

# COMUNE DI SOLAROLO



## PRG 2001

### P.R.G. 2001

ADOTTATO	ATTO	C.C. N. 27	DEL	28.03.2001
CONTRODEDOTTO	ATTO	C.C. N. 90	DEL	28.12.2001
APPROVATO	ATTO	G.P. N. 169	DEL	20.03.2002
PUBBLICATO	B.U.R.	N. 56	DEL	17.04.2002

### VARIANTE N. 1 AL P.R.G.

ADOTTATO	ATTO	C.C. N. 11	DEL	17.02.2004
CONTRODEDOTTO	ATTO	C.C. N. 53	DEL	22.09.2004

### VARIANTE N. 2 AL P.R.G.

ADOTTATO	ATTO	C.C. N. 33	DEL	11.04.2005
CONTRODEDOTTO	ATTO	C.C. N. 9	DEL	24.02.2006
APPROVATO	ATTO	G.P. N. 211	DEL	17.05.2006
PUBBLICATO	B.U.R.	N. 87	DEL	21.06.2006

### VARIANTE N. 3 AL P.R.G.

ADOTTATO	ATTO	C.C. N. 30	DEL	07.06.2006
CONTRODEDOTTO	ATTO	C.C. N. 50	DEL	20.09.2006
PUBBLICATO	B.U.R.	N. 146	DEL	11.10.2006

### VARIANTE N. 4 AL P.R.G.

ADOTTATO	ATTO	C.C. N. 68	DEL	28.11.2007
CONTRODEDOTTO	ATTO	C.C. N. 28	DEL	23.04.2008
PUBBLICATO	B.U.R.	N. 93	DEL	04.06.2008

### VARIANTE N. 5 AL P.R.G.

ADOTTATO	ATTO	C.C. N. 5	DEL	13.02.2009
CONTRODEDOTTO	ATTO	C.C. N. 96	DEL	26.11.2009
PUBBLICATO	B.U.R.	N. 38	DEL	03.03.2010

### VARIANTE N. 6 AL P.R.G.

ADOTTATO	ATTO	C.C. N. 24	DEL	25.03.2011
CONTRODEDOTTO	ATTO	C.C. N. 86	DEL	29.11.2011
PUBBLICATO	B.U.R.	N. 138	DEL	01.08.2012

### VARIANTE N. 7 AL P.R.G.

ADOTTATO	ATTO	C.C. N. 30	DEL	18.06.2013
CONTRODEDOTTO	ATTO	C.C. N. 81	DEL	28.11.2013
PUBBLICATO	B.U.R.	N.	DEL	

## TAV. 5

### NORME DI ATTUAZIONE

SINDACO  
**Fabio Anconelli**

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
**Giampaolo Burbassi**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
**Cristina Santandrea**

PROGETTO  
**Ennio Nonni**

GEOLOGO  
**Giancarlo Andreatta**

## INDICE

### **TITOLO I - NORME GENERALI**

Art. 1	FINALITÀ DEL PRG	pag. 1
Art. 2	DEFINIZIONI	pag. 1
Art. 3	DESTINAZIONI D'USO	pag. 4
Art. 4	INTERVENTI: TIPOLOGIE E DEFINIZIONI	pag. 7
Art. 5	ATTUAZIONE DEL PRG	pag. 8
Art. 6	EDIFICI O MANUFATTI DI PARTICOLARE INTERESSE DOCUMENTARIO	pag. 11
Art. 7	AREE A VERDE PRIVATO	pag. 12

### **TITOLO II - ZONE NORMATIVE URBANE ( la città )**

Art. 8	CENTRO STORICO	pag. 13
Art. 9	AMBITI DI COMPATTAZIONE RESIDENZIALE	pag. 16
Art. 10	ZONE URBANE CONSOLIDATE RESIDENZIALI MISTE	pag. 16
Art. 11	ZONE URBANE CONSOLIDATE PRODUTTIVE MISTE	pag. 16
Art. 12	ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE	pag. 17

### **TITOLO III - ZONE NORMATIVE EXTRAURBANE ( la campagna)**

Art. 13	ZONE AGRICOLE: DISPOSIZIONI COMUNI	pag. 20
Art. 14	ZONE AGRICOLE NORMALI	pag. 25
Art. 15	ZONE AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE	pag. 26
Art. 16	ZONE EXTRAURBANE ATIPICHE CONSOLIDATE	pag. 27
Art. 17	ZONE EXTRAURBANE DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE	pag. 28
Art. 18	BORGHETTI RESIDENZIALI IN TERRITORIO AGRICOLO	pag. 28

### **TITOLO IV - SERVIZI PUBBLICI**

Art. 19	AREE PER SERVIZI: TIPOLOGIE E GENERALITA'	pag. 29
---------	---	---------

### **TITOLO V - AMBIENTE URBANO**

Art. 20	NORME DI TUTELA AMBIENTALE, PAESAGGISTICA E SVILUPPO DEL VERDE	pag. 31
---------	--	---------

### **TITOLO VI - PAESAGGIO EXTRAURBANO**

Art. 21	AMBITI DI CONSERVAZIONE DEGLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI IL PAESAGGIO	pag. 32
Art. 22	NORME DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	pag. 32

### **TITOLO VII - LIMITI ALLA ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE**

Art. 23	FASCE DI RISPETTO E ARRETRAMENTI	pag. 34
Art. 24	FASCE DI RISPETTO ECOLOGICHE	pag. 35
Art. 25	FASCE DI TUTELA STORICO AMBIENTALE	pag. 35

### **TITOLO VIII - INCENTIVI E PROMOZIONE DELLA BIOEDILIZIA**

Art. 26	INDIRIZZI ED INCENTIVI	pag. 37
---------	------------------------	---------

## TITOLO IX - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 27	NORME FINALI	pag. 40
Art. 28	IMPIANTI SEGNALETICI E PUBBLICITARI, CENTRI DI RACCOLTA E DISTRIBUTORI CARBURANTE	pag. 40
Art. 29	FACOLTA' DI DEROGA	pag. 41
Art. 30	NORME TRANSITORIE	pag. 41

### Abbreviazioni e simbologie nel testo:

PRG	Piano Regolatore Generale 2001
C.T.R.	Cartografia Tecnica Regionale
UTC	Ufficio Tecnico Comunale
RR.II.	Registri Immobiliari
l.u.r.	Legge Urbanistica Regionale (legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47) testo coordinato al maggio 95 con le leggi regionali 23/80, 42/80, 6/84, 36/88, 46/88, 33/90, 6/95)
l.r.	Legge Regionale
art.	articolo
artt.	articoli
cc	Codice Civile
NdA	Norme di Attuazione (del PRG 2001)
C.E.U.	Catasto Edilizio Urbano
C.C.	Consiglio Comunale
D.M.	Decreto Ministeriale
D.I.	Decreto Interministeriale
D.P.C.M.	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
D.LgsI	Decreto Legislativo
St	Superficie territoriale
Sf	Superficie fondiaria
It	Indice di fabbricabilità territoriale
If	Indice di fabbricabilità fondiaria
Ut	Indice di utilizzazione territoriale
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria
Dfs	Distanza dal filo stradale
Dc	Distanza dai confini
Dpf	Distanza tra pareti finestrate
Sul	Superficie utile lorda
V	Volume
Sc	Superficie coperta
Rc	Rapporto di copertura
Hm	Altezza massima
Hu	Altezza utile dei locali
Sv	Superficie di vendita
SIO	Schema di Inquadramento Operativo
P.T.P.R.	Piano Territoriale Paesistico Regionale
P.T.C.P.	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
m	metri (lineari)
cm	centimetri
km	chilometri
m <sup>2</sup>	metri quadrati
m <sup>3</sup>	metri cubi
ha	ettari
kV	kilovolt
ab	abitante
PAE	Piano delle Attività Estrattive
(*)	applicazione degli incentivi - art. 26
(A)	applicazione norme "Ambiente Urbano" - Tit. V
(P)	applicazione norme "Paesaggio extraurbano" - Tit. VI

## TITOLO I - NORME GENERALI

### **Art. 1 - FINALITA' DEL PRG**

**1.1** Le finalità del PRG, illustrate nella Relazione Generale consistono, essenzialmente, nella riqualificazione architettonica/paesaggistica/ambientale generale del territorio comunale e nella tutela attiva delle sue risorse perseguita anche a mezzo del recupero e del riuso delle zone già urbanizzate al fine di contenere al minimo il consumo della risorsa territorio. La Relazione Generale costituisce strumento ermeneutico rilevante per l'applicazione del PRG e delle presenti norme. Il PRG è redatto ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, coerentemente con le finalità, gli indirizzi e le prescrizioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

**1.2** L'uso del territorio di Solarolo è disciplinato dalle presenti norme, variamente articolate, in funzione dei caratteri insediativi urbanistico/edilizi e degli indirizzi del piano, nonché in relazione alle caratteristiche morfologiche, all'epoca dell'impianto urbano ed agli obiettivi di modificazione o di conservazione.

**1.3** Hanno carattere prescrittivo i seguenti elaborati di PRG:

- Tav. 1 - Il Progetto (n. 2 tavole su base C.T.R.)	scala 1:5000
- Tav. 2 - Il Progetto (n. 1 tavola - il centro urbano)	scala 1:2000
- Tav. 3 - Il Progetto - Centro storico	scala 1:1000
- Tav. 4 - Il Progetto - Schede Normative di Attuazione	
- Tav. 5 - Norme di Attuazione	

Sono elaborati costitutivi del PRG anche:

- Relazione generale
- Relazione geologica – tecnica e allegati grafici (da Tav. 1 a Tav. 7)

**1.4** In caso di eventuali difformità o contrasti tra gli elaborati di cui al precedente comma prevalgono quelli prescrittivi e tra questi, nell'ordine, le schede normative di attuazione, le presenti norme e, poi, le tavole a scala di maggior dettaglio.

Nel caso che le linee grafiche sugli elaborati del P.R.G. cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici), le linee grafiche possono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore, senza che ciò costituisca variante al P.R.G..

### **Art. 2 - DEFINIZIONI**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni, fatte salve specifiche norme di zona.

#### **2.1 Zona Normativa**

Parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di PRG in scala 1:5000, la cui trasformazione è disciplinata con parametri e norme di attuazione.

#### **2.2 Ambiente urbano**

E' costituito dalla zona all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e da ogni altra zona consolidata o di trasformazione.

#### **2.3 Paesaggio extraurbano**

Sono le parti del territorio eccedente l'ambiente urbano di cui al comma 2.2.

#### **2.4 Ambito**

Area da assoggettare a progetto unitario ottenibile anche a mezzo di più concessioni edilizie ed in più fasi successive.

#### **2.5 Superficie territoriale (St)**

Porzione di territorio perimetrato nelle tavole di progetto comprendente le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

## **2.6 Superficie fondiaria (Sf)**

Area di pertinenza del fabbricato o parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **2.7 Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

Volume massimo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale ( $m^3/m^2$ ).

## **2.8 Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**

Volume massimo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ( $m^3/m^2$ ).

## **2.9 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

Superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale ( $m^2/m^2$ ).

## **2.10 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

Superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ( $m^2/m^2$ ).

## **2.11 Filo edilizio**

Limite sul quale devono attestarsi gli edifici.

