

COMUNE DI SAN SECONDO PARMENSE**P.S.C.-P.O.C.-R.U.E.**

ELABORATO COORDINATO CON LE VARIANTI
da Marzo 2003 a Marzo 2010

P.O.C.- R.U.E. PIANO OPERATIVO COMUNALE - REGOLAMENTO URBANISTICO E EDILIZIO		rev. 11
Normativa di Attuazione		-
Tavola:	Data:	
PN	Aprile 2014	

REV.	DESCRIZIONE	ADOZIONE	APPROVAZIONE	PROGETTISTA	Elaborato modificato nella revisione
0	Traduzione del PRG negli strumenti della pianificazione urb. comunale ai sensi della L.R. 20/2000	delibera CC n°20 del 09/04/03	delibera CC n°82 del 20/12/04	Arch. Gianfranco Pagliettini Arch. Luca Pagliettini	MODIFICATO
0.1	Varianti urbanistiche al POC (Canali ed altri e Centro Diurno per disabili di Castell'Aicardi)	delibera CC n°13 del 29/04/05	delibera CC n°38 del 05/08/05	Arch. Andrea Censi	MODIFICATO
1	Variante tracciato S.P. 10 con definizione nuove aree produttive	delibera CC n°68 del 28/12/05	delibera CC n°55 del 28/09/06	POLITECNICA s.r.l.	MODIFICATO
2	Variante parziale in aree residenziali di classificazione vigente	delibera CC n°47 del 07/08/06	delibera CC n°69 del 30/11/06	Ing. Fabio Ciciliato	MODIFICATO
3	Variante parziale al RUE	delibera CC n°80 del 29/12/06	delibera CC n°17 del 10/04/07	Arch. Amedeo Zilioli	NON MODIFICATO
4	Variante parziale al PSC-POC-RUE	delibera CC n°18 del 10/04/07	delibera CC n°51 del 24/11/07	Arch. Amedeo Zilioli	MODIFICATO
5	Variante parziale al POC-RUE	delibera CC n°40 del 26/09/07	delibera CC n°05 del 25/01/08	Ing. Alessandro Zaccarini	MODIFICATO
5.1	Variante parziale al RUE art. 16 comma 3 Recupero immobile Corte del Serraglio	delibera CC n°31 del 29/06/09	delibera CC n°50 del 07/10/09	Arch. Michele Casali	MODIFICATO
6	Coordinamento elaborati	-	-	Ing. Fabio Ciciliato	NON MODIFICATO
7	Variante parziale al RUE	delibera CC n°16 del 29/04/13	delibera CC n°56 del 28/11/13	Dott. Arch. Metello De Munari	NON MODIFICATO
8	Variante parziale al PSC-POC-RUE	delibera CC n°55 del 28/11/13	-	POLITECNICA s.r.l.	NON MODIFICATO
9	Variante parziale al RUE	delibera CC n°2 del 26/02/14	delibera CC n°15 del 23/16/14	Dott. Arch. Metello De Munari	NON MODIFICATO
10	Variante parziale al RUE	delibera CC n°3 del 26/02/14	delibera CC n°16 del 23/16/14	Dott. Arch. Metello De Munari	NON MODIFICATO
11	Variante parziale al PSC-POC-RUE	delibera CC n°9 del 16/04/14	-	Ing. Fabio Ciciliato	MODIFICATO

Dott. Ing Fabio Ciciliato

Iscritto all'Albo degli Ingegneri di Parma n° 2103 Sezione A
 Via Ospedaletto n° 39 - Noceto (PR) - Tel. 339/6634367
 E-mail ing.ciciliato@virgilio.it

Dott. Arch. Metello De Munari

Ufficio tecnico Comune di San Secondo Parmense
 Piazza Mazzini, 10 - 43017 San Secondo (PR)

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	3
CAPO I - FINALITÀ' E NORME GENERALI	3
Art. 1 Finalità delle norme e applicazione del Piano	3
Art. 2 Norme generali	3
Art. 3 Elaborati del RUE e del POC	4
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO	5
CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE	5
Art. 4 Modalità del piano	5
Art. 5 Intervento urbanistico preventivo	5
Art. 6 Intervento edilizio diretto	6
CAPO II - TIPI DI INTERVENTO	6
Art. 7 Definizione e applicazione dei tipi di intervento	6
CAPO III - PARAMETRI DI INTERVENTO	7
Art. 8 Definizione dei parametri e degli indici urbanistico-edilizi	7
Art. 9 Applicazione degli indici edilizi e dei distacchi	11
TITOLO III - DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO..	13
CAPO I - USI E CLASSIFICAZIONE DEL SUOLO	13
Art. 10 Definizione degli usi	13
Art. 11 Modifica della destinazione d'uso	15
Art. 12 Divisione del territorio comunale in zone	16
CAPO II - ZONE A	16
Art. 13 Zone ed edifici di valore storico ambientale e testimoniale	16
CAPO III - ZONE B	27
Art. 14 Zone B	27
Art. 15 Zone residenziali di completamento	28
<i>Art. 15a Zone residenziali di completamento a prescrizione</i> <i>specifica</i>	28
Art. 16 Zone a verde privato	29
Art. 17 (POC) Zone residenziali di ristrutturazione e riqualificazione urbana	30
Art. 17bis - Zone residenziali e commerciali di completamento.	31
CAPO IV - ZONE C	31
Art. 18 (POC) Zone residenziali di espansione	31
Art. 19 (POC) Zone residenziali di espansione a prescrizione normativa specifica	32
Art. 20 (POC) Zone C residenziali e commerciali	38
CAPO V - ZONE D	39
Art. 21 Zone industriali ed artigianali	39
Art. 22 Zone industriali ed artigianali di completamento	40
Art. 23 (POC) Zone artigianali e industriali di espansione	41
Art. 24 Zone commerciali di completamento	42
Art. 25 (POC) Zone commerciali e direzionali di espansione	43
CAPO VI - ZONE E	44
Art. 26 Zone agricole e rurali	44
Art. 27 Zone agricole e rurali normali	45
Art. 28 Zone di tutela	48
Art. 29 Zone di rispetto	50
Art. 30 Edifici non più connessi o non più funzionali all'agricoltura	50
Art. 31 (POC) Piano delle Attività estrattive	60
CAPO VII - ZONE F	60

Art. 31bis Individuazione delle zone F	60
Art. 32 Zone per attrezzature socio-sanitarie	60
Art. 33 Zone per attrezzature generali di interesse sovraccomunale.....	60
Art. 34 Zone per infrastrutture tecniche e tecnologiche	61
Art. 35 Zone per attrezzature cimiteriali.....	61
CAPO VIII - ZONE G	61
Art. 35bis Individuazione delle zone G	61
Art. 36 Zone per attrezzature	62
Art. 37 Zone a verde attrezzato e per lo sport.....	62
Art. 38 Zone a parcheggio	62
Art. 39 Cessione e monetizzazione degli standards urbanistici di quartiere e di complesso insediativo	63
CAPO IX - ZONE H.....	65
Art. 39bis Individuazione delle zone H	65
Art. 40 Zone H	65
Art. 40 bis Zone a verde pubblico di tutela ambientale	66
TITOLO IV - VARIE E FINALI.....	68
CAPO I - VERDE URBANO ED EXTRAURBANO	68
Art. 41 Protezione e ricostituzione del verde urbano ed extraurbano	68
Art. 42 Parametri per la determinazione del valore del verde urbano ed extraurbano	69
CAPO II - NORME VARIE	70
Art. 43 Viabilità storica.....	71
Art. 44 Rispetti da infrastrutture tecniche e tecnologiche.....	71
Art. 45 (POC) Distributori di carburante	71
Art. 46 Edifici accessori in zone edificate	73
Art. 47 Allineamenti planoaltimetrici	73
Art. 48 Locali interrati	74
Art. 49 Interventi previsti dalla Variante Generale 2000 nella frazione di Castell'Aicardi.....	74
TITOLO V - INTERVENTI DA REALIZZARE NEL QUINQUENNIO 2003-08	75
CAPO I - INDIVIDUAZIONE E ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	75
Art. 50 (POC) - Ambiti di applicazione.....	75
Art. 51 (POC) - Individuazione degli interventi	75
Art. 52 (POC) - Attuazione degli interventi.....	75
Art. 53 (POC) - Richiesta di permesso di costruire, tempi per la attuazione degli interventi ed utilizzazione delle relative aree	76
Art. 54 (POC) - Interventi non assoggettati al programma.....	76
Art. 55 (POC) - Efficacia, modifiche, integrazioni ed aggiornamenti	77

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - FINALITÀ' E NORME GENERALI

Art. 1 Finalità delle norme e applicazione del Piano

1. Le presenti norme costituiscono compendio delle disposizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e del Piano Operativo Comunale (POC). Ove non specificamente siglate con "POC" tali disposizioni appartengono al RUE.
2. Le presenti norme, così come ogni loro modifica e perfezionamento, sviluppano le disposizioni del Piano Strutturale Comunale e sono ad esso conformi. Esse precisano gli usi, le modalità di attuazione, i tipi di intervento, i parametri urbanistico-edilizio e, ove occorra, le particolari prescrizioni, per ogni immobile.
3. Le presenti norme si applicano alle trasformazioni consentite e previste nell'intero territorio comunale.
4. Le presenti norme sono definite in conformità al PSC, alla pianificazione regionale e provinciale e ad ogni altro atto normativo e amministrativo di natura sovraordinata.
5. I vincoli di P.T.P.R. riportati nella tavola A10, mantengono comunque ogni efficacia normativa e topografica stabilite dallo stesso Piano Regionale e costituiscono riferimento anche in sede di successiva variante. Eventuali modifiche a tali vincoli, che siano apportate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, saranno assunti con variante al POC.

Art. 2 Norme generali

1. L'edificazione nelle varie zone del territorio comunale, è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali non in contrasto con le presenti norme, ivi comprese le deliberazioni CC n° 65/99 e 70/99 sulla determinazione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione salvo deroga da concedersi previa deliberazione consiliare, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.
2. Gli edifici esistenti e/o le relative aree di pertinenza, in contrasto con le destinazioni di zona previste dagli elaborati del RUE e del POC (di seguito "piano"), in attesa di intervento che preveda l'adeguamento alle presenti norme, potranno subire soltanto interventi di manutenzione.

3. Area edificabile è quella dotata delle opere di urbanizzazione primaria e cioè:

- a) strade e spazi di sosta e parcheggio;
- b) fognatura e/o impianti di depurazione
- c) distribuzione dell'acqua;
- d) distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas e telefono;
- e) pubblica illuminazione;
- f) verde elementare attrezzato;
- g) allacciamenti ai pubblici servizi al diretto servizio dell'insediamento.

4. La sola destinazione di un terreno a zona edificabile secondo le previsioni di piano non è sufficiente per la edificabilità su di un terreno ove manchino le opere di urbanizzazione primaria o l'impegno del richiedente ad eseguirle contemporaneamente all'esecuzione dell'opera oggetto di richiesta.

5. Esclusivamente nelle zone territoriali omogenee E (zone agricole e rurali) l'edificabilità è subordinata all'esistenza (o all'impegno di esecuzione contemporanea) di almeno le seguenti opere:

- strade (comunali o vicinali)
- approvvigionamento idrico
- smaltimento rifiuti liquidi (con parere igienico-sanitario ed ambientale dell'Autorità competente)
- distribuzione energia elettrica.

Art. 3 Elaborati del RUE e del POC

1. Gli elaborati del RUE e del POC sono elencati agli art. 4 e 5 della Normativa di Applicazione del PSC. *Questi* elaborati potranno essere modificati ed integrati con una specifica variante che dichiari la propria conformità al P.S.C.

2. Non costituisce variante il mero aggiornamento allo stato di fatto delle basi cartografiche.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 4 Modalità del piano

1. Le modalità di attuazione del piano sono:
 - l'intervento urbanistico preventivo
 - l'intervento edilizio diretto.
2. Il piano e le presenti norme stabiliscono, per ogni parte del territorio comunale, le modalità per l'attuazione degli interventi.
3. Il Regolamento Edilizio, Allegato 1 che costituisce parte integrante delle presenti norme stabilisce modi e procedure per la presentazione, l'esame dei progetti ed il rilascio dei relativi permessi di costruire e per la denuncia di inizio attività.

Art. 5 Intervento urbanistico preventivo

1. Sono interventi urbanistici preventivi i piani urbanistici attuativi (PUA) di iniziativa pubblica e privata, come definiti all'art. 31 della L.R. 20/2000, e ogni altro strumento che vi sia assimilato dalla legge.
2. L'intervento urbanistico preventivo è obbligatorio in tutte le parti del territorio ove sia espressamente previsto dal POC.
3. L'intervento urbanistico preventivo può anche prevedere l'attuazione delle previsioni di piano attraverso più stralci di intervento.
4. Il PUA di iniziativa privata è attuabile con le procedure di legge in tutte le aree assoggettate a intervento urbanistico preventivo, fatta eccezione per quelle ove il POC, o successive specifiche varianti, prevedano espressamente il PUA di iniziativa pubblica.
5. Le aree interessate da interventi urbanistici preventivi già approvati alla data di adozione delle presenti norme, sono soggetti alle norme vigenti all'atto della loro approvazione come precisate dagli stessi interventi urbanistici attuativi. Diverse previsioni del piano rispetto a queste ultime norme saranno operanti dalla data di scadenza di tali interventi e di compiuto adempimento degli impegni di convenzione assunti.

6. Nelle aree di cui al comma 5, fermo restando il rispetto degli indici fissati dai rispettivi interventi urbanistici preventivi, è comunque consentita la dotazione di superfici accessorie nei limiti fissati al paragrafo Su dell'art. 8 e nel rispetto di ogni altra disposizione delle presenti norme.

Art. 6 Intervento edilizio diretto

1. Sono interventi edilizi diretti quelli definiti agli art 8, 9 e 10 dell'Allegato 1 che si attuano attraverso:

- il permesso di costruire
- la denuncia di inizio attività
- la attività edilizia libera.

2. Il piano prevede altresì l'attuazione mediante intervento edilizio unitario (IEU). Tale intervento si attua previa richiesta di permesso di costruire, rilasciabile anche per stralci, esteso all'intera area delimitata nelle tavole di piano alla quale si applicano gli indici delle zone di espansione specificamente previste dalle tavole del piano.

3. La richiesta di permesso di costruire per l'intervento edilizio unitario dovrà essere corredata da impegno unilaterale d'obbligo che preveda:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano e/o di quelle necessarie all'insediamento, ad esclusione del verde attrezzato, e la loro cessione gratuita al Comune entro tre anni dal rilascio del primo permesso di costruire;
- la cessione gratuita al Comune delle aree di urbanizzazione secondaria e del verde attrezzato, all'atto del rilascio del primo permesso di costruire;
- congruenti garanzie finanziarie, anche mediante fideiussione, per l'adempimento degli obblighi assunti verso l'Amministrazione Comunale.

4. In sede di intervento edilizio unitario potranno essere consentite minori distanze dagli spazi pubblici qualora ciò sia necessario ad una migliore organizzazione planovolumetrica degli interventi.

CAPO II - TIPI DI INTERVENTO

Art. 7 Definizione e applicazione dei tipi di intervento

1. Gli interventi di recupero e di trasformazione previsti dal piano si attuano mediante i seguenti tipi:

- Restauro scientifico (RS)
- Restauro e risanamento conservativo di tipo A (RCA)
- Restauro e risanamento conservativo di tipo B (RCB)

- Restauro e risanamento conservativo di tipo C con opere di ristrutturazione parziale (RCC)
- Ristrutturazione (R)
- Ristrutturazione e/o demolizione con ripristino edilizio (RDR)
- Ristrutturazione e/o ricostruzione con vincolo tipologico (RT)
- Ristrutturazione Urbanistica (RU)
- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Demolizione (D)
- Nuova costruzione (NC)

2. I tipi di intervento sono definiti dalle Leggi vigenti e, così come ulteriormente precisati all'art. 13 delle presenti norme, si applicano all'intero territorio comunale.

3. Il piano, sulla base delle caratteristiche storico-architettoniche ed ambientali, prescrive specifici tipi di intervento. Ove non specificamente prescritto, possono essere attuati tutti i tipi di intervento di cui al comma 1.

CAPO III - PARAMETRI DI INTERVENTO

Art. 8 Definizione dei parametri e degli indici urbanistico-edilizi

1. L'edificabilità e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale è regolamentata dai seguenti parametri ed indici:

St = Superficie territoriale

Nel caso di intervento urbanistico preventivo o di intervento edilizio unitario, per superficie territoriale (sulla quale, salvo specifica diversa prescrizione, si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale It e Ut) si intende un'area non inferiore alla superficie soggetta ad intervento urbanistico preventivo o ad intervento edilizio unitario delimitata nelle tavole di piano per le varie zone, comprendente le aree per la urbanizzazione primaria S1, secondaria S2 e generale S3, e la superficie fondiaria.

Le aree per la urbanizzazione individuate nelle tavole di piano hanno valore indicativo per quanto riguarda la precisa ubicazione (che potrà subire spostamenti e aggiustamenti pur nel rispetto dell'impostazione generale del disegno di piano); hanno invece valore prescrittivo per quanto riguarda la dimensione che dovrà essere comunque rispettata, anche se eccede i minimi stabiliti per le varie zone dalle presenti norme.

Sf = Superficie fondiaria

Nel caso di intervento urbanistico preventivo o di intervento edilizio unitario, per

superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale S_t , deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S_1 , secondaria S_2 , generale S_3 .

Nel caso di intervento urbanistico preventivo o di intervento edilizio unitario la superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti che rappresentano la unità minima di intervento.

In caso di intervento edilizio diretto, per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria I_f e U_f) si intende quella parte di area classificata con le destinazioni previste nelle tavole di Piano.

S_1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

La superficie per opere di urbanizzazione primaria comprende le aree destinate a:

- a) strade, spazi di sosta e parcheggi pubblici di servizio all'insediamento;
- b) spazi di verde elementare attrezzato;
- c) spazi per le attrezzature delle reti tecnologiche e per la raccolta dei rifiuti solidi.

S_2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria, comprende le aree destinate a:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) amministrazioni e delegazioni comunali e relativi servizi
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- f) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie di quartiere
- g) spazi pubblici a parco e per lo sport
- h) parcheggi pubblici di servizio al sistema della accessibilità urbana

S_3 = Superficie per opere di urbanizzazione generale

La superficie per opere di urbanizzazione generale comprende le aree destinate a:

- a) allacciamenti ai pubblici servizi ed infrastrutture indotte di carattere generale
- b) scuole superiori
- c) attrezzature sanitarie ospedaliere
- d) parchi e centri sportivi di interesse sovracomunale
- e) attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale.

S_m = Superficie minima di intervento

Area minima richiesta per ogni intervento: edilizio diretto, edilizio unitario e urbanistico preventivo.

In ogni caso la S_m relativa ad un unico intervento edilizio diretto non può avere soluzione di continuità.

S_u = Superficie utile

In generale, la superficie utile è costituita dalla somma della superficie lorda di tutti i piani (compresi i vani scala) fuori ed entro terra ad esclusione di:

- a) autorimesse interrato, seminterrate ed al piano terra nella misura non superiore a

1 mq ogni 3 mq di Su consentita e relativi collegamenti orizzontali e verticali.

b) cantine interrato, seminterrato ed al piano terra, lavanderia, legnaia, deposito cicli, nella misura non superiore a mq 1 ogni 4 mq di Su consentita. Il numero di cantine non dovrà comunque superare il numero delle unità immobiliari dello edificio.

c) servizi tecnici del fabbricato (locali macchine ascensori, centrale termica, di condizionamento, ecc.) fino al limite complessivo di mq 20.

d) cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione, locali per lo smaltimento dei rifiuti.

e) porticati di uso pubblico o di uso condominiale (per edifici con tre o più alloggi).

f) porticati di uso privato, logge coperte e balconi fino ad un massimo di mq 1 ogni 4 mq di Su consentita.

Il calcolo relativo ai locali di cui alle precedenti lettere a) e b) può essere considerato complessivamente.

In ogni caso i locali chiusi esclusi dalla Su non potranno superare l'altezza interna media netta di ml 2.50.

I locali sottotetto sono esclusi dal calcolo della Su per le parti la cui altezza interna media netta non eccede i ml 1.70.

Per gli edifici, o parti di edifici, destinati agli usi di cui alle lettere D ed E dell'art. 10 indipendentemente dal tipo di zona in cui si trovano, e alla lettera C1 in zona industriale e artigianale, la superficie utile è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani (compresi i collegamenti verticali) fuori ed entro terra ad esclusione di cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione e locali per lo smaltimento dei rifiuti. Sono parimenti esclusi dal calcolo il deposito cicli, la centrale termica, di condizionamento, fino ad un massimo complessivo pari al 5% della superficie utile consentita e le pensiline a sbalzo fino ad un massimo pari al 15% della Superficie utile consentita.

Sv = Superficie di vendita

La superficie di vendita è quella destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili ed esclusa quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Sc = Superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra (comprese le logge, i porticati e le pensiline, esclusi gli sporti di gronda) delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Hf = altezza di ciascun fronte dei fabbricati

Ai fini dell'applicazione dell'indice di visuale libera (VI) e al fine della determinazione dell'altezza del fabbricato, l'altezza di ciascun fronte è data dalla differenza tra la quota media del marciapiede stradale e la quota media della linea di gronda o, se più alta, la quota media dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o la sommità dei parapetti nel caso di coperture piane.

H = altezza del fabbricato Media delle altezze delle varie fronti (Hf).

Nel caso di edifici con più piani utili, che siano realizzati con copertura a due falde, la media delle altezze potrà essere operata limitatamente ai prospetti a coronatura orizzontale, e sempreché i prospetti a coronatura a timpano non siano più di due, ed il sottotetto non sia abitabile.

Laddove per motivi di sicurezza idraulica, venga prescritta dalla Amministrazione Comunale, o proposta dal richiedente il permesso di costruire, la realizzazione del primo pavimento a quota superiore a quella del marciapiede stradale, comunque fino ad uno scarto massimo di cm 30, è consentito di non computare tale scarto nel calcolo della altezza massima prescritta dal piano nelle diverse zone.

V = Volume

La somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento e da pavimento ad estradosso - misurato nel punto medio - del solaio di copertura nel caso dell'ultimo piano abitabile). Ai fini del calcolo del volume lo spessore del solaio è fissato convenzionalmente, in ogni caso, in ml 0.30.

