia minore;
 - c F/5 - allevamenti suinicoli aziendali e interaziendali non ad esclusivo uso domestico e/o per autoconsumo;
 - d F/6 - allevamenti suinicoli aziendali ed interaziendali ad esclusivo uso domestico e/o per autoconsumo;
 - e F/7 - allevamenti intensivi bovini;
 - f F/8 - allevamenti intensivi suini;
 - g F/9 - allevamenti intensivi di zootecnia minore;
 - h F/12 - impianti e strutture di depurazione di reflui zootecnici;
 - i B/1 - collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme;
 - j B/2 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
 - k B/3 - prigioni e riformatori;
 - l C/1 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi, limitatamente alla sottoclasse ISTAT 652 "Commercio al minuto di carburanti";
 - m C/6 - autorimesse, rimesse, scuderie, stalle;
 - n D/1 - opifici;
 - o D/4 - case di cura e ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
 - p D/8 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
 - q E/1 - stazioni per servizi di trasporto terrestri ed aerei;
 - r E/8 - fabbricati e costruzioni di cimiteri e cimiteri;
 - s G/3 - campeggi e aree attrezzate per roulotte;
 - t G/7 - bacini idrici per nautica, pesca sportiva, se non adeguatamente impermeabilizzati;
 - u G/9 - cave e miniere a cielo aperto;
 - v G/10 - lagoni e serbatoi di accumulo di liquami e reflui zootecnici e industriali;
 - w G/11 - discariche di rifiuti.
 - x G/20 - bacini idrici per itticultura, se non adeguatamente impermeabilizzati.

3. All'interno dei perimetri di protezione primaria è ammissibile la costruzione di infrastrutture per la mobilità, a condizione che siano attuate misure di protezione efficaci ad evitare ogni dispersione di agenti inquinanti nel suolo, da definirsi mediante apposito studio di impatto ambientale integrativo del progetto dell'opera. Sono inoltre ammissibili, o soggetti alle condizioni e prescrizioni di cui al successivi commi 4. e 5., o vietati, in relazione all'interessamento di acquiferi classificati come vulnerabili o protetti, trasformazioni urbanistiche ed interventi di completamento e consolidamento di insediamenti preesistenti, o ampliamenti di edifici esistenti nei termini di cui al sotto riportato prospetto:

DESTINAZIONE	ACQUIFERI VULNERABILI	ACQUIFERI PROTETTI
A/0 – abitazioni d'ogni tipo;	ammesse a condizione	ammesse a condizione
A/10 – uffici e studi privati;	ammessi a condizione	ammessi a condizione
B/1 – collegi, convitti, case di riposo, conventi, seminari, escluse le caserme;	vietati	ammessi a condizione
B/4 – uffici Pubblici;	vietati	ammessi a condizione
B/5 – scuole, laboratori scientifici;	solo se esistenti	ammessi a condizione
B/6 – biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie;	solo se esistenti	ammessi a condizione
C/1 – negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;	solo se esistenti	ammessi a condizione
C/2 – magazzini e locali di deposito;	solo se esistenti, con vincoli	ammessi a condizione
C/3 – laboratori per arti e mestieri;	vietati	ammessi a condizione
C/4 – fabbricati e locali per servizi sportivi appartenenti a soggetti operanti senza finalità di lucro;	ammessi a condizione	ammessi a condizione
C/6 – autorimesse e rimesse;	ammesse a condizione	ammessi a condizione
D/2 – alberghi e pensioni	solo se esistenti	ammessi a condizione
D/3 – teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;	vietati	ammessi a condizione
D/6 – fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fini di lucro;	ammessi a condizione	ammessi a condizione
D/8 – fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	vietati	ammessi a condizione
E/3 – costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;	vietati	ammessi a condizione
E/7 – fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;	solo se esistenti	ammessi a condizione
G/1 – impianti sportivi a raso;	ammessi a condizione	ammessi a condizione
G/2 – impianti sportivi di balneazione;	vietati	ammessi a condizione
G/6 – parcheggi per autoveicoli	vietati, salvo le dotazioni minime di attività esistenti	ammessi a condizione
G/8 – depositi a cielo aperto;	vietati	ammessi a condizione
G/12 – colture agrarie	ammesse a condizione	ammesse
G/9 - cave e miniere a cielo aperto	ammesse a condizione	ammesse a condizione
G/19 - canali e corsi d'acqua	ammessi a condizione	ammessi a condizione

4. Nelle zone di rispetto primario di acquiferi vulnerabili, relativamente alle destinazioni di cui al sopra riportato prospetto, devono rispettarsi le seguenti prescrizioni :
- a pozzetti, fosse biologiche ed opere per il collettamento delle acque nere o miste, ivi compresi gli allacciamenti alla pubblica fognatura devono essere dotati di dispositivi di sicurezza atti a garantirne la perfetta tenuta idraulica;

- b deve essere esclusa la realizzazione di serbatoi interrati di idrocarburi e di sostanze liquide pericolose di qualsiasi tipo e natura;
 - c per le canalizzazioni a cielo aperto, il progetto deve essere corredato da uno studio di previsione della qualità delle acque vettorate e dalla previsione delle opere necessarie a garantire l'integrità delle acque sotterranee intercettate dalle captazioni idropotabili.
5. Nelle aree di protezione primaria di acquiferi protetti non sono ammissibili attività classificabili come idroesigenti, ai sensi del Glossario di cui alle presenti Norme e, nel caso di insediamenti classificabili come produttivi ai sensi della legge 10 maggio 1976 n. 319, deve essere conseguito preventivamente il nulla osta all'esercizio di specifica attività di cui all'art. 50.3, in relazione alla natura degli scarichi idrici. Relativamente alle destinazioni ammissibili di cui al sopra riportato prospetto, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni
- a la superficie compresa nel perimetro di protezione primaria ed oggetto di nuova urbanizzazione in esito a strumenti particolareggiati attuativi di nuova approvazione deve essere prioritariamente adibita a verde di comparto od opere di urbanizzazione secondaria e destinata all'edificazione solo subordinatamente all'indisponibilità di superfici fondiarie esterne al perimetro, in grado di consentire il raggiungimento della suscettività edificatoria consentita, comunque, nel rispetto degli ulteriori vincoli connessi all'eventuale interessamento dell'area di che trattasi alle zone di rispetto di cui all'art.6 del DPR 24 maggio 1988, n.236 come sostituito dall'art. 3 del DLGS. 11 maggio 1999, n. 152 ;
 - b le tipologie edilizie e le caratteristiche geotecniche dell'area d'intervento devono consentire la realizzazione di fondazioni superficiali, essendo tassativamente vietate le palificazioni, se in grado di esporre a rischio d'inquinamento le falde utilizzate a fini idropotabili;
 - c a cura e spese dei soggetti attuatori devono essere allestiti dispositivi di protezione dinamica a integrazione del sistema di monitoraggio delle captazioni idropotabili;
 - d pozzetti, fosse biologiche ed opere per il collettamento delle acque nere o miste, ivi compresi gli allacciamenti alla pubblica fognatura devono essere dotati di dispositivi di sicurezza atti a garantirne la perfetta tenuta idraulica;
 - e deve essere esclusa la realizzazione di serbatoi interrati di idrocarburi e di sostanze liquide pericolose di qualsiasi tipo e natura;
 - f per gli impianti sportivi di balneazione, devono essere garantiti la perfetta tenuta idraulica ed il perfetto isolamento della vasca natatoria. Qualora l'approvvigionamento idrico sia soddisfatto mediante pozzo da realizzare in loco, l'ammissibilità dell'impianto va valutata in relazione all'idroesigenza espressa.
 - g in caso di depositi a cielo aperto, l'ammissibilità è stabilita in sede di nulla osta all'uso specifico, in relazione alla natura dei materiali da depositare e delle caratteristiche delle opere per il drenaggio e il collettamento delle acque meteoriche;
 - h i parcheggi devono essere impermeabilizzati e dotati di reti di drenaggio e collettamento delle acque meteoriche a perfetta tenuta idraulica;
 - i le fondazioni di eventuali opere d'arte connesse alle infrastrutture per la viabilità non devono, di norma, prevedere palificazioni, e, in ogni caso dovranno essere documentate modalità operative in grado di garantire adeguata protezione delle falde intercettate dalle captazioni acquedottistiche;
 - j le canalizzazioni a cielo aperto di cui alla destinazione G/19 devono avere fondo e fianchi adeguatamente impermeabilizzati.

ART. 51.4 - DISCIPLINA NEI PERIMETRI DI PROTEZIONE SECONDARIA O ALLARGATA (PA2)

1. All'interno dei perimetri di protezione secondaria o allargata si applicano le prescrizioni del precedente art. 51.3, con le modifiche di seguito indicate:
 - a F/3 - allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali bovini possono essere mantenuti e ripristinati ove il bestiame non sia 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 né comunque la potenzialità produttiva di 50 capi bovini equivalenti;
 - b G/2 - impianti sportivi per balneazione, ammessi se su acquiferi protetti;
 - c G/3 - campeggi e aree attrezzate per roulotte, ammessi se su acquiferi protetti;
 - d G/6 - parcheggi per autoveicoli, ammessi se a servizio di attività consentite e di servizi pubblici;
 - e G/7 - bacini idrici per nautica e pesca sportiva, ammessi a condizione che non siano alterate le condizioni di acquifero protetto e siano osservate apposite modalità di realizzazione;
 - f G/9 - cave e miniere a cielo aperto: 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 G/16 - infrastrutture viarie, ammesse se precedute da specifica valutazione di impatto ambientale;
 - h G/19 - canali e corsi d'acqua a cielo aperto che convogliano 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, previa adozione di dispositivi di messa in sicurezza degli scarichi, come descritti alla lettera e del precedente art. 51.3, 2. comma, e ferma restando la esclusione di serbatoi interrati di idrocarburi e di altre sostanze liquide pericolose. 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 a strumenti urbanistici particolareggiati vigenti, possono ammettere disposizioni contrastanti con le disposizioni di cui al presente articolo a condizione che:
 - a siano rispettate le modalità costruttive e garantiti i requisiti previsti dalle prescrizioni regolamentari per interventi edilizi, infrastrutture ed opere di urbanizzazione;
 - b 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 (PA3)

1. Nelle aree indicate sulla cartografia di Piano regolatore come riservate a nuovi impianti di captazione è vietata la realizzazione di:
 - a F/3 - allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali bovini di capacità superiore a 50 capi allevati medi annui;
 - b 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;
 - c 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;
 - d 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, delle opere idrauliche e di urbanizzazione è soggetta alla medesima disciplina dell'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.

ART. 51.6 - PERIMETRI DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SOTTERRANEI (C.I.S.)