## **2.12 Distanza dal filo stradale (Dfs)**

Distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di 1,50 m. Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate nel PRG e di quanto stabilito dal codice della strada. In assenza di disposizioni la distanza minima sarà di 5 m. All'interno del territorio urbanizzato, come delimitato ai sensi dell'art. 13 della l.u.r., ma nel rispetto del Codice della Strada, le distanze possono essere ridotte od ampliate in relazione ad allineamenti o ad edifici preesistenti o a nuovi fili edilizi da individuare, tenendo conto della sicurezza della circolazione.

All'esterno del centro abitato, come delimitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, è prevista una fascia di rispetto inedificabile pari a 10 m dal confine stradale, inteso come ciglio di campagna del fosso stradale. Sono sempre fatte salve maggiori distanze previste dal PRG nonchè le norme di cui al comma 4 dell'art. 23 [fasce di rispetto e arretramenti]. In ogni caso, ai fini del rispetto della normativa sismica, devono essere osservate le distanze determinate ai sensi del punto C del D.M. 16.01.1996.

## **2.13 Distanza dai confini (Dc)**

Distanza dell'edificio fuori terra dai confini di proprietà o di zona misurata con esclusione degli oggetti aperti se sporgenti dal filo facciata per non più di 1,50 m. In caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'oggetto.

La distanza minima dai confini tranne che nel centro storico, è di 5 m ad eccezione di:

- distanze inferiori definite con atti sottoscritti dai proprietari confinanti e registrati; nel territorio urbanizzato è consentito costruire sul confine senza assenso dei confinanti solo se non vi sono vedute frontistanti ad una distanza inferiore a 10 metri; sono fatte salve in ogni caso le norme del codice civile in materia.
- distanze diverse, comunque non inferiori a 1,50 m, per edifici destinati ad ospitare esclusivamente impianti tecnologici e servizi di pertinenza delle abitazioni nel rispetto delle norme del cc;
- distanze minime diverse previste dalle presenti norme.
- distanze minime diverse previste dal D.M. 16.01.1996.

Ove sul confine stesso esista già un edificio e la nuova costruzione si sviluppi in aderenza a quella preesistente non è richiesto il consenso del proprietario confinante, che - altrimenti - deve risultare da atto registrato. Il suddetto sviluppo in aderenza sussiste anche laddove la parete sul confine della nuova costruzione ecceda quella della costruzione esistente.

## **2.14 Distanza tra pareti finestrate (Dpf)**

Distanza tra pareti o fronti (fuori terra) antistanti, misurata senza tener conto dei corpi aggettanti aperti e - se posti al piano terreno e con altezza (al colmo) inferiore a 3,50 m - dei porticati aperti; eventuali pareti dotate di sole luci non si considerano finestrate. La Dpf si misura sulle rette ortogonali al piano della facciata dell'edificio oggetto dell'intervento. Il rispetto della Dpf viene verificato in presenza di interventi di nuova edificazione, di demolizione con successiva non fedele ricostruzione e di ampliamento nonchè in presenza di interventi di soprizzo che determinano un aumento di altezza (calcolato sulla differenza di quota tra lo spiccato della copertura esistente e quello in progetto) maggiore di 1 m. Se una soltanto delle pareti antistanti è finestrata, il rispetto della Dpf viene verificato nei seguenti casi:

- le pareti si fronteggiano per un tratto maggiore di 12 m;
- una delle pareti ha un'altezza (misurata ai sensi del punto 2.17) maggiore di 10 m.

La Dpf minima, nelle zone diverse dal centro storico (ove va mantenuta quella esistente), è di 10 m.

### **2.15 Superficie utile lorda (Sul)**

Somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione di:

- porticati a piano terreno di uso pubblico;
- porticati o tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 30% della superficie coperta determinata dalle altre parti del fabbricato; in caso di percentuali maggiori, la Sul è conteggiata sulla parte eccedente;
- balconi e logge ai piani superiori di profondità non superiore a 2,50 m; in caso di maggiore profondità la Sul è conteggiata sulla parte eccedente;
- locali strettamente indispensabili alla installazione di impianti tecnologici;
- sottotetti la cui altezza media sia inferiore a 2,20 m;
- piani interrati destinati a magazzini, servizi o garages;
- muri esterni per la parte eccedente i 30 cm di spessore;
- muri divisorii di unità immobiliari per le parti comprese tra i 20 cm e i 30 cm di spessore;
- piccoli annessi in legno per il giardino di altezza massima di 2,20 m nel punto più alto fino ad un massimo di 6 m<sup>2</sup> limitatamente alle zone urbane e alle zone agricole già edificate;

Nelle zone agricole non concorrono, inoltre, alla formazione di Sul:

- il seminterrato, limitatamente alle costruzioni esistenti al 31.12.99;
- i sottotetti, indipendentemente dall'altezza interna, alle seguenti condizioni:
  - a) il sottotetto deve essere inaccessibile ovvero accessibile attraverso botola e comunque scala non fissa;
  - b) i locali del sottotetto devono essere inutilizzati ovvero destinati a servizi o depositi;
  - c) per le costruzioni non esistenti al 31.12.99 le falde di copertura dovranno essere di tipo tradizionale, prive di salti di quota, con pendenza compresa tra il 30% e il 35% ovvero conformata alle pendenze delle coperture di tipo tradizionale già esistenti; inoltre il piano di posa delle coperture dovrà partire - lungo i lati a gronda costante - ad una altezza massima di 30 cm, rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio.

### **2.16 Volume (V)**

Prodotto della Sul di ciascun piano per l'Hu incrementata dello spessore del solaio, da considerarsi in un minimo di 35 cm; per i piani seminterrati destinati a magazzini, servizi e garage viene però computata nel volume la parte di fabbricato che emerge dal livello del marciapiede dell'edificio fino all'estradosso del primo solaio.

Nel caso di solai con struttura in legno, per le nuove costruzioni e ai soli fini del calcolo della volumetria, l'altezza dei vani si conteggia all'intradosso dell'orditura portante aumentata della parte del solai eccedente i 40 cm.

### **2.17 Altezza massima (Hm)**

Differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale, e le seguenti quote:

- linea di gronda più alta con riferimento alle pareti dell'edificio a gronda costante (per gli edifici con copertura inclinata fino al 40%);
- linea di colmo (per gli edifici con inclinazione della copertura maggiore del 40%);
- punto più alto della copertura (per edifici con copertura curvilinea);
- sommità del parapetto in elementi tamponanti ciechi (per gli edifici con copertura piana).

Nel caso di linee inclinate lungo il piede delle fronti si considera la quota media. Eventuali riporti non devono superare la pendenza del 6%.

Dal calcolo dell'altezza sono esclusi i manufatti tecnologici.

Per i fabbricati prospicienti spazi pubblici l'altezza si determina sulla base di quanto previsto dalle vigenti norme in materia di tutela antisismica.

Altezze massime inferiori rispetto a quelle stabilite nelle norme di zona possono essere fissate, ai fini del rispetto della normativa sismica, dal punto C del D.M. 16.01.1996.

### **2.18 Piano interrato**

Piano che nella sua configurazione finale abbia il soffitto a una quota inferiore rispetto al marciapiede circostante e che sia da questo delimitato per una lunghezza pari ad almeno 2/3 dello sviluppo perimetrale o che abbia un lato intero non delimitato da marciapiede.

### **2.19 Altezza utile dei locali (Hu)**

Altezza misurata da pavimento a soffitto da applicarsi per le funzioni residenziale e pertinenze, uffici e studi privati. Nel caso di spazi con soffitto non orizzontale, si fa riferimento all'altezza media; con soffitto ad andamento a più pendenze si fa riferimento all'altezza virtuale (hv) data dal rapporto v/s dove v è il volume utile netto ed s la superficie utile netta del vano. Fermi restando i limiti precedenti riferiti all'altezza media così calcolata, non vanno computati gli spazi di altezza minima inferiore a 1,80 m; tali spazi potranno non

essere chiusi con opere murarie o arredi fissi, soprattutto se interessati da superfici finestrate ventilanti ed illuminanti, e saranno opportunamente perimetrati ed evidenziati negli elaborati di progetto.

#### **- Interventi di nuova costruzione**

Valori minimi:

- 2,40 m per gli spazi chiusi per attività secondaria, per gli spazi chiusi di pertinenza, per i soppalchi relativamente all'altezza delle parti sovrastanti e sottostanti, per gli spazi di circolazione e collegamento interni, per gli spazi destinati alla cura ed igiene della persona. Sono esclusi gli spazi per salette condominiali o per locali assimilabili; i garage facenti parte del corpo di fabbrica principale (sono esclusi pertanto i fabbricati indipendenti o distaccati per i quali l'altezza utile permane di 2,40 m) possono avere altezza utile minima di 2.20 m, fatto salvo quanto prescritto dalle norme di prevenzione incendi e/o altre normative specifiche.
- 2,70 m per gli spazi per attività principali e per gli spazi di circolazione e collegamento comuni dell'edificio. Qualora tali collegamenti riguardino piani interrati o sottotetti privi di particolarità architettoniche o ambientali, l'altezza potrà essere portata anche a 2,40 m.

#### **- Interventi sull'esistente**

Per gli interventi che mantengono la destinazione d'uso è consentito conservare le esistenti altezze utili o virtuali anche se inferiori alle altezze utili o virtuali sopra stabilite qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi (edifici vincolati e/o classificati): l'Hu -calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 m per la superficie utile relativa- non potrà essere inferiore a 2.40 m; in questi casi il rapporto illuminante, se in falda, può essere pari e superiore a 1/16.

L'Hu minima di 2.40 m si applica anche negli interventi di recupero dei vani sottotetto esistenti finalizzati alla residenza, uffici e studi privati, limitatamente agli immobili del centro storico, ed in quelli situati in altre zone – dove siano consentiti tali destinazioni- purché vincolati dal D. Lgs 490/99, o classificati come edifici di valore nel PRG. Per i locali destinati ad uffici e studi privati sono comunque fatte salve le vigenti normative sulla salute nei luoghi di lavoro.

I soppalchi nei locali abitabili negli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono ammessi quando:

- la proiezione orizzontale del soppalco non eccede 1/2 della superficie del locale;
- l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale non è inferiore a 2,20 m; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima non dovrà essere inferiore a 1,80 m e l'altezza media non inferiore a 2,20 m.
- le zone abitabili dei soppalchi sono aperte e la parte superiore è munita di balaustra;
- l'altezza media della parte non soppalcata deve essere non inferiore a 2,70 m.

Negli ambienti con travi portanti in legno l'altezza utile è determinata senza tenere conto della orditura principale.

### **2.20 Unità d'intervento**

Fatte salve le norme specifiche per le zone agricole, rappresenta l'area a cui rapportare gli indici e i parametri urbanistici nel rispetto dei limiti di zonizzazione o dei perimetri d'intervento, con riferimento alla situazione proprietaria alla data 31.12.99.