VI = indice di visuale libera

Rappresenta il rapporto che deve esistere tra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona e proprietà, dai cigli stradali, dal limite delle a-ree di visuale libera di pertinenza delle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza (Hf) delle varie fronti. Ove non diversamente specificato dalle norme delle singole zone, l'indice di visuale libera è pari a 0,5.

Q = rapporto di copertura

Misurato in percentuale, rappresenta il rapporto massimo consentito tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

It = indice di fabbricabilità territoriale

Rappresenta il volume in mc, costruibile per ogni ha di superficie territoriale (St).

If = indice di fabbricabilità fondiaria

Rappresenta il volume in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

Ut = indice di utilizzazione territoriale

Rappresenta il rapporto massimo consentito tra la superficie utile del o dei fabbricati (Su) e la superficie territoriale (St).

Uf = indice di utilizzazione fondiaria

Rappresenta il rapporto massimo consentito tra superficie utile del o dei fabbricati (Su) e la superficie fondiaria (Sf).

Art. 9 Applicazione degli indici edilizi e dei distacchi

1. Gli indici di cui al precedente articolo 8 operano dalla data di adozione delle presenti norme.
2. Le modificazioni alle proprietà o altre di carattere patrimoniale intervenute successivamente a tale data non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.
3. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale degli indici esclude, salvo i casi di restauro, risanamento, ristrutturazione, ricostruzione, il successivo rilascio di altri permessi di costruire sulle superfici stesse.
4. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale It e Ut si applicano nelle zone sottoposte a intervento urbanistico preventivo ed edilizio unitario.
5. Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione in zone ove è consentito l'intervento edilizio diretto o in zone già dotate di urbanizzazione o in corso di urbanizzazione in seguito a intervento urbanistico preventivo.
6. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi o le superfici costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva ad un intervento urbanistico preventivo, i totali dei volumi o delle superfici costruibili nei singoli lotti non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale sulla superficie territoriale:
sommatoria di $(SL \times If) = St \times It$
in cui SL = superficie di ciascun lotto, If = indice di fabbricabilità fondiaria di ciascun lotto.
7. Le distanze tra gli edifici, tra edifici e confini di zone o proprietà, tra le varie parti degli edifici (nel caso in cui le pareti o parti di pareti prospicienti siano finestrate) e verso i cigli stradali, quando non diversamente disposto, sono regolati dall'indice di visuale libera, così come definito dalle presenti Norme e disciplinato dal Regolamento Edilizio.
8. L'indice di visuale libera non si applica verso i confini di zone agricole o a verde privato del medesimo lotto o proprietà.
9. La distanza tra i fabbricati tra di loro risulterà dalla somma dei rispettivi distacchi calcolati con l'indice di visuale libera pertinenti alle fronti prospicienti.
10. Nelle zone di completamento l'indice di visuale libera deve essere applicato alle nuove costruzioni solo per la parte di loro pertinenza.

11. Qualunque sia l'altezza delle fronti, il distacco dai confini non deve essere mai inferiore a ml 5.00 tranne che nelle zone A dove valgono particolari norme, e fatta inoltre eccezione per gli interventi di sopraelevazione di edifici preesistenti, nel qual caso potranno essere mantenute le distanze esistenti purché in ogni caso venga rispettato l'indice di visuale libera.

12. Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco sul confine, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza.

13. Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione sul confine, o a distanza dallo stesso inferiore a quella prescritta, è concessa a condizione che il progetto sia corredato da accordo sottoscritto dai proprietari e che contenga la definizione delle modalità con cui le successive costruzioni saranno edificate, in aderenza o alla distanza prescritta in base alla corretta applicazione della visuale libera e dei distacchi minimi.

14. Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche e private esistenti, per le quali non sono previste dal piano zone di rispetto stradale, l'indice di visuale libera, va riferito ai cigli stradali, esistenti o previsti dal piano, anche se non coincidenti coi confini di proprietà.

15. Esclusivamente in caso di intervento urbanistico preventivo, fermo restando il criterio della visuale libera per la distanza dal confine della zona di intervento, sono ammesse, tra fabbricati e tra i fabbricati e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di intervento, distanze inferiori a quelle di norma, qualora ciò sia motivato dalla organizzazione funzionale degli spazi e degli edifici previsti nel progetto urbanistico.

TITOLO III - DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

CAPO I - USI E CLASSIFICAZIONE DEL SUOLO

Art. 10 Definizione degli usi

1. Il piano stabilisce gli usi ammissibili nelle zone di cui al successivi Capi.
2. Gli usi del suolo, articolati nei raggruppamenti di categorie di cui all'art. 2 della L.R. 46/88 s.m.i., sono i seguenti:

A = Residenza

che comprende anche le residenze collettive con esclusione di quelle socio-sanitarie e assistenziali.

B = Attività ricettive

che comprende tutte le attività per il soggiorno temporaneo e vi include quelle che ad esse siano direttamente connesse, quali bar, ristorante, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative.

C1 = Commercio

C1.1 = Commercio al minuto alimentare

C1.2 = Commercio al minuto non alimentare

C1.3 = Commercio all'ingrosso

che comprende anche i magazzini e i depositi

C1.4 = Pubblico esercizio

che comprende bar, ristoranti, locali di ritrovo e locali per lo spettacolo e per l'attività sportiva

C1.5 = Artigianato di servizio

che comprende le attività di servizio alla persona, alla casa, alle imprese, ai piccoli automezzi (cicli e motocicli), e i laboratori che non superino i mq 100 di Superficie utile (esclusi servizi e magazzino) per attività non insalubri ai sensi del D.M. 5.9.94

C1.6 = Artigianato di servizio agli automezzi.

C2 = Direzionale

che comprende studi professionali, uffici e terziario in genere con esclusione del commercio.

C3 = Servizi

C3.1 = Attrezzature scolastiche dell'obbligo, che comprendono anche gli asili nido e le scuole materne
C3.2 = Attrezzature di interesse comune

che comprendono le sedi e i servizi amministrativi, sociali e culturali, i servizi religiosi e parrocchiali, gli uffici postali, gli ambulatori, i servizi per gli anziani e i giovani

C3.3 = Verde attrezzato e per lo sport

che comprendono le strutture di servizio allo sport, piccoli chioschi e strutture di servizio e di arredo urbano

C3.4 = Attrezzature sociosanitarie e assistenziali

che comprendono gli ospedali e i centri sanitari specializzati, le case di cura e di riposo, i laboratori, i centri di riabilitazione e ogni attività complementare e di servizio

C3.5 = Parchi urbani e comprensoriali

C3.6 = Parchi naturali e riserve

C3.7 = Attrezzature generali di interesse sovracomunale

che comprendono le sedi sindacali, sociali, politiche, economiche e del volontariato, le sedi scolastiche e culturali di interesse sovracomunale, *attrezzature coperte per l'attività sportiva e per il tempo libero*, le sedi decentrate delle Amministrazioni sovraordinate, della protezione civile, Carabinieri, ecc.

C3.8 = Attrezzature cimiteriali

C3.9 = Attrezzature e infrastrutture per la mobilità

che comprendono le sedi viarie e ferroviarie, stazioni ferroviarie, autostazioni, sedi di aziende di trasporto e ogni attività complementare

C3.10 = Attrezzature a parcheggio

che comprendono le aree per la sosta e le opere accessorie

C3.11 = Attrezzature per il rimessaggio

che comprendono anche i servizi direttamente connessi di assistenza e vendita di accessori per auto, cicli e motocicli, oltre alle attività di lavaggio

C3.12 = Distributori di carburante

che comprendono anche i servizi direttamente connessi di assistenza e vendita di accessori, oltre alle attività di lavaggio

C3.13 = Infrastrutture tecniche e tecnologiche

che comprendono impianti ed attrezzature di gestione delle reti dei servizi tecnologici urbani (centrali, cabine, impianti di captazione, trattamento, depurazione), smaltimento dei rifiuti solidi (discariche, ecostazioni, aree di stoccaggio) fitodepurazione, gestione del sistema idraulico.

D = Produzione

D1 = Artigianato e industrie

che comprende anche le attività direttamente connesse di tipo terziario, espositivo e commerciale

D2 = Artigianato e industrie agroalimentari

che comprende le attività di raccolta, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici e quelle direttamente connesse di tipo terziario, espositivo e commerciale e ogni altra attività di servizio all'agricoltura e alla zootecnia

D3 = Attività estrattive

che comprende anche le attività direttamente connesse di frantumazione e lavaggio

D4 = Attività di rottamazione

che comprende le attività di recupero e riciclaggio dei rottami.

E = Produzione agricola e rurale

E1 = Residenza agricola

E2 = Attrezzature aziendali

che comprende gli allevamenti aziendali, i depositi, silos, rimesse e ogni altra attrezzatura aziendale ed interaziendale per l'esercizio dell'attività agricola

E3 = Attività di servizio alla agricoltura

che comprendono le attività di raccolta, conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli e zootecnici esclusa la macellazione industriale, e di esercizio di macchine agricole

E4 = Allevamenti

che comprendono anche gli impianti tecnologici e le attività terziarie direttamente complementari, le attività di conservazione, trattamento e vendita dei prodotti zootecnici

E5 = Serre fisse

che comprende gli impianti fissi per le colture florovivaisti che ed ortofrutticole e le attività terziarie e commerciali direttamente

E6 = Agriturismo e turismo rurale

E7 = Attrezzature per l'equitazione

che comprende le strutture di maneggio, ricovero animali e quelle terziarie e commerciali direttamente connesse

E8 = Attrezzature per la pesca sportiva

che comprendono anche le attività terziarie e commerciali direttamente connesse

E9 = Attrezzature per l'allevamento domestico e di selvaggina

che comprendono le attività di ricovero e allevamento di animali domestici, con esclusione di quelli destinati alla alimentazione, e della selvaggina e quelle terziarie e commerciali direttamente connesse.

3. Eventuali usi non espressamente indicati al comma 2 potranno essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli previsti in quanto aventi analoghi effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi.

Art. 11 Modifica della destinazione d'uso

1. La modifica della destinazione d'uso degli immobili, in quanto prevista o consentita dal piano, è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 2 della L.R. 46/88 s.m.i..

2. Il passaggio da un uso all'altro è subordinato al reperimento degli standard pubblici di norma in quantità pari alla differenza positiva tra quelli attinenti la nuova destinazione e quella di partenza.

3. L'Amministrazione Comunale potrà consentire in tutto o in parte la monetizzazione come all'art. 39, qualora ne ravvisi difficoltà o inadeguatezze di realizzazione per ragioni dimensionali o di organizzazione urbanistica.

Art. 12 Divisione del territorio comunale in zone

1. Il territorio comunale è suddiviso in zone come risulta dalle tavole di piano, secondo la seguente classificazione:
 - a) Zona A che comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi;
 - b) Zona B che comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A e a prevalente destinazione residenziale;
 - c) Zona C che comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale;
 - d) Zona D che comprende le parti di territorio, totalmente o parzialmente edificate e quelle da destinare a nuovi insediamenti, a prevalente destinazione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistico;
 - e) Zona E che comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli e rurali;
 - f) Zona F che comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale;
 - g) Zona G che comprende le parti del territorio destinate al soddisfacimento degli standard di quartiere di cui all'art. 46 della L.R. 47/78.
 - h) Zona H che comprende le parti di territorio destinate alla viabilità.
2. Per le classificazioni indicate nel piano su elaborati a diversa scala, in caso di difficoltà interpretativa o di difformità, fa sempre testo l'elaborato a scala maggiore.

CAPO II - ZONE A

Art. 13 Zone ed edifici di valore storico ambientale e testimoniale

1. Le norme di cui al presente articolo, che si applicano agli immobili ricompresi all'interno del perimetro del Centro Storico e ad ogni altro edificio del territorio comunale classificato con specifico tipo di intervento, stabiliscono:
 - la unità minima di intervento
 - il tipo di intervento
 - la destinazione d'uso
 - i documenti a corredo della richiesta di permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività

– le disposizioni specifiche di intervento.

2. Unità minima di intervento.

Nei casi di Restauro e di Restauro e risanamento conservativo di tipo A di cui al comma 3, l'intervento dovrà essere esteso ad almeno la intera particella edilizia. Per gli altri casi la unità minima è costituita dalla singola unità immobiliare, fatta eccezione per gli interventi esterni o che comunque interessino parti comuni che dovranno essere estesi all'intera particella edilizia.

3. Tipi di intervento

I tipi di intervento, stabiliti nelle tavole di piano per ogni singolo edificio o elemento dello stesso, si articolano come segue:

I - Restauro scientifico

Gli interventi di restauro riguardano le particelle edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici caratteri architettonici e di ruolo funzionale nel contesto urbano, ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi della L. 1 giugno 1939 n. 1089.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne
 - solai e volte
 - loggiati
 - scale
 - androni
 - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Sempre dove sia strettamente necessario, per la realizzazione delle destinazioni d'uso consentite dal piano, sono ammesse parziali introduzioni di elementi pre-

fabbricati leggeri.

Tali introduzioni devono garantire il rispetto e la valorizzazione delle strutture (volte, soffitti, elementi architettonici, ecc.) pur nell'ottenimento delle parziali riorganizzazioni distributive che risultino indispensabili.

II - Restauro e risanamento conservativo di tipo A

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le particelle edilizie che hanno assunto importanza, sia come elementi permanenti nella definizione dell'ambiente urbano, sia perché rappresentative dell'architettura di un'epoca, sia per l'alta capacità dell'impianto originario al recupero funzionale.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati i caratteri architettonici generali; qualora non costituisca grave alterazione della unitarietà del prospetto e siano comunque salvaguardati i caratteri architettonici generali, potrà essere consentito il mantenimento, in tutto o in parte, delle alterazioni esistenti al piano terra, se e in quanto siano indispensabili al mantenimento delle attuali destinazioni d'uso e sempreché tali destinazioni d'uso siano consentite dalle presenti norme, il restauro e il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui la planimetria di piano evidenzii elementi di documentata importanza;

b) il restauro, il consolidamento e il ripristino, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte,
- loggiati,
- scale,
- androni,
- porticati,
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

La sostituzione delle scale è inoltre consentita alle seguenti condizioni: non si tratti del manufatto originario;

presentino pendenze eccedenti le normali condizioni di sicurezza o si sviluppino su unica rampa tra piano e piano; l'intervento venga realizzato in coincidenza con il vano scala originario;

c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

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

III - Restauro e Risanamento conservativo di tipo B

Gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione riguardano le particelle edilizie con minore capacità dell'impianto originario al recupero funzionale o interessate da interventi di modificazione dell'impianto o dei caratteri originari tali comunque da non comprometterne il concorso alla definizione dell'ambiente urbano.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati i caratteri architettonici generali; qualora non costituisca grave alterazione della unitarietà del prospetto e siano comunque salvaguardati i caratteri architettonici generali, potrà essere consentito, in tutto o in parte, il mantenimento delle alterazioni esistenti al piano terra, se e in quanto siano indispensabili al mantenimento delle attuali destinazioni d'uso e sempreché tali destinazioni d'uso siano consentite dalle presenti norme.

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

- murature portanti esterne
- volte
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) il restauro e il ripristino di elementi fondamentali dell'impianto quali:

- loggiati
- scale
- porticati, qualora siano individuati nella planimetria di progetto;

d) il recupero degli ambienti interni, nel pieno rispetto delle prescrizioni di cui alle precedenti lettere. E' ammesso lo spostamento della quota originaria dei solai soltanto qualora non incida nel disegno dei fronti esterni. E' ammessa la modifica della posizione originaria delle aperture esterne soltanto quando sia strettamente conseguente lo spostamento della quota originaria dei solai necessario per raggiungere un'altezza interna netta pari a ml 2.40 (e soltanto fino a raggiungere tale altezza). In ogni caso non è ammissibile alcun spostamento della quota del tetto.

IV - Restauro e risanamento conservativo di tipo C con opere di ristrutturazione parziale

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo C, con opere di ristrutturazione parziale previsti alla lettera H dell'art. 30, oltre a quanto ivi

specificamente prescritto, sono soggetti alle disposizioni di cui al precedente punto III, fatta eccezione per quelle di cui alla lettera a) che è sostituita dalla seguente: a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti.

Sono consentite nuove aperture nella misura minima necessaria a garantire una adeguata accessibilità all'edificio ed un corretto rapporto illuminometrico, a condizione che tali aperture ripropongano forma, partiture e dimensioni tipiche dell'architettura rurale dei luoghi. Il rapporto illuminometrico potrà essere realizzato anche con l'apertura di lucernari complanari o con l'introduzione di muri a gelosia, sempre secondo i tipi ricorrenti. E' consentito, qualora la commissione edilizia ne riconosca la necessità per una migliore valorizzazione delle originarie caratteristiche architettoniche e dei materiali, il mantenimento delle aperture esistenti ancorché inferiori ai rapporti illuminometrici minimi, sempreché in ogni caso sia espresso parere positivo da parte della Autorità Sanitaria competente.

I muri a gelosia esistenti dovranno essere interamente recuperati anche attraverso operazioni di ripristino.

- il restauro degli ambienti interni.

Sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti, rimanendo ferma la linea di gronda.

E' consentita, ove assente, l'introduzione di non più di un corpo scala per ogni tipo edilizio definito alla lettera H dell'art. 30.

Non sono consentiti interventi rivolti alla realizzazione di più di due piani abitabili per edificio, fatti salvi i casi ove ne preesista un numero superiore

V - Ristrutturazione

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie che non presentano particolari caratteri storico-ambientali, ma che sono compatibili con la organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- il mantenimento di una superficie per parcheggi di pertinenza non inferiore a quella

esistente.

VI - Ristrutturazione e/o ripristino tipologico

Gli interventi di ristrutturazione e/o ripristino tipologico riguardano le particelle edilizie che non concorrono alla definizione dell'ambiente urbano per le caratteristiche architettoniche generali, di densità edilizia, di altezza, di coerenza morfologica, di vocazione funzionale. Tali particelle possono essere interessate da:

- 1) Interventi di ristrutturazione come al precedente punto IV:
- 2) Interventi di ripristino tipologico.

Il ripristino dovrà avvenire sulla base di parametri ricavati dalla organizzazione morfologica e architettonica dell'isolato di appartenenza e degli isolati circostanti, con particolare riferimento al sistema di percorsi orizzontali di uso pubblico (eventuali porticati), applicando i seguenti indici:

- a) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 5 mc/mq (e comunque non superiore all'indice preesistente sulla particella edilizia)
- b) Parcheggi: l'intervento dovrà prevedere la quota di parcheggi di pertinenza di cui alla Tabella C.
- c) Altezza: l'altezza dell'edificio da ricostruire sarà definita in base allo studio degli allineamenti altimetri ci circostanti prevalenti. Non potrà in nessun caso superare l'altezza del più alto edificio adiacente e i tre piani fuori terra.
- d) Visuale libera: la ricostruzione dovrà mantenere le aderenze preesistente o coerenti (sui lati di altre proprietà già costruite a confine) agli edifici limitrofi. Verso i confini dove l'edificio non è costruito in aderenza sarà rispettato un indice di visuale libera pari a 0.4, garantendo comunque una distanza minima risultante tra pareti finestrate di edifici prospicienti pari a ml 6.00.

VII - Ristrutturazione Urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica riguardano le particelle edilizie incongrue alla organizzazione morfologica e funzionale del tessuto urbanistico. L'intervento, rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme di opere che modifichino la morfologia dell'isolato, si attua attraverso piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, applicando i seguenti indici e prescrizioni:

- a) I_f = indice di fabbricabilità territoriale = 30.000 mc/ha (e comunque non superiore all'indice preesistente)
- b) Parcheggi: l'intervento dovrà prevedere, oltre alla quota di parcheggi di pertinenza di cui alla tabella C, la cessione gratuita, all'atto del rilascio del permesso di costruire, di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 per ogni 30 mq di superficie utile interessata dalla ristrutturazione urbanistica, o superiore in base alla tabella B.
- c) Altezza: l'altezza dell'edificio da ricostruire sarà definita in base allo studio degli allineamenti altimetri ci circostanti prevalenti. Non potrà in nessun caso

superare l'altezza del più alto edificio adiacente e i tre piani fuori terra.

d) Visuale libera: la ricostruzione dovrà mantenere le aderenze preesistenti o coerenti (sui lati di altre proprietà già costruite a confine) agli edifici limitrofi. Verso i confini dove l'edificio non è costruito in aderenza sarà rispettato un indice di visuale libera pari a 0,4, garantendo comunque una distanza minima risultante tra pareti finestrate di edifici prospicienti pari a ml 6.00.

e) Superficie coperta: la superficie coperta dovrà essere contenuta all'interno dell'involucro individuato nella planimetria di piano.

f) Allineamento: dovrà essere rigorosamente rispettato l'allineamento fisso individuato nella planimetria di piano.

Per allineamento fisso si intende il posizionamento di almeno nove decimi della proiezione del piano verticale di facciata sulla linea di allineamento fissata.

Gli edifici soggetti a tipi di intervento, diversi dalla ristrutturazione urbanistica e compresi nell'area soggetta a piano particolareggiato, dovranno essere considerati a tutti gli effetti sia dal punto di vista della progettazione urbanistica generale sia del calcolo degli indici di cui alla precedente lettera a).

VIII - Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano costruzioni realizzate, in diverse epoche, in ampliamento dell'edificio precedente con alterazione del rapporto spazio libero - spazio edificato, con conseguenze negative anche sulle condizioni igieniche di illuminazione ed areazione.

Tali costruzioni, e le funzioni in essi contenute, in caso di richiesta di permesso di costruire relativa alla particella edilizia di cui fanno parte, dovranno essere demolite ed il relativo spazio di risulta dovrà essere sistemato a verde e/o pavimentato.

Fino alla richiesta di permesso di costruire tali costruzioni potranno essere interessate esclusivamente da interventi di manutenzione ordinaria.