1. Ai sensi dell'art. 28 del Piano Territoriale Paesistico Regionale, all'interno dei perimetri di tutela dei corpi idrici sotterranei, sono esclusi :
 - a scarichi liberi;
 - b lagoni di accumulo liquami zootecnici se non perfettamente impermeabilizzati con materiali artificiali;
 - c discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al D.P.R. 10 settembre 1982, n. 915, nonché delle terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;
 - d interrimento, interruzione e deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti ad uso idropotabile.
2. E' inoltre sempre vietata la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburante. Ai fini della salvaguardia delle acque sotterranee dal rischio di inquinamento, i serbatoi interrati di stoccaggio di sostanze o preparati liquidi per usi commerciali e ai fini della produzione industriale sono ammessi solo qualora possiedano i requisiti di sicurezza ed i dispositivi di tutela previsti sia dalla lett. a), che dalla lett. b), dall'art. 7, comma 2, del Decreto del Ministero dell'Ambiente 24 maggio 1999, n. 246.
3. Ferme restando le prescrizioni dettate dal Regolamento di Igiene nei confronti dei potenziali Centri di Pericolo per l'integrità qualitativa delle acque sotterranee, ogni altro strumento urbanistico preventivo ed ogni progetto di opera infrastrutturale, di iniziativa pubblica o privata, od ogni iniziativa estrattiva che ricada all'interno di tale perimetrazione, e che sia esterna al centro urbanizzato così come definito dal Glossario in calce alle presenti Norme, dovranno esse-

re corredati di un apposito studio, da redigere ai sensi dell'art. 50.2, comma 2 delle presenti Norme, riguardante:

- a la specificazione degli aspetti concernenti l'effettivo grado di potenziale esposizione dell'acquifero a fattori di inquinamento localmente in atto mediante un'apposita campagna di sondaggi e prove penetrometriche in grado di evidenziare litologia di superficie, altezza del tetto delle ghiaie, soggiacenza della falda e caratterizzazione dei litotipi, dalla superficie topografica al tetto delle ghiaie;
 - b la specificazione dei dispositivi conseguentemente proposti per la riduzione dell'esposizione al rischio a carico dell'acquifero, in esito all'esecuzione degli interventi previsti, tenuto conto degli esiti dell'indagine di dettaglio eseguita e delle potenzialità d'uso idropotabile dell'acquifero interessato e con particolare riferimento, per gli assi di viabilità di classe A e B, all'indicazione dei dispositivi finalizzati alla riduzione del rischio di contaminazione dell'acquifero derivante da sversamenti accidentali.
4. L'approvazione degli strumenti attuativi, dei progetti e delle iniziative finalizzate all'estrazione di materiali litoidi di cui al comma 3 è subordinata alla positiva valutazione dell'efficacia dei dispositivi di mitigazione dell'esposizione all'inquinamento proposti, oltre che al rispetto delle prescrizioni integrative o sostitutive, espresse dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale.
5. È in particolare soggetto al preventivo nulla osta all'esercizio di attività specifica, di cui all'art. 50. 3, l'uso di tutti gli immobili (edifici ed aree) derivanti da trasformazioni edilizie od urbanistiche concernenti le zone elementari D6 comprese all'interno dei perimetri di cui al presente articolo.
6. All'interno dei perimetri di cui al presente articolo è altresì vietata qualsiasi trasformazione edilizia relativa ad edifici o loro parti da cui si originino acque reflue non esclusivamente meteoriche, fatta esclusione per le fattispecie concernenti sole opere che non riguardino i servizi igienici, o la sola stabilità delle coperture che non preveda l'eliminazione di eventuali pozzi perdenti e la messa in sicurezza degli scarichi delle acque reflue e delle relative opere di collettamento e stoccaggio.

CAPO 52 - VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEI CORSI D'ACQUA E DEL PAESAGGIO URBANO E PERIURBANO

ART. 52.0 - SITI DI VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEI CORSI D'ACQUA E DEL PAESAGGIO URBANO E PERIURBANO

1. La cartografia di Piano regolatore perimetra ambiti di territorio in vicinanza di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, nonché fasce del territorio urbano e periurbano entro cui sviluppare interventi volti alla riqualificazione o ricostruzione di un ambiente a dominante naturale, sia per accrescere la qualità ambientale, sia per consentire lo sviluppo di attività del tempo libero, nonché salvaguardare i caratteri ambientali presenti, oppure contribuire al miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti e del territorio contermini.
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, rispetto a quanto indicato nel presente capo, potranno essere dettati da disciplina particolareggiata definita dalle norme di zona elementare e/o da Piani Particolareggiati di iniziativa 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:
 - a Perimetro FF1: aree di tutela dei caratteri ambientali;
 - b Perimetro FF2: aree naturalistiche;
 - c Perimetro FF3: aree per attrezzature connesse agli ambiti fluviali;
 - d Perimetro FF4: aree di tutela dei corsi d'acqua minori e fascia minima di tutela idraulica ;
 - e Zone a parco fluviale;
 - f Riserva naturale orientata (RNO);
 - g Aree di riequilibrio ecologico (ARE);
 - h Progetti di tutela, recupero e valorizzazione;
 - i Aree per la forestazione urbana (FU).

ART. 52.2 - PERIMETRI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI (FF1)

1. All'interno dei perimetri di tutela dei caratteri ambientali sono ammesse, per qualsiasi zona di Piano regolatore generale interessata, le trasformazioni edilizie previste dalle rispettive norme di zona elementare in quanto riguardanti edifici esistenti. Sono pertanto escluse nuove costruzioni, a meno di eventuali ampliamenti, se ammessi e fatte comunque salve le seguenti eccezioni:
 - a edifici agricoli e servizi rustici per le esigenze abitative e di supporto alla conduzione del fondo da parte dell'imprenditore agricolo a titolo principale oppure per le esigenze abitative di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;

- b opere infrastrutturali quali:
- cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per approvvigionamento idrico irriguo e civile e simili, di modesta entità;
 - linee di comunicazione viaria, ferroviaria;
 - impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete puntuali per telecomunicazioni;
 - impianti per l'approvvigionamento idrico, nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e l'allontanamento dei reflui, opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
 - sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia;
 - opere temporanee di attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e che non alterino in maniera rilevante l'assetto del territorio;
 - invasi ad usi plurimi.

Le opere infrastrutturali di cui sopra sono ammesse in quanto di importanza meramente locale, poiché poste a servizio del Comune e/o di un Comune limitrofo; nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle strutture lineari e dei suddetti impianti si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua. Qualora non abbiano rilevanza meramente locale, la loro realizzazione è condizionata alla previsione negli strumenti di pianificazione territoriale nazionali, regionali e provinciali. I relativi progetti dovranno verificare la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative.

Oltre a quanto indicato all'art. 37.1, 2. comma, delle presenti norme, relativamente alle zone agricole E2, all'interno dei perimetri FF1 non sono ammessi:

- c l'attività di allevamento di tipo intensivo, qualora di nuovo impianto;
 - d serre intensive (F/11);
 - e lagoni di accumulo di liquami zootecnici;
 - f la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza superiore a 4 metri lineari. Le stesse, di larghezza non superiore a metri 4, non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambienti territoriali interessati.
2. In corrispondenza a trasformazioni edilizie, di cui al precedente Capo 22, ammissibili ai sensi del comma 1 del presente articolo, devono essere mantenuti, ripristinati, *oppure* 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. In caso di modifica allo stato dei luoghi di cui all'art. 22.13, dovrà essere previsto il mantenimento e/o il ripristino o la costruzione di siepi di bordo, alberi in filari o a macchia. Le essenze da utilizzare dovranno essere costituite interamente da quelle forestali tipiche della pianura modenese.
3. Le recinzioni, ammissibili esclusivamente a delimitazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti, potranno essere realizzate soltanto con siepe viva eventualmente associata a rete metallica.
4. La Normativa delle zone elementari e/o i Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui al precedente art. 52.0, 4. comma, potranno inoltre prevedere:

- a parchi fluviali o comunque aree di interesse naturalistico - ambientale i cui servizi ed attrezzature siano amovibili e precari, con l'esclusione di ogni opera comportante l'impermeabilizzazione del suolo;
 - b infrastrutture a servizio delle aree di cui sopra;
 - c corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero.
5. Indipendentemente dall'inclusione o meno nei Piani particolareggiati di cui al precedente 6. comma potranno essere realizzati:
- a interventi di cura ed intensificazione delle aree boscate;
 - b percorsi e spazi di sosta pedonali e ciclabili.
6. Negli ambiti interessati sono fatte salve le disposizioni del comma 10 ed 11 dell'art. 17 del P.T.P.R.

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

1. I perimetri di tutela di cui al presente articolo coincidono, per le aste dei fiumi Secchia e Panaro, con le aree relative agli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui all'art.18 del Piano Territoriale Paesistico Regionale, mentre, per gli altri corpi idrici, coincidono con una fascia di spessore superiore a quella dell'alveo oggetto di tutela.
All'interno di questi perimetri sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi di modifica dello stato dei luoghi:
- a regimazione idraulica, opere di difesa del suolo e di difesa idraulica, sulla base di programmi e progetti disposti dalle autorità idrauliche. Eventuali materiali rimossi potranno essere resi disponibili soltanto qualora l'Autorità preposta lo ammetta espressamente;
 - b risagomatura delle sponde, delle aree golenali e più in generale delle aree vincolate ai sensi del presente articolo, rivolta 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 pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati, finalizzati 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. Sono altresì consentite le seguenti opere infrastrutturali, quando abbiano rilevanza meramente locale, in quanto a servizio del Comune e/o di un Comune limitrofo. Qualora invece non abbiano rilevanza meramente locale, la loro realizzazione è ammessa se prevista dagli strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali, oppure previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato; per gli impianti non completamente interrati può prevedersi esclusivamente l'attraversamento del corso d'acqua in trasversale, evitando altresì che essi corrano paralleli al corso d'acqua stesso:
- a impianti a rete puntuali per telecomunicazioni;
 - b impianti a rete per l'approvvigionamento idrico, nonché impianti a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui e impianti a rete per lo smaltimento dei reflui;
 - c sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia;

- d opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e non alterino in maniera rilevante l'assetto del territorio;
 - e linee di comunicazione viaria, ferroviaria;
 - f cabine elettriche, cabine di decompressione del gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile di modesta entità
 - g invasi ad usi plurimi.
3. All'interno di questi perimetri è esclusa l'installazione di pannelli pubblicitari permanenti o provvisori ad esclusione delle insegne relative ad attività produttive e a servizi ivi esistenti o ad indicazioni di tipo turistico locale.
 4. La disciplina dettagliata dettata dalla Normativa delle zone elementari e/o da piani particolareggiati di iniziativa pubblica potrà definire e rendere ammissibili, purché conformi al presente articolo, altri tipi di intervento, quali ad esempio capanni per osservazione naturalistica, riuso di fabbricati esistenti, riuso delle aree demaniali, comunque compatibili con la funzione idraulica e con i caratteri naturali.
 5. Agli edifici esistenti all'interno dei perimetri FF2, anche se non subordinati a vincolo conservativo, si applica la disciplina confermativa di cui all'art. 31.9 delle presenti norme, con esclusione degli ampliamenti anche senza aumento di carico urbanistico. La ristrutturazione, qualora ammessa, deve avvenire nel rispetto dei limiti volumetrici e planimetrici esistenti e previo parere della competente Autorità idraulica.
 6. Per i corpi idrici relativamente ai quali la cartografia di piano regolatore generale prevede il perimetro FF2, vale la prescrizione di cui all'art.17, comma 10, del Piano territoriale paesistico regionale, concernente il mantenimento di una fascia di ml 10 dal limite di piena ordinaria, da destinarsi esclusivamente a corridoio ecologico ed alla ricostituzione di flora spontanea. A tal fine nelle eventuali aree demaniali contermini, pure se esterne a detta fascia, sono comunque vietati gli usi agricoli, fatta salva l'arboricoltura da legno di specie autoctone o naturalizzate.
 7. Previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela è ammessa la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico - artistico o storico - testimoniale nelle aree disciplinate dall'art. 18 P.T.P.R.
 8. Per gli ambiti interessati sono fatte salve le disposizioni dell'art. 18 P.T.P.R.