## **Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO**

**3.1** Gli usi del territorio comunale sono raggruppati nelle seguenti categorie:

**A)** funzioni abitative e servizi strettamente connessi;

**B)** funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, mostre ed esposizioni, le attività produttive di tipo manifatturiero-artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie pubbliche e private, studi professionali, impianti e servizi di interesse generale:

**b1)** funzioni di servizio di tipo diffusivo, ivi compresi mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, ricreative, sportive, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, ambientali, religiose, servizi pubblici ed impianti di interesse generale;

**b2)** funzioni direzionali, finanziarie, bancarie, assicurative, studi professionali e simili;

**b3)** attività commerciali al dettaglio ed esercizi pubblici;

**b4)** artigianato di servizio, attività produttive di tipo manifatturiero - artigianale solamente se laboratoriale, commercio all'ingrosso, depositi;

**C)** funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle di cui al precedente punto b4, ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, magazzini, depositi e frigoriferi relativi alle suddette attività produttive;

**D)** funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative per gli imprenditori agricoli a titolo principale ovvero di dipendenti di aziende agricole e i loro familiari, attività connesse all'agriturismo;

**E)** funzioni alberghiere ivi compreso il soggiorno temporaneo.

**3.2** Costituisce intervento di cambio di destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, il passaggio da una ad un'altra delle categorie contraddistinte al comma 3.1 con le lettere A), B), C), D), E). Costituisce altresì intervento di cambio di destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, il passaggio da una ad un'altra delle sottocategorie contraddistinte al comma 3.1 con i punti b1), b2), b3), b4). Non costituisce intervento di cambio di destinazione d'uso il passaggio da una ad un'altra delle funzioni all'interno di una stessa categoria A), C), D), E) o all'interno di una stessa sottocategoria b1), b2), b3), b4) qualora non comporti incremento di carico urbanistico.

Si ha sempre incremento di carico urbanistico nel caso di: aumento di Sul; aumento della superficie utile abitabile (Su) anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (snr) in Su – con riferimento alle definizioni di Su, Sa e Snr di cui al D.M. 10 maggio 1977 -; variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, da una ad un'altra delle categorie contraddistinte al comma 3.1 con le lettere A), B), C), D), E); variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, da una ad un'altra delle sottocategorie contraddistinte al comma 3.1 con i punti b1), b2), b3), b4) qualora tale passaggio comporti aumento nella dotazione di aree per servizi di cui al comma 5.8; in tutti i casi in cui il PRG vigente fissa una diversa e più elevata dotazione di aree per servizi; aumento del numero di unità immobiliari.

**3.3** Il cambio d'uso, connesso o meno a trasformazioni fisiche, qualora comporti aumento del carico urbanistico è subordinato al reperimento degli standards pubblici o servizi privati.

Per i fabbricati rurali esistenti al 31.12.99, che divengano - mediante cambio d'uso funzionale - civili abitazioni, non è richiesto il reperimento delle aree per servizi pubblici di cui al comma 5.8.

**3.4** Non si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso di ogni singola unità immobiliare, per una sola volta, per non più del 30% della Sul dell'unità stessa fino ad un massimo di 30 m<sup>2</sup> di Sul per unità immobiliare; il nuovo uso deve comunque essere conforme alle destinazioni d'uso previste dalle presenti NdA.

**3.5** Le funzioni di cui al presente articolo sono ammesse nelle singole zone ad eccezione di quelle escluse dalle specifiche norme di zona. Per le zone agricole sono ammesse le funzioni della categoria D, fatte salve le specifiche previsioni per particolari categorie di costruzioni o per particolari zone di cui al Titolo III [zone normative extraurbane].

### **3.6 Norme per l'insediamento delle strutture di vendita**

Il PRG definisce le seguenti norme in attuazione della l.r. 14/99 e dei Criteri di pianificazione commerciale di cui all'atto di Consiglio Regionale n. 1253 del 23.09.99, adeguando e coordinando le determinazioni di cui agli atti C.C. n. 1 del 12.01.00 e n. 23 del 29.03.00 alle presenti NdA.

#### **3.6.1 Definizioni**

Tipologie di esercizi commerciali:

- a)** Esercizi di vicinato: esercizi di piccola dimensione aventi Sv non superiore a 150 m<sup>2</sup>;
- b)** Medio-piccole strutture di vendita: esercizi e centri commerciali aventi Sv superiore a 150 m<sup>2</sup> fino a 800 m<sup>2</sup>;
- c)** Medio-grandi strutture di vendita: esercizi e centri commerciali aventi Sv superiore a 800 m<sup>2</sup> fino a 1500 m<sup>2</sup>;

Settori merceologici:

- a)** vendita di prodotti alimentari;
- b)** vendita di prodotti non alimentari.

**3.6.2** - Nelle zone dove le presenti NdA prevedono la destinazione d'uso commercio al dettaglio, sono sempre ammessi gli esercizi di vicinato non alimentari, mentre quelli alimentari sono consentiti solo per trasferimento. In tali zone è inoltre sempre possibile trasferire la sede di medie strutture di vendita con mantenimento della stessa Sv;

- nel caso di trasferimento degli esercizi di vicinato del settore alimentare -esistenti alla data di adozione delle presenti NdA- dal centro storico ad altre zone, sono ammessi ampliamenti fino al 50% della Sv originaria;
- per ogni zona classificata come zone omogenee B o C o D secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r., è ammessa n.1 nuova autorizzazione per medio piccole strutture di vendita non alimentare con superficie fino a 300 m<sup>2</sup>, ferma restando ogni altra norma delle singole zone;
- negli ambiti di cui alla scheda normativa di attuazione H è possibile insediare medie strutture di vendita non alimentari.

### 3.6.3 Requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali

#### - **Parcheggi e verde pubblici (standard):**

le dotazioni minime sono quelle previste dall'art. 46 della l.u.r.

Gli standard possono essere monetizzati dove previsto dalle presenti NdA e nei seguenti casi:

- a) nell'ambito di "progetti di valorizzazione commerciali di aree urbane" di cui all'art. 8 della l.r. 14/99;
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di strutture di vendita preesistenti, entro il limite massimo del 20% della Sv precedentemente autorizzata e purchè non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purchè nell'ambito del centro storico e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti;
- d) in tutti quei casi in cui la previsione -realizzazione- cessione di area per verde pubblico non risulti funzionale al contesto urbano circostante o non sia possibile realizzare dette aree per dimostrati motivi di spazio reperibile, è ammessa la monetizzazione o la realizzazione diretta, in accordo con l'amministrazione Comunale, di opere a verde alternative nell'immediato intorno del nuovo insediamento commerciale o in aree previste per servizi pubblici nel PRG.

#### - **Parcheggi pertinenziali:**

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni o loro porzioni (che rimangono private), adibiti al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale, da prevedersi secondo le seguenti dotazioni minime:

##### a) Per le medie strutture di vendita di prodotti alimentari:

- per esercizi fino a 400 m<sup>2</sup> di Sv: 1 posto auto ogni 30 m<sup>2</sup> di Sv o frazione;
- per esercizi da 400 m<sup>2</sup> fino a 800 m<sup>2</sup> di Sv: 1 posto auto ogni 18 m<sup>2</sup> di Sv o frazione;
- per esercizi da 800 m<sup>2</sup> fino a 1500 m<sup>2</sup> di Sv: 1 posto auto ogni 13 m<sup>2</sup> di Sv o frazione

##### b) Per le medie strutture di vendita di prodotti non alimentari:

- per esercizi fino a 400 m<sup>2</sup> di Sv: 1 posto auto ogni 40 m<sup>2</sup> di Sv o frazione;
- per esercizi da 400 m<sup>2</sup> fino a 800 m<sup>2</sup> di Sv: 1 posto auto ogni 25 m<sup>2</sup> di Sv o frazione;
- per esercizi da 800 m<sup>2</sup> fino a 1500 m<sup>2</sup> di Sv: 1 posto auto ogni 20 m<sup>2</sup> di Sv o frazione

Possono essere previste riduzioni parziali e totali della dotazione di parcheggi pertinenziali nei seguenti casi:

- a) nell'ambito di "progetti di valorizzazione commerciali di aree urbane" di cui all'art. 8 della l.r. 14/99, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purchè gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni di parcheggio pertinenziale sono comunque richieste in casi di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione con ricostruzione, di nuova costruzione;
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di strutture di vendita preesistenti, entro il limite massimo del 20% della Sv precedentemente autorizzata e purchè non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti;

- La verifica degli standard e dei parcheggi pertinenziali per le medie strutture di vendita, fatti salvi i possibili casi di monetizzazione o riduzione, oltre alla nuova apertura di esercizio commerciale, è dovuta:

- a) in caso di ampliamento, con o senza trasferimento di sede, della Sv: la verifica va fatta sulla Sv totale;
- b) apertura di un nuovo esercizio di vendita in locali precedentemente destinati ad altro uso;
- c) variazione del settore merceologico da non alimentare ad alimentare.

3.6.4 Le modifiche alle presenti norme per l'insediamento delle strutture di vendita, da approvarsi dal competente organo comunale nel rispetto dei provvedimenti sovraordinati, costituiscono adeguamento delle NdA senza ricorrere a specifiche varianti.

3.6.4 Per quanto non previsto dalle presenti norme per l'insediamento delle strutture di vendita si applicano le disposizioni del D.Lgs 114/98, della l.r. 14/99 e dell'atto di Consiglio Regionale n. 1253 del 23.09.99.

## **Art. 4 - INTERVENTI: TIPOLOGIE E DEFINIZIONI**

**4.1** Gli interventi da realizzare nel centro storico e sui beni di cui all'art. 6 [edifici o manufatti di particolare interesse documentario] sono quelli previsti e definiti rispettivamente dai successivi articoli 8 [centro storico] e 6. Gli altri interventi sono quelli indicati e definiti dalla vigente legislazione (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica) nonché gli interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione, di nuova costruzione. Ai soli fini del rispetto della normativa sismica, gli interventi edilizi sono definiti dal D.M. 16.01.1996.

**4.2** A riguardo dei suddetti tipi di intervento, esclusi quelli di cui agli artt. 8 [centro storico] e 6 [edifici o manufatti di particolare interesse documentario] si precisa quanto segue:

- sono considerate di manutenzione ordinaria anche le operazioni consistenti nella sistemazione del verde, in sistemazione degli impianti a rete in aree di pertinenza di fabbricati esistenti nonché interventi nell'impiantistica delle aree medesime e installazione di arredi da giardino; si considerano arredi anche i pergolati e i gazebo in legno purchè scoperti o con copertura permeabile in tela o canniccio, solamente se collocati nei giardini al servizio delle abitazioni: diversamente si tratterà di manutenzione straordinaria;
- sono considerate di manutenzione straordinaria anche le operazioni consistenti in interventi di adeguamento e realizzazione di volumi tecnici indispensabili all'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'organismo edilizio esistente, nell'apertura e chiusura di porte e finestre esterne che non comportino sostanziali modifiche dei prospetti; nella realizzazione di piccoli annessi;
- sono considerati di ristrutturazione edilizia anche gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione. Per fedele ricostruzione s'intende la riconoscibile riproduzione dell'organismo edilizio preesistente, nel medesimo sedime, realizzata senza significative variazioni dimensionali o di quota delle sue parti strutturali, mantenendone immutate l'altezza e la superficie utile lorda, il volume, senza alterazione dei caratteri complessivi dei prospetti, con particolare riguardo per quelli visibili dagli spazi pubblici;
- sono considerate di ampliamento anche le operazioni che comportino aumento di Sul pur mantenendo inalterato l'involucro dell'organismo edilizio nonché le operazioni consistenti nella sopraelevazione dell'organismo edilizio esistente, con la seguente precisazione:
- nelle zone normative urbane in caso di intervento che, lasciando ferma la sagoma degli edifici esistenti alla data del 31.12.1999, dia luogo ad incrementi della Sul, non si procede alla verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria; tale disposizione non si applica in caso di demolizione con ricostruzione ancorchè fedele;
- sono considerate di demolizione e ricostruzione le operazioni che comportino il riutilizzo del volume anche con diverso posizionamento degli edifici.