4. Destinazioni d'uso

All'interno della zona A del Centro storico il piano stabilisce le seguenti destinazioni d'uso ammesse nelle diverse particelle edilizie, definite come all'art. 10 e articolate sulla base delle destinazioni d'uso originarie e attuali:

4.1 Residenza (per tutti i piani degli edifici)

Gli edifici destinati alla residenza sono di norma mantenuti alla destinazione originaria. In caso di mutamento, possono essere consentiti: B = Attività ricettive, fino a raggiungere un limite di mq 2.000 di Su complessivi, calcolati dalla data di adozione delle presenti norme. C1 = Commercio per il solo piano terra, limitatamente a C1.1, C1.2, C1.4, C1.5 e con superfici di vendita per

esercizio non superiori a mq 150, aumentabili fino a 250 in caso di accorpamento di più esercizi esistenti nella zona A, fino a raggiungere un limite di mq 2.500 di Su complessivi, calcolati dalla data di adozione delle presenti norme. C2 = Direzionale, limitatamente ad attività con dimensione non superiore a 100 mq di Su, fino a raggiungere un limite di mq 1.500 complessivi, calcolati dalla data di adozione delle presenti norme.

4.2 Artigianato di servizio (per i soli piani terra e primo).

Gli edifici destinati all'artigianato di servizio sono di norma mantenuti a tale destinazione. In caso di mutamento, possono essere consentiti:

A = residenza

B = attività ricettive

C1 = Commercio per il solo piano terra limitatamente a C1.1, C 1.2 e C 1.4 e con superfici di vendita per esercizio non superiori a mq 150, aumentabili fino a 250 in caso di accorpamento di più esercizi esistenti nella zona A.

C2 = Direzionale

4.3 Attività commerciali (per il solo piano terra)

Le attività commerciali, in caso di mutamento d'uso, possono essere sostituite da:

A = residenza

B = attività ricettive

C1.4 = Pubblico esercizio

C1.5 = Artigianato di servizio

C2 = direzionale

4.4 Pubblici esercizi (per il solo piano terra)

I pubblici esercizi classificati come confermati nelle tavole di piano non potranno in ogni caso essere sostituiti da destinazioni diverse da quelle attuali. Gli altri pubblici esercizi esistenti, in caso di mutamento d'uso, possono essere sostituiti da:

A = Residenza B = Attività ricettive

C1 = Commercio, limitatamente a C1.1, C1.2 e C1.5 e con superfici di vendita per esercizio non superiori a mq 150 aumentabili fino a 250 in caso di accorpamento di più esercizi esistenti nella zona A. C2 = Direzionale

4.5 Direzionale (per i soli piani terra e primo)

Le attività direzionali, in caso di mutamento d'uso, possono essere sostituite come al successivo punto 4.6.

4.6 Produttivo e depositi (per il solo piano terra)

Le attività produttive e i depositi, in caso di mutamento d'uso, potranno essere sostituiti da: C1.4 = pubblici esercizi A, B, C1, C2 come al punto 4.4.

4.7 Attrezzature e servizi

Le particelle edilizie e le aree destinate a servizi ed attrezzature sono individuate

nelle tavole di piano con specifica simbologia.

Nuove attrezzature e servizi, limitatamente a quelle di seguito elencate, possono essere previste in sostituzione di tutti gli usi di cui ai punti precedenti: C.3.1 = Attrezzature scolastiche dell'obbligo C.3.2 = Attrezzature di interesse comune C.3.4 = Attrezzature socio-sanitarie e assistenziali C.3.7 = Attrezzature generali di interesse sovracomunale.

5. Documentazione a corredo della richiesta di permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività.

5.1 A precisazione ed integrazione di quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio, tutti i progetti relativi ad interventi di restauro, restauro e risanamento conservativo di tipo A, restauro e risanamento conservativo di tipo B dovranno essere corredati della seguente documentazione:

I - Stato di fatto costituito da:

- a) rilievo di ogni piano di vita, coperture ed interrati compresi (scala 1:50);
- b) sezioni significative longitudinali e trasversali (scala 1:50);
- c) rilievo dei fronti interni ed esterni (scala 1:50);
- d) sezioni stradali ed altimetria volumetrica dell'immediato intorno (scala 1:100 o 1:200);
- e) rilievo degli spazi liberi e dei percorsi al piano terra con indicazione di ogni elemento qualificante tali spazi e percorsi (muri, dislivelli, pavimentazioni, ecc.) (scala 1:100);
- f) dati metrici e volumetrici completi ed esaurienti.

II - Rilievo a semplice contorno, in scala 1:50, di ogni particolare architettonico palese o recuperato, onde evidenziare gli eventuali processi di trasformazione che l'edificio ha subito nel tempo.

Tale rilievo deve indicare i tipi di pavimentazioni, rivestimenti, infissi, ringhiere, ecc.

III-Documentazione storica e storico-grafica; planimetrie, piante, rilievi artistici, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca, ecc.

IV - Documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dell'esterno, dell'interno, dell'insieme.

V - Relazione contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire, le varie destinazioni d'uso previste ed i criteri interpretativi e progettuali utilizzati per la determinazione dei rapporti con l'ambiente circostante.

5.2 Gli interventi di ristrutturazione, di ripristino tipologico e di ristrutturazione urbanistica saranno corredati, oltreché da quanto prescritto dal Regolamento Edilizio, dalla relazione di cui al precedente punto V e dalla documentazione di cui al precedente punto III).

5.3 Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno corredati dalla documentazione fotografica a colori sufficiente a descrivere esaurientemente lo stato attuale delle parti soggette all'intervento e da quegli elaborati (tra quelli previsti e i precedenti punti) sufficienti ad una completa descrizione dell'intervento e delle sue modalità di esecuzione.

6. Disposizioni specifiche di intervento

6.1. Abitabilità dei sottotetti

Nell'intero territorio comunale, per gli edifici esistenti alla data del 23 aprile 1998 e prevalentemente destinati alla residenza, è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti nel rispetto di ogni disposizione di cui alla L.R. 11/98 e dei seguenti parametri e prescrizioni:

I) mantenimento della posizione della copertura originale (è ammessa soltanto la realizzazione di aperture a lucernario nel numero sufficiente a garantire minimi di areazione ed un rapporto di illuminazione non inferiore a 1/16 e non superiore a 1/12),

II) altezza minima media netta della parte abitabile di ml 2,40 e di ml 2,20 per i servizi, disimpegni e ripostigli; calcolando tale altezza come rapporto tra il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi i ml 1,80 e la superficie utile relativa;

III) rispetto di ogni altra disposizione relativa al tipo di intervento ove sia prescritto dalle tavole di piano sia nelle zone A che in ogni altra parte del territorio comunale;

IV) la monetizzazione delle aree per parcheggi pertinenziali è consentita soltanto all'interno delle zone A.

6.2 Cantine interrato

E' consentita, fatta eccezione per gli interventi di restauro, restauro e risanamento conservativo di tipo A, la realizzazione di cantine interrato sotto gli edifici e sotto la pavimentazione degli spazi liberi, fino al limite massimo di V_i della Superficie utile totale dell'edificio.

L'intervento dovrà essere esteso all'intero edificio secondo il tipo previsto dalla planimetria di piano (non sono ammessi interventi che prevedono la sola realizzazione di cantine interrato).

6.3 Manutenzione degli edifici

I proprietari di edifici soggetti a restauro e restauro e risanamento conservativo di tipo A hanno l'obbligo di provvedere, quandunque necessario, alla relativa manutenzione (ordinaria in caso di immobili soggetti a restauro, ordinaria e straordinaria limitata in caso di immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo). In caso di inadempienza a tale obbligo il Sindaco potrà imporre ai proprietari la esecuzione delle opere necessarie e, qualora gli stessi non vi provvedano nei termini stabiliti, il Comune potrà sostituirsi con rivalsa delle spese sostenute.

6.4 Crollo e demolizione non autorizzata

In caso di crollo, o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal

permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attività, di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie, così come rilevabile dalla documentazione di cui al comma 5 del presente articolo o dai dati emersi dal sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

6.5 Prescrizioni generali

Gli interventi di ricostruzione totale dovranno essere progettati tenendo conto di un completo inserimento ambientale dell'edificio; tale inserimento non deve necessariamente avvenire per mimesi (attraverso la ripetizione di materiali e tecnologie della tradizione locale), ma, interpretando, anche attraverso l'uso di tecnologie e materiali contemporanei, i caratteri morfologici dell'ambiente.

Gli interventi edilizi sugli edifici, anche nei casi di ricostruzione totale o parziale dovranno in ogni caso uniformarsi alle prescrizioni che seguono:

a) - COPERTURE

Il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato nel sistema a "coppi".

I tetti dovranno essere realizzati a falde, e non sono ammessi in nessun caso emergenze di corpi tecnici dal profilo della copertura.

Non sono consentite le coperture piane, le sistemazioni a mansarda e le falde con pendenza superiore al 45%, o inferiore al 30%.

E' consentita la posa di lucernari in numero sufficiente a garantire la aerazione e la illuminazione prescritta qualora il sottotetto sia abitabile e, nel caso esso non sia abitabile, con una superficie illuminante non superiore a 1/100 della superficie del solaio sottostante. Anche l'accesso al tetto, laddove non esista, potrà essere realizzato con il sistema a lucernario, senza realizzare alcun corpo emergente dal profilo della copertura.

Le caratteristiche dei cornicioni di gronda risulteranno dallo studio delle caratteristiche generali degli edifici circostanti; la sporgenza del cornicione non potrà comunque eccedere quella del cornicione adiacente maggiormente sporgente.

Allo stesso modo dovrà risultare la definizione architettonica dei comignoli dei camini, per i quali è comunque consentita una emergenza minima tale da garantire un adeguato funzionamento.

Le antenne televisive poste sui tetti non potranno superare il numero di una antenna per ogni edificio. Le situazioni esistenti dovranno uniformarsi a tale prescrizione contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi. Non è ammessa la posa di antenne satellitari visibili da spazi pubblici.

b) - FRONTI ESTERNI

Le pareti nelle quali debbano essere modificate le aperture dovranno essere oggetto sia di uno studio storico-filologico (in caso di restauro o di restauro e risanamento conservativo di tipo A) o di uno studio sui rapporti planovolumetrici esteso anche alle fronti degli edifici circostanti (in caso di restauro e risanamento conservativo di tipo B, di ripristino tipologico, ristrutturazione, ristrutturazione urbanistica) con la deduzione dei rapporti ottimali da utilizzarsi. La possibilità di areazione ed illuminazione artificiale dei servizi igienici e delle cucine in nicchia deve in ogni caso limitare al minimo l'esigenza di operare nuove bucatore.

I rivestimenti dei fronti non potranno essere realizzati in ceramica o materiali simili, né con intonaci e rivestimenti granigliati o simili, né in lastre di marmo.

Non sono ammessi nuovi balconi a sbalzo, né sono ammesse pensiline sopraporta o sopra-finestra.

I serramenti esterni saranno realizzati in materiali e colori coerenti all'ambiente circostante. Non è consentito l'uso di:

- alluminio anodizzato o a vista;
- tapparelle in legno, plastica o altro;
- saracinesche orizzontali e verticali.

c) - ANDRONI, SPAZI LIBERI E PORTICATI

Gli spazi liberi al piano terra dovranno essere pavimentati e/o sistemati a verde, purché in ogni caso venga assicurato un efficace deflusso delle acque meteoriche.

I porticati e gli androni dovranno essere pavimentati e mantenuti liberi da ogni deposito di materiale o di rifiuti.

CAPO III - ZONE B

Art. 14 Zone B

1. Gli usi consentiti nelle zone B sono i seguenti:

A = Residenza

B = Attività ricettive

C1.1 = Commercio al minuto alimentare

per superfici di vendita per esercizio fino a 250 mq

C1.2 = Commercio al minuto di tipo non alimentare per superfici di vendita per esercizio fino a 250 mq (nel caso di esercizio che comprenda sia C1.1 che C1.2, la superficie di vendita complessiva non potrà comunque superare i mq 250).

C1.4 = Pubblico esercizio

C1.5 = Artigianato di servizio

C1.6 = Artigianato di servizio agli automezzi escluse le carrozzerie

C2 = Direzionale

C3.1 = Attrezzature scolastiche dell'obbligo

C3.2 = Attrezzature di interesse comune

C3.3 = Verde attrezzato e per lo sport

C3.7 = Attrezzature generali di interesse sovracomunale C3.11 = Attrezzature per il rimessaggio

2. Le modalità di attuazione del piano sono quelle dell'intervento edilizio diretto, fatta eccezione per le aree che il piano assoggetta a intervento edilizio unitario e ad intervento urbanistico preventivo.

3. Gli usi e le modalità di cui ai commi 1 e 2 si applicano per tutte le zone B di cui agli articoli che seguono.

Art. 15 Zone residenziali di completamento

1. I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono i seguenti:

a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq

nel caso di intervento su edifici esistenti che preveda alterazioni della configurazione volumetrica con ricostruzioni parziali o totali, potrà essere mantenuto il volume esistente anche se eccede l'indice sopra fissato, comunque fino al limite massimo di 3 mc/mq.

b) H = altezza massima = ml 11.80, con un massimo di 3 piani abitabili

nel caso di intervento su edifici esistenti che preveda alterazioni della configurazione volumetrica con ricostruzioni parziali o totali, potrà essere mantenuta l'altezza preesistente, anche in eccedenza a quella sopra fissata.

Tale altezza potrà altresì essere ridefinita attraverso lo studio dei rapporti con gli edifici circostanti purchè, in ogni caso non ecceda quella preesistente.

c) Sm = superficie minima di intervento = mq 700 (o inferiore se così classificata dal piano o se preesistente alla data di adozione delle presenti norme)

d) Q = rapporto massimo di copertura = 35%

e) Parcheggi pubblici

negli interventi sui lotti liberi (e non risultanti da interventi urbanistici preventivi), il permesso di costruire è subordinato alla cessione o monetizzazione di parcheggi pubblici, come previsto all'art. 39, in misura non inferiore a 5 mq per ogni 100 mc di costruzione prevista, o superiore in applicazione degli standard della tabella B allegata al Capo VIII.

Art. 15a Zone residenziali di completamento a prescrizione specifica

Sono edifici precedentemente classificati come facenti parte del centro storico, successivamente riclassificati come residenziale di completamento.

1. I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono uguali a quelli dell' art. 15,

eccezione fatta per quanto attiene al massimo edificabile, sia in termini di superfici che di volumi, che sarà pari all'esistente aumentato del 35%.

Art. 16 Zone a verde privato

1. I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono i seguenti:

a) If = indice di fabbricabilità fondiaria che risulterà dalla applicazione discrezionale da parte dei richiedenti il permesso di costruire di uno dei seguenti interventi:

I- recupero agli usi consentiti di edifici accessori e rustici esistenti semprechè non si tratti di manufatti di origine superfetativa o incoerente con gli edifici principali;

II - ampliamento una tantum (anche in caso di ricostruzione) degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, nella misura massima pari al 30% della Su esistente ed effettivamente utilizzata, fino ad un massimo di mq 70 e con un minimo comunque consentito di mq 30.

b) H = altezza massima = non superiore a quella dell'edificio preesistente.

c) Sm = Superficie minima di intervento = non inferiore alla superficie del lotto esistente alla data di adozione delle presenti norme.

d) Accessori = la dotazione di fabbricati accessori è consentita come segue:

- nel caso di cui al punto II della precedente lettera a), l'intervento dovrà realizzare un rapporto tra superficie accessoria al piano terra e superficie utile non inferiore a 1:2. A tal fine è consentita la riutilizzazione delle superfici di origine superfetativa o incoerente che vengano ricostruite o ricomposte in coerenza alla tipologia e ai caratteri architettonici del nel caso di cui al punto IH della precedente lettera a), è consentita la dotazione di accessori nelle misure ammesse all'art. 8.

2. In tali zone dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

a) Non sono ammessi ampliamenti di edifici soggetti a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo;

b) L'intervento dovrà essere esteso all'intera area di pertinenza e prevedere il mantenimento delle aree sistemate a verde ed il loro potenziamento in base alle disposizioni di cui al Capo I del Titolo IV.

3. Nelle zone a verde privato soggette ad intervento edilizio unitario lungo la vecchia strada Fontanellato-S.Secondo, si applicano i seguenti parametri e prescrizioni particolari:

a) l'intervento dovrà prevedere la demolizione dei due corpi di fabbrica adiacenti la strada comunale del Serraglio e la trasformazione del corrispondente sedime in area cortilizia;

b) il recupero degli altri edifici potrà prevedere parziali ampliamenti, semprechè non vengano superati i mq 700 di Superficie utile e i mq 500 di superficie accessoria, quest'ultima realizzabile al piano terreno e primo;

c) l'intervento dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie all'ampliamento della Strada comunale del Serraglio, come previsto nelle

tavole di piano.

d) In alternativa al precedente punto c) si potrà procedere a convenzione con il comune per l'intervento privato per la sistemazione di altri nodi critici della viabilità nella zona, in ragione di tale intervento, nella misura in cui questo superi gli oneri dovuti precedentemente, sarà possibile per la porzione di edificio ancora dotata della fornacella dell'ex caseificio, posta a nord est del lotto, oggetto di demolizione per il punto a), non procedere alla demolizione stessa, ma mantenerla con un recupero a destinazione d'uso direzionale dei volumi esistenti.

4. Nella zona a verde privato sulla provinciale San Secondo-Fontanellato, prospiciente il campo sportivo si applicano i seguenti parametri e prescrizioni particolari:

a) l'intervento potrà prevedere ampliamento una tantum di mq 100 per superfici accessorie, previa convenzione tra il soggetto attuatore e l'amministrazione comunale, per l'utilizzo pubblico, non continuativo, dell'impianto per ospitare manifestazioni.

Art. 17 (POC) Zone residenziali di ristrutturazione e riqualificazione urbana

1. La modalità di intervento in tali zone sono:

l'intervento edilizio unitario nelle zone di tipo 1 l'intervento urbanistico preventivo nelle zone di tipo 2 e 3 e 4

2. I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono i seguenti:

a) It = indice di fabbricabilità territoriale = 15.000 mc/ha nelle zone di tipo 1
= 12.000 mc/ha nelle zone di tipo 2
= 10.000 mc/ha nelle zone di tipo 3

b) H = altezza massima: = ml 8.80 con un massimo di 3 piani abitabili

c) Viabilità veicolare e pedonale

risultante dalle previsioni di piano e dal progetto di intervento.

d) Parcheggi pubblici = vedi art. 39 o, se superiore, nella misura prevista dalle tavole di piano

e) Standard di urbanizzazione secondaria = per quanto previsti dalle tavole di piano

f) Protezione acustica: gli interventi previsti nella zona dell'ex Macello Comunale e nelle zone di tipo 3, dovranno provvedere alla predisposizione della valutazione previsionale del clima acustico ai sensi della L. 447/95, atta a definire le caratteristiche tecnico-costruttive delle nuove costruzioni.

g) Edifici accessori = esclusivamente per le parti già edificate nelle zone di tipo 2, è ammessa la realizzazione di edifici accessori secondo le prescrizioni di cui all'art. 46.

3. I parametri urbanistico-edilizi e le prescrizioni particolari per le zone di tipo 4 sono i seguenti:

- a) V = volume massimo consentito: risultante dal volume corrispondente al recupero dell'edificio soggetto a restauro risanamento conservativo e di una ulteriore quota, comprensiva dell'esistente corpo di fabbrica minore, pari a mc 2.700.
- b) H = altezza massima = ml 7.00, con le seguenti eccezioni:
 - è ammessa l'articolazione dei corpi edilizi anche con emergenze superiori semprechè non interessino più di un ottavo della superficie coperta da nuova edificazione e ricostruzione e comunque entro il limite massimo di ml 9.00;
 - sono ammesse altezze delle autorimesse superiori a quelle di norma, in ragione di esigenze derivanti dalla configurazione architettonico-tipologica proposta dal progetto.
- c) Sc = superficie coperta = 35%, compreso l'esistente.
- d) Accessori: oltre alla dotazione di norma, è ammessa la realizzazione di autorimesse a servizio dell'AVIS, per una superficie coperta non superiore a mq 140.
- e) Caratteri tipologico-architettonici: l'intervento, attraverso le operazioni di recupero, ricostruzione e nuova edificazione, dovrà prevedere:
 - la realizzazione del tipo edilizio della corte agricola;
 - l'utilizzo di materiali e caratteri architettonici coerenti a quelli del complesso esistente soggetto a restauro e risanamento conservativo.

Art. 17bis - Zone residenziali e commerciali di completamento.

1. Gli usi consentiti in tali zone sono quelli di cui al punto 1 dell'art. 14, con la precisazione che la quota destinata agli usi C.1.2. non potrà essere inferiore al 30% della Superficie utile totale consentita.

2. I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono i seguenti:

- a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 2,2 mc/mq
- b) H = come lettera b) art. 15
- c) Sm = superficie minima di intervento = intera area classificata
- d) Q = rapporto massimo di copertura = 45%
- e) Parcheggi pubblici = come lettera e) art. 15.

CAPO IV - ZONE C

Art. 18 (POC) Zone residenziali di espansione

1. Gli usi consentiti nelle zone residenziali di espansione sono quelli previsti al comma 1 dell'art. 14.

2. Le modalità di attuazione del piano sono quelle dell'intervento urbanistico preventivo o dell'intervento edilizio unitario secondo le specifiche simbologie previste dalle tavole di piano ed esteso all'intera area ivi delimitata.

3. I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono i seguenti:

a) It= indice di fabbricabilità territoriale

tipo 1 = 15.000 mc/ha

tipo 2 = 10.000 mc/ha

tipo 3 = 7.500 mc/ha

b) H = altezza massima:

tipo 1 e 2 = ml 11.80 con un massimo di 3 piani abitabili

tipo 3 = ml 8.80 con un massimo di 2 piani abitabili

c) Viabilità veicolare e pedonale

risultante dalle previsioni del piano e dal progetto di piano particolareggiato.

d) Standard = vedi art. 39 o, se superiore, nella misura prevista dalle tavole di piano

Art. 19 (POC) Zone residenziali di espansione a prescrizione normativa specifica

1. Tali zone, destinate agli usi di cui al comma 1 dell'art. 14, sono soggette a particolari disposizioni finalizzate a realizzare interventi di equipaggiamento e di riqualificazione urbanistica indispensabili quali precondizioni alla compatibilità dei nuovi interventi.

2. Le prescrizioni normative per tali zone sono le seguenti:

Area a

Obiettivo dell'intervento è quello del risezionamento della strada esistente nell'abitato la valle. L'intervento si attua secondo le seguenti disposizioni:

- i parametri previsti sono quelli di cui alle lettere b) per il tipo 3, c) e d) dell'art. 18, mentre quello di cui alla lettera a) è sostituito dal valore assoluto del volume massimo consentito che è pari a mc 900,00

- la modalità di intervento è quella dell'intervento urbanistico preventivo;

- le prescrizioni specifiche che dovrà assumere il piano particolareggiato di intervento e che costituiscono precondizione all'insediamento non potendo per questo essere invocate quali eccedenze a scomputo di onere alcuno, sono le seguenti:

- risezionamento della strada antistante il comparto con conseguente creazione di parcheggi per mq complessivi 450,00.