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

1. I perimetri di tutela FF4, di cui al presente comma, sono finalizzati alla definizione di vincoli di tutela minima per corpi idrici di modesto o scarso rilievo ambientale, siano essi denominati torrenti, rii o canali nella Cartografia tecnica regionale, siano essi diversamente denominati, ma comunque ritenuti meritevoli di analoga tutela.

Nelle aree incluse nei perimetri FF4 relative ai corsi d'acqua minori devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

- a dovrà mantenersi sgombra da edifici e loro pertinenze, recinzioni, piantagioni di siepi e alberi, colture agricole, movimenti di terra una fascia minima di tutela idraulica, così come definita al successivo comma 2, nella quale va garantita l'accessibilità per ispezioni, manutenzioni e opere di interesse pubblico;
- b le recinzioni, ammissibili esclusivamente per delimitare le aree di pertinenza di edifici esistenti, dovranno essere realizzate, nel rispetto di quanto sopra, con siepe viva eventualmente associata a rete metallica;
- c i progetti di opere di regimazione idraulica devono essere redatti sulla base di preventivo studio di impatto ambientale;
- d i corpi idrici superficiali devono essere mantenuti scoperti anche nelle zone urbanizzate, salvo che non siano recepiti come fognature ai sensi degli artt.40, 41 e 42 del Regolamento dei servizi di fognatura;
- e nell'ambito di progetti pubblici possono prevedersi interventi funzionali ad una maggiore coerenza del corpo idrico con la funzione idraulica assegnata, oppure al miglioramento dell'assetto paesaggistico - ambientale delle zone interessate.

2. Lungo l'intero tratto dei corsi d'acqua sottoelencati, nonché lungo i tratti dei corpi idrici solo parzialmente contrassegnati dalla presenza dei perimetri FF4 di cui al comma 1 del presente articolo, siano essi tombati o a cielo aperto ed indipendentemente dalla loro funzione, dovrà mantenersi sgombra da edifici e loro pertinenze, recinzioni, piantagioni di alberi e siepi, depositi di terra ed altri materiali, coltivazioni e movimenti di terra una fascia minima di tutela idraulica di ml 4,00 su entrambi i lati, per garantire l'accesso per ispezioni, manutenzioni, rifacimenti, opere di interesse pubblico, da misurare, a seconda dei casi, dal ciglio superiore della sponda del corso d'acqua scoperto, o dall'esterno del piedritto del manufatto scatolare, o dall'asse del manufatto circolare od ovoidale.

In caso di tombamento o deviazione del corso d'acqua, da realizzare sulla base di progetti redatti da parte dell'Autorità competente, o dalla stessa autorizzati, le fasce di rispetto saranno misurate in maniera corrispondente a quanto sopra indicato.

I corsi d'acqua cui si applica il presente comma sono:

- CANAL CHIARO **
- CANALAZZO DI FRETO
- CANALE ALTO
- CANALE AMICI **
- CANALE BIANCO **
- CANALE DEI MONTANARI **
- CANALE DEI TABACCHI **
- CANALE DI CITTANOVA
- CANALE DI CORLO *
- CANALE DI FORMIGINE
- CANALE DI FRETO
- CANALE DI GANACETO
- CANALE DI LESIGNANA
- CANALE DI MARZAGLIA
- CANALE DIAMANTE
- CANALE MODENELLA **
- CANALE NAVIGLIO *

- CANALE NUOVO ALBARETO
- CANALE PRADELLA *
- CANALE S. CATALDO *
- CANALE S. PIETRO *
- CANALE TERRAGLIO **
- CANALINO MODENELLA **
- CAVO ARCHIROLA *
- CAVO ARCHIROLETTA
- CAVO ARGINE *
- CAVO CANALAZZO DI GANACETO
- CAVO CAROBBIO
- CAVO CAVETTO **
- CAVO CAZZOLA **
- CAVO CERCA *
- CAVO D'AVIA **
- CAVO DETTO CAVO **
- CAVO DEVIATORE
- CAVO DIVERSIVO
- CAVO LEVATA
- CAVO MINUTARA *
- CAVO ORTIGARA *
- CAVO PANAROLO
- CAVO PAVUSSOLO
- CAVO PESCAROLA
- CAVO S. CATERINA **
- CAVO SARTORI **
- CAVO SORA **
- CAVO SORATORE **
- CAVO TORRICELLA
- CERCA INTERNA **
- CIRCONDARIA OVEST **
- COLLETTORE DI FORMIGINE **
- COLLETTORE DI LEVANTE **
- COLLETTORE NAVIGLIO/SORATORE – DEPURATORE VIA CAVAZZA **
- COLLETTORE DI NORD-EST **
- CONDOTTO DAVINA **
- CONDOTTO SENADA *
- FOSSA BERNARDA
- FOSSA BISSARA
- FOSSA BISSONE **
- FOSSA BUDRIANA **
- FOSSA CASSANA
- FOSSA DEL COLOMBARONE
- FOSSA GAMBARARA **
- FOSSA GAZZUOLI
- FOSSA GRILLENZONA *
- FOSSA MARZA **
- FOSSA MONDA *
- FOSSA PADULI **
- FOSSA QUARTAREZZA **
- FOSSA RAMO GAMBARARA
- FOSSA S. AGNESE **
- FOSSA SALVATORI **
- FOSSA SCOLADORA **
- FOSSA STRADELLA
- FOSSA TRE RE **
- FOSSETTA DI LESIGNANA
- FOSSETTA DI MEZZO **
- FOSSETTA DI PORTILE *
- FOSSETTA DI S. CLEMENTE
- FOSSETTA DI VIA GRANDE
- FOSSETTA FORNI **

- FOSSETTA LAGHI
- FOSSETTA VIA NUOVA *
- FOSSO ACQUETTA
- FOSSO DEGLI ORSI
- FOSSO DEL TONNO **
- FOSSO MONACHE **
- FOSSO MORELLO
- FOSSO QUARANTA **
- FOSSO UCCELLIERA **
- FOSSO ZAPPELLACCIO
- RAMO ARCHIROLETTA
- RAMO PADULI *
- RAMO PRADELLA **
- RAMO S. AGNESE **
- RAMO SENADA **
- RAMO SPINARA *
- RIO BERGAMOZZO **
- RIO DELLE QUAGLIE **
- RIO GAMBARARA
- RIO GHIAROLA O CHIROLA
- RIO GRASSETTA **
- RIO MARZANO **
- RIO PARMEGIANI **
- RIO PELLICCIARI
- RIO PRADOSO O AMICI **
- RIO S. GEMINIANO DI COGNENTO *
- RIO S. LIBERATA
- SCOLO ACQUARA
- SCOLO DUGARO
- SCOLO FUGONE
- SCOLO GRASSETTA
- SCOLO GRASSETTA **
- SCOLO MORELLO
- SCOLO PANIZZI
- SCOLO PASSAFUGONE
- SCOLO SPINARA **
- SCOLO ZAPPELLACCIO
- TERRAGLIO CIRCONDARIA EST **
- TROMBINA ASSALINI **
- VECCHIA TRE RE **

Sono asteriscati i corpi idrici totalmente (**) o parzialmente (*) classificati come fognatura ai sensi del Regolamento dei servizi di fognatura.

Nel caso di fabbricati esistenti, ad uso residenziale, collocati a distanza inferiore di ml. 4.00 dal corso d'acqua, è possibile derogare al divieto di recinzione di cui al presente comma, per documentati motivi di sicurezza e previo parere conforme della competente Autorità idraulica.

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 sport acquatici, golf, equitazione ed in genere agli sport che comportano elevato impegno di superficie, nonché 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 A PARCO FLUVIALE

1. Le zone a Parco fluviale sono destinate alla costruzione, ricostruzione e miglioramento di ambienti naturali e per attività del tempo libero, oltre che alla realizzazione delle necessarie opere di regimazione idraulica. Queste ultime sono consentite sulla base di programmi e progetti disposti dalla competente Autorità idraulica oppure dall'Amministrazione Comunale, previo parere favorevole della stessa Autorità idraulica.
2. Le zone a Parco fluviale devono ricevere dettagliata disciplina mediante piani particolareggiati di iniziativa pubblica, estesi a comparti funzionali omogenei da individuarsi con apposita deliberazione del Consiglio Comunale. I Piani particolareggiati individuano:
 - a le aree a verde;
 - b le zone d'acqua;
 - c le zone da destinare ad attività del tempo libero e relativi servizi le cui attrezzature, negli ambiti interessati dalla disciplina dell'art. 17 P.T.P.R., siano amovibili e/o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli;
 - d i percorsi e gli spazi di sosta pedonali e ciclabili;
 - e le aree destinate all'attività agricola;
 - f la localizzazione di capanni per osservazioni naturalistiche;
 - g il tipo di riuso dei fabbricati esistenti da conservare;
3. Pur se non inclusi negli strumenti urbanistici attuativi, previa verifica di compatibilità con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio, anche rispetto a possibili alternative e sulla base di specifico studio di impatto ambientale, è consentita la realizzazione di:
 - a regimazione idraulica, opere di difesa del suolo e di difesa idraulica, sulla base di programmi e progetti disposti dalle autorità idrauliche. Eventuali materiali rimossi potranno essere resi disponibili soltanto qualora l'Autorità preposta lo ammetta espressamente;
 - b risagomatura delle sponde, delle aree golenali e più in generale delle aree vincolate ai sensi del presente articolo, rivolta alla ricostruzione di un più valido rapporto fra corso d'acqua e aree circostanti;
 - c cura e intensificazione della compagine vegetazionale esistente;
 - d percorsi e spazi di sosta pedonali e ciclabili;
 - e cabine elettriche, cabine di decompressione gas, impianti di pompaggio per approvvigionamento idrico irriguo e civile e simili, se non diversamente collocabili, di modesta entità;
 - f linee di comunicazione viaria e ferroviaria, impianti a rete per approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, impianti per telecomunicazioni e per il trasporto di energia, opere temporanee di attività di ricerca nel sottosuolo, invasi ad usi plurimi che non alterino in maniera rilevante l'assetto del territorio, di importanza meramente locale in quanto a servizio del Comune e/o di un Comune limitrofo, quando non abbiano rilevanza meramente locale, è subordinata alla previsione negli strumenti di pianificazione territoriale nazionale, regionale o provinciale. I progetti per la realizzazione di queste infra-

strutture dovranno verificare la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Per gli impianti non completamente interrati può prevedersi esclusivamente l'attraversamento del corso d'acqua in trasversale, evitando altresì che essi corrano paralleli al corso d'acqua stesso;