**4.3** Sugli edifici esistenti che siano in contrasto (quanto ad uso del suolo, a destinazione, a consistenza della superficie utile lorda, ad altezza, a distanza, a superficie coperta o volume) con le previsioni del PRG sono consentiti - fatte salve eventuali specifiche norme di zona - interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione con ricostruzione alle condizioni che seguono:

gli interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione, di diversa localizzazione - senza aumento di Sul - delle funzioni in atto, sono consentiti esclusivamente se risultino in grado di produrre una significativa (e necessaria) riqualificazione dei caratteri compositivi e morfologici dell'edificio esistente (o preesistente) e si prospettino, conseguentemente, come idonei ad eliminare o, per lo meno, a ridurre in termini considerevoli fenomeni di degrado urbano e/o ambientale. Con riferimento alla disciplina dettata dal presente comma, si considerano come edifici esistenti esclusivamente quelli realizzati in conformità ai titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione comunale nonché quelli che sono stati oggetto di concessione o di autorizzazione in sanatoria.

**4.4** La trasformazione edilizia deve rispettare le seguenti regole:

### **4.4.1 Barriere architettoniche:**

oltre al rispetto della vigente legislazione, in tutti i casi di nuova costruzione l'accesso al piano terreno deve essere privo di ostacoli architettonici. L'eventuale presenza di ostacoli va superata con pendenze del terreno.

La presente norma si applica, per quanto compatibile con le preesistenze, anche nei casi di ampliamento o di totale trasformazione dell'immobile.

### **4.4.2 Protezione acustica:**

nel rispetto dei limiti di emissione del D.P.C.M. 1.03.91 che verranno individuati con la zonizzazione acustica e fatte salve le prescrizioni del Piano di Risanamento Acustico, le pareti esterne e le parti strutturali e

impiantistiche dei nuovi edifici vanno progettate tenendo conto della protezione acustica anche in relazione alle attività che in essi vengono svolte. Dovranno essere rispettate le norme del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 sulla determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici. Le nuove urbanizzazioni devono prevedere idonee soluzioni per il rispetto delle Norme sull'abbattimento del rumore.

#### **4.4.3 Permeabilità dei suoli:**

nei casi di trasformazione dei terreni (in particolare quando un suolo permeabile viene in parte impermeabilizzato) va previsto a livello di indirizzo, un sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento. Tale progetto dovrà essere finalizzato alla dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte e ad un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici ecc.). Anche nelle zone consolidate l'utilizzo dei parametri edilizi è subordinato alla verifica della permeabilità dei suoli che favorisca la massima previsione di superfici permeabili.

#### **4.4.4 Spazi a verde privato:**

fatto salvo quanto diversamente prescritto dalle presenti norme, la superficie fondiaria pertinente all'intervento (al netto delle quote pubbliche) deve essere lasciata a verde privato totalmente permeabile per almeno il 20% nelle zone produttive e il 25% nelle altre zone. A tal fine gli spazi parzialmente permeabili vengono conteggiati in percentuale:

- pavimentazioni forate in cemento, ghiaia ecc. comunque fornite di drenaggi: 20%
- solaio con soprastante terreno drenante (copertura a verde estensivo): 40%

Si considerano totalmente permeabili le superfici a parcheggio realizzate con elementi alveolari completamente inerbiti posati su sottofondo drenante.

La presente norma si applica in tutti i casi di nuova costruzione di interi fabbricati con riferimento al lotto o all'area di pertinenza.

Nelle zone consolidate già edificate la norma si intende assolta con la messa a dimora di specie arboree e arbustive in grado di realizzare una copertura sufficiente per assolvere le funzioni di ombreggiamento, schermatura, filtro e miglioramento microclimatico in genere.

La progettazione ecologico-funzionale del verde viene a far parte integrante dell'intero intervento di trasformazione.

Le alberature nell'ambiente urbano possono osservare la seguente distanza minima dal confine:

- 1 m per gli alberi di alto fusto;
- 0,5 m per gli alberi non di alto fusto;
- le siepi possono essere piantate a confine.

#### **4.4.5 Architettura e ambiente:**

A livello di indirizzo, negli interventi va assicurato il corretto inserimento delle opere secondo la tradizione dei luoghi; trattandosi di ambito di pianura la configurazione delle coperture, l'inclinazione delle falde e i materiali dei manti devono risultare del medesimo tipo e semplice tipologia di quelli tradizionali. Inoltre:

- i nuovi volumi vanno inseriti nell'andamento naturale del terreno, evitando al massimo gli sbancamenti e i riporti, l'esecuzione di fianchi e le opere di sostegno e mirando ovunque al risparmio di suolo, tutelando le caratteristiche altimetriche e il criterio di minima alterazione del terreno;
- le masse, le forme e i materiali dei nuovi fabbricati devono tenere conto del contesto in cui sono inseriti;
- nell'uso dei materiali tradizionali va riscoperto e rivalutato l'impiego del mattone e del legno.

#### **4.4.6 Idrogeologia, idrografia e uso delle acque**

Le norme e le zonizzazioni (approvate ed esecutive) derivanti dai Piani stralcio delle Autorità di Bacino del Senio e Santerno prevalgono su qualsiasi disposizione derivante dal presente PRG.

Qualunque intervento da effettuarsi nel territorio comunale è subordinato all'esame normativo e cartografico dei Piani stralcio di Bacino.

### **Art. 5 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

**5.1** Il PRG è attuato a mezzo degli strumenti individuati e definiti dal presente PRG e dalla vigente legislazione regionale e nazionale.

**5.2** Gli interventi, da realizzare con il progetto unitario, sono attuati a mezzo della concessione convenzionata. Ove detto ambito territoriale comprenda diverse proprietà, il primo intervento attuativo può essere assentito a mezzo di concessione convenzionata solo alla duplice condizione che sia presentato assieme al progetto delle opere da realizzare sulle aree di proprietà del richiedente il progetto unitario, relativo all'intero ambito, e che quest'ultimo sia assentito contestualmente a quello afferente il primo

intervento. Il progetto unitario deve essere corredato dall'assenso (espresso in atto pubblico od in scrittura privata con sottoscrizione autenticata) degli altri proprietari, con impegno dei medesimi ad attenersi, nell'attuazione degli interventi da realizzare sulle loro aree, alle previsioni del progetto unitario. In mancanza di tale atto, l'Amministrazione notifica agli altri proprietari il progetto unitario, con invito a presentare memorie e documenti entro un termine non inferiore a trenta giorni; raccolti gli elementi istruttori necessari, l'autorità competente provvede a stipulare la convenzione e a rilasciare la relativa concessione edilizia. La concessione è notificata agli altri proprietari, con avvertenza che gli interventi di loro competenza saranno assentiti mediante concessione edilizia convenzionata solo se conformi al progetto unitario approvato; gli interventi difformi dal progetto unitario saranno, invece, soggetti alla preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo che tenga conto anche delle opere già realizzate e dell'assetto già configurato.

La progettazione unitaria degli ambiti di intervento dovrà tenere conto dello stato fisico dei luoghi, conservando ogni significativo elemento naturalistico (quali alberature di pregio, corsi d'acqua ecc.): nel caso di lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi - riconducibili ad errori cartografici -, il perimetro degli ambiti dovrà coincidere con i segni permanenti del territorio quali fossi, viabilità minore, filari di alberi ecc.

**5.3** Le schede normative individuano le aree per le quali è necessario il ricorso ad uno strumento urbanistico attuativo.

**5.4** Gli strumenti urbanistici attuativi debbono avere ad oggetto la disciplina di almeno uno degli ambiti territoriali individuati e perimetrati dalle tavole di progetto del PRG. L'organo comunale competente può però, per agevolare l'attuazione degli interventi senza penalizzare il disegno e la conformazione urbanistica, permettere lo scorporo dal perimetro d'intervento di aree di pertinenza di edifici ed impianti esistenti nonchè di terreni marginali non strettamente funzionali all'attuazione del piano; tale scorporo che deve essere preceduto da formale messa in mora, non può superare complessivamente il 20% della superficie territoriale dell'area di intervento. Per ogni costruzione esistente, aventi le caratteristiche di fabbricato - escludendo a tal fine costruzioni precarie - sulle aree così scorporate sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione ed un ampliamento massimo di 50 m<sup>2</sup> di Sul (sono ammessi gli accorpamenti di Sul in ampliamento). Lo stralcio dell'area determina l'esclusione a tutti gli effetti dall'ambito territoriale di riferimento.

Sulle costruzioni esistenti al 31.12.99, se non diversamente disciplinate dalle Schede Normative di Attuazione di cui alla Tav. 4, è consentito intervenire con concessione edilizia diretta anche prima dell'attuazione del comparto; in questo caso, in alternativa alla disciplina per lo scorporo, si applicano le norme di cui all'art. 13.9, ferma restando la possibilità di mantenere la destinazione agricola dei fabbricati.

Possono essere oggetto di SIO (Schema di Inquadramento Operativo) tutte le Schede Normative di Attuazione, per le quali è consentita la formazione di più strumenti attuativi, preventivamente individuati dall'organo comunale competente con procedura d'ufficio o su indicazione di almeno uno dei proprietari a mezzo dello schema di inquadramento operativo delineante il sistema delle urbanizzazioni a rete dell'intero ambito territoriale, la dislocazione degli spazi di urbanizzazione più significativi nonchè la definizione del tipo di strumenti attuativi pertinenti ai singoli subcomparti. Le previsioni del suddetto schema si sostanziano, oltrechè nell'individuazione dei subcomparti, in indirizzi per gli strumenti attuativi.

Gli strumenti urbanistici attuativi o il SIO possono prevedere un'organizzazione funzionale per stralci anche diversa da quella risultante dalla tavola di progetto o dalla scheda normativa o anche una modifica delle prescrizioni edilizie finalizzata ad un maggior perseguimento dell'interesse pubblico, a condizione comunque che la diversa soluzione non comporti aumento dei pesi insediativi e che le aree per servizi pubblici abbiano maggiore o uguale consistenza complessiva e/o migliore fruibilità.

**5.5** Negli ambiti territoriali da disciplinare con strumento urbanistico attuativo o con progetto unitario, la potenzialità edificatoria massima, ancorchè determinata con riferimento solo ad alcune aree, s'intende attribuita uniformemente a tutte le aree comprese nel perimetro definito dalle tavole di progetto o dalle schede normative, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni. Sono però sottratte a tale regime le aree già appartenenti al demanio stradale o ad altro demanio pubblico nonchè quelle occupate da corsi d'acqua naturali od artificiali, le quali - anche se campite dal PRG come aree edificabili - non sono computate per determinare la potenzialità edificatoria massima dell'ambito territoriale.

**5.6** L'esecuzione di opere e di impianti pubblici, previsti negli ambiti territoriali da disciplinare con progetto unitario o con strumento urbanistico attuativo, può avvenire - previa approvazione del relativo progetto - anche prima del rilascio della concessione convenzionata o dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo; nei casi suddetti o nei casi in cui l'eventuale cessione gratuita delle aree di urbanizzazione al Comune sia antecedente l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo o del progetto unitario, la capacità edificatoria attribuita alle relative aree resta però al proprietario espropriato o cedente, il quale la utilizza sulle altre aree comprese nel medesimo ambito territoriale. Altrettanto vale per il caso in cui l'opera o l'impianto pubblico o di uso pubblico siano attuati, d'intesa con il Comune, d'iniziativa del proprietario e a sua cura e spese, in assolvimento di obblighi connessi con edificazioni future.