Aree b, c, d

Obiettivo dell'intervento in queste zone è quello della riqualificazione urbanistica e del riordino infrastrutturale del tessuto urbano sud del Capoluogo, attraverso le seguenti disposizioni di intervento.

I parametri previsti sono quelli di cui alle lettere b) tipo 3 per la zona residenziale e

b) tipo 1 per i pubblici esercizi, c) e d) dell'art. 18, mentre quello di cui alla lettera a) è sostituito dal seguente valore assoluto del volume e delle superfici utili massimi consentiti:

area b = mc 35.000 nella zona residenziale di espansione posta a Sud per gli usi di cui al comma 1 dell'art. 14 e mc 9.300 nella zona residenziale di espansione posta a Nord per gli usi di cui al comma 1 dell'art. 14

area c = mc 11.000

area d = mc 27.000

La modalità di intervento è quella dell'intervento urbanistico preventivo.

- Le prescrizioni specifiche che dovranno assumere i piani particolareggiati di intervento, e che costituiscono preconditione all'insediamento non potendo per questo essere invocate quali eccedenze a scomputo di onere alcuno, sono le seguenti: realizzazione del viale pedonale e ciclabile previsto lungo il tratto del Cavo Ramo, con relativa tombinatura, che si estende ml 515 circa, in fregio al tessuto urbano esistente, secondo il progetto predisposto dalla Amministrazione Comunale o assunto dalla stessa su proposta progettuale privata e approvata dal competente Consorzio di Bonifica. Tale realizzazione sarà assunta a carico degli interventi secondo le seguenti quote che tengono conto di una equa ripartizione sulla base delle densità previste, di ogni altra opera di seguito assegnata alle diverse aree, e delle aree di urbanizzazione secondaria cedute e/o considerate in monetizzazione:

area b: - ml 204 di viale pedonale e ciclabile, su tombinatura armata per carichi non veicolari;

- ampliamento del ponte della strada di Corticelli per realizzare una sezione complessiva di ml 9, con tombinatura armata per carichi veicolari per complessivi ml 12, che saranno posti per ml 4 in corrispondenza del ponte da ampliare e per ml 8 sui due lati dell'esistente ponte di via Cefalonia;

area c: - ml 128 di viale pedonale e ciclabile, su tombinatura armata per carichi non veicolari;

area d: - ml 184 di viale pedonale e ciclabile, su tombinatura armata per carichi non veicolari;

- realizzazione del ponte di collegamento con via Milano, di larghezza pari a ml 9.00, su tombinatura estesa ml 12 armata per carichi veicolari.

Realizzazione delle seguenti opere, anche in aggiunta a quelle di diretta pertinenza, così definite e assegnate:

area b:

- marciapiede pedonale e ciclabile per il tratto mancante sul lato ovest di via Cefalonia fino all'area scolastica media superiore, proseguendo con la larghezza media della parte esistente; marciapiede sul lato est della strada di Corticelli fino al ponte sul cavo Ramo, con larghezza di ml 1.50; ampliamento della strada di Corticelli fino al ponte sul cavo Ramo, per realizzare una sezione veicolare complessiva di ml 5; intubamento del fosso lungo la strada di Corticelli con tubo autoportante di sezione cm 50;

organizzazione del recapito delle acque bianche della zona residenziale verso via Cefalonia e allaccio alla rete che sarà prevista nell'area C prospiciente.

Progettazione e realizzazione di impianto sportivo da cedere al comune nell'area prospiciente l'attuale Palestra delle scuole superiori. Il cui progetto dovrà essere approvato in fase di convenzione. Costituito da :

- 1. palestra di circa mq 1000 con dimensioni regolamentari dotata di spazi a gradoni per il pubblico e relativi spogliatoi,*
- 2. campo da pallacanestro all'aperto avente misure regolamentari con fondo in cls, stesa di resina sintetica, completo di canestri, tabelloni e segnatura delle righe.*

area c: - realizzazione di condotto acque bianche che colleghi via Cefalonia con il lato est dell'area, dimensionato e posizionato adeguatamente a ricevere le acque bianche della parte residenziale dell'area B.

- cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria (in aggiunta al verde elementare attrezzato) nelle seguenti misure previste dal piano

area b : mq 10.120 area c : mq 510

area d : mq 4.860

- realizzazione dei due parcheggi pubblici previsti dal piano attraverso i quali è consentito l'accesso veicolare da Via Cefalonia e da Via Corticelli.

INOLTRE:

- Nelle successive fasi attuative, in adempimento alla normativa vigente sarà necessaria idonea relazione geologica-geotecnica al fine di ottenere il rilascio del parere di conformità sismica ai sensi dell'art. 37 L.R. 31/2002 e s.m. da parte degli enti competenti.*
- Ulteriori prescrizioni ed indirizzi sono inseriti nell'allegato 2 P.N. all'interno delle schede prescrittive di dettaglio.*

Area e

Obiettivi dell'intervento sono la realizzazione della nuova caserma per l'arma dei Carabinieri, la costruzione dei magazzini comunali e l'avvio della costruzione del parco naturale ad est del capoluogo:

- i parametri previsti sono quelli di cui alle lettere b) per il tipo 3, c) e d) dell'art. 18, mentre quello di cui alla lettera a) è sostituito dal valore assoluto del volume massimo consentito che è pari a mc 22.000, inoltre sarà possibile individuare nella zona posta a nord ed evidenziata dalle tavole numero due edifici di uso produttivo-artigianale di mq 1000 l'uno di cui uno da cedere al comune come da prescrizioni seguenti.*
- la modalità di intervento è quella dell'intervento urbanistico preventivo;*

- le prescrizioni specifiche che dovrà assumere il piano particolareggiato di intervento e che costituiscono preconditione all'insediamento non potendo per questo essere invocate quali eccedenze a scomputo di onere alcuno, sono le seguenti:
- realizzazione a carico dell'intervento del collegamento tra la strada provinciale e la zona industriale e artigianale come previsto dalle tavole di piano;
- cessione di aree a verde pubblico di urbanizzazione primaria (verde elementare attrezzato) e di urbanizzazione secondaria per complessivi mq 11.000 e comunque non inferiore a quelli previsti dalle tavole di piano;
- intervento di mitigazione, con finalità acustica e paesaggistica, nei confronti dell'area cimiteriale. Sia la fascia verde ad ovest, che quella a nord del cimitero devono essere piantumate con specie arboree ad alto fusto autoctone, al fine di consentire un miglior isolamento acustico e visivo del cimitero nei confronti della nuova viabilità dell'ambito e dell'area artigianale posta a Nord, ugual intervento dovrà essere realizzato nella zona di confine interno all'area, tra la zona destinata ad attività produttive e quella destinata allo sviluppo residenziale.
- progettazione e realizzazione a carico del lottizzante della caserma, da dare in contratto di locazione all'arma dei Carabinieri, con caratteristiche realizzate come da accordi con il Comando dei Carabinieri dotata di n°2 alloggi, per una superficie globale di circa 680 mq. Il cui progetto dovrà essere approvato in fase di convenzione.
- cessione delle aree a parcheggio pubblico di servizio al cimitero e alla caserma C.C. per mq 2.300 complessivi;
- Progettazione, realizzazione e cessione dei magazzini comunali, per il rimessaggio dei mezzi, nell'area individuata dalle tavole di piano, con superficie di mq 1000 dotato di doppi spogliatoi ed officina. Il cui progetto dovrà essere approvato in fase di convenzione.
- Nelle successive fasi attuative, in adempimento alla normativa vigente sarà necessaria idonea relazione geologica-geotecnica al fine di ottenere il rilascio del parere di conformità sismica ai sensi dell'art. 37 L.R. 31/2002 e s.m. da parte degli enti competenti.
- Ulteriori prescrizioni ed indirizzi sono inseriti nell'allegato 2 P.N. all'interno delle schede prescrittive di dettaglio.

Area f

Obiettivo dell'intervento in queste zone è quello della riqualificazione urbanistica del tessuto urbano Nord del Capoluogo nonché il miglioramento della attrezzatura di via degli Zoccolanti e la realizzazione di aree verdi in fregio al canale San Carlo.

- i parametri previsti sono quelli di cui alle lettere b) per il tipo 2, c) e d) dell'art. 18, mentre quello di cui alla lettera a) è sostituito dal valore assoluto del volume massimo consentito che è pari a mc 17.000;
- la modalità di intervento è quella dell'intervento urbanistico preventivo;
- le prescrizioni specifiche che dovrà assumere il piano particolareggiato di intervento e che costituiscono precondizioni all'insediamento non potendo per

questo essere invocate quali eccedenze a scomputo di onere alcuno, sono le seguenti:

- realizzazione a carico dell'intervento del tratto di marciapiede mancante lungo il lato nord di via Zoccolanti tra il limite est della lottizzazione e la Strada Provinciale per Cremona;*
- cessione di aree a verde pubblico di urbanizzazione primaria (verde elementare attrezzato) e di urbanizzazione secondaria per complessivi mq 2.300 composti da una fascia di larghezza minima 5,00 m lungo via Zoccolanti, il proseguimento della area verde esistente nella zona mediana e la restante metratura nella zona a nord est in fregio al canale ; come previsti dalle tavole di piano.*
- cessione di un area per edilizia pubblica in misura pari a mq 1600 dove potranno essere realizzati, in eccedenza ai parametri sopra fissati, ulteriori 2.200 mc. Tali aree potranno essere individuate nella zona a Nord Ovest, per il raggiungimento dei 1600 mq il piano di lottizzazione potrà prevedere la riconversione di parte della zona di manovra per le automobili, attualmente pavimentata, in area per il sedime dei fabbricati, così come individuato dalle tavole di piano.*
- L'attuazione dell'intervento dovrà contemplare il rispetto delle norme di P.T.C.P. in materia di Corsi d'acqua meritevoli di tutela in riferimento al Canale San Carlo, segnatamente per quanto concerne il mantenimento di fasce laterali inedificate di ampiezza pari a 30 metri dal piede esterno dell'argine, e le disposizioni di cui all'art. 12, comma 13 del P.T.C.P. che si applicano allora interno.*
- Nelle successive fasi attuative, in adempimento alla normativa vigente sarà necessaria idonea relazione geologica-geotecnica al fine di ottenere il rilascio del parere di conformità sismica ai sensi dell'art. 37 L.R. 31/2002 e s.m. da parte degli enti competenti.*
- Ulteriori prescrizioni ed indirizzi sono inseriti nell'allegato 2 P.N. all'interno delle schede prescrittive di dettaglio.*

Area g

~~*Obiettivo dell'intervento in questa zona è quello del potenziamento e della ricostituzione della vegetazione arborea nel sistema urbano del capoluogo, insieme alla realizzazione di una viabilità ciclabile a servizio del capoluogo, attraverso le seguenti disposizioni di intervento,*~~

~~*— i parametri previsti sono quelli di cui alle lettere b) per il tipo 3, c) e d) dell'art. 18, mentre quello di cui alla lettera a) è sostituito dal valore assoluto del volume massimo consentito che è pari a mc 24.000;*~~

~~*— La modalità di attuazione è quella dell'intervento urbanistico preventivo.*~~

~~*Le prescrizioni specifiche che dovrà assumere il piano particolareggiato di intervento e che costituiscono preconditione all'insediamento non potendo per questo essere invocate a scomputo di onere alcuno, sono le seguenti:*~~

~~— cessione di aree per urbanizzazione secondaria da destinarsi a verde pubblico per mq 7800 e comunque non inferiore a quelli previsti dalle tavole di piano;~~
~~— cessione di un'area per edilizia pubblica in misura pari a mq 800 dove potranno essere realizzati, in eccedenza ai parametri sopra fissati, ulteriori 1.000 mc.~~
~~— realizzazione a carico dell'intervento del collegamento tra la strada provinciale di Carzeto e via dei Cappuccini come previsto dalle tavole di piano;~~
~~— realizzazione a carico dell'intervento di una pista ciclo-pedonale all'interno dell'area verde compresa tra il canale San Carlo e la citata strada di progetto e collegamento della stessa alla prevista pista ciclabile posta nella parte opposta del canale San Carlo.~~
~~— L'attuazione dell'intervento dovrà contemplare il rispetto delle norme di P.T.C.P. in materia di Corsi d'acqua meritevoli di tutela in riferimento al Canale San Carlo, segnatamente per quanto concerne il mantenimento di fasce laterali inedificate di ampiezza pari a 30 metri dal piede esterno dell'argine, e le disposizioni di cui all'art. 12, comma 13 del P.T.C.P. che si applicano al loro interno.~~
~~— Nelle successive fasi attuative, in adempimento alla normativa vigente sarà necessaria idonea relazione geologica-geotecnica al fine di ottenere il rilascio del parere di conformità sismica ai sensi dell'art. 37 L.R. 31/2002 e s.m. da parte degli enti competenti.~~
~~— Ulteriori prescrizioni ed indirizzi sono inseriti nell'allegato 2 P.N. all'interno delle schede prescrittive di dettaglio.~~

Area h

Obiettivo dell'intervento è quello del collegamento del quartiere con il sistema ciclabile previsto nell'area g e del miglioramento della dotazione dei parcheggi pubblici della zona, attraverso le seguenti disposizioni di intervento:

- i parametri previsti sono quelli di cui alle lettere b) per il tipo 3, c) e d) dell'art. 18, mentre quello di cui alla lettera a) è sostituito da un valore assoluto del volume massimo consentito che è pari a mc 1.800;
 - la modalità di intervento è quella dell'intervento edilizio unitario;
- le prescrizioni specifiche che dovrà assumere l'intervento edilizio unitario e che costituiscono precondizioni all'insediamento non potendo per questo essere invocate a scomputo di onere alcuno, sono le seguenti:
- cessione e realizzazione di parcheggio pubblico per una quota di mq 426 in eccedenza a quello dovuto di urbanizzazione primaria (mq 54) per complessivi mq 480;
 - cessione di area a urbanizzazione secondaria per complessivi mq 600; realizzazione di *pavimentazione per parcheggio nella zona antistante lo stadio come da tavole del POC*;
 - predisposizione della valutazione previsionale del clima acustico ai sensi della L. 447/95, atta a definire le caratteristiche tecnico-costruttive delle nuove costruzioni.

Area L

- *i parametri previsti sono quelli di cui alle lettere b) per il tipo 3, c) e d) dell'art. 18, mentre quello di cui alla lettera a) è sostituito da un valore assoluto del volume massimo consentito che è pari a mc 7.500;*
- *la modalità di intervento è quella dell'intervento edilizio unitario;*
- *gli usi consentiti sono quelli di cui all'articolo 20 delle presenti norme, "zone C residenziali e commerciali" con destinazione residenziale mista.*
- *le prescrizioni specifiche che dovrà assumere l'intervento edilizio unitario e che costituiscono precondizioni all'insediamento non potendo per questo essere invocate a scapito di onere alcuno, sono le seguenti:*
- *cessione di aree a verde pubblico di urbanizzazione primaria (verde elementare attrezzato) e di urbanizzazione secondaria per complessivi mq 4.000; come previsti dalle tavole di piano.*
- *cessione e realizzazione di parcheggio pubblico per complessivi mq 1500.*
- *Opere extra comparto: impegno alla realizzazione completa della strada di cui agli accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 individuati in allegato alla delibera del C.C. n° 54 del 28/09/2006, per le parti non previste nel citato accordo.*
- *Realizzazione di idonee opere di tutela acustico/polveri/visiva, ai sensi delle normative vigenti in materia, nei riguardi dei recettori esistenti e di progetto.*
- *L'attuazione dell'intervento dovrà contemplare il rispetto delle norme di P.T.C.P. in materia di Corsi d'acqua meritevoli di tutela in riferimento al Canale San Carlo, segnatamente per quanto concerne il mantenimento di fasce laterali inedificate di ampiezza pari a 30 metri dal piede esterno dell'argine, e le disposizioni di cui all'art. 12, comma 13 del P.T.C.P. che si applicano al loro interno.*
- *Nelle successive fasi attuative, in adempimento alla normativa vigente sarà necessaria idonea relazione geologica-geotecnica al fine di ottenere il rilascio del parere di conformità sismica ai sensi dell'art. 37 L.R. 31/2002 e s.m. da parte degli enti competenti.*

Art. 20 (POC) Zone C residenziali e commerciali

1. Gli usi consentiti in tali zone sono quelli di cui al comma 1 dell'art. 14, con le seguenti precisazioni:
 - a) agli usi A non potrà essere destinata una superficie utile superiore all'80% di quella totale consentita;
 - b) gli usi C 1.1 e C1.2 sono ammessi per esercizi con superfici di vendita fino a 250 mq e, per un solo esercizio, fino a 800 mq.
2. La modalità di attuazione è quella dell'intervento urbanistico preventivo.
3. I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:
 - a) If = indice di fabbricabilità territoriale = 12.000 mc/ha
 - b) H = altezza massima = ml 11.80, con un massimo di 3 piani abitabili

- c) Viabilità veicolare e pedonale: risultante dalle previsioni del piano e dal progetto di piano particolareggiato
- d) Standard: vedi art. 39 o, se superiore, nella misura prevista dalle tavole di piano.

CAPO V - ZONE D

Art. 21 Zone industriali ed artigianali

1. Gli usi consentiti nelle zone industriali e artigianali sono:

- C1.3 = Commercio all'ingrosso
- C1.5 = Artigianato di servizio
- C1.6 = Artigianato di servizio agli automezzi
- C3.2 = Attrezzature di interesse comune
- C3.3 = Verde attrezzato e per lo sport
- C3.9 = Attrezzature e infrastrutture per la mobilità
- C3.11 = Attrezzature per il rimessaggio
- C3.12 = Distributori di carburante
- C3.13 = Infrastrutture tecniche e tecnologiche
- D1 = Artigianato e industrie
- D2 = Artigianato e industrie agroalimentari
- D4 = Attività di rottamazione
- E.2 = Attrezzature aziendali
- E.3 = Attività di servizio alla agricoltura

2. Gli usi A sono consentiti nella misura di un alloggio per il titolare o per il personale di custodia e sorveglianza per ogni unità produttiva, con superficie utile non superiore a mq 150 e comunque non superiore al 25% della superficie utile totale realizzata. Nel caso di più unità produttive su un medesimo lotto il numero degli alloggi consentito non potrà comunque superare sia il numero delle unità produttive, sia il numero dei multipli del lotto minimo di cui al successivo art. 23 costituenti la superficie complessiva del lotto stesso. La realizzazione dell'alloggio di cui sopra è consentita nei lotti in zone di completamento di cui al successivo art. 22 anche se di dimensione inferiore a quella del lotto minimo fissato al successivo art. 23, semprechè esso sia preesistente alla data di adozione delle presenti Norme. La realizzazione di due alloggi in un unico lotto, di dimensione comunque non inferiore a quella del citato lotto minimo, è assentibile esclusivamente alle seguenti condizioni:

- a) si tratti di unità produttiva condotta da più soci oppure a conduzione familiare (collaboratori in linea parentale di primo grado con il titolare);
- b) la superficie utile complessiva dei due alloggi non superi i mq 260.

3. Gli usi C1.1 sono consentiti limitatamente alla vendita dei prodotti direttamente connessi alla attività produttiva e semprechè le superfici ad essi destinati non superino il 20% della superficie utile complessiva realizzata, con un massimo di mq 150.

3bis. Gli usi C1.1 non direttamente connessi alla attività produttiva, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, potranno essere mantenuti e, previo parere dell'Autorità sanitaria competente, essere oggetto di ampliamento una tantum in misura non superiore al 20% della Superficie di vendita, con un minimo comunque consentito di mq 40. Gli ampliamenti per altre superfici non destinate alla vendita sono consentiti nei limiti degli indici di zona.

4. Gli usi C1.2 sono consentiti per superfici di vendita non superiori a mq 800.

5. Le industrie nocive esistenti in tali zone potranno, previo pareri igienico-sanitari ed ambientali, ampliarsi secondo gli indici di zona, a condizione di attuare tutti gli interventi previsti dalla legislazione vigente, dalle presenti norme, o che saranno prescritti, per evitare gli effetti dannosi sia nei confronti dell'ambiente circostante, sia all'interno dell'ambiente di lavoro.

Art. 22 Zone industriali ed artigianali di completamento

1. Gli usi consentiti sono quelli di cui all'art. 21.

2. La modalità di attuazione è quella dell'intervento edilizio diretto su di una superficie minima di intervento non inferiore alla superficie del lotto esistente alla data di adozione delle presenti norme.

3. I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono i seguenti:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0.6 mq/mq
- b) Q = rapporto massimo di copertura = 55%

4. I parametri del comma 3, relativi alle zone industriali e artigianali di completamento localizzate tra strada Zoccolanti, Via 1° Maggio, Viale Matteotti e via Verdi, potranno essere aumentati fino ad un massimo del 15% qualora utilizzino quote di Su assegnategli dai piani particolareggiati delle zone artigianali e industriali di espansione del Capoluogo, le aree produttrici di tali superfici siano cedute come standard aggiuntivi, nelle proporzioni di norma (due terzi di verde pubblico e un terzo di parcheggio pubblico) e la quota di parcheggio pubblico venga realizzata.

4 bis. In caso di comprovata necessità di riorganizzazione produttiva, corredata da piano aziendale di sviluppo, nell'ambito territoriale definito al comma 4, è possibile procedere ad ampliamenti delle attività produttive esistenti in conformità

a quanto previsto dall'art. 15 comma 3.2.1 e comma 5 delle Norme del Piano Strutturale Comunale. Tali interventi comporteranno la cessione/realizzazione degli standard aggiuntivi come previsto dal comma 4 ovvero saranno soggetti ad atto d'obbligo contenente l'impegno alla realizzazione/monetizzazione degli standard aggiuntivi e/o di altre opere individuate con apposito atto dall'Amministrazione Comunale di San Secondo Parmense.

5. Le aree classificate dal piano come zone artigianali e industriali di completamento attività esistenti sono destinate esclusivamente allo sviluppo e riqualificazione delle attività produttive insediate. I relativi progetti di intervento saranno estesi anche agli insediamenti esistenti che dovranno essere adeguati alle presenti norme, fatta eccezione per le distanze esistenti da strade e confini che potranno essere mantenute anche se inferiori a quelle prescritte nel caso di edifici esistenti recuperati.