4. Al fine di favorire la formazione di corridoi ecologici è prescritto nelle aree esondabili naturalmente e comunque per una fascia di ml. 10 dal limite di piena ordinaria il divieto di nuova edificazione dei manufatti edilizi di cui alle lettere d) ed f) del comma 8 dell'art. 17 P.T.P.R., l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno. A tal fine nelle eventuali aree demaniali contermini, pure se esterne alla predetta fascia, sono comunque vietati gli usi agricoli, fatta salva l'arboricoltura da legno tipica locale, purché prevista dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.
5. All'interno delle zone a parco fluviale è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne relative ad attività produttive e servizi ivi esistenti e ad indicazioni di tipo turistico.
6. Le recinzioni, ammissibili esclusivamente a delimitazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti, potranno essere realizzate soltanto con siepe viva eventualmente associata a rete metallica.
7. Nelle zone coltivate, anche di proprietà demaniale, facenti parte di aziende agricole organizzate, è consentita fino alla approvazione di Piani particolareggiati di cui al precedente 2. comma la prosecuzione dell'attività agricola. Fino alla stessa data non sono consentiti nuove costruzioni ed ampliamenti dei fabbricati esistenti e la ristrutturazione è ammessa con le limitazioni volumetriche e planimetriche dell'edificio esistente.
8. Sulle aree destinate a Parco fluviale possono essere realizzati, in conformità al precedente comma 2 ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici regionali e locali e nell'ambito del piano particolareggiato di iniziativa pubblica, manufatti per il tempo libero, che siano amovibili e/o precari, anche ad opera di soggetti privati. In tal caso dovrà essere stipulata una convenzione che regoli la disponibilità delle aree, l'uso degli impianti e dei servizi, ivi comprese le modalità di acquisizione, da parte del Comune, delle aree, degli impianti e dei servizi una volta terminata la gestione ad opera dei privati.

ART. 52.7 - PERIMETRI RELATIVI ALLE ZONE A RISERVA NATURALE ORIENTATA (R.N.O.)

1. Il perimetro R.N.O. riguarda la porzione di territorio comunale della riserva naturale orientata "Cassa di espansione del fiume Secchia", istituita, ai sensi della legge regionale 2 aprile 1988, n. 11, e successive modificazioni ed integrazioni, con deliberazione del Consiglio Regionale del 17 dicembre 1996, n. 516.
2. Le aree comprese all'interno della perimetrazione indicata dal piano regolatore sono destinate alla tutela e alla conservazione della flora, della fauna e degli ecosistemi presenti e alla riqualificazione e valorizzazione del paesaggio e degli ambienti naturali.
3. Nell'area destinata a riserva naturale orientata sono ammessi gli interventi individuati nel Programma di gestione, da realizzare in accordo con l'Ente di gestione della riserva. Oltre ai divieti e alle limitazioni di cui al precedente art.52.6, è vietata la realizzazione di impianti e servizi per il tempo libero.

4. Gli interventi di difesa idraulica ad opera della competente autorità dovranno essere progettati e realizzati adottando particolari attenzioni e cure per l'assetto esteriore degli stessi e dei luoghi ove se ne preveda il posizionamento, con privilegio delle tecniche di ingegneria naturalistica.

ART. 52.8 - FASCE DI ESONDAZIONE DEI FIUMI SECCHIA E PANARO (PSFF)

1. Le fasce "B" di esondazione dei fiumi Secchia e Panaro, delimitate ai sensi del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, adottato dall'Autorità di bacino del fiume Po, con deliberazione del proprio Comitato istituzionale del 11 dicembre 1997, n. 26 ed approvato con DPCM 24 luglio 1998, sono identificate dal perimetro PSFF.
2. All'interno delle fasce di cui al precedente comma si applica la normativa di cui all'art. 52.3 delle presenti norme, fatto salvo quanto stabilito di seguito.
3. Sugli edifici compresi nelle fasce PSFF, sono ammessi esclusivamente interventi, finalizzati alla messa in sicurezza degli alloggi, di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, riqualificazione e ricomposizione tipologica e ristrutturazione, nel rispetto dei limiti volumetrici esistenti e senza aumento del numero di abitazioni. In ogni caso l'intervento è subordinato al parere favorevole della competente Autorità idraulica.
4. Nei progetti di intervento di cui al precedente comma 3 deve essere documentata l'assenza di destinazione abitativa nei locali posti al di sotto della quota di potenziale esondazione, tenendo conto di quanto previsto nell'Allegato 3 del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.
5. La realizzazione di infrastrutture stradali e ferroviarie e di altri interventi di cui al precedente art. 22.14 che interferiscano con le fasce di cui al presente articolo è subordinata al parere conforme reso dalla competente Autorità idraulica.

ART. 52.9 - DISCIPLINA DELLE AREE PER FORESTAZIONE URBANA (F.U.)

1. Le aree comprese all'interno dei perimetri di forestazione urbana (F.U.) sono destinate ad interventi di riqualificazione del paesaggio urbano o periurbano e di tutela ambientale, con particolare riferimento alla mitigazione dell'inquinamento acustico e della ricaduta di inquinanti aerodispersi generati dal traffico veicolare, sia mediante nuove piantumazioni attuate con tecniche di tipo forestale, sia mediante vincolo conservativo su impianti, colture e piantate preesistenti.
2. Gli strumenti urbanistici attuativi interessati dalla perimetrazione della forestazione urbana devono obbligatoriamente prevederne la realizzazione.
3. Gli impianti di forestazione urbana devono essere realizzati con essenze arboree ed arbustive autoctone, privilegiando, in funzione della disponibilità di area, la creazione di fasce boschive, filari, barriere vegetali e siepi. Ai fini del contenimento dell'impatto acustico possono essere previsti movimenti di terra, nonché la installazione di barriere fonoassorbenti o fonoisolanti artificiali, da integrare con gli elementi naturali. Può essere altresì ammessa la previsione, adeguatamente coordinata ed integrata alle piantumazioni arboree, delle opere ed installazioni di cui agli artt. 30.2 e 30.3, 2. comma, delle presenti norme.
4. Le aree per vie di comunicazione, di cui al precedente art. 30.0, le aree costituenti fascia di rispetto di infrastrutture di trasporto di cui ai successivi artt. 72.2 e 72.3 e le aree per opere di urbanizzazione secondaria previste nell'ambito di comparti edificatori contermini ad infrastrutture di trasporto, nonché le porzioni di zone agricole periurbane finitime ad infrastrutture di trasporto, ricomprese all'interno di strumenti urbanistici attuativi, devono essere realizzate secondo i criteri di forestazione urbana.
5. Il corredo di adeguati spazi da destinare ad interventi di forestazione urbana è da prevedersi obbligatoriamente nei nuovi progetti concernenti linee ferroviarie, autostrade e strade di cat. B, ai sensi dell'art. 30.2 delle presenti norme.

CAPO 53 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE

ART. 53.0 - RINVIO AL PIANO DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE

1. Le attività estrattive nell'ambito del territorio comunale sono disciplinate dal Piano *Comunale* delle attività estrattive formato ai sensi della Legge regionale 18 luglio 1991, n. 17 e successive modificazioni ed integrazioni.

CAPO 54 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

ART. 54.0 - FINALITA' DELLE DISPOSIZIONI A TUTELA DEGLI IMPATTI DERIVANTI DA ATTIVITA' PRODUTTIVE ED IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

1. Ferme restando le disposizioni di cui ai precedenti artt. 50.3, 51.3 e 51.6 e di cui al successivo art. 56.6, le prescrizioni di cui al presente Capo forniscono le ulteriori norme e i vincoli di natura urbanistica concernenti l'esercizio di attività produttive ed impianti di depurazione di acque reflue in grado di comportare significativi e rilevanti impatti sull'ambiente, sulle funzioni abitative e di servizio, e/o sulle risorse naturali.
2. Le disposizioni richiamate al comma 1. del presente articolo, nonché le prescrizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo costituiscono, per quanto applicabile, materia degli accertamenti istruttori e/o delle autocertificazioni di cui al DPR 28 ottobre 1998, n. 447, concernente il Regolamento di attuazione di cui all' art. 20, comma 8, della legge. 15 marzo 1997, n. 59.

ART. 54.1 - ATTIVITA' A RISCHIO DI INCIDENTI RILEVANTI

1. E' vietato l'insediamento nel territorio comunale di nuove attività classificate a rischio di incidenti rilevanti, ai sensi del DLGS 17 agosto 1999, n. 334, salvo che in zone appositamente localizzate dalla strumentazione urbanistica, previa valutazione dell'ampiezza del raggio di impatto e comunque ad una distanza non inferiore ad un chilometro dai limiti di zona territoriale omogenea A, B, C e G, in ambito urbano.

ART. 54.2 - VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER ATTIVITA' IDROESIGENTI

1. Non è ammesso nel territorio comunale l' insediamento di nuove attività produttive idroesigenti con consumo annuo superiore a 300.000 mc, non alimentate da acque superficiali convenientemente trattate, o da acque specificamente convogliate per usi industriali.