**5.7** Concorrono sempre alla formazione dello standard urbanistico (di cui all'art. 46 della l.u.r.) e quindi costituiscono aree pubbliche da acquisire al patrimonio comunale i seguenti spazi:

- tutte le aree individuate graficamente come servizio pubblico nel PRG;
- tutte le aree individuate graficamente o definite analiticamente dalle singole schede d'intervento o delle specifiche norme di zona del PRG.

Non concorrono alla formazione di standard:

- le aree destinate alla viabilità;
- le aree non attrezzabili per servizi pubblici a motivo della loro conformazione orografica, quali ad esempio scarpate e fossi, o comunque non compatibili con una utilizzazione per servizi pubblici.

Ad esclusione degli interventi edilizi diretti, per i quali si applica il comma 5.8, per i nuovi insediamenti residenziali dovrà essere reperito all'esterno della zona di rispetto stradale, ferroviario, demaniale e cimiteriale, uno standard di aree a parco, per il gioco e lo sport pari almeno a 12 m<sup>2</sup>/ab in conformità all'art. 46 della l.u.r.

**5.8** L'intervento edilizio diretto (ad eccezione delle zone omogenee A in cui non sono richiesti ulteriori servizi) è comunque consentito (nei casi in cui le tavole di progetto o le schede normative non precisino l'attuazione con progetti unitari o con strumenti urbanistici attuativi) solo laddove siano esistenti, ed abbiano consistenza a sostenere anche lo specifico fabbisogno indotto dal nuovo o diverso peso insediativo, le dotazioni di parcheggio (o di altri spazi se ritenuti più idonei) sulla scorta dei seguenti parametri:

<b>A)</b> Funzione abitativa ecc.	0,20 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul con un minimo di 1 posto auto effettivo per ogni unità immobiliare nel caso di realizzazione.
<b>B1)</b> Funzioni di servizio ecc.	1 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul
<b>B2)</b> Funzioni direzionali ecc.	1 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul
<b>B3)</b> Funzioni commerciali ecc.	1 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul
<b>B4)</b> Funzioni artigianali ecc.	0,15 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul
<b>C)</b> Funzioni produttive ecc.	0,15 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul
<b>D)</b> Funzioni agricole ecc.	0,0 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul
<b>E)</b> Funzioni alberghiere ecc.	1 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul

Fatte salve le diverse specificazioni normative, la quantificazione è data dalla differenza fra l'uso in atto e quello proposto. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 4 [interventi: tipologie e definizioni], le dotazioni di standards e di spazi di cui al presente comma 5.8 vanno quantificate in misura intera, con riferimento alle funzioni del fabbricato ricostruito.

Le dotazioni di aree previste nel presente articolo sono da intendersi private integrative dei parcheggi di cui alla legge 122/89 nei seguenti casi:

- punto b4 e lettera C;
- lettera A - limitatamente alla Sul abitativa realizzata nelle zone produttive e nei casi di cui all'art. 13.9.

In ambito extraurbano i parcheggi sono preferibilmente realizzati con minimi interventi edilizi (assenza di cordoli, finiti a stabilizzato, alberati e con illuminazione ridotta al minimo).

Le dotazioni di parcheggio di cui al presente comma non sono richieste nelle zone omogenee A, mentre per gli interventi di ripristino edilizio occorre cedere o monetizzare uno standard di parcheggio pubblico di 3 m<sup>2</sup> ogni 30 m<sup>2</sup> di Sul, in applicazione dell'art. 36 della l.u.r.

**5.9** Per assolvere alle quote di cui al comma 5.8 l'interessato può offrire spazi privati aperti all'uso pubblico da reperire all'interno dell'area di intervento oppure cedere aree esterne che dovranno essere accettate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del rilascio della Concessione Edilizia. Quando nell'area d'intervento, in proprietà, è previsto un servizio pubblico (o una infrastruttura individuata) l'interessato deve cedere in via prioritaria lo spazio relativo a tale opera.

**5.10** In alternativa a quanto previsto dai commi 5.8 e 5.9, e soltanto dopo aver documentato la difficoltà o la inopportunità di reperire aree idonee e organiche per la fruibilità collettiva, è ammessa la monetizzazione, che deve essere accettata dalla Amministrazione Comunale, secondo valori da questa stabiliti con separati provvedimenti. In alternativa alla monetizzazione il privato può procedere direttamente alla realizzazione o riqualificazione con alberature e attrezzature dei parcheggi esistenti: a tal fine, ad integrazione della monetizzazione, possono essere scomputati in tutto o in parte eventuali oneri di urbanizzazione primaria e secondari.

**5.11** Come ulteriore possibilità rispetto a quanto previsto dai commi precedenti è facoltà dell'Amministrazione comunale accettare aree poste all'esterno di quelle d'intervento, con i seguenti parametri:

- nel centro urbano perimetrato la cessione di area è incrementata: solo area x 1,5

- all'esterno del centro urbano perimetrato la cessione di area è incrementata: solo area x 2,5

**5.12** La cessione a distanza può risolversi, su parere del Comune, in un atto d'obbligo unilaterale trascritto che garantisca la realizzazione di fasce ecologiche lungo i corsi d'acqua o lungo la viabilità extraurbana, per una quantità pari all'area calcolata ai sensi del punto 5.8 moltiplicata per 5, con una profondità da concordare in base allo specifico contesto.

## **Art. 6 - EDIFICI O MANUFATTI DI PARTICOLARE INTERESSE**

**6.1** Nelle tavole di PRG sono individuati, con apposita simbologia, gli edifici di valore architettonico, tipologico-documentario da sottoporre alla disciplina della conservazione. Gli interventi su tali edifici sono da effettuarsi con riferimento alle indagini storiche puntuali da produrre a corredo della documentazione di progetto e alle esigenze di tutela architettonica, ambientale ed estetica, e si attuano ai sensi dell'art. 8 l.r. 35/84 modificata dalla l.r. 40/95.

### **6.1.1 Edifici di valore all'esterno del nucleo urbano.**

Il PRG individua gli immobili da sottoporre a restauro e risanamento conservativo di cui alle categorie A e B della medesima legge.

Gli edifici e i complessi rurali e il loro contesto, non alterati già esistenti al 1945 vengono considerati di potenziale valore tipologico e -anche se non individuati nella cartografia di PRG- sono sottoposti a interventi di restauro e risanamento conservativo tipo A e tipo B come definiti dall'art. 36 della l.u.r.: qualora detti edifici o complessi rurali siano fatiscenti o parzialmente demoliti, sono soggetti ad intervento di ripristino tipologico come definito dall'art. 36 della l.u.r.. Nell'ambito dell'esame dell'edificio può essere riconosciuto il valore documentario indirizzando l'intervento verso il restauro conservativo di tipo A o di tipo B.

Qualora, dalle analisi storico/critiche, venga documentato che l'edificio o parte di esso non posseda le caratteristiche proprie della classificazione presuntiva di PRG, possono essere ammessi interventi anche di ristrutturazione e ampliamento, se consentiti dalle norme di zona, nel rispetto delle eventuali parti di valore documentario, ai fini di una razionale fruibilità dell'edificio. A tal fine è richiesta una accurata lettura filologica delle parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei processi di formazione tipologica e stratificazione storica e all'esame dettagliato dei materiali costitutivi dell'edificio.

Qualora l'intervento di recupero edilizio interessi edifici già parzialmente demoliti, o vi siano gravi problemi, per lo stato di labenza dell'immobile, per la sicurezza del cantiere, e si renda pertanto necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, potrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da relazione statica giurata redatta da un tecnico abilitato. In tale caso potrà essere eseguita la demolizione di dette parti dell'edificio e la loro fedele ricostruzione nel rispetto di quanto già eventualmente concesso, prescrivendo speciali cautele o modalità esecutive.

Agli operatori agricoli è consentito il ripristino con fedele ricostruzione di case totalmente demolite alla data del 31.12.99 di cui sia documentabile l'esatta posizione, l'originaria destinazione abitativa e la rappresentazione grafica e/o fotografica delle caratteristiche volumetriche: la ricostruzione dovrà in ogni caso risultare compatibile con l'attuale contesto ambientale, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 12.2, anche attraverso la scelta dei materiali costruttivi e di finitura (rigorosamente di tipo tradizionale), e la riqualificazione naturalistica dell'area circostante; tale intervento di ripristino è consentito a condizione che gli immobili esistenti sul medesimo fondo agricolo alla data di adozione del presente PRG ed aventi, alla medesima data, destinazione d'uso abitativa, risultino recuperati ed effettivamente utilizzati come abitazioni.

Successivamente all'approvazione del PRG può essere effettuato l'accertamento delle caratteristiche degli edifici di valore eventualmente non individuati dal PRG, previa presentazione da parte del proprietario di una documentata analisi storico critica contenente ogni utile elemento tipologico, filologico, storico del contesto culturale ed ambientale oltre che di indagine comparativa con analoghe situazioni edificatorie. L'individuazione dell'immobile come edificio di valore viene effettuata su conforme parere dell' UTC.

L'ampliamento, nei casi consentiti dal presente articolo, non deve in alcun modo pregiudicare la lettura dell'edificio esistente; i parametri di ampliamento possono essere utilizzati, sommandoli, su altri immobili non di pregio.

Negli interventi di restauro, risanamento e in quelli di ripristino, ristrutturazione e ampliamento si dovranno perseguire le finalità di cui all'art. 13.2 anche per quanto concerne i dettagli costruttivi e i singoli elementi costitutivi dell'immobile, quali infissi, inferriate, banchine e soglie, cornicioni, camini, fregi e ornamenti, ecc., che dovranno essere rilevati.

### **6.1.2 Edifici di valore documentario all'interno del centro urbano (ad esclusione di quelli nella zona A).**

Sono individuati edifici di pregio del primo 900, anche industriali e sono sottoposti al restauro e risanamento conservativo tipo B, con divieto di impoverirne l'apparato decorativo che dovrà essere valorizzato e ripristinato.

Essendo prioritaria la conservazione dell'immobile di valore nel suo rapporto con le aree pertinenziali, gli indici derivanti dalle norme di zona possono essere utilizzati nei corpi edilizi minori, o in ampliamento dell'edificio, di norma sul retro con volumetrie e utilizzo di materiali tali da non pregiudicare in alcun modo la lettura dell'edificio esistente. La possibilità di modificare la categoria presuntiva di intervento è ammessa con le procedure di cui al punto 6.1.1.

Per gli edifici originariamente rurali posti all'interno del centro urbano valgono le stesse disposizioni di cui al punto 6.1.1.

## **6.2 Elementi da tutelare.**

Sono salvaguardati e vanno conservati in ambito storico, urbano ed extraurbano, tutti gli arredi o manufatti di interesse storico o testimoniale quali cippi, capitelli, pilastri, croci, fontane, iscrizioni, lapidi storiche, fregi, cornici, decorazioni, pitture, apparati scultorei, muri di contenimento, spalle e parapetti, cimiteri di campagna, manufatti idraulici, chiuse, pietre miliari, fontane, argini, canali, scoli, alvei abbandonati, relitti di terreno a bosco, giardini storici o di valore documentario, piante secolari.