6. Le aree classificate dal piano come zone artigianali e industriali di completamento a verde privato, pur concorrendo al calcolo dei parametri di cui al comma 3, non possono essere in alcun modo edificate e dovranno essere piantumate come prescritto al capo I del Titolo IV.

7. Le aree classificate come zone cortilizie a servizio delle attività produttive non concorrono al calcolo dei parametri di cui al comma 3. Esse potranno essere sistemate per la movimentazione ed il deposito ed interessate esclusivamente dalla costruzione di strutture leggere, aperte su tutti i lati, per la messa al coperto dei materiali depositati, che non coprano più del 30% dell'intera zona cortilizia.

Art. 23 (POC) Zone artigianali e industriali di espansione

1. Gli usi consentiti sono quelli di cui all'art. 21.

2. La modalità di attuazione è quella dell'intervento urbanistico preventivo o intervento edilizio unitario, come previsto dalle tavole di piano, esteso all'intera area delimitata dal piano.

3. I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono i seguenti:

a) Ut = indice di utilizzazione territoriale
= 4.500 mq/ha

b) Sm = superficie minima dei lotti previsti dall'intervento urbanistico preventivo
= mq 1.000

c) Q = rapporto massimo di copertura
(misurato sulla superficie fondiaria risultante dal progetto urbanistico preventivo) = 55%

d) Viabilità veicolare e pedonale
risultante dalle previsioni di piano e dal progetto di piano particolareggiato.

e) Standard = vedi art. 39 o, se superiori, nella misura stabilita dalle tavole di piano

4. Le aree destinate a verde pubblico saranno sistemate sulla base di un progetto predisposto dalla Amministrazione Comunale che terrà conto delle condizioni di rischio idraulico del sistema idrografico anche a seguito delle nuove urbanizzazioni e prevedrà, per quanto occorra, aree configurate per la espansione delle acque. Tali aree saranno piantumate con essenze autoctone di pianura.

6. Per le aree ricomprese nei comparti P6, P7, P4.2, e P.8, in quanto ricadenti su un dosso di pianura individuato nella Carta C.1 “Tutela Ambientale, paesistica e Storico-Culturale” del PTCP, in fase di progettazione di comparto ed esecutiva occorrerà rispettare le prescrizioni dell’art.15, comma 2 delle Norme di PTCP.

7. Per l’area ricompresa nel comparto P.8, in quanto potenzialmente interessata da un elemento della centuriazione, in fase di progettazione di comparto ed esecutiva occorrerà rispettare le prescrizioni dell’art.16, comma 9, lettera b) delle Norme di PTCP.

Per quanto concerne il comparto P 4.2, l’attuazione dell’intervento dovrà contemplare il rispetto delle norme di P.T.C.P. in materia di *Corsi d’acqua meritevoli di tutela* in riferimento al Canale Tari Morti, segnatamente per quanto concerne il mantenimento di fasce laterali inedificate di ampiezza pari a 30 metri dal piede esterno dell’argine, e le disposizioni di cui all’art. 12, comma 13 del P.T.C.P. che si applicano all’intero.

Art. 24 Zone commerciali di completamento

1. Gli usi ammessi sono:

C1.1 = Commercio al minuto alimentare per superfici di vendita per esercizio fino a mq 1.500

C1.2 = Commercio al minuto non alimentare per superfici di vendita per esercizio fino a mq 1.500

(nel caso di esercizio che comprenda sia C1.1 che C1.2, la superficie di vendita non potrà comunque superare i 1.500 mq)

C1.3 = Commercio all’ingrosso

C1.4 = Pubblico esercizio

C1.5 = Artigianato di servizio

2. La modalità di intervento è quella dell’intervento edilizio diretto.

3. I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono i seguenti:

a) Uf = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,25 mq/mq

b) H = altezza massima = ml 8.80

- c) Q = rapporto massimo di copertura = 25%
 - d) S_m = superficie minima di intervento = superficie del lotto esistente alla data di adozione delle presenti norme.
 - e) Parcheggi pubblici = vedi tabella B allegata
- La prescrizione specifica che dovrà rispettare l'intervento è la seguente: l'ampliamento della superficie di vendita dell'esercizio esistente potrà essere consentita soltanto a seguito della realizzazione del collegamento cispadano al ponte sul fiume Taro.

Art. 25 (POC) Zone commerciali e direzionali di espansione

Intervento P5

1. Gli usi ammessi sono:
 - C1.2 = Commercio al minuto non alimentare per superfici di vendita fino a mq 800 e, limitatamente a due esercizi, fino a 1.500 mq. e comunque in ossequio ai limiti stabiliti all'art. 8 del POICP-DCP 521/05 ai commi 11 e 12.
 - C1.3 = Commercio all'ingrosso
 - C1.4 = Pubblico esercizio
 - C1.5 = Artigianato di servizio
 - C2 = Direzionale
 - C3.11 = Attrezzature per il rimessaggio
 - C3.12 = Distributori di carburante
2. Gli usi A sono consentiti nella misura di un alloggio per il titolare o per il personale di custodia e sorveglianza per ogni attività economica, con superficie utile non superiore a mq 150 e comunque non superiore al 25% della superficie utile totale realizzata.
3. La modalità di intervento è quella dell'intervento urbanistico preventivo esteso all'intera area delimitata dal piano.
4. I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono i seguenti:
 - a) S_u = Superficie utile massima consentita = mq 18.000
 - b) H = altezza massima = ml 8.80
 - c) Q = rapporto massimo di copertura = 55% della Superficie fondiaria risultante dal progetto urbanistico
 - d) Standard = vedi art. 39 e successivo comma 5.
5. Le prescrizioni specifiche che dovrà assumere il piano particolareggiato di intervento e che costituiscono precondizioni all'insediamento non potendo per questo essere invocate a scomputo di onere alcuno, sono le seguenti:
 - cessione di area di urbanizzazione secondaria per la realizzazione del parco naturale ad est del Capoluogo e per le attrezzature ecologiche per complessivi mq 95.000;
 - assunzione dell'onere per la realizzazione del citato parco naturale secondo il progetto predisposto dalla Amministrazione Comunale o assunto dalla stessa su proposta privata

Intervento P.9

1. Gli usi ammessi sono:

C1.1 = Commercio al minuto alimentare per superfici di vendita per esercizio fino a mq 1.500

C1.2 = Commercio al minuto non alimentare per superfici di vendita per esercizio fino a mq 1.500

(nel caso di esercizio che comprenda sia C1.1 che C1.2, la superficie di vendita non potrà comunque superare i 1.500 mq)

C1.3 = Commercio all'ingrosso

C1.4 = Pubblico esercizio

C1.5 = Artigianato di servizio

C2 = Direzionale

C3.11 = Attrezzature per il rimessaggio

C3.12 = Distributori di carburante

Gli usi A sono consentiti nella misura di un alloggio per il titolare o per il personale di custodia e sorveglianza per ogni attività economica, con superficie utile non superiore a mq 150 e comunque non superiore al 25% della superficie utile totale realizzata

3 La modalità di intervento è quella dell'intervento urbanistico preventivo esteso all'intera area delimitata dal piano.

4 I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono i seguenti:

a) Su = Superficie utile massima consentita = mq 3.200

b) H = altezza massima = ml 8.80

c) Q = rapporto massimo di copertura = 55% della Superficie fondiaria risultante dal progetto urbanistico

d) Standard = vedi art. 39.

L'attuazione dell'intervento dovrà contemplare il rispetto delle norme di P.T.C.P. in materia di *Corsi d'acqua meritevoli di tutela* in riferimento al Canale San Carlo, segnatamente per quanto concerne il mantenimento di fasce laterali inedificate di ampiezza pari a 30 metri dal piede esterno dell'argine, e le disposizioni di cui all'art. 12, comma 13 del P.T.C.P. che si applicano all'intero interno.

CAPO VI - ZONE E

Art. 26 Zone agricole e rurali

1. Gli usi consentiti, finalizzati all'esercizio dell'agricoltura e delle attività correlate e compatibili con il territorio rurale, sono fissati agli articoli che seguono per le diverse zone e tipologie di edifici.

2. La modalità di attuazione è di norma quella dell'intervento edilizio diretto, fatta eccezione dei casi in cui il piano prevede l'intervento urbanistico preventivo o edilizio unitario e di quelli in cui il richiedente proponga l'intervento attraverso Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale.

3. Le prescrizioni specifiche per tali zone sono le seguenti:

a) ai fini della formazione della superficie minima di intervento e del calcolo degli indici, si considerano tutte le zone agricole per i vari appezzamenti, anche discontinui, facenti parte dell'azienda;

b) gli indici possono essere superati in sede di piano di sviluppo aziendale e interaziendale qualora tale piano ne dimostri la necessità in coerenza agli obiettivi produttivi formulati;

c) i fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata comunque computata nel complesso della azienda ai fini della utilizzazione degli indici, restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo; tale vincolo è espressamente indicato quale impegno unilaterale d'obbligo a corredo della domanda di permesso di costruire e deve essere allegato ad ogni successiva richiesta di permesso di costruire;

d) gli interventi edilizi nelle zone agricole dovranno essere estesi alle aree di pertinenza delle costruzioni e prevederne una adeguata sistemazione, con particolare riferimento alla ricostituzione della vegetazione arborea lungo i canali e le strade, sulla base di quanto precisato al Capo I del Titolo IV ed anche delle prescrizioni che potranno essere impartite dalla Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso di costruire;

e) le nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti saranno realizzate rispettando gli schemi tipologici dell'edilizia rurale tipici della zona, utilizzeranno tecniche e materiali compatibili con i caratteri dominanti del paesaggio agrario, e saranno ubicate ed orientate in coerenza alla orditura prevalente del suolo definita dagli insediamenti storici esistenti, dalle strade poderali, dai canali e scoline, dai vecchi filari di alberature;

b) esclusivamente in caso di conduzione agricola, è ammessa la trasformazione dei fabbricati residenziali esistenti in fabbricati di servizio, previa verifica dell'Ufficio Tecnico Comunale che ne attesti l'effettivo stato di fatiscenza ed inabitabilità e ad esplicita rinuncia del richiedente all'abitabilità del fabbricato stesso;

c) gli ampliamenti e le nuove costruzioni di fabbricati adibiti a ricovero e ad allevamento animale, a lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici dovranno prevedere la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o la installazione di impianti depuranti in conformità alle leggi vigenti e ai pareri igienico-sanitari ed ambientali.

Art. 27 Zone agricole e rurali normali

1. Gli usi consentiti e i relativi parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:

- E1 = Residenza agricola

Per le aziende agricole esistenti provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione delle presenti norme è consentito un tantum l'ampliamento della superficie utile esistente in modo che la Su complessiva (Su esistente + Su incremento) risulterà dalla applicazione discrezionale da parte dei richiedenti il permesso di costruire dei seguenti indici: $Su = 1.20 Su \text{ esistente}$ oppure

$$Su = \frac{Sf + 40.000}{500}$$

ove Sf è la superficie dell'azienda espressa in mq e la Su massima consentita è pari a mq 280.

Nei casi in cui possa essere consentita la demolizione o la trasformazione in fabbricati di servizio, la nuova edificazione residenziale dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

a) $Su = \frac{Sf + 40.000}{500}$

ove Sf è la superficie del fondo in mq e la Su massima consentita è pari a mq 240.

b) H max = altezza massima = ml 9.50, con un massimo di 2 piani abitabili

c) Sm = Superficie minima di intervento = superficie dell'azienda, con un minimo di mq 20.000

Per le aziende agricole esistenti alla data di adozione del piano ma sprovviste di fabbricati residenziali e per le aziende di nuova formazione si applicano gli indici e parametri di cui alle precedenti lettere a), b), c), fatta eccezione per la superficie minima di intervento che non potrà essere inferiore a mq 60.000.

- E2 = Attrezzature aziendali

Per le aziende esistenti e già dotate di fabbricati di servizio alla data di adozione delle presenti norme è ammesso l'ampliamento della Su dei fabbricati di servizio esistenti nella misura massima complessiva del 40%. L'ampliamento dei fabbricati per allevamenti integrativi non potrà comunque superare i limiti di cui alla lettera a) del successivo paragrafo.

Nel caso di demolizione dei fabbricati di servizio esistenti o di nuova edificazione per inesistenza o carenza degli stessi si dovranno comunque rispettare i seguenti parametri urbanistico-edilizi in rapporto alla superficie dell'azienda:

a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0.015 mq/mq

(per allevamenti aziendali si intendono i locali per ricovero animali che non superano la superficie di 70 mq/ha, fatta eccezione per le porcilaie la cui superficie non potrà essere superiore a 25 mq/azienda).

b) D = distanze minime per gli edifici destinati a ricovero animali dai confini = ml 10 dalle zone B e C del centro abitato del Capoluogo = ml 200 dalle altre zone B e C = ml 50

c) Sm = Superficie minima di intervento = superficie dell'azienda, con un minimo di mq 20.000

- E3 = Attività di servizio all'agricoltura

Per tali attività si applicano i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0.45 mq/mq
(comprensivo della S_u per la residenza del titolare o del personale minimo di sorveglianza, che non potrà superare i mq 150).

b) D = distanza minima

dai confini = ml 10

dalle zone B e C del centro abitato del Capoluogo = ml 100

dalle altre zone B e C = ml 50

c) S_m = superficie minima di intervento = mq. 10.000

(solo per nuove costruzioni, gli interventi di recupero e gli ampliamenti sono consentiti anche con superficie inferiore)

Le nuove attività di servizio all'agricoltura potranno essere ubicate: negli edifici di cui ai punti 8, 9, 10, 12 dell'art. 30;

nelle zone agricole e rurali normali purchè le nuove costruzioni siano ricomprese in una distanza non superiore a ml 200 dal perimetro del territorio urbanizzato delle frazioni di Castellaicardi e La Valle.

- E4 = Allevamenti

Il progetto per la realizzazione di allevamenti, sia di nuova costruzione, che di ampliamento o in recupero di fabbricati esistenti dovrà essere conforme, ove occorra, ai disposti di cui alla Delib. Reg. n° 641/98 e alla L.R. 35/2000.

- E5 = Serre Fisse

Le serre per la coltivazione degli ortaggi, fiori, piante ecc., realizzate con materiale prevalentemente trasparente (derivati plastici, vetro), prive di pavimentazione, sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0.30 mq/mq

b) H = altezza massima = ml 7.00

c) S_m = Superficie minima d'intervento = mq 10.000

Le strutture complementari di tipo terziario e commerciale, così come la residenza di custodia e sorveglianza, sono consentite soltanto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente come regolamentato all'art. 30.

La costruzione di serre stagionali in derivati plastici e prive di ancoraggio al suolo non è soggetta a indici e prescrizioni né a permesso di costruire né a denuncia di inizio attività.

- E6 = Agriturismo e turismo rurale

Nelle zone agricole e rurali è sempre consentito l'utilizzazione, attraverso interventi di recupero, degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, ai fini agrituristici e di turismo rurale ai sensi e nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 26/94 e al Regolamento Regionale n° 11/96.

In ogni caso di recupero, il progetto di intervento dovrà essere corredato da una planimetria generale dell'intera azienda agricola ove siano indicate le destinazioni d'uso di tutti gli edifici ed aree e la organizzazione funzionale e della mobilità esistente e di progetto.

- E7 = Attrezzature per l'equitazione

Tali attività sono consentite sulla base di un progetto generale di sistemazione dell'intera area di pertinenza. I parametri urbanistico-edilizi per tali attività sono quelli stabiliti per gli usi E2 (considerando gli spazi per ricovero animali come gli allevamenti integrativi) per le strutture vere e proprie di equitazione, mentre le strutture complementari di tipo terziario e commerciale, così come la residenza di custodia e sorveglianza, sono consentite soltanto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente come regolamentato all'art. 30.

- E8 = Attrezzature per la pesca sportiva

Tali attività sono ammesse sulla base di un progetto generale di sistemazione dell'area di pertinenza.

Le strutture complementari di tipo terziario e commerciale, così come la residenza di custodia e sorveglianza, sono consentite soltanto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente come regolamentato all'art. 30.

- E9 = Attrezzature per l'allevamento domestico e di selvaggina

Tali attività sono consentite sulla base di un progetto generale di sistemazione dell'area di pertinenza.

I parametri urbanistico-edilizi per le strutture di ricovero animali sono i seguenti:

a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0.015 mq/mq

b) D = distanza minima

dai confini = ml 30

dalle zone B e C del centro abitato del Capoluogo = ml 300

dalle altre zone B e C = ml 100

c) S_m = superficie minima di intervento = mq 20.000

Le strutture complementari di tipo terziario e commerciale, così come la residenza di custodia e sorveglianza, sono consentite soltanto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente come regolamentato all'art. 30.

2. Le zone agricole e rurali normali sono suddivise in zone di tipo 1 e 2.

3. Nelle zone agricole e rurali normali di tipo 1 sono ammessi gli usi E1, E2, E6, E7, E8, E9; la nuova edificazione potrà essere consentita soltanto per lo sviluppo di insediamenti già esistenti dotati sia di fabbricati residenziali che di attrezzature aziendali.

4. Nelle zone agricole e rurali normali di tipo 2 sono ammessi tutti gli usi di cui al comma 1.

Art. 28 Zone di tutela

1. Fermo restando il rispetto delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico

Regionale, il piano provvede all'approfondimento del sistema idraulico ed idrografico comunale, ne definisce e specifica le zone e gli elementi e stabilisce le seguenti normative:

1.1 - Nelle zone di tutela assoluta dei corsi d'acqua

sono ammessi esclusivamente gli interventi finalizzati alla regimazione idraulica e alla valorizzazione e fruizione paesistico-ambientale. Gli edifici esistenti in tali zone possono essere rilocalizzati in zona agricola normale trasferendo per intero le esistenti superfici utili ed accessorie ancorché superino gli indici di zona. Gli attuali edifici esistenti potranno essere mantenuti per usi accessori e come rustici agricoli. La ricostruzione dovrà in ogni caso rispettare le seguenti prescrizioni:

a) non è ammesso il mutamento di destinazione da preesistenti usi agricoli ad altri usi abitativi o produttivi;

b) le nuove costruzioni saranno realizzate nel rispetto di quanto stabilito alle lettere b), c), d) del punto 1.1 del comma 6 dell'art. 30.

Per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria di laghi, bacini e corsi d'acqua naturali, è vietata l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per la arboricoltura da legno, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo.

1.2 - Nelle zone di tutela paesistico-ambientale dei corsi d'acqua

sono ammessi di norma interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Possono essere consentiti ampliamenti degli edifici esistenti che la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio valuti compatibili dal punto di vista della coerenza architettonica e dell'inserimento paesistico-ambientale esclusivamente per le aziende agricole esistenti e per gli usi E1, E2, E6 del comma 1 dell'art. 27. Per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria di laghi, bacini e corsi d'acqua naturali, è vietata l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per la arboricoltura da legno, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo.

1.3 - Nelle zone di tutela idromorfologica

si applicano le disposizioni stabilite per le zone agricole e rurali di tipo 1, con la prescrizione che il progetto di intervento sia corredato di uno studio che contenga la valutazione della situazione idraulica e le prescrizioni delle opere da realizzare per garantire la sicurezza dell'intervento stesso.

1.4 - Per il reticolo idrografico minore che attraversa il territorio comunale, anche qualora non esplicitamente individuato dal piano, dovrà essere rispettata una distanza minima di ml 10.00 per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti di quelle esistenti.

Art. 29 Zone di rispetto

1. Le zone di rispetto comprendono:

1.1 - Zone agricole di rispetto, nelle quali sono ammessi esclusivamente gli interventi per il recupero degli edifici esistenti nel rispetto degli specifici tipi di intervento stabilite dal piano.

1.2 - Zone di rispetto cimiteriale, nelle quali oltre agli interventi di recupero degli edifici esistenti nel rispetto delle prescrizioni del piano, sono ammesse le opere necessarie per la viabilità e la sosta, le sistemazioni a verde pubblico e piccole costruzioni per la vendita dei fiori o degli oggetti di culto ed onoranza funebre, con autorizzazione a titolo precario.

Art. 30 Edifici non più connessi o non più funzionali all'agricoltura

1. Il piano individua l'intero patrimonio edilizio esistente nel territorio extraurbano, identificando beni culturali e di interesse storico-testimoniale (vedi elaborato P5) ed il restante patrimonio edilizio e classificandolo secondo le seguenti tipologie (vedi elaborato P6):

Ar - Abitazione tradizionale rurale

Ars - Abitazione rurale a schiera

As - Abitazione suburbana

Stf - Stalla tradizionale con fienile sovrastante

St - Stalla tradizionale a un piano

Ft - Fienile tradizionale

Rt - Rustico tradizionale

Rs - Rustico o accessorio suburbano

Rn - Rustici agricoli recenti

rn - Rustici agricoli recenti di piccola dimensione e adiacenti o prossimi ad edifici abitativi

Na - Edifici per attività di servizio all'agricoltura non connessi ad azienda agricola, ivi compresi gli allevamenti suinicoli esistenti (M)

P - Accessori superfetativi

N - Edifici produttivi recenti non agricoli

S - Serre

Silo - Silos

Edifici specialistici: indicati espressamente nelle schede del censimento

2. Gli edifici che, alla data di adozione delle presenti norme, risultino non connessi all'esercizio della attività agricola in quanto concessi o condonati, o accatastati ai sensi della L. 133/94, o autorizzati per altre destinazioni d'uso, possono essere oggetto di interventi edilizi nei limiti e con le prescrizioni di seguito precisati per le diverse tipologie.

3. Gli edifici che, alla data di adozione delle presenti norme, siano connessi ad aziende agricole, ma risultino successivamente non più funzionali all'esercizio della attività agricola per dichiarata inadeguatezza tipologica o eccedenza rispetto alle esigenze della conduzione o dimensione aziendale, possono essere recuperati per destinazioni d'uso diverse ed essere oggetto di interventi, sempre nei limiti e con le prescrizioni di seguito precisati.

4. In ogni caso, il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole è subordinato alla accensione di vincolo trascritto ai Registri Immobiliari atto ad escludere che, nella medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi.

5. Gli interventi edilizi e quelli di modifica della destinazione d'uso, finalizzati ad usi diversi da quelli agricoli, dovranno in ogni caso essere estesi ad ogni immobile ed area della medesima proprietà e dovranno definirne le specifiche destinazioni d'uso.