ART. 54.3 - PRESCRIZIONI RELATIVE ALL' INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVE COMPORTANTI RILEVANTI IMPATTI SULL' AMBIENTE

1. Nei progetti relativi ai piani particolareggiati e di recupero finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi devono essere identificati e perimetrati gli ambiti in cui si prevede la localizzazione di attività che, in relazione all' esercizio di impianti produttivi o di disinquinamento, con particolare riferimento agli impianti di depurazione delle acque reflue di tipo organico biologico, movimenti di veicoli e/o mezzi d' opera, esecuzione di prove e/o collaudi di macchinari, impianti e veicoli prodotti o utilizzati dall' azienda, comportino
 - a esalazioni odorigene;
 - b polverosità ambientale, anche per emissioni non convogliabili;
 - c presenza di emissioni sonore,in termini tali da far risentire i propri effetti all' esterno dell' area aziendale.
2. Tali ambiti, all interno dei quali è esclusa la realizzazione di abitazioni, anche annesse agli stabilimenti produttivi, devono essere ubicati in modo da garantire una distanza di ml 100 dai limiti di zona territoriale omogenea di tipo A, B,C e G in ambito urbano, e da qualunque edificio urbano adibito ad usi residenziali o a pubblici servizi, esclusi gli alloggi annessi ad edifici o complessi a destinazione produttiva.

3. Il trasferimento di attività produttive preesistenti, riconducibili alle fattispecie di cui al comma 1. del presente articolo, o la riconversione di preesistenti insediamenti produttivi per dar luogo ad attività riferibili alle medesime tipologie può aver luogo unicamente:
 - a all' interno degli ambiti, appositamente perimetrati, previsti da nuovi strumenti attuativi del Piano regolatore relativi a comparti a destinazione produttiva;
 - b all' interno di preesistenti comparti edificatori assegnati alle classificazioni di zona elementare di Piano regolatore D1, D2, D3 e D4, in cui risultino soddisfatti i distacchi di cui al comma 2. del presente articolo.
4. E' comunque vietata la localizzazione di attività riconducibili alle fattispecie di cui al comma 1. del presente articolo in edifici o loro parti, ancorchè assegnati alle destinazioni d' uso edilizie C2, C3, D1, o D7, se ubicati in zone territoriali omogenee diverse dalla zona D.
5. Nelle zone elementari di PRG assegnate alla classificazione D4 è vietato l' insediamento di attività produttive comportanti l'utilizzo di acque di lavorazione il cui scarico comporti trattamenti epurativi di tipo biologico o chimico fisico, salvo che detti scarichi non presentino caratteristiche qualitative analoghe a quelle degli insediamenti civili, se non collegate a pubbliche fognature recapitanti ad impianti di depurazione, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 54.4 per quanto riguarda l'impianto di depurazione aziendale.

ART. 54.4 - IMPIANTI DI DEPURAZIONE DI ACQUE REFLUE CON CICLO BIOLOGICO

1. Per la realizzazione di nuovi impianti, pubblici o privati, di depurazione biologica di acque reflue civili o di acque reflue derivanti da insediamenti produttivi, in grado di causare esalazioni odorogene o formazione di aerosoli, o l'ampliamento di impianti esistenti, è prescritta una fascia di rispetto non inferiore a ml 100 da abitazioni od edifici adibiti ad attività di pubblico servizio esistenti, o da insediamenti a destinazione abitativa o di pubblico servizio previsti dal Piano regolatore e dai suoi strumenti attuativi.
2. Per l'ubicazione di funzioni residenziali e di pubblico servizio in parti del territorio contermini ad impianti di depurazione a ciclo biologico, deve essere altresì osservata la fascia di rispetto di ml 100 da qualsiasi componente impiantistica esistente o di progetto.
3. Deroghe dal distacco di ml 100, sia riferite alla realizzazione dell'impianto rispetto ad insediamenti residenziali e di pubblico servizio contermini, esistenti o di progetto, sia riferita alla localizzazione dei predetti insediamenti rispetto ad un impianto di depurazione preesistente, possono essere concesse subordinatamente alla presentazione di una documentazione d'impatto ambientale che, sulla base delle caratteristiche costruttive dell'impianto o dei dispositivi di adeguata mitigazione degli impatti che ne derivano, dimostri l'assenza di effetti a carico delle attività e funzioni oggetto di tutela.
4. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di taglia inferiore o uguale a 50 abitanti equivalenti.

CAPO 55 - PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ART. 55.0 - FINALITÀ

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, generazione di vibrazioni e 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, nonché 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 urbana e disciplinate mediante il nulla-osta all'esercizio di attività specifiche.

PARTE VI - TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE E PAESISTICO

CAPO 60 - GENERALITÀ

ART. 60.0 - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE E PAESISTICO

1. I beni immobili di notevole interesse culturale e paesistico sono identificati alle tavole n. 2.1, ..., 2.36 della cartografia di Piano regolatore, nonché dalla Normativa delle zone elementari.

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, come sostituite dal DLGS 29 ottobre 1999, n. 490, si applica la disciplina di legge. In particolare la cartografia di Piano regolatore perimetra, a titolo indicativo (S), gli immobili assoggettati a vincolo di tutela ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, sui quali le trasformazioni urbanistiche, edilizie e dell'uso sono sottoposte all'approvazione della competente Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici.
3. 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 - GENERALITÀ

1. Gli immobili di interesse culturale esistenti sul territorio comunale, individuati alle tavole n. 2.1, ..., 2.36, 3b e 3d del Piano regolatore, sono soggetti a vincolo conservativo. Gli immobili di interesse culturale parzialmente alterati o demoliti, di cui sia possibile reperire adeguata documentazione sulla organizzazione tipologica originaria sono classificati come soggetti a ripristino tipologico. Per ciascuno di essi è individuata univocamente la trasformazione edilizia specificamente ammessa fra quelle comprese nel seguente elenco:
 - a restauro scientifico;
 - b restauro e risanamento conservativo;
 - c ripristino tipologico;
 - d riqualificazione e ricomposizione tipologica.
2. Su tutte le costruzioni di cui al 1. comma, ad eccezione delle unità tipologiche vincolate a restauro scientifico, per le quali non sono ammesse manutenzione straordinaria e opere interne, sono inoltre consentite, se conformi alle prescrizioni di cui al Capo 22, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, opere interne, adeguamento 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. 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.
5. Le limitazioni alle varianti in corso d'opera di cui all'art. 15, 2. comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si applicano al restauro scientifico, al restauro e risanamento conservativo e al ripristino tipologico.
6. Negli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a riqualificazione e ricomposizione tipologica è ammessa 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 sottoposte 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. In ogni caso devono essere salvaguardate preesistenze, sistemazioni e caratteri di interesse culturale ed ambientale del complesso soggetto a tutela.

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 sottoposte a tale trasformazione, oppure 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. In ogni caso devono essere salvaguardate preesistenze, sistemazioni e caratteri di interesse culturale ed ambientale del complesso soggetto a tutela.

ART. 61.3 - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI SOGGETTE A RIQUALIFICAZIONE E RICOMPOSIZIONE TIPOLOGICA

1. Le costruzioni soggette a riqualificazione e ricomposizione tipologica possono essere sottoposte esclusivamente a trasformazioni di tipo conservativo, ad eccezione del ripristino tipologico. Possono inoltre essere sottoposte ad ampliamento, a condizione che l'ampliamento corrisponda alla logica di accrescimento del tipo edilizio.
2. 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. In ogni caso devono essere salvaguardate preesistenze, sistemazioni e caratteri di interesse culturale ed ambientale del complesso soggetto a tutela.

ART. 61.4 - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI SOGGETTE A RIPRISTINO TIPOLOGICO

1. Sulle costruzioni soggette a ripristino tipologico è ammessa unicamente tale trasformazione, oltre a quelle di cui all'art. 61.0, 2. comma. 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, nonché di allevamenti suinicoli aziendali.

CAPO 62 - PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI

ART. 62.0 - VILLE, GIARDINI E PARCHI DI NOTEVOLE INTERESSE (ALB)

1. Ville, giardini e parchi di notevole interesse, nonché i complessi di cose immobili che presentino un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale sono identificati alle tavole n. 2.1, ..., 2.36 e 3b.
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 soggetti al regime giuridico dell'immobile cui accedono. La sistemazione delle aree a parchi e giardini deve comunque mantenere la configurazione originaria a salvaguardia della tipologia di impianto.
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 nel territorio modenese, individuate in cartografia.
2. Le informazioni relative alla modifica dei siti di interesse archeologico (aggiornamenti della carta archeologica) sono trasmesse, formalmente e con continuità, dal civico Museo Archeologico Etnologico agli altri Uffici dell'Amministrazione Comunale. Tali modifiche costituiranno preciso riferimento per la attuazione del Piano regolatore in attesa del loro formale recepimento nella cartografia del Piano stesso, in occasione delle varianti generali.

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:
 - a perimetri A1: controllo archeologico preventivo;
 - b perimetri A2: vincolo archeologico di tutela;
 - c perimetri A3: vincolo di scavo archeologico preventivo;
 - d perimetri A4: persistenze della centuriazione romana.
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.
3. Nelle aree interessate dalla formazione di strumenti urbanistici attuativi o da progetti per la realizzazione di opere pubbliche, pur in assenza di perimetri di tutela archeologica di cui al comma 1. del presente articolo, possono essere realizzate indagini archeologiche preventive. Tali indagini, volte alla individuazione di eventuali ulteriori siti archeologici, devono essere effettuate secondo le indicazioni del civico Museo Archeologico Etnologico e della Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna.

ART. 63.2 - CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO (A1)

1. Nelle parti di territorio soggette a controllo archeologico preventivo qualunque trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ad eccezione degli interventi di qualsiasi fattispecie che non comportino azioni di escavazione nel sottosuolo, è subordinata al preventivo nulla-osta da parte della competente Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna ed al rispetto delle prescrizioni da esso eventualmente dettate.
2. Tale nulla-osta deve essere richiesto a cura dell'interessato, con istanza rivolta alla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna, corredata di idonea documentazione e presentata al Museo Civico Archeologico di Modena, che provvederà a trasmetterla alla suddetta Soprintendenza corredata delle informazioni archeologiche note .

3. Il controllo archeologico preventivo è operante anche per tutte le opere effettuate nell'ambito della conduzione agraria che mutino radicalmente l'assetto del terreno con escavazioni in profondità, spianamenti, disboscamenti, impianti arborei, ecc. a profondità superiori ai 60 cm.

ART. 63.3 - 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 e restauri inerenti i beni archeologici ed 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. Eventuali necessarie escavazioni dovranno essere comunque autorizzate dalla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna.
3. Il vincolo archeologico di tutela è operante anche per tutte le opere effettuate nell'ambito della conduzione agraria che mutino radicalmente l'assetto del terreno con escavazioni in profondità, spianamenti, disboscamenti, impianti arborei, ecc. a profondità superiori ai 60 cm. Nelle parti di territorio soggette a vincolo archeologico di tutela tali trasformazioni sono subordinate al preventivo nulla-osta da parte della competente Soprintendenza Archeologica ed al rispetto delle prescrizioni da essa eventualmente dettate.
4. Tale nulla-osta deve essere richiesto a cura dell'interessato, con istanza rivolta alla Soprintendenza Archeologica, corredata di idonea documentazione e presentata al Museo Civico Archeologico di Modena, che provvederà a trasmetterla alla suddetta Soprintendenza corredata delle informazioni archeologiche note .