## **Art. 7 - AREE A VERDE PRIVATO (\*) (A)**

**7.1** Il piano classifica aree a verde privato quelle situate all'interno o all'esterno del centro urbano e aventi caratteristiche di parco privato da tutelare o da costituire; gli interventi sono mirati alla manutenzione dell'ambiente e alla conservazione degli edifici esistenti.

**7.2** Le aree a verde privato con preesistenze edilizie sono classificate come zone omogenee B secondo il D.l. 1444/68 e la l.u.r.

**7.3** Non sono consentite, oltre il 30% della Sul, le attività di cui al punto b3 dell'art. 3 limitatamente al commercio al dettaglio.

Sono escluse tutte le attività incompatibili quali industrie, allevamenti, nonché attività comunque nocive, pericolose, rumorose, su parere della competente autorità sanitaria.

**7.4** Sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia, compreso il ripristino edilizio, e l'ampliamento. E' consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione di cui al comma 4.2 limitatamente agli edifici che non siano di particolare interesse documentario ai sensi dell'art. 6: tale intervento deve essere finalizzato alla migliore collocazione dei fabbricati nel contesto ambientale, favorendo prioritariamente l'accorpamento con i nuclei edilizi esistenti.

L'altezza massima non deve superare 9,50 m nel territorio urbanizzato e 7,00 m nelle aree esterne. In ogni caso può essere raggiunta con l'ampliamento l'altezza dell'edificio esistente.

**7.5** Oltre all'utilizzo di tutto il volume all'interno della sagoma degli edifici esistenti è prevista una ulteriore potenzialità una tantum pari al 10% di Sul esistente in ampliamento della sagoma degli edifici. E' ammesso l'accorpamento o la diversa distribuzione delle potenzialità "una tantum" in ampliamento degli edifici esistenti in modo da costituire corpi edilizi congrui con il contesto ambientale di riferimento.

I piani seminterrati sono ammessi solo se in ampliamento a quelli già esistenti.

Nei casi in cui l'ampliamento sia incompatibile con la conservazione dei caratteri architettonici dell'edificio esistente, la potenzialità una tantum può essere collocata, in un corpo unico di fabbrica, all'interno dell'area cortiliva e comunque ad una distanza non maggiore di 20 mt dagli edifici esistenti.

**7.6** Nelle aree a verde privato le superfici non impermeabilizzate devono avere una estensione minima pari ad almeno il 50% della Sf.

Nelle aree dove, per l'estensione dei fabbricati esistenti, non sia possibile rispettare il limite suddetto, è possibile sfruttare le potenzialità edificatorie del presente articolo, a condizione di rendere permeabile l'area scoperta nella misura più ampia possibile, anche mediante la realizzazione di giardini pensili, se compatibili con la tipologia del fabbricato.

Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo per autorimesse con relative rampe d'accesso e locali tecnici a condizione siano ricoperte da uno strato di terreno idoneo al mantenimento del verde che si prevede di impiantare.

## TITOLO II - ZONE NORMATIVE URBANE (la città)

### **Art. 8 - CENTRO STORICO**

**8.1** Il PRG definisce "il Centro storico" come la parte di paese individuata nelle tavole di Progetto, e coincidente sostanzialmente con il perimetro antico. Il centro storico di Solarolo, nonostante le demolizioni belliche, è da considerarsi come impianto urbanistico, di elevato valore storico. All'interno di tale zona gli interventi sono finalizzati alla tutela degli edifici di valore e al ripristino, quando tecnicamente possibile, dell'originario impianto urbanistico prebellico.

#### **8.2 Norme generali**

**8.2.1** Nelle zone omogenee A sono ammesse tutte le destinazioni d'uso con la sola limitazione delle attività commerciali al dettaglio da prevedersi unicamente ai piani terra, interrato e primo.

**8.2.2** Qualora, dalle analisi storico-critiche, venga documentato -a mezzo di una accurata lettura filologica delle parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei processi di formazione e stratificazione storica degli edifici e/o interventi, degli spazi di cortile e delle coperture- che porzioni dell'edificio o delle aree di pertinenza non presentano le caratteristiche proprie della disciplina presuntiva di P.R.G., l'Autorità competente al rilascio della concessione edilizia provvede circa l'ammissibilità degli interventi che consentano una razionale fruibilità dell'edificio nel rispetto delle sole parti storiche originali.

**8.2.3** Ogni intervento da effettuare nel centro storico è subordinato ad una verifica del grado di trasformazione del fabbricato e delle aree di pertinenza, al fine di fare emergere i valori tradizionali con interventi puntuali di riqualificazione e ripristino; gli spazi derivanti dalle suddette operazioni di riqualificazione e ripristino non concorrono a formare aumento di volumetria.

**8.2.4** Oltre a quanto previsto dal PRG, per i fabbricati e aree alterate, da individuare successivamente con le procedure di cui al punto 8.2.2, sono ammessi gli interventi di trasformazione e ripristino. Per ogni sito alterato da trasformare è individuato un possibile tipo di intervento con l'obiettivo di ricondurre il complesso ad una configurazione compatibile con il contesto storico e, nel caso che tale intervento comporti variazioni volumetriche, esso è approvato con le citate procedure, sulla base di una accurata analisi storico-critica. E' in ogni caso fatto salvo quanto prescritto al punto C del D.M. 16 gennaio 1996.

**8.2.5** Gli interventi di trasformazione all'interno del centro storico, anche se effettuati in confine, non sono soggetti al nulla osta del confinante.

**8.2.6** Qualora l'intervento di recupero edilizio interessi edifici già parzialmente demoliti, o vi siano gravi problemi, per lo stato di labenza dell'immobile, per la sicurezza del cantiere, e si renda pertanto necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, potrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da relazione statica giurata redatta da un tecnico abilitato. In tale caso potrà essere eseguita la demolizione di dette parti dell'edificio e la loro fedele ricostruzione nel rispetto di quanto già eventualmente concesso, prescrivendo speciali cautele o modalità esecutive.

**8.2.7** E' sempre facoltà della Giunta Comunale emanare indirizzi per apporre divieto e/o dettare particolari condizioni restrittive alle destinazioni d'uso che, pur compatibili con i caratteri tipologici dell'edificio, a causa del tipo di attività svolta, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e rumorosità, possono alterare in modo dannoso l'equilibrio urbanistico della zona limitrofa all'edificio o della città storica, ponendosi in contrasto con i suoi caratteri morfologici, alterando la dotazione di servizi pubblici, e/o la qualità delle aree prevalentemente residenziali.

#### **8.3 Norme di intervento edilizio**

**8.3.1** I rilievi e progetti presentati per intervenire in centro storico devono essere completi di tutti i particolari, compresi quelli costruttivi e decorativi necessari ad una corretta lettura dell'intervento proposto, supportati da una indagine fotografica dettagliata estesa agli interrati.

Per i prospetti, coperti, parti comuni è assolutamente vietato l'uso di materiali e finiture diverse da quelle tradizionali ed originali. Si dovrà inoltre prevedere l'uso di intonaci tradizionali a calce e tinte non sintetiche.

In particolare si richiamano le seguenti direttive sui materiali/tipologie:

- targhe professionali: di forma rettangolare, accorpate e realizzate in materiali pregiati e omogenei (ottone, ceramica, ecc);
- tende parasole: è vietato l'uso di modelli "a cappottina" a favore del modello tradizionale rettilineo senza frange nei colori a tinta unita nelle gamme dei colori ruggine o sabbia scuro, è vietata l'impressione di scritte pubblicitarie sulle tende parasole;
- insegne luminose: sono ammesse unicamente all'interno dei vetri dell'infisso o vani portinsegna;
- manto di copertura: in coppi di recupero con eventuale sottostante manto di coppi nuovi;
- docce e pluviali: in rame di norma a sezione curvilinea;
- terminali dei pluviali: in ghisa;
- porte, portoni, persiane, scuroni: legno verniciato o mordenzato (da valutare per porte e vetrine al piano terra);
- infissi: legno verniciato dello stesso colore della persiana o dello scurone. Per le vetrine dei negozi si dovranno usare materiali e finiture di pregio, quali acciaio, alluminio colore grigio scuro, legno verniciato;
- bancali e soglie (anche dei negozi): materiali litoidi o laterizi tradizionali a forte spessore (circa 8/10 cm). Di norma pietra grigia a grana compatta;
- rifacimento intonaco: intonaco a base di terre naturali;
- tinteggiature: a base di calce o a base di silicati, è vietato l'uso di materiali a base di quarzo ;
- grate finestre, elementi in ferro: verniciatura con piombatine;
- cornicioni: rigorosamente secondo le tipologie e materiali storici;
- numeri civici: da sostituire con il modello tradizionale in uso nel centro;
- divisioni fra proprietà o su fronte strada: può essere fatta solo nel rispetto delle tipologie e materiali tradizionali escludendo, rete metallica, cordonate di cemento, legno e ogni altra soluzione che richiami un effetto periferico;
- caditoie: ghisa o materiale litoide;
- camini: in laterizio e coppi di recupero secondo i modelli esistenti, sono vietati gli elementi prefabbricati (anche se in rame che va comunque ricompreso in un camino tradizionale); all'interno dei cortili le canne fumarie e i camini possono essere in rame con sezione circolare;
- pavimenti interni: negli edifici soggetti a restauro i pavimenti dovranno essere in cotto, in legno o in pietra nelle parti comuni degli edifici;
- porte interne: negli edifici soggetti a restauro si dovrà predisporre, in sede di progetto, un abaco delle porte interne delle parti comuni degli edifici, al fine di poter valutare l'ipotesi di una loro conservazione: la sostituzione dovrà privilegiare l'uso di tipologie e materiali tradizionali;
- sportelli per nicchie esterne contatori acqua, gas, ecc.: dotazione delle nicchie di uno sportello in ferro arretrato e munito di rete metallica per supporto intonaco e tinteggiatura dello stesso colore della facciata, il lavoro finito dovrà essere a filo muro esterno;
- lampade per illuminazione privata negozi, attività: non sono ammessi corpi illuminanti che sporgano dal filo della facciata;
- finestratura realizzata in falda: è ammessa la dotazione dei sottotetti di lucernari in falda tipo VELUX. La dotazione di lucernari tipo VELUX sarà concessa solo nel caso di utilizzo a favore di parte soppalcate o vani di pertinenza di alloggi agli ultimi piani degli edifici già dotati di finestre sui muri esterni. I lucernari, di piccole dimensioni e di quantità estremamente contenuta dovranno essere, di regola, infilati con le finestre sui muri esterni;
- gli impianti di climatizzazione devono essere collocati all'interno degli immobili previa adozione di soluzioni tecniche compatibili con l'edificio per l'immissione ed espulsione dell'aria. Nei cortili interni di edifici non soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo A è ammesso collocare gli impianti di climatizzazione mediante soluzioni che non consentano la loro diretta visibilità.

**8.3.2** Dovranno essere eliminati dalle facciate degli edifici tutti gli elementi incongrui e posticci e, in corrispondenza delle vetrine, i rivestimenti marmorei o di altri materiali incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio, ripristinati gli intonaci, le pietre e gli altri elementi decorativi. L'impiantistica, per quanto possibile, dovrà essere occultata all'interno, oppure collocata in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio.

**8.3.3** L'installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti dovrà avvenire in modo coerente con la caratterizzazione storica dell'edificio.