6. Gli interventi edilizi e di modifica della destinazione d'uso sono consentiti:

I - per il patrimonio edilizio di valore storico ambientale, nel rispetto dei tipi di intervento assegnati nelle schede specifiche dell'Elaborato P5 ad ogni singolo immobile e delle destinazioni d'uso e superfici precisate, per ogni tipo edilizio, ai successivi punti;

II - per il restante patrimonio edilizio, per il quale valgono di norma le prescrizioni di cui al presente articolo per gli usi agricoli, soltanto qualora si tratti di edifici non connessi e/o non più funzionali all'esercizio della attività agricola, si applicano le prescrizioni stabilite come segue per ogni tipo edilizi, come classificato dall'Elaborato P6.

1) Ar = Abitazione tradizionale rurale

1.1. - Tipo di intervento

E' prescritto il restauro e risanamento conservativo di tipo C con opere di ristrutturazione parziale.

Esclusivamente nel caso di evidenti situazioni di irrecuperabilità per obsolescenza fisica, potrà essere consentita la ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) la nuova edificazione dovrà di norma, rispettare la ubicazione precedente. Possono essere consentiti gli spostamenti strettamente indispensabili a raggiungere i parametri minimi prescritti relativamente a rispetti stabiliti dalle leggi e

- disposizioni vigenti, al distacco dai confini, all'indice di visuale libera;
- b) la nuova edificazione non potrà prevedere un numero di corpi edilizi superiore a quello degli edifici civili preesistenti;
 - c) è obbligatorio il rispetto delle eventuali aderenze preesistenti con le altre parti del complesso edilizio;
 - d) l'intervento sarà attuato attraverso l'utilizzo dei materiali e il rispetto e la valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso preesistente oppure, ove questi siano difformi da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la riproposizione di questi ultimi.
 - e) la nuova edificazione rispetterà le prescrizioni relative agli usi e ai parametri di cui ai punti 1.2 e 1.3 e quanto previsto alle lettere a) e b) del punto 2.3.

1.2. - Usi

Sono consentiti gli usi:

A = residenza

C2 = direzionale, limitatamente a studi professionali

C3.2 = attrezzature di interesse comune.

Esclusivamente nel caso di recupero congiunto con il tipo Stf, che sia ad esso aderente, è consentito anche l'uso C1.4 = Pubblico esercizio.

1.3. - Parametri

Il rapporto tra le superfici accessorie al piano terra e la superficie utile (come definite all'art. 8) non potrà essere inferiore a un mezzo (un mq di superficie accessoria per ogni due mq di superficie utile). E' consentito un rapporto inferiore qualora non sia diversamente realizzabile una Su. di 150 mq, o nel caso di interventi di manutenzione e di risanamento conservativo di edifici esistenti già non connessi alla agricoltura alla data di adozione delle presenti norme, per i quali è consentito il mantenimento del rapporto esistente. E' altresì consentito il mantenimento del rapporto esistente nel caso di edifici di valore storico-ambientale laddove osti il tipo di intervento prescritto. In caso di intervento su più unità edilizie, anche a diversa tipologia, tale rapporto può essere calcolato sulle superfici complessive interessate dall'intervento stesso.

Non è comunque consentita la realizzazione di nuove superfici all'esterno dell'involucro planovolumetrico preesistente. Per gli edifici non connessi ad aziende agricole alla data di adozione delle presenti norme, che siano privi o dotati insufficientemente di accessori, è ammessa la costruzione di un fabbricato di servizio, della dimensione necessaria a raggiungere il sopracitato rapporto di un mezzo, ma che non potrà comunque superare i 50 mq di superficie accessoria. Tale fabbricato sarà realizzato ad un piano fuori terra, con altezza media interna netta non superiore a ml 2.50 misurata all'intradosso della grossa orditura, e con materiali e caratteri come alla lettera d) del punto 1.1.

2) As = Abitazione suburbana

2.1. - Tipo di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento, con le seguenti disposizioni:

- a) In caso di ricostruzione l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) la nuova edificazione dovrà di norma, rispettare la ubicazione precedente. Possono essere consentiti gli spostamenti strettamente indispensabili a raggiungere i parametri minimi prescritti relativamente ai rispetti stabiliti dalle leggi e disposizioni vigenti, al distacco dai confini, all'indice di visuale libera;
 - 2) la nuova edificazione non potrà prevedere un numero di corpi edilizi superiore a quello degli edifici civili preesistenti;
 - 3) l'intervento sarà attuato attraverso l'utilizzo dei materiali e il rispetto e la valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso preesistente oppure, ove questi siano difformi da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la riproposizione di questi ultimi.
- b) la ricostruzione è consentita nel rispetto di una altezza non superiore a ml 9.00 e con un massimo di due piani abitabili.

2.2. - Usi

Sono consentiti gli usi:

A = residenza

C2 = direzionale, limitatamente a studi professionali

C3.2 = attrezzature di interesse comune.

Esclusivamente nel caso di recupero congiunto con il tipo Stf, che sia ad esso aderente, è consentito anche l'uso C1.4 = Pubblico esercizio.

2.3.- Superfici

Il rapporto tra le superfici accessorie al piano terra e la superficie utile (come definite all'art. 8) non potrà essere inferiore a un mezzo. In caso di intervento su più unità edilizie, anche a diversa tipologia, tale rapporto può essere calcolato sulle superfici complessive interessate dall'intervento stesso.

Non è consentita la realizzazione di nuove superfici all'esterno dell'involucro planovolumetrico preesistente, fatto salvo quanto al successivo paragrafo. Esclusivamente per gli edifici che risultino non connessi all'esercizio della attività agricola alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti, nel rispetto di quanto al punto 3 della lettera a, del punto 2.1 :

- a) l'ampliamento della SU. esistente qualora, per l'intero edificio, essa non raggiunga i mq 150, e soltanto fino a raggiungere tale valore;
- b) l'ampliamento della superficie accessoria esistente qualora il rapporto S.accessoria/Su sia inferiore a 1/2, e soltanto fino a raggiungere tale valore.

3) Stf = Stalla tradizionale con sovrastante fienile

3.1. - Tipo di intervento

E' prescritto il Restauro e Risanamento Conservativo di tipo C con opere di ristrutturazione parziale.

3.2. - Usi

Sono consentiti gli usi:

A = residenza

C1.4 = pubblico esercizio

C1.5 = artigianato di servizio

C2 = direzionale, limitatamente a studi professionali

E' ammessa la realizzazione di un solo alloggio o di una sola attività con annesso alloggio del proprietario per ogni tipo Stf. La realizzazione di due alloggi è consentita qualora la superficie totale dell'edificio (utile+accessoria) sia superiore a mq 400. E' ammessa inoltre la realizzazione di un alloggio e di una attività con annesso alloggio del proprietario qualora la superficie totale sia superiore a mq 500.

3.3. - Parametri

Il rapporto tra le superfici accessorie al piano terra e la superficie utile (come definite all'art. 8) non potrà essere inferiore a un mezzo. E' consentito un rapporto inferiore qualora non sia diversamente realizzabile una Su. di 150 mq, o nel caso di interventi di manutenzione e di risanamento conservativo di edifici esistenti già non connessi alla agricoltura alla data di adozione delle presenti norme, per i quali è consentito il mantenimento del rapporto esistente. E' altresì consentito il mantenimento del rapporto esistente nel caso di edifici di valore storico-ambientale laddove osti il tipo di intervento prescritto. In caso di intervento su più unità edilizie, anche a diversa tipologia, tale rapporto può essere calcolato sulle superfici complessive interessate dall'intervento stesso.

Non è comunque consentita la realizzazione di nuove superfici all'esterno dell'involucro planovolumetrico preesistente.

Le superfici esistenti aperte, delimitate da pilastrature spiccate dal pavimento al piano terra non potranno in alcun modo essere chiuse, ma potranno essere considerate nel calcolo delle superfici accessorie. Esclusivamente in caso di destinazione a pubblici esercizi potranno essere consentite chiusure a carattere stagionale, con le caratteristiche di cui al successivo paragrafo. Le superfici esistenti aperte, delimitate da pilastrature spiccate dal pavimento del primo piano, potranno essere chiuse soltanto con:

- a) superfici vetrate a telaio fissato sul filo interno dei pilastri;
- b) parapetto in muratura di altezza non superiore a ml 1.00, costruito sul filo interno dei pilastri e sovrastante telaio a vetri;
- c) pareti in muratura, prive di finestre da pilastro a pilastro, costruite sul filo interno dei pilastri.

4) St = Stalla tradizionale a un piano

4.1. - Tipo di intervento

E' prescritto il Restauro e Risanamento Conservativo di tipo C con opere di ristrutturazione parziale.

4.2. - Usi

E' ammessa la destinazione agli usi accessori di cui all'art. 8.

4.3. - Parametri

La superficie dell'edificio è considerata nel calcolo delle superfici accessorie prescritte per le diverse tipologie edilizie.

5) Ft = Fienile tradizionale

5.1. - Tipo di intervento

E' prescritto il Restauro e Risanamento Conservativo di tipo C.

5.2. - Usi

E' ammessa la destinazione agli usi accessori di cui all'art. 8. Esclusivamente nel caso in cui la superficie coperta dell'edificio superi i 100 mq e lo stesso abbia altezza interna media netta superiore a ml 5.50 sono consentiti gli usi di cui al precedente punto 3.2, sempre con il limite di un solo alloggio o di una sola attività con annesso alloggio del proprietario per ogni tipo Ft.

Qualora l'edificio sia aderente al tipo Ar o Stf e l'insieme degli edifici superi i 100 mq, è consentito quanto al precedente paragrafo con l'obbligo che l'intervento sia esteso ad entrambi gli edifici.

5.3. - Parametri

La superficie dell'edificio è considerata nel calcolo delle superfici accessorie prescritte per le diverse tipologie edilizie.

Nel caso di altre destinazioni, come consentite al precedente punto 5.2, il rapporto tra le superfici accessorie al piano terra e la superficie utile (come definite all'art. 8) non potrà essere inferiore a un mezzo. E' consentito un rapporto inferiore qualora non sia diversamente realizzabile una Su. di 150 mq, o nel caso di interventi di manutenzione e di risanamento conservativo di edifici e-sistenti già non connessi alla agricoltura alla data di adozione delle presenti norme, per i quali è consentito il mantenimento del rapporto esistente. E' altresì consentito il mantenimento del rapporto esistente nel caso di edifici di valore storico-ambientale laddove osti il tipo di intervento prescritto. In caso di intervento su più unità edilizie, anche a diversa tipologia, tale rapporto può essere calcolato sulle superfici complessive interessate dall'intervento stesso.

Non è comunque consentita la realizzazione di nuove superfici all'esterno dell'involucro planovolumetrico preesistente.

Nel caso sia consentito il recupero come al precedente punto 5.2, le superfici esistenti aperte, delimitate da pilastrature, potranno essere chiuse, a partire dal pavimento del piano terra, soltanto con:

- a) superfici vetrate a telaio fissato sul filo interno dei pilastri;
- b) pareti in muratura al piano terra, con eventuale parapetto al piano primo sempre in muratura di altezza non superiore a ml 1.00, costruito sul filo interno dei pilastri e sovrastante telaio a vetri;
- c) pareti in muratura, prive di finestre da pilastro a pilastro, costruite sul filo interno dei pilastri;
- d) pareti in muratura che siano arretrate di almeno ml 1.50 dal filo interno dei pilastri.

6) Rt = Rustico tradizionale

Si applicano le disposizioni di cui al precedente punto 5).

7) Rs = Rustico o accessorio suburbano

7.1. - Tipo di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento con la prescrizione che, in ogni caso dovrà essere rispettato quanto segue:

- la nuova edificazione non potrà prevedere un numero di corpi edilizi superiore a quello degli edifici preesistenti;
- l'intervento sarà attuato attraverso l'utilizzo dei materiali e il rispetto e la valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso preesistente oppure, ove questi siano difforni da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la loro riproposizione.

7.2. - Usi

E' ammessa la destinazione agli usi accessori di cui all'art. 8.

7.3. - Parametri

La superficie dell'edificio è considerata nel calcolo delle superfici accessorie prescritte per le diverse tipologie edilizie.

8) Rn = rustici agricoli recenti.

8.1. - Tipo di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

8.2. - Usi

In base alle disposizioni stabilite dalle presenti norme per le zone agricole e rurali.

8.3. - Parametri

In base agli indici stabiliti dalle presenti norme per le zone agricole e rurali.

9) rn = rustici agricoli recenti di piccola dimensione e adiacenti o prossimi ad edifici abitativi.

9.1. - Tipo di intervento

Tutti i tipi di intervento.

In caso di mutamento d'uso è consentito esclusivamente l'intervento di ricomposizione di cui punto IV del comma 7.

9.2. - Usi

In base alle disposizioni stabilite dalle presenti norme per le zone agricole e rurali.

In caso di mutamento d'uso sono consentiti i seguenti:

Sono consentiti gli usi:

A = residenza

C2 = direzionale, limitatamente a studi professionali C3.2 = attrezzature di interesse comune.

9.3. - Parametri

In base alle disposizioni stabilite dalle presenti norme per le zone agricole e rurali.
In caso di mutamento d'uso, la superficie utile esistente dovrà essere ridotta alla metà e in tale nuova dimensione, il rapporto tra le superfici accessorie al piano terra e la superficie utile (come definite all'art. 8) non potrà essere inferiore a uno.

10) Na = Edifici per attività di servizio all'agricoltura non connessi ad aziende agricole.

10.1. - Tipo di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

10.2. - Usi

In base alle disposizioni fissate dalle presenti norme per le zone agricole e rurali.

10.3. - Parametri

In base agli indici fissati dalle presenti norme per le zone agricole e rurali.

11) P = Accessori superfetativi

E' prescritta la demolizione senza ricostruzione.

12) N = Edifici produttivi recenti non agricoli

12.1.- Tipo di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

12.2. - Usi

Sono ammesse le destinazioni d'uso in atto. Per gli edifici in disuso, o in caso di mutamento d'uso, sono ammesse le attività artigianali che siano dichiarate ammissibili in base al parere igienico-sanitario ed ambientale della Autorità competente.

12.3. - Parametri

E' consentito l'ampliamento una tantum pari al 50% della superficie utile esistente alla data di adozione delle presenti norme, con un minimo comunque consentito di mq 150 e semprechè non venga superato l'indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 45 \text{ mq /mq}$.

Almeno il 10% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde privato e piantumata come stabilito al Capo I del Titolo IV.

Per gli edifici in cui si esercitano attività nocive o comunque in contrasto evidente con le esigenze di tutela del settore produttivo agricolo, le possibilità di ampliamento di cui ai punti precedenti potranno essere concesse nel rispetto delle presenti norme, solo nel caso in cui esistano o sia prevista la messa in opera di impianti depuranti o di accorgimenti di tipo tecnologico e sanitario conformi al parere igienico-sanitario ed ambientale delle Autorità competenti.

13) Edifici specialistici

13.1. - Tipo di intervento

- Mulino

vedi Allegato 1

- Acquedotto

sono ammessi tutti i tipi di intervento

- Canile

sono ammessi tutti i tipi di intervento

- Ex fornace e porcilaia

sono ammessi tutti i tipi di intervento, attraverso Intervento Edilizio Unitario

13.2. - Destinazioni d'uso

- Mulino

vedi punto 3.2.

- Acquedotto

vedi art. 34.

- Canile

E9 = attrezzature per l'allevamento domestico e di selvaggina

- Ex fornace e porcilaia vedi punto 14.2

13.3. - Parametri

- Mulino

vedi punto 3.3.

- Acquedotto

vedi art. 34..

- Canile

vedi art. 26.

- Ex fornace e porcilaia vedi punto 14.3.

14) (M) = Edifici in complessi destinati ad allevamenti suinicoli.

14.1. - Tipo di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Ove indicato con apposita simbologia (IEU) nelle schede dell'Allegato II, è prescritto l'intervento edilizio unitario in caso di modifica della destinazione d'uso come ai punti 14.2 e 14.3. In tal caso i tipi di intervento saranno quelli previsti dal presente articolo per le diverse tipologie di edificio.

14.2. - Usi

In base alle disposizioni fissate dalle presenti norme per le zone agricole e rurali.

Ove prescritto l'intervento edilizio unitario (IEU) in caso di dismissione dell'attività di allevamento, sono consentite le destinazioni d'uso come al punto 3.2, anche per i tipi Na, Rn ed N, nei limiti di superficie di cui al punto 14.3.

Ove non prescritto l'intervento edilizio unitario, in caso di dismissione dell'attività suinicola sono ammesse le destinazioni di cui al presente articolo per le diverse tipologie di edifici.

14.3. - Parametri

In base alle disposizioni fissate dalle presenti norme per le zone agricole e rurali.

Ove prescritto l'intervento edilizio unitario in caso di mutamento d'uso, dovrà essere previsto:

- a) la riduzione delle superfici dei tipi Na, Rn ed N, al 50% di quelle esistenti;
- b) un rapporto tra superfici accessorie e superficie utile complessiva risultante dal progetto non inferiore a 2/3.

7. Gli interventi di modifica della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, dovranno inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

I) Gli usi C1.4, C2, C3.1, C3.2 sono ammissibili soltanto qualora sia garantito, ai sensi di legge, uno smaltimento dei reflui adeguato in rapporto agli abitanti equivalenti;

II) Gli usi C1.5 saranno consentiti soltanto qualora siano garantite le condizioni fissate dal D.P.C.M. 1/3/91 per la classe III - aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

III) Ove indicato con apposita simbologia (+) nell'elaborato A8b, l'intervento dovrà essere esteso a tutti gli edifici, ricompresi nella scheda specifica, contrassegnati dalla stessa simbologia (+, +, +, ... oppure +1, +1, +1, ... oppure +2, +2, +2, ...), che saranno quindi oggetto di un unico progetto edilizio.

IV) Ove indicato con apposita simbologia (*) nell'elaborato A8b, è ammessa la ricomposizione tipologico-architettonica, attraverso interventi di ristrutturazione e di ricostruzione parziale o totale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) la ricomposizione dovrà rivolgersi alla ricostituzione dell'impianto tipologico e architettonico nel pieno rispetto di quanto stabilito alla lettera d) del precedente punto 1.1.

b) l'intervento non potrà prevedere una pluralità di edifici, ma un unico organismo edilizio anche se articolato in tipi.

c) l'intervento dovrà essere realizzato attraverso un unico progetto edilizio esteso a tutti gli edifici, ricompresi nella scheda specifica, contrassegnati dalla apposita simbologia (*).

d) qualora l'apposita simbologia riguardi un solo edificio della scheda specifica, esso dovrà essere ricomposto assieme con altro o altri edifici del complesso edilizio schedato che siano oggetto degli interventi previsti al presente articolo, fatta eccezione di quelli appartenenti al patrimonio di valore storico-ambientale.

e) la nuova costruzione tenderà di norma al rispetto della ubicazione precedente, tenendo conto delle modifiche necessarie ad una corretta ricomposizione. Possono essere consentiti gli spostamenti strettamente indispensabili raggiungere i parametri minimi prescritti relativamente ai rispetti stabiliti dalle leggi e disposizioni vigenti, al distacco dai confini, agli indici di visuale libera.

V) La modifica di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, è subordinata alla preesistenza o alla contestuale realizzazione delle seguenti opere minime di urbanizzazione primaria e di tutela e riqualificazione ambientale:

- strade (comunali o vicinali);
- approvvigionamento idropotabile;
- smaltimento reflui (con parere dell'Autorità Sanitaria Competente);

- energia elettrica;
 - sistemazione funzionale dei drenaggi;
 - ricostituzione della vegetazione arborea come stabilito al Capo I del Titolo IV.
- L'impianto vegetativo dovrà essere organizzato con priorità lungo le strade e i canali esistenti. Esso sarà realizzato di norma nelle aree di pertinenza degli edifici e, ove queste siano insufficienti, l'Amministrazione potrà consentirne la realizzazione anche in altre aree dell'intorno circostante. Ove sia prevista la recinzione delle aree di pertinenza, essa potrà essere realizzata soltanto con siepe di vegetazione autoctona con eventuale rete metallica affogata nella vegetazione stessa.

Art. 31 (POC) Piano delle Attività estrattive

1. Il piano individua le aree soggette al Piano delle attività estrattive (PAE).
2. All'interno del perimetro di tali aree, così come delimitato dal piano, si applicano le disposizioni del PAE approvato dal Consiglio Comunale.

CAPO VII - ZONE F

Art. 31bis Individuazione delle zone F

Le zone F, anche sulla base delle indicazioni del PSC, sono individuate e configurate topograficamente nelle tavole di piano dal RUE per quanto attiene l'esistente e dal POC per le nuove previsioni.

Art. 32 Zone per attrezzature socio-sanitarie

1. Tali zone sono destinate agli usi :
 - C3.2 = attrezzature di interesse comune
 - C3.4 = attrezzature socio-sanitarie e assistenziali
2. I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:
 - a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq
 - b) S_1 = aree di urbanizzazione primaria:
 - strade = piano e progetto parcheggi = vedi tabella C.

Art. 33 Zone per attrezzature generali di interesse sovracomunale

1. Tali zone sono destinate agli usi C3.7 = Attrezzature generali di interesse sovracomunale.

2. I parametri urbanistici sono i seguenti:
 - a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0.6 mq/mq
 - b) S_1 = aree di urbanizzazione primaria:
strade = piano e progetto parcheggi = vedi Tabella C

Art. 34 Zone per infrastrutture tecniche e tecnologiche

1. Tali zone sono destinate in genere agli usi C3.13 = zone per infrastrutture tecniche e tecnologiche, attraverso specifica simbologia nelle tavole di piano.
2. I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:
 - a) Q = rapporto massimo di copertura = 55% solo per le parti edificate
 - b) Distanze verso spazi pubblici e privati
l'indice V_l non si applica verso gli spazi pubblici
Le distanze da spazi privati, fatti salvi i maggiori rispetti di legge, risultano dalla applicazione dell'indice di visuale libera con un minimo di ml 1.50 o inferiore se previsto da interventi urbanistici preventivi ed edilizi unitari.Per particolari strutture, quali: torri piezometriche e antenne ricetrasmittenti, si applica una distanza minima di ml 10.