ART. 63.4 - VINCOLO DI SCAVO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO (A3)

1. Il vincolo concerne ogni intervento soggetto a concessione edilizia o ad autorizzazione edilizia, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, che comporti escavazione del terreno con profondità superiore a ml 1,50 rispetto al colmo della più vicina superficie stradale, ad eccezione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture esistenti.
2. Tali interventi sono consentiti solamente sulla base delle risultanze di un'apposita prospezione preventiva svolta secondo le prescrizioni della competente Soprintendenza Archeologica ed in conformità con le eventuali prescrizioni di questa.

ART. 63.5 - VINCOLO DI TUTELA DELLE PERSISTENZE DELLA CENTURIAZIONE (A4)

1. Nelle aree soggette a tale vincolo sono tutelati gli elementi morfologici e le sistemazioni arboree che conservano l'orientamento degli assi centuriati. Qualsiasi intervento trasformativo in queste aree dovrà essere coerente con l'orientamento centuriale, al fine di non alterarne le caratteristiche e la leggibilità.
2. Sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle infrastrutture esistenti. Eventuali scavi per nuove opere infrastrutturali dovranno essere preventivamente autorizzate dalle competenti Soprintendenze (Archeologica e ai Beni Monumentali e Ambientali).

PARTE VII - VINCOLI E PERIMETRI CON FUNZIONI SPECIFICHE

CAPO 71 - PERIMETRO DI RISPETTO ALL'AEROPORTO

ART. 71.1 - GENERALITÀ

1. Il Piano regolatore indica, alle tavole n. 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, indicata dal contorno AER1.
2. Nelle stesse direzioni, alla distanza di trecento metri dal perimetro dell'aeroporto, 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 non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al livello del corrispondente tratto del perimetro dell'aeroporto (AER3), 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 vie di comunicazione sono classificate dal Piano regolatore, conformemente all'art.2 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n.285 e successive modificazioni ed integrazioni, al regolamento di esecuzione e successivi provvedimenti attuativi, nonché alle prescrizioni dell'art. 45 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, nei seguenti tipi:
 - a A autostrade;
 - b B strade extraurbane principali;
 - c C strade extraurbane secondarie;
 - d D strade urbane di scorrimento;
 - e E strade urbane di quartiere e di interquartiere;
 - f F strade locali;
 - g G ferrovie di competenza statale;
 - h H altre ferrovie.

ART. 72.2 - DISTANZE MINIME DALLE VIE DI COMUNICAZIONE

1. Le distanze minime a protezione del nastro stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale a partire dal confine stradale, sono le seguenti:
 - a strade di tipo A: ml 60,00, fuori dei centri abitati;
 - b strade di tipo B: ml 40,00, fuori dei centri abitati;
 - c strade di tipo C: ml 30,00, fuori dei centri abitati;
 - d strade di tipo D: ml 20,00, all'interno dei centri abitati;
 - e strade di tipo E: da ml 0,00 a ml 10,00, così come indicato nella cartografia di Piano regolatore;
 - f strade di tipo F: ml 20,00, fuori dai centri abitati e ml 5,00 all'interno dei centri abitati. Per le strade vicinali, così come definite dall'art. 3, comma 1 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni, la distanza è di ml 10,00.

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, direttamente e quando su tali zone sia esecutivo lo strumento attuativo, le distanze sono le seguenti:

 - g strade di tipo C: ml 10,00;
 - h strade di tipo F: ml 5,00.

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 confine delle strade non comprese nell'elenco del precedente comma e di quelle a protezione delle quali la cartografia di Piano regolatore non indichi alcuna distanza minima, deve sempre essere osservata la distanza prescritta dall'art. 83.1, quando vengono realizzate nuove costruzioni, sostituzioni edilizie ed ampliamenti prospicienti l'asse della via di comunicazione.

3. In corrispondenza di intersezioni stradali a livelli sfalsati, è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione che pregiudichino la funzionalità dell'intersezione stessa.
4. Nel caso in cui l'edificazione a lato di strade di categoria F o *non classificate* determini un allineamento prevalente, la distanza dei nuovi fabbricati sarà determinata su tale allineamento, ove a ciò non ostino indicazioni grafiche di rispetti stradali o le norme sopra richiamate.
5. Le distanze dalle ferrovie, da misurarsi in proiezione orizzontale a partire dal piede della scarpata ferroviaria, sono così stabilite:
 - a ferrovie di tipo G: ml. 30,00;
 - b ferrovie di tipo H: ml. 20,00.
6. 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, ad eccezione dei casi di cui al precedente comma 1, lett. i, j.

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, ad eccezione del ripristino tipologico, quando comporti ricostruzione previa integrale demolizione; 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 ridosso 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 T.U. di cui sopra, prevale la prescrizione che prevede una distanza maggiore, salvo che non siano intervenuti provvedimenti di autorizzazione alla costruzione o ampliamento di cimiteri a minor distanza da quella prescritta dal citato T.U.. In particolare, in pendenza dell'autorizzazione comunale alla costruzione o all'ampliamento dei cimiteri a distanza minore di 200 ml. dal centro abitato, di cui al citato art. 338, 4. comma, la distanza di rispetto è stabilita, ai sensi del 1. comma del medesimo articolo, in quella ordinaria di 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 Comune, sentito il parere del Servizio di igiene pubblica della locale Azienda U.S.L., può autorizzare, di volta in volta, ampliamenti degli edifici preesistenti nella zona di rispetto, purchè il raggio della zona non risulti inferiore, nei centri abitati, a 100 ml, fuori dai centri abitati, a 50 ml.

CAPO 74 - PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO, DEL CENTRO EDIFICATO E DEL CENTRO ABITATO

ART. 74.1 - INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DI TERRITORIO URBANIZZATO, CENTRO EDIFICATO E CENTRO ABITATO

1. Il territorio urbanizzato, di cui all'art. 13, comma 2, n. 3) legge regionale 7 dicembre 1979 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, così come identificato nella cartografia di Piano regolatore, ha valore anche di centro edificato ai sensi dell'art. 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, nonché di centro abitato, ai sensi dell'art.4 del DLgs 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni.

CAPO 75 - DISTANZE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI

ART. 75.1 - DISCIPLINA DELLE FASCE DI RISPETTO

1. Le fasce di rispetto da linee ed impianti elettrici sono individuate dal Piano regolatore, ai sensi dell'art. 11 della legge regionale 22 febbraio 1993, n. 10, secondo le distanze previste e disciplinate dal Decreto del Consiglio dei Ministri 23 aprile 1992, attuativo dell'art. 2, 2. comma della legge 18 luglio 1986, n. 349.
2. In particolare, con riferimento alle linee elettriche aeree *esistenti con portata di* 132KV, 220KV e 380KV, non sono ammesse nuove costruzioni alle seguenti distanze da qualunque conduttore della linea:
 - a linee a 132KV: ≥ 10 ml;
 - b linee a 220KV: ≥ 18 ml;
 - c linee a 380KV: ≥ 28 ml.
3. Per le linee elettriche aeree di nuova costruzione, le distanze di cui al precedente comma 2 si misurano a partire dalla proiezione al suolo di qualunque conduttore della linea.
4. Le distanze di cui al presente articolo sono raddoppiate in corrispondenza di spazi dedicati all'infanzia, quali scuole, asili nido, parchi giochi.

PARTE VIII - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI IMMOBILI

CAPO 80 - GENERALITÀ

ART. 80.0 - CONFORMITÀ OBBLIGATORIA AI REQUISITI PRESTAZIONALI

1. Tutti gli immobili situati in territorio urbano, ad eccezione di quelli vincolati a norma del Capo 60 a restauro scientifico o restauro e risanamento conservativo, nonché 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 scientifico, a restauro e risanamento conservativo, a riqualificazione e ricomposizione tipologica, *oppure* a ripristino tipologico, 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, nonché 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, oppure attuate in particolari contesti territoriali, la Normativa delle zone elementari può 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 e secondaria, sufficiente a soddisfare le esigenze di funzionamento, ad eccezione delle Zone D1, D2, D3, D4, D6, per le quali va aggiunta la dotazione indicata dall'art.15.5.
2. In rapporto alla destinazione d'uso edilizia o funzionale dei fabbricati urbani e secondo la classificazione dell'art. 23.0, la dotazione di parcheggi non deve essere inferiore ai seguenti rapporti (arrotondati all'intero più vicino):
 - a A/0 - abitazioni di ogni tipo:
 - 1,5 posti auto ogni abitazione;
 - b A/10 - uffici e studi privati:
 - 4,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile;
 - c B/1 - collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, case di cura:
 - 1,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile;
 - d 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;
 - e B/3 - prigioni e riformatori:
 - 2,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile;
 - f B/4 - uffici pubblici:
 - 4,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile;
 - g 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;
 - h B/6 - biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie:
 - 1,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile;
 - i C/1 - locali per pubblici esercizi (bar e ristoranti):
 - 6,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile, per i bar;
 - 14,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile, per i ristoranti;
 - j C/1 - esercizi di vicinato:
 - 5,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile;
 - k C/1 - medie e grandi strutture di vendita alimentari:
 - 2,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile, oltre a:
 - 1,0 posti auto ogni 30 mq di superficie di vendita o frazione, per esercizi aventi superficie di vendita fino a 400 mq;
 - 1,0 posti auto ogni 18 mq di superficie di vendita o frazione, per esercizi aventi superficie di vendita da 400 mq a 800 mq;
 - 1,0 posti auto ogni 13 mq di superficie di vendita o frazione, per esercizi aventi superficie di vendita da 800 mq a 1.500 mq;