#### **8.4 Conservazione degli arredi**

Nelle zone A sono da tutelare gli arredi esterni di valore documentario (cancelli, esedre, aiuole, fontane, edicole, scritte, pitture, scalini, ringhiere, muretti, capitelli, colonne, ecc.)

## **8.5 Solai**

Le preesistenti strutture in legno possono essere sostituite solo quando non rivestono alcun interesse documentario, architettonico, storico o pittorico. Qualora si renda indispensabile l'intervento sui solai in legno dovrà essere adottata la realizzazione di nuove strutture orizzontali in legno.

Gli ambienti a volte in mattoni o arelle vano conservati anche nella loro dimensione spaziale.

## **8.6 Coperture**

Salvi i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote relative alla copertura non potranno superare i valori rilevati come esistenti; la linea di colmo potrà essere variata solo per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali (strutture in legno e tetti ventilati) e per riordinare più falde onde evitare salti o frammentazione delle falde qualora non originarie. In tutti i casi di costruzione o di ricostruzione di tetti, la pendenza delle falde non potrà superare il 35%. Gli spazi derivanti dalle suddette operazioni non concorrono a formare volumetria e Sul.

Si dovranno ripristinare gli sporti del coperto con materiali ed elementi consoni (profondità delle sporgenze, forma degli elementi, interassi, colore, ecc.). I nuovi camini o elementi per aerazione dovranno avere disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente. L'apertura di terrazzi in falda è vietata, mentre è autorizzata la costruzione di abbaini tradizionali strettamente finalizzati all'accesso al coperto.

Le antenne paraboliche non dovranno essere visibili dagli spazi pubblici e non dovranno ricadere nelle visuali panoramiche; dovranno inoltre avere lo stesso colore della superficie che fa loro da sfondo;

## **8.7 Cortili e spazi comuni**

Anche se non esplicitamente tutelati tutti gli spazi storici liberi incluse le pavimentazioni e le aiuole vanno reintegrate o rifatte in modo congruente con la caratterizzazione storica del cortile o del giardino, utilizzando sistemi e materiali tradizionali quali ad esempio cotto, pietra e ciottoli: tale prescrizione vale anche per gli spazi comuni e per gli androni e i passaggi al piano terra dell'immobile. E' sempre vietata la messa in opera di conglomerato cementizio o bituminoso e di pavimentazioni non tradizionali. E' consentita l'utilizzazione delle aree cortilizie anche per la costruzione di rimesse interrato, a condizione che i relativi sistemi di accesso siano ubicati all'interno di ambienti esistenti. All'interno del centro storico è prescritto il mantenimento degli spazi liberi, dei giardini e delle alberature di pregio esistenti.

## **8.8 Elementi di finitura esterni**

E' ammessa la realizzazione su terrazzi di pergolati arretrati per rampicanti con materiali, tecniche e soluzioni coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici. Non è mai ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo che dovrà essere valorizzato e ripristinato con gli elementi e i materiali caratterizzanti l'ambiente storico (es. pietra per mensole e balconi, legno per i serramenti e per la struttura del tetto, pietre, acciottolati, chiusini per le pavimentazioni, ecc.). Particolare attenzione va posta alla messa in opera di campanelli, buche per lettere e targhe: tali elementi di finitura vanno realizzati in materiali tradizionali pregiati (ferro, ottone, ecc.)

## **8.9 Categorie di intervento**

Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, che per il centro storico hanno come finalità il rinnovo e il riordino degli edifici nel rigoroso rispetto degli elementi storici e la rimozione degli elementi incongrui o posticci, sono individuabili nel centro storico le categorie di intervento ai sensi dell'art. 36 della l.u.r..

Gli interventi sugli immobili sottoposti a restauro e risanamento conservativo tipo B, in riferimento alle indagini storiche puntuali da produrre a corredo della documentazione di progetto e alle esigenze di tutela architettonica, ambientale ed estetica, si attuano, ai sensi dell'art. 8 l.r. 35/84 modificata dalla l.r. 40/95. La categoria di intervento presuntiva è da considerarsi come punto di riferimento per l'impostazione del progetto; l'analisi storico-critica puntuale può dettagliare gli interventi in relazione a elementi strutturali o costitutivi e quindi apportare modifiche alla categoria base (ad esempio un immobile individuato come risanamento B, a seguito di indagine storica puntuale, può fare emergere la presenza di ambienti interni di alto valore da sottoporre al Risanamento A, mentre una facciata che non presenta alcuna caratteristica storico/ambientale può essere sottoposta ad un intervento di recupero eccedente la classificazione a restauro conservativo di PRG). Oltre alle categorie di cui sopra, nelle parti di immobili alterate da opere effettuate nel dopoguerra, da individuare con le procedure di cui ai precedenti punti 8.2.2 e 8.2.4, sono ammessi interventi di trasformazione, ripristino e ricomposizione del volume nel rispetto comunque di documentati valori storico/architettonici. Gli aumenti volumetrici o di altezza che ne derivano non concorrono alla variazione dei parametri originari in quanto tengono conto unicamente degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nell'isolato.

Per ripristino edilizio si intende, facendo riferimento prevalente alla situazione catastale del 1932, rappresentata nella Tav 3 del PRG, la ricostruzione, nel rispetto delle vigenti norme sismiche, di volumi prospicienti i fronti strada con l'obiettivo di ricompattare la maglia viaria.

## **Art. 9 - AMBITI DI COMPATTAZIONE RESIDENZIALI**

**9.1** Il PRG definisce gli ambiti di compattazione residenziale le aree edificate con precedenti Piani Regolatori poste nelle vicinanze del centro storico nelle quali individua l'esigenza di migliorare la qualità estetica/complessiva, avendo come riferimento l'edilizia storica e da attuare attraverso una compattazione volumetrica.

Sono classificate come zone omogenee B secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r.

**9.2** Negli ambiti di compattazione sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente punto 8.2.1 e le limitazioni di cui al punto 8.2.7. Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e gli interventi di cui all'art. 4.

**9.3** Gli interventi di conservazione che eccedono la manutenzione straordinaria sono consentiti contestualmente ad una verifica estetica delle finiture di facciata quali infissi, balconi, cornicioni, porte, con l'obiettivo di ricondurre l'edificio ad una configurazione viva e di materiali di tipo tradizionale, in base alle direttive di cui all'art. 8.3 del centro storico.

**9.4** Sono soggetti alla medesima verifica di cui al precedente punto 9.3 gli interventi di nuova costruzione tali da non superare comunque l'indice di fabbricabilità fondiaria di 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**9.5** Per favorire decise compattazioni volumetriche negli intervalli edilizi è sempre consentito ampliare gli edifici fino ad un massimo del 50% del volume esistente anche se eccedente l'indice di cui al punto 9.4, nel rispetto dell'altezza massima o degli allineamenti e delle altezze prevalenti. L'utilizzo di tale possibilità è ammessa solamente dopo aver dimostrato il rispetto di quanto riportato nelle norme del centro storico ai punti 8.3, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8.

**9.6** L'altezza massima è di 9,5 m.

**9.7** Tenendo conto delle esigenze espresse nel presente articolo, non sono applicabili per questi ambiti le norme di cui al punto 4.4, mentre è obbligatoria la realizzazione dei tetti in legno.

## **Art. 10 - ZONE URBANE CONSOLIDATE RESIDENZIALI MISTE (\*) (A)**

**10.1** Il piano definisce "zone urbane consolidate" l'insieme delle aree edificate con precedenti Piani regolatori generali nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi. Sono classificate come zone omogenee B secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r.

**10.2** Non sono consentite:

- oltre il 50% del volume potenziale, le attività di cui al punto b3 dell'art. 3 [destinazioni d'uso] con esclusione degli esercizi pubblici, che sono sempre ammessi.

Sono escluse dalle zone residenziali le funzioni di cui alle lettere C dell'art. 3.

**10.3** Sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 4 [interventi: tipologie e definizioni] consentendo altresì la conservazione del volume esistente nel caso questo ecceda la volumetria ammessa.

**10.4** L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 1.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**10.5** L'altezza massima è di 9,50 m ad esclusione dei volumi tecnici. In ogni caso può essere raggiunta l'altezza degli edifici esistenti nel lotto.

## **Art. 11 - ZONE URBANE CONSOLIDATE PRODUTTIVE MISTE (\*) (A)**

**11.1** Il PRG definisce zone urbane consolidate produttive miste le parti di territorio interessate dalla piccola, media industria e i relativi servizi.

**11.2** Tali zone sono distinte, in funzione degli indirizzi di PRG, in due sottozone:

**a)** prevalentemente produttive (zone omogenee D secondo il D.I. 1444/68);

**b)** aree di ipotetica dismissione

**11.3** I parametri di trasformazione comuni alle due sottozone sono i seguenti:

- sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 4 [interventi: tipologie e definizioni];
- l'indice di utilizzazione fondiaria è di 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; è comunque fatto salvo il punto 4.4.4 [spazi a verde privato];
- L'altezza massima è di 10 m ad esclusione dei volumi tecnici;
- nel progetto del verde le alberature ad alto fusto dovranno essere poste prioritariamente lungo il perimetro del lotto.

#### **11.4 Limiti alle destinazione d'uso**

Per le zone prevalentemente produttive:

è consentito il commercio al dettaglio fino al 30% della Sul esistente o di progetto, a condizione che venga assolta integralmente, anche in caso di cambio d'uso, la quota di aree per servizi pubblici – prevista al comma 5.8; tali aree, anche se già esistenti, dovranno essere progettate al fine di renderle alberate e agevolmente fruibili dal pubblico, anche per quanto riguarda la loro visibilità.

Nelle zone urbane consolidate produttive miste, la residenza è ammessa nel limite massimo di 300 m<sup>2</sup> di Sul, per ogni attività produttiva di Sul minima pari a mq. 150, purchè a servizio dell'attività stessa.

#### **11.5 Aree di ipotetica dismissione**

**11.5.1** Il PRG definisce aree di ipotetica dismissione le aree sede di attività produttive contrassegnate con apposita simbologia per le quali può essere ipotizzata la dismissione.

**11.5.2** In caso di dismissione, è previsto l'utilizzo residenziale fino all'80% e per commercio al dettaglio fino al 30% della Sul esistente al 31.12.99 o di progetto. Sono ammessi, per quanto compatibili con il presente articolo, le destinazioni e gli interventi di cui all'art. 10.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 1.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Le aree, in caso di dismissione, sono da considerarsi come zone omogenee B secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r.

**11.5.3** In caso di mantenimento dell'attività, si interviene in base agli artt. 11.3 e 11.4

**11.5.4** Previa la redazione di uno schema di fattibilità esteso all'intera area, è consentita la dismissione parziale delle aree.

### **Art. 12 - ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE (A)**

**12.1** Il piano classifica zone urbane di trasformazione le parti di territorio per le quali, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto.

Le tavole di piano individuano le zone di trasformazione a cui fanno riferimento specifiche schede normative per le aree più significative.

Le schede normative individuano uno o più tra i seguenti elementi: il tipo di strumento attuativo, le aree di concentrazione dell'edificato, le aree minime da cedere gratuitamente o da assoggettare all'uso pubblico per la realizzazione di servizi, la monetizzazione in casi specifici di aree per servizi, gli indici riferiti all'ambito o a più ambiti, le considerazioni sugli edifici esistenti, ogni altro parametro utile a caratterizzare la specificità del luogo d'intervento.