Art. 35 Zone per attrezzature cimiteriali

1. Tali zone destinate agli usi C3.8 = Attrezzature cimiteriali.
2. Gli interventi in tali zone sono soggetti ai parametri urbanistico edilizi ed ai rispetti derivanti dalla applicazione delle leggi vigenti; ove tali rispetti siano previsti dal piano con profondità inferiore a quella stabilita da tali leggi, essi potranno assumere efficacia soltanto a seguito di approvazione della riduzione ai sensi e con le procedure previste.

CAPO VIII - ZONE G

Art. 35bis Individuazione delle zone G

Le zone G, anche sulla base delle configurate indicazioni del PSC, sono individuate e configurate topograficamente nelle tavole di piano dal RUE per quanto attiene l'esistente e dal POC per le nuove previsioni.

Art. 36 Zone per attrezzature

1. Tali zone sono destinate, attraverso specifica simbologia nelle tavole di piano, agli usi:

- C3.1 = attrezzature scolastiche dell'obbligo
- C3.2 = attrezzature di interesse comune

2. I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0.6 mq/mq
- b) S_1 = aree di urbanizzazione primaria: strade = piano e progetto
parcheggi = vedi tabella C
- c) H = altezza massima = ml 11.50
- d) Q = rapporto massimo di copertura = 55%

Art. 37 Zone a verde attrezzato e per lo sport

1. Tali zone sono destinate agli usi C3.3 = verde attrezzato e per lo sport.

2. I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0.1 mq/mq
- b) S_1 = aree per urbanizzazione primaria: strade = piano e progetto
parcheggi = vedi tabella C
- c) H = altezza massima
 - (per gli impianti sportivi coperti) = ml 15.00
 - (per le altre costruzioni di servizio) = ml 5.00
- d) Q = rapporto massimo di copertura = 10%

Art. 38 Zone a parcheggio

1. Le zone a parcheggio sono destinate agli usi C3.10 = attrezzature e parcheggio.

2. Il piano prevede i parcheggi:

a) nelle zone già insediate quali opere di urbanizzazione primaria o secondaria se siglati con specifica simbologia. In sede di progettazione della rete stradale principale, primaria e secondaria potranno essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

b) Nelle zone di nuovo insediamento, per zona e destinazione d'uso degli edifici, nelle quantità specificate nella tab. B allegata, quali opere di urbanizzazione primaria.

I parcheggi dovranno essere ubicati in adiacenza alla sede viaria o comunque immediatamente accessibili e di norma calcolati in base alla S_u costruibile, ad eccezione dei casi in cui il calcolo va riferito alla superficie di intervento. Dovranno comunque essere localizzati all'esterno delle recinzioni.

c) Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti e in caso di mutamento

d'uso, dovranno essere previsti spazi di parcheggio di pertinenza nelle quantità specificate alla tabella C allegata.

Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio trascritto nei Registri Immobiliari e purché non ne distino più di ml 200.

3. In ogni caso di intervento, gli spazi per parcheggio potranno essere realizzati su più piani.

Art. 39 Cessione e monetizzazione degli standards urbanistici di quartiere e di complesso insediativo

1. Ai sensi delle disposizioni vigenti, sono standards urbanistici di quartiere e di complesso insediativo le aree necessarie alla realizzazione dei seguenti servizi pubblici:

- 1) Parcheggi
- 2) Verde attrezzato
- 3) Attrezzature di interesse comune
- 4) Attrezzature scolastiche dell'obbligo
- 5) Verde attrezzato e per lo sport.

2. Tali aree sono individuate nel piano sia con specifica destinazione di zona in base alle esigenze di urbanizzazione primaria e secondaria delle varie parti del territorio, sia con apposita disposizione normativa come aree da acquisire in sede di intervento urbanistico preventivo o edilizio diretto.

3. Le aree da acquisire in sede di intervento urbanistico o edilizio diretto, sono di norma da considerarsi:

- 1) Parcheggi: aree per opere di urbanizzazione primaria;
- 2) Verde attrezzato: aree ed opere di urbanizzazione primaria;
- 3),4),5) Attrezzature di interesse comune, scolastiche e verde attrezzato e per lo sport: aree per opere di urbanizzazione secondaria.

4. La cessione di tali aree e la realizzazione delle relative opere è regolamentata dalle leggi e disposizioni vigenti e, fatte salve diverse normative per specifiche aree, dalle seguenti prescrizioni:

A - CESSIONE DELLE AREE

1) Parcheggi

In caso di intervento urbanistico preventivo o edilizio unitario tali aree dovranno essere interamente cedute in misura non inferiore ai minimi prescritti dalla tabella B allegata, o superiore, nella misura prevista dalle tavole di piano.

In caso di intervento edilizio diretto o edilizio unitario in zona a verde privato, tali aree

potranno essere in tutto o in parte monetizzate qualora, a giudizio insindacabile della Amministrazione Comunale, se ne ravvisino difficoltà o inadeguatezze di realizzazione, per ragioni dimensionali o di organizzazione urbanistica.

La valutazione del corrispettivo dell'area monetizzata, in questo, come negli altri casi previsti al presente articolo, sarà definita con apposita Deliberazione Consiliare da aggiornarsi annualmente e farà riferimento ai prezzi correnti delle aree ed al costo della relativa urbanizzazione primaria.

2) Verde attrezzato

In caso di intervento urbanistico preventivo nelle zone C, tali aree dovranno essere interamente cedute in misura non inferiore a 4 mq/100 mc.

3) 4) 5) Attrezzature di interesse comune, scolastiche e verde attrezzato e per lo sport.

In caso di intervento urbanistico preventivo tali aree dovranno, di norma, essere interamente cedute in misura non inferiore a 18 mq/100 mc nelle zone C, a mq 10/100 mq di St nelle zone D di tipo industriale ed artigianale, a mq 60/100 mq di Su nelle zone D di tipo commerciale e direzionale, o superiore nella misura prevista dalle tavole di piano e dalle presenti norme. In caso di intervento edilizio unitario tali aree saranno interamente cedute per quanto previste dalle tavole di piano.

E' consentita la monetizzazione, in tutto o in parte, in caso di intervento urbanistico preventivo nel caso in cui e per quanto tali aree non siano previste nelle tavole di piano.

B - REALIZZAZIONE DELLE OPERE

1) Parcheggi

In caso di intervento urbanistico preventivo e di intervento edilizio unitario, i parcheggi devono essere realizzati per intero a carico di chi attua l'intervento.

In caso di intervento edilizio diretto, i parcheggi sono realizzati a carico della Amministrazione Comunale.

2) Verde attrezzato

In caso di intervento urbanistico preventivo, il verde attrezzato deve essere realizzato a carico di chi attua l'intervento.

3) 4) 5) Attrezzature di interesse comune, scolastiche e verde attrezzato e per lo sport.

Tali attrezzature sono realizzate a carico della Amministrazione Comunale.

5. L'Amministrazione Comunale, sulla base dei propri obiettivi urbanistici e programmatici definiti dal piano o da piani di settore, ha facoltà di prevedere nei vari casi precise specifiche soluzioni relative ai rapporti dimensionali fra le varie opere e alle modalità di attuazione, fermi restando gli oneri e gli obblighi a carico di chi attua l'intervento.

6. L'Amministrazione Comunale può anche concordare la realizzazione a proprio carico di determinate opere utilizzando corrispettivi monetizzati, così come potrà consentire la realizzazione o la cessione, da parte degli attuatori degli interventi

urbanistici ed edilizi, di determinate opere a copertura di quanto dovuto per realizzazioni diverse, cessioni, oneri.

7. Rimane comunque fermo che chi attua l'intervento dovrà corrispondere gli oneri di urbanizzazione previsti dalle apposite tabelle regionali esclusivamente per le opere non direttamente realizzate.

CAPO IX - ZONE H

Art. 39bis Individuazione delle zone H

Le zone H, anche sulla base delle indicazioni del PSC, sono individuate e configurate topograficamente nelle tavole di piano dal RUE per quanto attiene l'esistente e dal POC per le nuove previsioni.

Art. 40 Zone H

1. Le zone H sono destinate alla conservazione, alla protezione e allo sviluppo delle attrezzature e delle infrastrutture per la mobilità (uso C3.9).

2. All'interno di tali zone, la indicazione grafica dei tracciati e dei nodi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

3. Le infrastrutture per la mobilità comprendono:

1) le strade le cui caratteristiche minime sono stabilite nella tabella A allegata e che sono classificate come segue:

A) strade principali

con funzione interregionale: sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole di piano o attraverso eventuali nuovi accessi sia da strade primarie, secondarie che locali, purché distanti non meno di ml 300 dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal piano;

B) strade secondarie

con funzione comunale ed intercomunale; sono accessibili mediante diretta immissione come previsto dal piano o eventuali nuovi accessi sia di strade locali che interne che distino da quelli preesistenti o previsti almeno ml 200;

C) strade locali

con funzione prevalente di settore urbano e di zona agricola; sono accessibili in qualunque punto mediante dirette immissioni;

D) strade interne

con funzione di distribuzione capillare; sono accessibili in qualunque punto mediante dirette immissioni;

E) ciclabili e pedonali

con funzione di distribuzione capillare di ciclisti e pedoni. La sezione minima delle

strade ciclabili è sempre multipla di ml 1.25 con un minimo di ml 2.50.

La sezione minima delle strade pedonali, ivi compresi i marciapiedi, è sempre multipla di ml 0.75, con un minimo di ml 1.50.

F) Viabilità speciale

con funzione e dimensionamento come il tipo E; dove è consentito il traffico veicolare con particolari regolamentazioni e limitazioni. Nessun accesso carrabile privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada in violazione alle norme e alle indicazioni delle tavole di piano

2) i nodi stradali:

sono luoghi di confluenza di due o più strade; possono essere attrezzati, canalizzati, semaforizzati o a immissione normale. Essi sono realizzati sulla base di progetti esecutivi che, in fasi successive e nell'ambito della zona destinata alla viabilità, possono prevedere in un primo tempo la semaforizzazione e la immissione normale e, in un secondo tempo la canalizzazione o l'attrezzatura completa.

3) I rispetti stradali:

tali rispetti rappresentano lo spazio necessario alla realizzazione della rete stradale e all'ampliamento della stessa. Essi sono destinati alla realizzazione delle strutture di servizio alla mobilità, di nuove strade o corsie di servizio, nodi stradali, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale.

Le aree di rispetto stradale sono inedificabili ad eccezione dei distributori dei carburanti (uso C3.12).

Laddove specificamente classificate nelle tavole di Piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificabili, fanno parte della superficie di intervento fondiaria o territoriale ai fini del calcolo degli indici If e It. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno sempre parte della superficie di intervento della zona agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento. Gli edifici esistenti compresi, in tutto o in parte, nelle aree di rispetto possono, semprechè le presenti norme e le destinazioni di zona lo consentano, essere ampliati anche a distanza inferiore a quella prescritta semprechè tale ampliamento non risulti in alcun modo prospiciente il fronte stradale. E' ammesso l'ampliamento in altezza per gli edifici che non superino i due piani abitabili fuori terra e, comunque, nei limiti del 30% dell'altezza esistente.

Art. 40 bis Zone a verde pubblico di tutela ambientale

Ai sensi del comma 7 dell'articolo A5 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla LR. 20/2000 e successive modificazioni, il PSC individua le infrastrutture che necessitano della realizzazione di fasce di ambientazione, costituite dalle aree di pertinenza, destinate alla realizzazione di attrezzature o manufatti ovvero di interventi di piantumazione o rinaturazione, al fine della mitigazione o compensazione degli impatti delle infrastrutture sul territorio circostante e sull'ambiente.

Nel territorio comunale di San Secondo l'unica infrastruttura viabilistica da assoggettarsi a tali prescrizioni viene identificata nel tratto Nord della Tangenziale urbana.

Le relative fasce di ambientazione sono identificate nella cartografia di PSC con apposito retino e riportate nella cartografia di P.O.C. alla scala 1:2.000..

4.

TITOLO IV - VARIE E FINALI

CAPO I - VERDE URBANO ED EXTRAURBANO

Art. 41 Protezione e ricostituzione del verde urbano ed extraurbano

1. In tutto il territorio comunale è prescritta la protezione del verde esistente ed il suo potenziamento secondo le indicazioni del Regolamento del Verde approvato dal Consiglio Comunale e i parametri stabiliti ai successivi commi.

2. Gli interventi urbanistici preventivi e gli interventi edilizi unitari, dovranno essere correutati:

dal calcolo del danno ambientale al verde, calcolato secondo i parametri di cui all'art. 42 in riferimento al verde esistente di cui l'intervento prevede la trasformazione;
dal progetto di ricostituzione del verde, per un valore non inferiore al danno ambientale calcolato come sopra, nelle aree pubbliche con priorità per il verde attrezzato.

3. Gli interventi edilizi diretti di nuova costruzione e di ampliamento, anche susseguenti interventi urbanistici preventivi o edilizi unitari, dovranno prevedere sistemazioni a verde prativo, arbustivo e arboreo, secondo i seguenti parametri e prescrizioni:

- Zone B e C in genere: valore non inferiore a 250/100 mq di Sf su un'area sistemata a verde pari ad almeno il 25% dell'area di intervento.

- Zone B a verde privato: valore non inferiore a 400/100 mq di Sf su un'area sistemata a verde pari ad almeno il 70% dell'area di intervento non coperta dalle costruzioni e, nel caso di aree di pertinenza di edifici soggetti a restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo di tipo A e B, non interessate da pavimentazioni storiche.

- Zone B di ristrutturazione urbanistica: valore non inferiore a 150/100 mq di Sf su un'area pari ad almeno il 10% dell'area di intervento.

Zone D in genere: per aree di intervento fino a 10.000 mq: valore non inferiore a 150/100 mq di Sf su un'area pari ad almeno il 10% dell'area di intervento da organizzare prioritariamente a siepe lungo i confini verso spazi pubblici, per aree di intervento superiori a 10.000 mq: valore non inferiore a 200/100 mq di Sf su un'area pari ad almeno il 15% dell'area di intervento da organizzare prioritariamente a siepe lungo i confini verso spazi pubblici.

Zone D a verde privato (art. 22): valore non inferiore a 500/100 mq di area a verde privato su un'area sistemata a verde non inferiore al 50% dell'area stessa.

Zone D commerciali di completamento: valore non inferiore a 200/100 mq di Sf su un'area sistemata a verde pari ad almeno il 25% dell'area di intervento.

Zone E:

usi E1 - residenza agricola,

usi E2 - attrezzature aziendali,

usi E7 - attrezzature per l'equitazione,

usi E8 - attrezzature per la pesca sportiva,

usi E9 - attrezzature per l'allevamento domestico e di selvaggina:

valore non inferiore a 400/100 mq di Su da organizzare prioritariamente lungo strade, canali e scoline, anche ad integrazione di filari esistenti.

usi E3 - attività di servizi all'agricoltura:

valore come per le "zone D in genere per aree di intervento superiori a 10.000 mq".

usi E4 - allevamenti: valore non inferiore a 300/100 mq di Sf, da organizzare a siepe boschiva fitta di spessore non inferiore a ml 5 attorno all'intervento edilizio, con essenze equilibratamente miste di sempreverdi e latifoglie, idonee a raggiungere un'altezza di almeno ml 8.

Zone F e G:

usi C3.4 - attrezzature sociosanitarie e assistenziali

usi C3.7 - attrezzature generali di interesse sovracomunale

usi C3.1 - attrezzature scolastiche e dell'obbligo

usi C3.2 - attrezzature di interesse comune:

valore come per le "zone B e C in genere".

Art. 42 Parametri per la determinazione del valore del verde urbano ed extraurbano

1. Il valore del verde urbano ed extraurbano ai fini del precedente articolo è espresso dal punteggio-sommatoria dei risultati dei calcoli di cui ai tre successivi commi.

2. Il calcolo del valore del verde orizzontale si ottiene sommando i prodotti delle diverse superfici per i punteggi così assegnati per ogni mq di superficie:

prato = 1

autobloccanti forati con erba = 0,4

tappezzanti perenni = 2

terra battuta, Glorit e simili = 0,2

3. Il calcolo del valore del verde arbustivo si ottiene sommando, per le diverse fattispecie, i prodotti dell'altezza dell'arbusto al momento dell'impianto, misurata in metri, per una costante pari a 3 e per i sottospecificati coefficienti A e B:

- A = coefficiente relativo alla specie

latifolia arbustiva autoctona = 1,2

ligustro, bosso, agrifoglio e latifolia arbustiva non autoctona = 1

latifolia arbustiva sempreverde = 0,8

conifera arbustiva = 0,6

- B = coefficiente relativo alla ubicazione:

all'interno delle zone A, B, C, D, F, G previste dal piano = 1,1 nel resto del territorio = 1

4. H calcolo del valore del verde arboreo si ottiene sommando, per le diverse fattispecie, i prodotti della circonferenza del tronco al momento dell'impianto, misurata a ml 1.30 dal terreno, espressa in centimetri per i sottospecificati coefficienti A, B, C, D:

- A = coefficiente relativo alla specie

latifolia autoctona = 1,2

latifolia non autoctona = 1

conifera adattabile al clima locale = 0,85

sempreverde non adattabile al clima locale = 0,6

- B = coefficiente relativo all'altezza

inferiore a un metro = 0,5

da uno a due metri = 1

da due a tre metri = 2

da tre a quattro metri = 2,5

da quattro a cinque metri = 3,5

oltre cinque metri = 4

- C = coefficiente relativo alla morfologia e allo stato sanitario:

buona conformazione e buono stato sanitario = 1,3

buona conformazione e buono stato sanitario nei casi di nuovo impianto = 1

modesta conformazione e mediocre stato sanitario = 0,8

cattiva conformazione e cattivo stato sanitario = 0

- D = coefficiente relativo alla ubicazione:

all'interno delle zone A, B, C, D, F, G, previste dal piano

(in posizione aperta) = 1,1

(addossate a edificio o ad altri alberi, o a distanza dai confini non regolamentare) = 0,8 nel resto del territorio

(in posizione aperta) = 1

(addossate a edifici o ad altri alberi, o a distanza dai confini non regolamentare) = 0,7.

5. Le principali specie arboree ed arbustive riferite ai coefficienti del punto A dei commi 3 e 4 sono esemplificativamente indicate nella tabella D allegata alle presenti norme.

CAPO II - NORME VARIE

Art. 43 Viabilità storica

1. Il sedime dei principali percorsi storici permanenti nel territorio, come individuati nella Carta dei vincoli esistenti (elaborato A4 in scala 1:5.000), non potrà essere oggetto di trasformazioni tali da alterarne la loro riconoscibilità.
2. Nel caso di rettifiche, che si rendano necessarie per ragioni di sicurezza ed efficienza, le aree del precedente sedime dovranno essere mantenute attraverso interventi di valorizzazione paesistico-ambientale.

Art. 44 Rispetti da infrastrutture tecniche e tecnologiche

1. Il piano stabilisce i seguenti rispetti da infrastrutture ed attrezzature tecniche e tecnologiche:

- rispetto dei depuratori

Le aree di rispetto dei depuratori individuate dalle tavole di piano sono inedificabili ad eccezione degli interventi consentiti dal piano per gli edifici esistenti.

- rispetto dei metanodotti

Le aree di rispetto dei metanodotti individuate dalle tavole di piano sono inedificabili. La loro profondità può essere ridotta in caso di realizzazione di opere di protezione autorizzate dalla Azienda competente.

- distanza della edificazione dagli elettrodotti

Le distanze di rispetto degli elettrodotti si applicano in conformità alla L.R. 30/2000 e alla Direttiva di applicazione DGR 197/2000. Le tavole di piano rispostano le fasce di rispetto degli elettrodotti A.T., in conformità alla citata direttiva.

In attesa di un quadro attendibile dello stato di fatto, i rispetti dagli elettrodotti M.T. sono definiti, in ogni caso di intervento, sulla base della effettiva localizzazione e caratteristiche della linea o cavo, sempre ai sensi della D.G.R. 197/2000.

Art. 45 (POC) Distributori di carburante

1. Le caratteristiche dei distributori di carburante e i relativi procedimenti di autorizzazione alla realizzazione o alla rilocalizzazione dell'impianto sono definite dalle linee guida di cui Decreto Min. Att. Prod. del 31 ottobre 2001 e precisate dalla Deliberazione C.R. n° 355 dell'8 maggio 2002 e saranno assunte con specifico regolamento comunale.
2. Fatte salve le norme generali di cui al comma 1, il piano individua con specifica tipologia i distributori esistenti, cui si applicano le norme di cui ai commi 4 e 6.
3. I nuovi distributori sono ammessi esclusivamente nelle aree esterne ai perimetri dei centri edificati, in zona agricola nelle aree di rispetto stradale che siano collegati alla sede stradale con accessi a distanza non inferiore a quella prevista dall'art. 51 per i vari tipi di strade, fermo restando inoltre il rispetto della distanza minima

tra impianti fissata all'art. 6 della L.R. 17 maggio 1986 n° 16 s.m.i. e la distanza minima tra accesso e uscita dall'impianto che non potrà essere inferiore a ml 20. L'area destinata a distributore può altresì occupare la retrostante zona agricola e rurale normale per una profondità di ulteriori ml 20. La distanza delle colonnine di distribuzione dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a ml 10, mentre la distanza dei fabbricati di servizio (ad esclusione delle pensiline) non potrà essere inferiore alla profondità del rispetto stradale, fermo restando che le colonnine e le pensiline potranno essere consentite solo a titolo precario.

3bis. In tutte le zone del territorio comunale, ad eccezione del centro storico, è ammessa la installazione, la trasformazione o la integrazione degli impianti esistenti con colonnina per l'alimentazione di veicoli elettrici.

4. Nelle aree destinate ai distributori sono ammesse, in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi quali: rivendita tabacchi e giornali, pubblici esercizi, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per i veicoli, riparazione e lavaggio dei veicoli, nei limiti e con le prescrizioni di cui alla citata Deliberazione C.R.

5. Le dimensioni minime e massima delle aree per l'insediamento di nuovi distributori sono le seguenti:

	Minimo (mq)	Massimo (mq)
Impianto generico	3.000	15.000
Imp.con post- pagament o	4.000	20.000

6. I parametri di intervento per i distributori, esistenti e di nuovo impianto sono i seguenti:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,05 mq/mq

a) It = altezza massima

per i fabbricati = ml 5.00

per le pensiline = ml 6.00

c) l'eventuale impianto di autolavaggio dovrà essere del tipo a tunnel e garantire comunque che i liquidi utilizzati non fuoriescano dai confini dell'impianto

d) distanza stradale tra nuovi impianti = ml 3.000

da impianti esistenti = ml 1.500

7. L'area dei nuovi impianti dovrà essere delimitata, lungo i lati non prospicienti la strada, da filari di alberature con interposte essenze arbustive.