- 1,0 posti auto ogni 8 mq di superficie di vendita o frazione, per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
- l C/1 - medie e grandi strutture di vendita non alimentari:
- 2,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile, oltre a:
 - 1,0 posti auto ogni 40 mq di superficie di vendita o frazione, per esercizi aventi superficie di vendita fino a 400 mq;
 - 1,0 posti auto ogni 25 mq di superficie di vendita o frazione, per esercizi aventi superficie di vendita da 400 mq a 800 mq;
 - 1,0 posti auto ogni 20 mq di superficie di vendita o frazione, per esercizi aventi superficie di vendita da 800 mq a 1.500 mq;
 - 1,0 posti auto ogni 16 mq di superficie di vendita o frazione, per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
- m C/1 - centri commerciali:
- la dotazione richiesta è quella corrispondente alla somma delle superfici di vendita degli esercizi alimentari e, separatamente, alla somma delle superfici di vendita degli esercizi non alimentari, applicando a tali somme le dotazioni di cui alle precedenti lettere k ed l;
- n C/2 - locali per pubblici esercizi (ristoranti e bar):
- 6,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile, per i bar;
 - 14,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile, per i ristoranti;
- o 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;
- p C/3 - locali per pubblici esercizi (ristoranti e bar):
- 6,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile, per i bar;
 - 14,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile, per i ristoranti;
- q C/3 - laboratori per arti e mestieri:
- 2,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile;
- r 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 oppure, se superiore,
 - 0,5 posti auto ogni posto per spettatori;
- s D/1 - opifici:
- 1,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile;
- t D/2 - alberghi e pensioni:
- 1,5 posti auto ogni camera;
- u D/3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli:
- 0,5 posti auto ogni posto per spettatori;
- v 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;
- w D/5 - istituti di credito, cambio ed assicurazione:
- 4,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile;
- x 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, oppure, se superiore,
 - 0,5 posti auto ogni posto per spettatori;
- y D/7 - fabbricati per speciali esigenze di attività industriale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni:
- 1,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile;
- z D/8 - fabbricati per speciali esigenze di attività 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, o di progetti di pubblica utilità:
- a E/1 - stazioni per servizi di trasporto terrestri ed aerei;
- b E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
- c E/4 - recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche;
- d E/7 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
- e E/8 - fabbricati e costruzioni nei cimiteri;
- f 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, o 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:
- a 0,75 posti auto per addetto stabile;
- b 0,75 posti auto per utente, cliente o visitatore;
- c 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 omogenea A 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, ad esclusione delle zone B4, e D, in aree non disciplinate da Piano particolareggiato o Piano di recupero, che siano oggetto di ampliamento o ristrutturazione edilizia, la dotazione di parcheggi può essere ridotta fino alla metà di quella prescritta dal precedente 2. comma, in modo però che non sia mai inferiore a quella imposta da precedenti licenze, concessioni, autorizzazioni edilizie, quando le caratteristiche del tessuto urbano locale offrano sufficienti dotazioni pubbliche. Nel caso di immobili destinati a ristorante, tale possibilità di riduzione è ammessa soltanto nelle zone produttive di tipo industriale. Per gli edifici sottoposti a vincolo conservativo sono fatte salve le prescrizioni specifiche. Restano altresì ferme le previsioni relative a Piani particolareggiati e Piani di recupero già realizzati e alla cui disciplina le Norme di Zona elementare fanno rinvio.
8. I parcheggi situati in aree per vie di comunicazione, oppure destinate a servizi di quartiere dalla Normativa delle zone elementari 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 avere posti auto di lunghezza non inferiore a ml 5,00 e larghezza non inferiore a ml 2,50, se a pettine; di lunghezza non inferiore a ml 5,50 e larghezza ml 2,10, se paralleli all'asse della corsia, eventualmente riducibili, in caso di intervento da parte del Comune. La corsia di accesso deve essere di larghezza non inferiore a ml 5,50, riducibile a ml. 3,50 se con unico senso di marcia; convenzionalmente la superficie di un posto auto è assunta in mq 25,00.
2. I parcheggi devono essere alberati in corrispondenza sia del ciglio della corsia di accesso, sia della testata dei posti auto, salvo diverse prescrizioni contenute in strumenti urbanistici attuativi. 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 situata in posizione complanare alla viabilità pubblica di accesso all'immobile servito. Può tuttavia essere ubicata a quote diverse o in appositi manufatti nei seguenti casi:
 - a parcheggi a servizio di edifici esistenti sottoposti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ripristino tipologico, riqualificazione e ricomposizione topologica; 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;
 - b parcheggi eccedenti le quantità minime richieste dall'art. 81.0;
 - c parcheggi riservati agli addetti o ai residenti;
 - d parcheggi funzionanti con impianti di rimessaggio meccanico a consegna del veicolo in posizione esterna;
 - e parcheggi custoditi e serviti da impianti di sollevamento persone in ragione non inferiore ad un impianto ogni 60 posti auto o frazione.

Le dimensioni dei parcheggi di cui alle lettere a, b, c, d, e sono fissate, anche in difformità a quelle stabilite al precedente comma 1., in sede di progettazione esecutiva.

4. La dotazione di parcheggi di cui al primo comma di grandi strutture di vendita deve essere realizzata, per una percentuale almeno del 50%, a quote diverse rispetto alla viabilità pubblica.

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. 26.5. 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, con l'eventuale eccezione dei parcheggi a servizio delle abitazioni, fino al limite di uno per abitazione, e/o a servizio degli insediamenti produttivi.
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.

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 o 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

1. Le rimesse per autovetture devono rispettare i seguenti limiti:
 - a lunghezza minima: ml 5,00;
 - b larghezza minima: ml 2,50;
 - c 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 10.000 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.

ART. 81.6 - AREE DESTINATE A PARCHEGGI

1. Oltre a quanto previsto dalla legge 122/89 sulle aree individuate come parcheggi, con apposita simbologia, dalla cartografia di Piano regolatore, possono essere realizzati, per iniziativa pubblica e/o privata, parcheggi a raso o sotterranei, nel caso in cui si tratti di aree comprese nel demanio comunale, anche fuori terra in tutti gli altri casi. In questo ultimo caso valgono le seguenti norme:
 - a le superfici destinate al rimessaggio non concorrono al computo della superficie utile;
 - b l'altezza non può eccedere quattro piani più piano terra;
 - c la superficie utile destinata a funzioni terziarie complementari non può comunque eccedere un quarto della superficie destinata a parcheggio, al netto delle parti sotterranee;
 - d è consentita la realizzazione di un massimo di due abitazioni, per una superficie utile massima di 240 mq, ai soli fini della custodia.

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 dalla Normativa delle zone elementari.
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 di tipologia non unifamiliare comprendenti più di quattro abitazioni devono essere dotati di deposito per biciclette e ciclomotori, di capacità non inferiore a due posti per abitazione, nonché 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.
4. Nel recupero degli edifici posti in zona territoriale omogenea extraurbana devono essere reperiti, all'interno dello stesso edificio oggetto di intervento, locali di servizio alle abitazioni ad uso individuale come, ad esempio, cantina, lavanderia, stenditoio, legnaia, deposito attrezzi, in ragione almeno di un locale di dimensioni congrue 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:
 - a il numero di piani è conteggiato in corrispondenza della porzione dell'edificio che ha maggiore altezza;
 - b l'altezza, espressa in metri, è calcolata secondo la definizione data dal Glossario.
2. L'altezza degli edifici è disciplinata dalla Normativa delle zone elementari: gli strumenti urbanistici di attuazione possono tuttavia stabilire limiti diversi, all'esclusivo scopo di introdurre articolazioni volumetriche di carattere locale, richieste da particolarità tipologiche o da variazioni di carattere compositivo.
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 alle pareti finestrate non deve essere inferiore alla semi-somma 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 finestre 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. Fatto salvo quanto specificamente prescritto dall'art. 37.2 per la zona territoriale omogenea E, 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:
 - a limiti di proprietà;
 - b ciglio delle vie di comunicazione per le quali non siano prescritte specifiche fasce di rispetto e sulle quali non prevalga un diverso allineamento degli edifici preesistenti;
 - c intersezioni dei cigli delle strade suddette in corrispondenza degli incroci;
 - d limiti delle aree destinate a servizi di quartiere;
 - e limiti delle aree destinate ad attrezzature generali;
 - f 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.

PARTE IX - NORME TRANSITORIE E FINALI.

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 eseguibili dall'art. 12.1 delle presenti norme. In dipendenza dall'approvazione di varianti la disciplina del Piano regolatore variato mantiene pertanto efficacia in tutte le disposizioni che non risultino specificamente contraddette da norme immediatamente prescrittive introdotte con le modificazioni apportate.

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 utilizzarsi 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 urbana 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 ed in particolare, per quanto attiene al Regolamento edilizio, all'avvenuto adeguamento di cui alla legge regionale 26 aprile 1990 n. 33.

GLOSSARIO

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 100 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, nonché 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 alle 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 e 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, o lo siano in termini percentualmente inferiori a quelli previsti per la classificazione come acquiferi urbani.

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, od il 25% della superficie somma delle aree comprese in zona di tutela primaria e secondaria.

ACQUIFERO PROTETTO

- litologia di superficie: sabbia, limi, e argille;
- profondità del primo acquifero: non inferiore a 10 ml dal piano campagna, o a 15 ml nel caso di campi acquiferi urbani;
- caratteristiche dei terreni fini sovrastanti l'acquifero: $R_p/R_I \leq 25$ oppure $30 \leq R_p/R_I \leq 25$, a condizione che $R_p < 20$, 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.

ACQUIFERO VULNERABILE

- litologia di superficie: sabbia, limi, e argille;
- profondità del primo acquifero: inferiore a 10 ml dal piano campagna, o a 15 ml nel caso di campi acquiferi urbani;
- caratteristiche dei terreni fini sovrastanti l'acquifero: $R_p/R_I > 25$ 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.

ALTEZZA MEDIA DI UN LOCALE

È 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

Ai fini dell'applicazione dei limiti stabiliti dalla disciplina di Piano regolatore l'altezza degli edifici è espressa in piani e come misura lineare. Se espressa in piani è definita come il numero di piani utili fuori terra conteggiati in corrispondenza della porzione in cui l'edificio ha maggiore altezza. Se espressa come misura lineare corrisponde al dislivello fra le quote medie dei capisaldi (o 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; nel computo dell'altezza non sono considerati i volumi tecnici (vedasi definizione nel presente Glossario).

Ai fini dell'applicazione delle norme sui distacchi fra costruzioni e distanze minime, l'altezza degli edifici è misurata come altezza della parete.

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 esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e per impianti sportivi. Tale area è individuata dalle opere di recinzione o delimitazione.

ATTIVITÀ 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 il diretto impiego dell'acqua nei cicli di lavorazione, sia per la sua utilizzazione come fluido di scambio termico, sia per il suo consumo indotto da esigenze di natura idroigienica; queste attività 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.

ATTIVITÀ 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".

AZIENDA AGRICOLA ORGANIZZATA

Si intende il complesso organizzato dei beni (strutture fondiari, edilizie, miglioramenti fondiari, attrezzature tecniche) finalizzati all'attività agricola avente i caratteri di stabilità e continuità necessari per le produzioni e/o la massima valorizzazione del territorio agricolo. Tali finalità sono di norma individuate dagli strumenti di Pianificazione Economico-Agricola (Piano zonale di sviluppo agricolo di cui alla LR 34/83 e successive modifiche); in mancanza della consolidata ordinarietà dei luoghi l'Azienda si intende estesa sull'intera proprietà (eventualmente formata da più fondi, poderi o lotti gestiti e condotti in un'unica impresa agricola). Sono da considerarsi probanti la sussistenza dell'impresa agricola intesa quale organizzazione economica elementare dei fattori della produzione, la presenza dei requisiti di Imprenditore agricolo (art. 2135 del Codice Civile) facente capo a regolare posizione di partita IVA (attività agricola) presso i competenti organi e/o altra certificazione, ritenuta idonea dalle presenti norme (SCAU, legge Regionale 34/83, legge Nazionale 153/75), riferita ai soggetti.

CARICO URBANISTICO

È definito come quantità delle funzioni, presenti in una determinata porzione di territorio, che apportino domanda ai sistemi 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 di rispondere al fabbisogno che questo esprime. Il carico urbanistico può essere misurato direttamente come numero di abitanti, addetti, utenti oppure indirettamente mediante grandezze a questi correlate quali il volume, la superficie utile, o il numero di abitazioni esistenti o edificabili nell'area considerata.

CENTRI DI PERICOLO PER GLI ACQUIFERI

Sono definiti come qualsiasi funzione, attività, insediamento, manufatto, oppure 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 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 come le parti di territorio incluse in un perimetro continuo che comprenda tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

CIGLIO STRADALE

È 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, nonché 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

È definita come l'insieme delle funzioni a cui una unità immobiliare, o 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

È definita come l'insieme delle funzioni a cui una superficie inedificabile è legittimamente adibita.

DESTINAZIONE D'USO INTERNO

È 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 espulsione, serviti o meno da impianti di depurazione e/o abbattimento e 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 con emissioni in atmosfera si ha generazione di esalazioni odorigene per qualunque immissione maleodorante nell'ambiente esterno 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 e funzionali rispondenti all'attività agricola.

FUNZIONI COMPLEMENTARI ALL'ATTIVITA' DI VENDITA AL DETTAGLIO DI CARBURANTI

L'attività principale di vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione consiste in:

- vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione;
- vendita al dettaglio dei prodotti indicati dall'art. 2 bis della legge 28 dicembre 1999, n. 496, di conversione in legge con modificazioni del decreto legge 29 ottobre 1999, n. 383.

Le funzioni complementari all'attività di vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione sono:

- bar;
- ristoranti;
- manutenzione e riparazione di autoveicoli, con esclusione delle autocarrozzerie;
- commercio al dettaglio;
- autonoleggio.

IMPIANTI A SERVIZIO DELLA MECCANIZZAZIONE AGRICOLA

Consistono in strutture ed in impianti tecnici per la meccanizzazione delle operazioni colturali 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

Vedasi Attività insalubri.

NUCLEO EDILIZIO RURALE ORIGINARIO

E' tale l'organismo tipologico originario dell'abitazione rurale della pianura modenese. Esso si articola in diversi tipi edilizi, di seguito esemplificati: ad elementi separati, ad elementi congiunti, a corte aperta, a corte chiusa, villa padronale, oltre alle relative aree di pertinenza.

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 riescano 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, dimostri 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 isocrone 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

È 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.

POLVEROSITÀ AMBIENTALE

Non necessariamente in connessione con emissioni in atmosfera, come sopra definite, si ha generazione di polverosità ambientale per ogni attività che dia luogo ad immissione di materiale particolato all'esterno del recinto industriale.

PROSERVIZI (bassocomodo)

Struttura edilizia isolata comprendente in parte i servizi all'abitazione (ad esempio: forno, legnaia) ed in parte piccoli allevamenti per autoconsumo (ad esempio: porcile, pollaio) di altezza interna netta inferiore a ml 2,50 per piano.

QUOTA DI SPICCATO

È 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.

RELAZIONE AGRONOMICA

È la relazione tecnica contenente:

- l'indicazione dei dati catastali e la superficie complessiva dell'Azienda agricola;
- eventuali variazioni verificatesi nell'appoderamento successivamente al 26 marzo 1979;
- indirizzo e ordinamento colturale;
- forma di conduzione aziendale ed eventuale mano d'opera impiegata;
- figura professionale del conduttore e descrizione del nucleo familiare;
- descrizione di edifici esistenti, loro destinazione e consistenza;
- giustificazione dell'intervento.

RUMOROSITÀ DISTURBANTE

Si considera disturbante il livello sonoro prodotto o l'incremento del livello equivalente rispetto al rumore di fondo, quando si verifichi il superamento delle soglie previste dal Regolamento Comunale di Igiene.

RURALITÀ

La ruralità delle costruzioni ai fini urbanistici non corrisponde necessariamente alla definizione dettata, a fini fiscali, dalla legge 19 marzo 1996, n. 133 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ai fini urbanistici sono da considerarsi rurali le costruzioni adibite all'uso abitativo utilizzate dagli operatori agricoli insediati (coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale, operai a tempo determinato ed indeterminato, operatori part-time, collaboratori famigliari, imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 codice civile) e dai loro famigliari o dal proprietario, nonché gli annessi rustici aventi dimensioni e tipologie rapportate alle esigenze dell'azienda agricola in condizioni di ordinarietà.

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.

SISTEMATICITÀ

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 per quantità e collegamento funzionale ricada in altra categoria di trasformazione edilizia (quale, ad esempio, ristrutturazione). In tal caso dovrà applicarsi la disciplina propria di quest'ultima.

SOSTITUZIONE EDILIZIA

È così definito un intervento di demolizione di costruzioni esistenti inteso a dare luogo a nuove costruzioni, che sostituiscano le precedenti.

STABILIMENTO A RISCHIO DI INCIDENTI RILEVANTI

Ai sensi del DLGS 17 agosto 1999, n. 334, si intende tutta l'area sottoposta al controllo di un gestore (persona fisica o giuridica che gestisce o detiene lo stabilimento o l'impianto) nella quale sono presenti sostanze pericolose all'interno di uno o più impianti, comprese le infrastrutture o le attività comuni o connesse, soggette ad eventi quali un'emissione, un incendio o un'esplosione che dia luogo a pericolo grave per la salute umana o per l'ambiente ed assoggettate alla disciplina di notificazione o dichiarazione.

STALLA E FIENILE

Struttura edilizia generalmente isolata, per lo più facente parte di un complesso rurale ad elementi separati, comprendente, al piano terra, il ricovero per bovini o per equini, di tipo tradizionale, organizzato, rispettivamente, in una o due file di poste con corsia di servizio o in box, e, al piano primo, il fienile per deposito foraggi. Tale edificio può presentare, su uno o più fronti, un porticato per ricovero attrezzi.

SUPERFICIE DI VENDITA

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del DLGS 31 marzo 1998, n.114, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita,

comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

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

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

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 ineditata e non pavimentata, idonea a consentire l'assorbimento di acque meteoriche da parte del terreno.

SUPERFICIE TERRITORIALE

È così definita la superficie totale di una porzione di territorio.

SUPERFICIE UTILE

La superficie utile è definita in conformità con la 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 (vedasi 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, educandi, 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/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 attività commerciale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni;

la superficie utile, allo stesso modo della superficie utile abitabile definita dall'art. 2 del Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n. 801, è indicata 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. Nel computo della superficie utile non sono considerati i volumi tecnici. 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/3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;
- D/7 - fabbricati per speciali esigenze di attività 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, nonché i volumi tecnici (vedasi in proposito la definizione data dal presente Glossario). La conversione in volume della superficie utile calcolata in tal modo si effettua moltiplicandola per il coefficiente 4,5.

TETTOIA

Struttura edilizia composta da copertura poggianti su pilastri, aperta su almeno due lati, senza ripartizioni orizzontali.

TRASFORMAZIONI DI TIPO CONSERVATIVO

A norma dell'art. 22.0 delle norme di attuazione 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 ammesso fra le misure di un'opera indicate dal progetto per il quale è stata rilasciata concessione o autorizzazione edilizia, oppure dalla asseverazione di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, o infine dalla denuncia di inizio di attività di cui all'art. 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, nella legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 e successive modificazioni ed integrazioni, e le misure delle opere eseguite non deve eccedere i seguenti limiti:

- 1%, quanto alle misure lineari planimetriche;
 - 2%, quanto alle misure lineari altimetriche;
- e comunque non oltre cm. 30, in valore assoluto.

Sono comunque sempre ammessi scostamenti fino a cm. 5, in valore assoluto.

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.

UNITÀ 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.).

UNITÀ 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..

UNITÀ 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.). Negli edifici rurali non allibrati al NCEU l'individuazione delle unità immobiliari è effettuata secondo un criterio di analogia.

UNITÀ TIPOLOGICA

È così definito un organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura, o comunque una costruzione, realizzata o trasformata con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione.

USI AGRICOLI

Sono usi agricoli e/o attività agricole:

- le attività di coltivazione del terreno, sorveglianza delle culture e/o degli impianti, selvicoltura, funghicoltura, florovivaismo, agriturismo;
- l'allevamento di animali;
- le attività di manipolazione, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici, ancorchè non svolte sul terreno, che rientrino nell'esercizio normale dell'agricoltura, secondo la tecnica che la governa e che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti per almeno la metà del terreno e/o dagli animali allevati su di esso.

Per quanto non espressamente definito, si rinvia all'art. 29 del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917.

VINCOLO CONSERVATIVO

È 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, né i volumi tecnici (vedasi definizione nel presente Glossario). Il volume interno è definito secondo il medesimo criterio, assumendo le superfici interne delle chiusure. La conversione del volume in superficie utile si esegue moltiplicandolo per il coefficiente 3/10, o per il coefficiente 10/45, secondo la destinazione d'uso delle unità immobiliari: vedasi in proposito la definizione di superficie utile.

VOLUME COSTRUIBILE

Il volume costruibile è il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa, rispettando tutti gli altri indici di edificazione. Esso comprende:

- la parte fuori terra delle costruzioni esistenti e/o realizzate sul lotto;
- la parte interrata delle stesse, se destinata a residenze, uffici od attività produttive;
- i fabbricati accessori, per la porzione fuori terra.

Sono esclusi i volumi tecnici dell'edificio.

Il volume costruibile si calcola dal piano di spiccato all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto comprese le mansarde, le eventuali zone porticate di uso privato e gli avancorpi o balconi chiusi.

Per edifici su "pilotis", porticati per almeno 2/3 dell'area coperta, il volume si può convenzionalmente calcolare a partire da un metro sotto il primo piano di calpestio.

VOLUMI TECNICI

Si dicono tali i vespai, le camere d'aria, i doppi solai, le intercapedini, i sottotetti non praticabili, i volumi tecnici di sommità ecc., ossia tutti i volumi che servono ad incomprimibili esigenze tecniche e tecnologiche. I volumi tecnici non sono considerati ai fini del computo del volume o della superficie utile, né per l'applicazione dei limiti di altezza.

ZONA ELEMENTARE

Corrisponde alla partizione minima in cui sono suddivise le zone territoriali omogenee; ad essa 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. I limiti di zona non coincidono necessariamente con i limiti di proprietà.