Art. 46 Edifici accessori in zone edificate

1. La realizzazione di edifici accessori quali garages, cantine, centrali termiche, è consentita all'interno dei lotti già edificati alla data di adozione delle presenti norme, purché tali costruzioni vengano realizzate, sia dal punto di vista architettonico che da quello dei parametri ed indici urbanistici, in coerenza con l'edificio o gli edifici esistenti nel lotto. A tal fine, in sede di richiesta di permesso di costruire, il progetto dovrà essere esteso anche alle parti già esistenti, così come il calcolo degli indici urbanistici.

2. Gli accessori di cui al precedente comma dovranno essere realizzati nella parte retrostante le strade pubbliche principali o, comunque, nella parte di lotto meno visibile o più lontana dalle stesse. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso richiedere adeguate schermature o accorgimenti atti ad un migliore inserimento dell'intervento nel contesto edificato.

3. La costruzione dovrà avvenire di norma in una unica soluzione con il fabbricato principale. Qualora ostino motivi tipologici o funzionali, è consentita la costruzione in confine o a distanza non inferiore a ml. 1.50, con le seguenti prescrizioni:

- a) l'altezza massima H non superi i ml 2.50, con limite di ml 3.00 di massima emergenza, dalla quota media del marciapiede della strada di accesso o, se più bassa, dalla quota media del terreno sistemato;
- b) la distanza dell'edificio principale non sia inferiore a ml 4.00;
- c) l'estradosso della copertura non superi di oltre ml 1.00 il pavimento del primo piano abitabile di edifici circostanti che si trovino a distanza inferiore a ml 5.00;
- d) nel caso di costruzione in confine, o a distanza ricompresa tra ml 1,5 e ml 5, la richiesta di permesso di costruire sia corredata di documento attestante il reciproco accordo tra le proprietà confinanti interessate;
- e) in ogni caso, le pareti prospicienti i confini di proprietà che siano a distanza inferiore a ml 5.00 dovranno essere cieche.

Qualora preesistano nei lotti confinanti edifici a confine, la costruzione degli accessori dovrà essere realizzata in aderenza ai muri ciechi esistenti. Le disposizioni del presente articolo abrogano e sostituiscono ogni altra disposizione in contrasto, comprese quelle dei Piani Particolareggiati in corso di attuazione.

Art. 47 Allineamenti planoaltimetrici

1. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, ne ravveda la necessità per l'ottenimento di un più corretto disegno urbanistico della zona, potranno essere prescritte maggiori o minori altezze del costruendo edificio e maggiori o minori distanze da spazi pubblici per il rispetto degli allineamenti prevalenti preesistenti.

2. Quanto al precedente comma comunque nel pieno rispetto dell'indice di visuale libera e di tutti gli altri indici prescritti per la zona oggetto dell'intervento edilizio.

Art. 48 Locali interrati

1. Le nuove costruzioni dovranno, di norma, essere realizzate per intero al di sopra della quota media del suolo o del marciapiede stradale ove esista.
2. Qualora lo impongano esigenze tipologiche o funzionali, potrà essere consentita la realizzazione di locali interrati o seminterrati ove siano previsti materiali e tecniche di impermeabilizzazione adeguati e sia garantito lo smaltimento delle acque meteoriche.

Art. 49 Interventi previsti dalla Variante Generale 2000 nella frazione di Castell'Aicardi

L'attuazione degli interventi previsti dalla Variante Generale 2000, che determinino aumento del carico urbanistico, potranno essere realizzati soltanto dopo la predisposizione di uno studio sulla consistenza della rete fognaria e del sistema depurativo. Nel caso questi si dimostrassero insufficienti, dovranno essere determinati gli interventi necessari per il loro adeguamento e potenziamento.

TITOLO V - INTERVENTI DA REALIZZARE NEL QUINQUENNIO 2003-08

CAPO I - INDIVIDUAZIONE E ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 50 (POC) - Ambiti di applicazione

Il Piano operativo Comunale in coerenza alla legislazione vigente, definisce gli interventi pubblici e privati che saranno attuati, o di cui sarà avviata la realizzazione, all'interno degli ambiti definiti dal PSC .

Art. 51 (POC) - Individuazione degli interventi

1. Gli interventi di cui all'art. 50 sono descritti nella Relazione sugli interventi da realizzare nel quinquennio 2003-2008 (elaborato RP) in relazione anche al programma pluriennale delle opere pubbliche.
2. Gli ambiti e le aree interessati dagli interventi di cui al comma 1 sono individuati con apposita simbologia negli elaborati cartografici del piano, serie P2 e P3.

Art. 52 (POC) - Attuazione degli interventi

1. Il POC, ai sensi della legislazione vigente, prevede e disciplina l'attuazione dei seguenti interventi:
 - a) le infrastrutture, i servizi e le attrezzature pubbliche che saranno realizzate nel prossimo quinquennio e le relative aree di intervento;
 - b) gli ambiti e le zone, individuati negli elaborati di cui all'art. 51, per le quali dovrà essere avviata all'attuazione nei seguenti termini:
 - b1) entro la fine del 2003, dovranno essere presentate le richieste di permesso di costruire relative alle aree sottoposte ad intervento edilizio unitario. A seguito della approvazione del progetto, dovrà essere richiesto, entro la fine del 2008 il rilascio di permessi di costruire per almeno il 50% del volume o superficie utile totale previsti, nel progetto unitario. In particolare, per le aree individuate in cartografia le sigle UR4, UR5, UR6, UR7, UR8, UR10 e UR12, tale percentuale è elevata al 100%.
 - b2) entro la fine del 2004, dovranno essere presentati i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) relativi alle aree sottoposte ad intervento urbanistico preventivo. A seguito della approvazione dei piani e della stipula della relativa convenzione, ed entro sei mesi dalla data di tale stipula, dovranno essere presentati i progetti (e relativa richiesta di permesso di costruire) delle opere di urbanizzazione primaria previste dai piani stessi, per intero o in proporzione alla entità degli eventuali stralci di attuazione.
 - b3) Entro la fine del 2008, per le aree di cui al punto b2 e per le aree soggette a

Piano Particolareggiato o a Lottizzazione approvati ed in corso di attuazione, dovranno essere presentate richieste di permesso di costruire per almeno il 50% del volume o della superficie utile totali previsti dal POC. In particolare, per le aree individuate in cartografia con le sigle PC2 ed RC2, tale percentuale è elevata al 100% della superficie utile di nuova realizzazione.

3. Gli interventi di cui al comma 1b sono individuati negli elaborati cartografici di cui al comma 2 dell'art. 51 con specifica sigla di riferimento e richiamati nella Relazione di cui al comma 1 dello stesso articolo.

Art. 53 (POC) - Richiesta di permesso di costruire, tempi per la attuazione degli interventi ed utilizzazione delle relative aree

1. Le richieste di permesso di costruire e di approvazione dei PUA, relative agli interventi di cui al precedente art. 52, per essere considerate valide al fine del rispetto dei termini fissati dallo stesso articolo, dovranno essere corredate di tutti gli atti, documenti ed elaborati previsti dalle vigenti norme urbanistico-edilizie e redatti nel pieno rispetto dei limiti e delle prescrizioni ivi contenuti.

2. Sempre al fine del rispetto dei termini di cui al precedente art. 52, i permessi di costruire dovranno essere ritirati, ed i PUA convenzionati, nei modi previsti dalla Legislazione vigente, entro i termini fissati nella comunicazione del Sindaco.

3. Qualora entro i termini stabiliti gli aventi titolo, singolarmente o riuniti in consorzio, non abbiano rispettato i termini fissati per la presentazione delle domande o non abbiano adempiuto a quanto precisato al primo ed al secondo comma del presente articolo, il Comune potrà procedere all'esproprio oppure inserire tali aree nel successivo quinquennio di attuazione. del POC.

4. Nel caso in cui la richiesta di permesso di costruire, pur rispettando i requisiti di cui al primo e secondo comma del presente articolo, venga respinta a seguito di parere di inammissibilità sostanziale o formale, gli aventi titolo sono tenuti a ripresentare la richiesta entro e non oltre 3 mesi dalla data di comunicazione del diniego. Decorso tale termine senza che gli aventi titolo abbiano ripresentato la richiesta, si procederà come al terzo comma del presente articolo.

5. Qualora il mancato rispetto dei termini riguardi la presentazione di PUA, la stipula della relativa convenzione e la presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione, o la richiesta di permesso di costruire relativa ad intervento edilizio unitario, l'Amministrazione Comunale potrà sostituirsi e procedere alla formazione di PUA di iniziativa pubblica.

Art. 54 (POC) - Interventi non assoggettati al programma

Gli interventi edilizi diretti nel territorio urbanizzato e in quello rurale sono

disciplinati dal RUE e non sono soggetti alle previsioni del POC e alle disposizioni di cui al presente articolo.

Art. 55 (POC) - Efficacia, modifiche, integrazioni ed aggiornamenti

1. Le previsioni del POC di cui al presente titolo decadono al 31 dicembre 2008 e, a tale data, dovrà essere apportata specifica variante al POC relativa agli "Interventi da realizzare nel quinquennio 2009-2013.
2. Le modifiche ed integrazioni alle previsioni del POC di cui al presente titolo, nei limiti della prescritta coerenza alle previsioni del PSC, possono essere introdotte con specifica variante al POC.

	urbanizzazione generale		urbanizzazione primaria			
	A	B	C	D	E	
Denominazione	principale	secondaria	locale	interna	ciclabili	pedonali
vel.di progetto	90	50	50	40	=	=
sist. nodi	canalizzata e attrezzata	canalizzata e non	no	no	=	=
dim. corsia di marcia:						
a due sensi	7.50	7.50	7	6	2.50	1.50
a senso unico	=	5.00	5	5	1.25	=
sosta	piazz.di sosta	piazz. di sosta	area laterale regolament.	libera	libera	=
attr.pedonale	attrezzato o semaforizz.	semaforizz.	regolament.	libero	libero	=
distanza degli edifici						
e	30	20	20 PRG	5	=	=
i	10.0	7.50	5	5	=	=
accessi:						
strad.cat.inf.	ogni 300 m o PRG	ogni 300 m PRG	continui	continui	=	=
carrai	no	no	continui	continui	=	=

e - all'esterno della delimitazione dei c.a.

i - all'interno della delimitazione dei c.a.

*) si considera come facente parte della "sede stradale" l'eventuale percorso pedonale.

Tab. "B"

**STANDARD DI PARCHEGGIO PUBBLICO PER DESTINAZIONE
D'USO**

da applicare per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti e gli aumenti di superficie utile limitatamente alle quote di ampliamento o aumento, per i mutamenti d'uso limitatamente alla differenza positiva con l'uso di partenza

	mq/mq di Su	mq/mq di St
A = residenza	0,1	
B = attività ricettive	0,4	
C1= commercio, con esclusione del commercio all'ingrosso C1.3 e dell'artigianato di servizio agli automezzi C1.6: fino a 1.500 mq di Su	0,4	
oltre a 1.500 mq di Su	0,5	
C2 = direzionale	0,4	
C1.3 = commercio all'ingrosso		0,05
C1.6 = artigianato di servizio agli automezzi		0,05
D1 = produzione		0,05

Tab. "C"

STANDARD DI PARCHEGGIO DI PERTINENZA PER DESTINAZIONE D'USO da applicare per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti e gli aumenti di superficie utile limitatamente alle quote di ampliamento o aumento. Per i mutamenti d'uso si applicano limitatamente alla differenza positiva con l'uso di partenza, fatta eccezione per il Centro Storico dove per la quota eventualmente non reperibile, è consentita la monetizzazione

	mq/mq di Su	mq/mq di Sf
A = residenza	0,3	
E1 = residenza agricola	0,3	
B = attività ricettive	0,5	
E6 = agriturismo e turismo rurale	0,5	
C1.1 = commercio al minuto alimentare, per superficie di vendita:		
- fino a mq 150	0,3(*)	
- da mq 150 a mq 400	0,35(*)	
- da mq 400 a mq 800	0,55(*)	
- da mq 800 a mq 1.500	0,8(*)	
- oltre mq 1.500	1,25(*)	
C1.2 = commercio al minuto non alimentare, per superficie di vendita		
- fino a mq 400	0,3(*)	
- da mq 400 a mq 800	0,4(*)	
- da mq 800 a mq 1.500	0,5(*)	
- oltre mq 1.500	0,65(*)	
C1.4 = pubblico esercizio	0,3	
C1.5 = artigianato di servizio	0,3	
C2 = direzionale	0,4	
C3.1 = attrezzature scolastiche dell'obbligo	0,2	
C3.2 = attrezzature di interesse comune	0,2	
C3.8 = attrezzature cimiteriali	0,2	
C3.9 = attrezzature e infrastrutture per la mobilità	0,2	
C3.3 = verde attrezzato e per lo sport		0,1
C3.4 = attrezzature socio-sanitarie e assistenziali	0,3	
C3.7 = attrezzature generali di interesse sovracomunale	0,3	
C3.1.1 = attrezzature per il rimessaggio	0,1	
C1.3 = commercio all'ingrosso	0,2	
C1.6 = artigianato di servizio agli automezzi	0,2	
D1 = artigianato e industrie	0,2	
D2 = artigianato e industrie agroalimentari	0,2	
D4 = attività di rottamazione	0,2	
E3 = attività di servizio all'agricoltura	0,2	

E7 = attrezzature per l'equitazione	0,05
E8 = attrezzature per la pesca sportiva	0,1

(*) misurati sulla sola parte di Su destinata a superficie di vendita e con il seguente numero minimo di posti auto/mq di superficie di vendita (considerando un posto auto = 25 mq):

C.1.1 - da mq 150 a mq 400	1/30
- da mq 400 a mq 800	1/18
- da mq 800 a mq 1.500	1/13

C. 1.2 - da mq 150 a mq 400	1/40
- da mq 400 a mq 800	1/25
- da mq 800 a mq 1.500	1/20

Gli esercizi commerciali di dimensione superiore a mq 400 dovranno inoltre prevedere:

- a) spazi per la sosta di cicli e motocicli in misura non inferiore a 1 mq ogni 20 mq di superficie di vendita;
- b) limitatamente agli esercizi alimentari, un adeguato spazio esterno alle altre aree destinate alla sosta da adibire al carico e scarico delle merci.

Tabella D

PRINCIPALI SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE

D1 - PIANTE ARBUSTIVE

D1.1 Latifoglie arbustive

autoctone

Agrifoglio

Azzeruolo

Biancospino

Biancospino europeo

Caprifoglio

Ciavardello

Clematide

Corniolo

Edera

Frangola

Fusaggine

Lantana

Lentaggine

Ligustro

Ligustro lucido

Melograno

Mirabolano

Nespolo

Nocciolo

Olivello di Boemia

Olivello spinoso

Pado

Palla di neve

Prugnolo

Pungitopo

Rosa selvatica

**Rose comuni e Rose
botaniche**

Sambuco

Sanguinella

Scotano

Serenella

Sorbo montano

Spino cervino

Vesicaria

Viburni

Ilex aquifolium

Crataegus azarolus

Crataegus Monogyna

Crataegus laevigata (= *C. oxycantha*)

Lonicera caprifolium

Sorbus torminalis

Clematis spp.

Cornus spp.

Hedera helix

Frangula alnus

Evonymus europaeus

Viburnum lantana

Viburnum tinus

Ligustrum vulgare

Ligustrum lucidum

Prunus granatum

Prunus cerasifera

Mespilus germanica

Corylus avellana

Elaeagnus angustifoliae

Hippophae rhamnoides

Prunus padus

Viburnum opulus

Prunus spinosa

Ruscus aculeatus

Rosa canina

Rosa spp.

Sambucus spp.

Cornus sanguinea

Cotinus coccygria

Syringa vulgaris

Sorbus aria

Rhamnus catharticus

Colutea arborescens

Viburnum spp.

D1.2 - Latifoglie arbustive non autoctone

Buddleia	Buddleja spp.
Calicanto	Calycanthus spp.
Camara	Lantana camara
Cotogno giapponese	Chaenomeles japonica
Crespino	Berberis vulgaris
Cydonia	Chaenomeles japonica
Deutzia	Deutzia spp.
Eleagno	Eleagnus angustifolia
Eponimo	Euonymus spp.
Fiore d'angelo	Philadelphus inodorus
Forsizia	Forsythia viridissima
Fotinia	Photinia spp.
Glicine	Wisteria sinensis
Ibisco	Hibiscus syriacus
Kerria	Kerria japonica
Lagerstroemia	Lagerstroemia indica
Magnolia stellata	Magnolia stellata
Marruca o Palliuro	Paliurus spina christi
Ortensia	Hydrangea spp.
Pieris	Pieris japonica
SpireaS	piraea spp.
Tamerice	Tamarix gallica
Veigelia	Weigelia spp.
Vite canadese	Parthenocissus quinquefolia
Wisteria	

D1.3 - Latifoglie arbustive sempreverdi

Agazzino (Piracanta)	Pyracantha coccinea
Agrifoglio	Ilex aquifolium
Aucuba	Aucuba japonica
Lauroceraso	Prunus laurocerasus
Cotoneaster	Cotoneaster spp.
Bosso	Buxus sempervirens
Oleandro	Nerium oleander

D1.4 - Conifere arbustive sempreverdi

Conifere nane	Abies e icee spp.
Ginepri ornamentali	Juniperus spp.
Ginepro comune	Juniperus communis
Tuia	Thuja spp.

D2 - PIANTE ARBOREE

D2.1. - Latifoglie arboree autoctone

		H max.	D max.	Velocità
		m	chioma m	c
Ac	Acer	8	8	L
Ac	Acer	3	1	R
Ac	Acer	2	1	M
Al	Cercis	1	6	L
Ba	Celtis spp.	2	1	M
Be	Betulla	2	1	M
Ca	Carpinus	1	8	M
Ca	Carpinus	2	1	M
Ca	Ostrya	3	1	M
Ce	Quercus	3	2	M
Ci	Prunus	1	3	L
Fa	Quercus	3	1	M
Fr	Fraxinus	3	1	M
Fr	Fraxinus	2	1	M
Ge	Morus alba	1	1	M
Ge	Morus	1	1	M
Ip	Aesculus	3	2	M
M	Laburnum	8	4	L
M	Malus spp.	8	4	L
No	Juglans	2	1	M
Ol	Ulmus spp.	2	1	M
O	Alnus	1	6	M
O	Alnus	1	6	M
Or	Fraxinus	2	8	M
Pe	Pyrus spp.	1	5	L
Pi	Populus	3	1	R
Pi	Populus	2	1	R
Pi	Populus	2	8	R
Pl	Platanus	4	2	M
Ro	Quercus	3	1	M
Ro	Quercus	2	8	M
Sa	Salix spp.	1	6	R
So	Sorbus	1	6	L
So	Sorbus	1	6	L
Su	Prunus	8	4	L
Ti	Tilia spp.	3	1	M

D2.2 - Latifoglie arboree non autoctone

		H max.	D max.	Velocità
		m	Chioma m	crescita
Acacia di	Albizzia julibrissin	1	1	R
Costantinopoli		5	2	
Acero	Acer palmatum	5	4	L
Acero negundo	Acer negundo	1	8	M
Acero rosso	Acer rubrum	1	8	M
Acero saccharino	Acer saccharinum	3	2	R
Ailanto	Ailanthus altissima	2	1	R
Albero dei	Liriodendron	3	2	M
Ciliegio	Prunus serrulata	1	6	M
Gelso da carta	Broussonetia	1	6	R
Ginkgo	Ginkgo biloba	2	1	M
Liquidambar	Liquidambar	2	1	R
Liriodendro	Liriodendron	2	2	M
Maclura	Maclura pomonifera	1	8	M
Magnolia	Magnolia grandiflora	2	1	L
Magnolia	Magnolia obovata	1	8	L
Melo giapponese	Malus floribonda	8	4	L
Nocciolo di	Corylus colurna	6	5	M
Noce del Caucaso	Pterocarya	2	2	M
Noce nero	Juglans nigra	2	1	M
Olmo siberiano	Ulmus pumilia	2	1	M
Pruno pissardi	Prunus cerasifera	1	4	L
Quercia palustre	Quercus palustris	2	1	M
Quercia rossa	Quercus rubra	3	1	M
Robinia	Robinia pseudoacacia	2	8	R
Salice piangente	Salix babylonica	1	1	R
Sofora	Sophora japonica	1	8	M
Spino di Giuda	Gleditschia	1	6	L
Zelkova	Zelkova carpinifolia	3	2	M
		0	0	

D2.3 - Conifere
adattabili

Conifere autoctone		H m	D chioma m	V crescita
Cipresso	Cupressus sempervirens	30	6 - 8	L
Ginepro	Juniperus communis	6	1	L
Pino nero	Pinus nigra	2	1	M
Pino silvestre	Pinus sylvestris	2	1	M
Tasso	Taxus boccata	2	1	L
Conifere non autoctone		0 H m	0 D c h	V e c r
Abete del Caucaso	Abies nordmanniana	2 5	7	]
Abete del	Abies concolor	3	1	]
Abete greco	Abies cephalonica	2	1	]
Cedro atlantico	Cedrus atlantica	3	1	]
Cedro del Libano	Cedrus libani		2	
Cedro deodara	Cedrus deodara		1	
Cefalotasso	Cephalotaxus spp.		2	
Cipresso del	Cryptomeria japonica		1	
Cipresso di Lawson	Chamaecyparis		6	
Cipresso di	Cupressocyparis		6	
Libocedro	Libocedrus decurrens		6	
Tuiopsis	Thujaopsis dolabrata		1 5	

D2.4 - Sempreverdi

adattabili

 Latifoglie

Agrumi

Citrus spp.

Araucaria

Araucaria spp.

Olivo

Olea europaea

Palme

Phoenix spp.,

s

Musa

Tamerice

Tamarix gallica

Yucca

Yucca spp.

 Conifere

Abete bianco

Abies alba

Abete rosso

Picea excelsa

Cipresso arizonico

Cupressus arizonica

Duglasia

Pseudotsuga spp.

Larice

Larix decidua

Pino cembro

Pinus cembra

Pino d'Aleppo

Pinus halepensis

Pino dell'Himalaya

Pinus excelsa

Pino domestico

Pinus pinea

Pino marittimo

Pinus pinaster

Pino mugo

Pinus mugo