Quando non altrimenti specificato dalle schede normative valgono le norme di cui all'art. 5 [attuazione del PRG].

Fatti salvi casi specifici indicati nelle schede normative, su tutti gli edifici esistenti prima della trasformazione prevista dal PRG sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione; non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

Le zone urbane di trasformazione si suddividono nelle sottozone di cui ai punti che seguono:

#### **12.1.1 Ambiti urbani di trasformazione**

Sono rappresentati dagli ambiti territoriali per i quali - con apposite schede normative - sono previste regole specifiche di trasformazione e riqualificazione.

#### **12.2 Zone miste residenziali pubbliche-private (\*)**

**12.2.1** Sono le aree libere ubicate in isolati in via di consolidamento che, per il particolare contesto urbanistico in cui sono inserite, sono funzionali anche al sistema dei servizi. Tali zone sono classificate dalle schede normative come zone omogenee B o C secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r.

**12.2.2** Se non altrimenti disciplinate dalle apposite schede, le trasformazioni osserveranno le seguenti regole di carattere generale:

- non sono consentite, oltre il 50% del volume potenziale, le attività di cui al punto b3 dell'art. 3, ad eccezione degli esercizi pubblici che sono sempre ammessi.
- L'indice di fabbricabilità territoriale It è di 0,75 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> esteso all'intera area

Altezza massima 7,50 m.

Sono attuate secondo quanto stabilito da una convenzione (da trascrivere nei RR.II.) che deve prevedere anche:

- a) la cessione gratuita al Comune e la realizzazione delle relative attrezzature ed impianti (con onere a carico dei proprietari, in proporzione all'edificabilità di rispettiva spettanza) in misura pari a 25 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> del volume complessivo massimo ammesso, oltre alle aree per la viabilità pubblica;
- b) il trasferimento al Comune della proprietà delle eventuali ulteriori aree a servizi previste dalla scheda normativa a fronte di un corrispettivo pari all'indennità di espropriazione definita a norma delle vigenti disposizioni, tenendo conto che la titolarità della capacità edificatoria spettante alle aree così trasferite resta - salvo patto contrario - al proprietario cedente.

## **12.3 Zone produttive miste di nuovo impianto**

**12.3.1** Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti di considerevoli dimensioni prevalentemente produttivi. Tali zone sono classificate come zone omogenee D secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r.

**12.3.2** Le trasformazioni sono disciplinate dalle apposite schede nonché dalle seguenti regole di carattere generale:

L'attuazione avviene con piani di iniziativa pubblica, privata o con progetti unitari per le aree di piccole dimensioni evidenziate nelle schede:

- la residenza prevista nelle schede normative deve essere al servizio dell'attività nel limite di 300 m<sup>2</sup> di Sul per ogni attività produttiva avente una Sul minima di 150 m<sup>2</sup>;
- l'indice di utilizzazione territoriale è di 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- l'altezza massima degli edifici è di 10 m ad esclusione dei volumi tecnici, fatte salve specifiche indicazioni di scheda.
- è consentito il commercio al dettaglio nel limite del 30% della Sul di progetto.

**12.3.3** Vanno previste le seguenti aree pubbliche, oltre a quelle destinate alla viabilità:

- 15% dell'area d'intervento per gli insediamenti produttivi (funzioni di cui al punto b4 e lettera C dell'art. 3 -destinazioni d'uso-);
- 100 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> della Sul complessiva massima ammessa per gli insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali (funzioni di cui alle lettere b1, b2, b3 e lettera E dell'art. 3);

Qualora l'area da destinare a spazi pubblici indicata nella scheda sia in eccesso rispetto alla quantificazione di cui sopra nel caso di Piani di iniziativa privata, la quota eccedente va riservata per la cessione di standard a distanza.

## **12.4 Ambiti urbani di riqualificazione**

**12.4.1** Il PRG definisce ambiti urbani di riqualificazione le parti del territorio in cui è prioritaria una azione unitaria di riqualificazione. Sono classificate come zone omogenee B secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r.

**12.4.2** In questi ambiti, se non diversamente specificato dal presente articolo, si applicano i disposti dell'art. 10 [Zone urbane consolidate residenziali miste].

**12.4.3** In assenza di un progetto unitario da redigere previa stesura di SIO esteso all'intera area perimetrata è consentito unicamente:

- mantenere le attività produttive esistenti al 31.12.99 con interventi fino alla manutenzione straordinaria;
- interventi eccedenti la straordinaria manutenzione fino ad un ampliamento di 100 m<sup>2</sup> degli edifici residenziali esistenti previo un intervento di riqualificazione esteso alla proprietà del richiedente da attuarsi con i criteri di cui al precedente art. 9 [Ambiti di compattazione residenziali];
- in presenza di un progetto unitario esteso all'intera area perimetrata è consentito ulteriormente:
  - a) mantenere il volume esistente, qualora ecceda dall'indice di 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> con tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 4 e le destinazioni di cui all'art. 10;

- b)** l'indice di  $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  può essere incrementato del 40% se il progetto viene redatto con i requisiti di cui alle lettere V+R+T+E dell'art. 26 [Indirizzi e incentivi] con l'obiettivo prioritario di realizzare un fronte edilizio di tipo tradizionale riguardo le direttive del centro storico.

## TITOLO III - ZONE NORMATIVE EXTRAURBANE ( la campagna )

### **ART. 13 - ZONE AGRICOLE: DISPOSIZIONI COMUNI**

**13.1** Le zone agricole (costituenti la zona omogenea E) sono disciplinate, oltre che dalle vigenti disposizioni di legge regionale e dal presente articolo, dalle disposizioni speciali di cui agli artt. 6 [edifici o manufatti di particolare interesse documentario], 14 [zone agricole normali], 15 [zone agricole di tutela ambientale] delle presenti NdA. Il PRG opera una distinzione fra le costruzioni esistenti al 31.12.99 e quelle costruite o da costruirsi successivamente. Obiettivo di dette norme è quello di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente prima di procedere a nuove costruzioni. Nelle zone agricole sono confermati gli atti di asservimento e di vincolo esistenti.

**13.2** Tutti gli interventi devono essere volti a conservare e/o recuperare e/o realizzare le consolidate caratteristiche (morfologiche, tipologiche, costruttive, materiche e cromatiche) proprie dell'edilizia rurale del luogo, nel rispetto dell'orografia circostante. In particolare devono, tra l'altro, essere:

- conservati (e, se del caso, reintegrati) i materiali e le finiture originarie, nonché le alberature esistenti di pregio;
- progettata la sistemazione planimetrica della corte, anche attraverso la conservazione degli annessi originari (quali i fienili, i forni, i pozzi, ecc.);
- i rilievi e i progetti presentati per intervenire nelle zone agricole devono essere completi di tutti i particolari, compresi quelli costruttivi e decorativi necessari ad una corretta lettura dell'intervento proposto, supportati da un'indagine fotografica dettagliata estesa all'intorno;
- le preesistenti strutture in legno o pietra, come anche i solai a volta di norma non vanno sostituiti con altri materiali. I materiali costruttivi di finitura, anche negli interventi di nuova costruzione, dovranno essere scelti tra quelli tradizionali;
- le caratteristiche volumetriche e morfologiche dovranno essere improntate a criteri di semplicità e compattezza.

**13.3** I nuovi fabbricati nelle zone agricole, quando consentiti dalle presenti NdA, devono essere collocati - salvi i casi di evidente e dimostrata impossibilità - nel contesto dei nuclei edilizi esistenti, andandosi ad integrare con essi sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.

#### **13.4 Condizioni per l'edificazione di nuovi fabbricati funzionali all'attività agricola**

Le nuove costruzioni - se ammesse dalle specifiche norme di zona - sono consentite solo se necessarie alla produzione agricola e devono essere realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dei soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 40 della l.u.r. e successive modifiche ed integrazioni.

I nuovi fabbricati abitativi sono consentiti altresì a condizione che gli immobili esistenti sul medesimo fondo agricolo alla data di adozione del presente PRG ed aventi, alla medesima data, la stessa destinazione d'uso, risultino recuperati ed effettivamente utilizzati come abitazioni.

I nuovi fabbricati aventi destinazione non abitativa sono consentiti solamente dopo l'effettivo recupero funzionale degli immobili esistenti sul medesimo fondo agricolo alla data di adozione del presente PRG ed aventi, alla medesima data, la stessa destinazione.

Le concessioni edilizie che riguardino aumento di Sul -fatte salve particolari norme delle singole zone agricole- sono subordinate alla presentazione di atto d'obbligo unilaterale, trascritto nei RR.II., avente i seguenti contenuti:

- a)** asservimento alle costruzioni, di una unità poderale catastalmente definita che:
- a.1)** sia classificata come zona agricola dal PRG;
  - a.2)** abbia superficie sufficiente, in relazione all'indice di fabbricabilità della zona agricola in cui si trova ed alla consistenza delle costruzioni presenti nell' unità poderale;
  - a.3)** abbia, comunque, una superficie pari almeno a quella dell'unità minima poderale quantificata in 5 ha; per appoderamenti - in atto al 31.12.99 - con superfici inferiori a 5 ha l'unità minima poderale coincide con il fondo esistente; in tale caso sono consentiti esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti come disciplinati dalle successive specifiche norme, fatta salva la potenzialità per i servizi agricoli nel caso previsto dall'art. 14.2.3.

Ove la superficie della costruzione non esaurisca la potenzialità edificatoria del terreno asservito - di ciò si deve far menzione nell'atto d'obbligo.

Le caratteristiche dell'unità poderale di intervento sono definite al successivo punto 13.5.

- b)** per le nuove costruzioni: obbligo di mantenere la destinazione d'uso agricola nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, con esclusione pertanto -entro tale termine- di interventi di cambio d'uso, anche senza opere.

L'asservimento ed il vincolo di cui alle precedenti lettere a) e b) hanno la stessa durata della destinazione agricola di PRG del terreno asservito o, comunque, della parte dello stesso ove si trova la costruzione.

### **13.5 Unità poderale di intervento**

**13.5.1** L'unità poderale di intervento, a cui rapportare gli indici di edificabilità - quando previsti dalla specifica disciplina di zona - è costituita dall'insieme di terreni contigui (intendendo con ciò anche i terreni frontistanti separati dalla viabilità) che risultino appartenere alla stessa proprietà, purchè sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.

**13.5.2** Possono costituire altresì una unità poderale di intervento, ferme restando ogni altra condizione di cui al punto 13.5.1:

- i terreni appartenenti al coniuge, ai parenti in linea retta di primo grado e in linea collaterale di primo grado;
- i terreni contigui situati in parte nel Comune di Solarolo e in parte in altri Comuni limitrofi; in questo caso le costruzioni verranno realizzate nel terreno situato in Comune di Solarolo, in base agli indici di cui all'art. 14 applicati all'intera unità poderale, a condizione che nell'atto d'obbligo di cui all'art. 13.4 sia comunque prevista l'inedificabilità di tutto il terreno situato in altro Comune.

**13.5.3** Nel caso di appezzamenti censiti al catasto in data anteriore 31.12.1999, di cui almeno uno abbia dimensioni pari o superiori a 5 ha, l'unità poderale può derivare dall'accorpamento degli appezzamenti di terreno agricolo in proprietà -considerando di proprietà anche i terreni del coniuge, dei parenti in linea retta di primo grado e in linea collaterale di primo grado- non contigui, posti reciprocamente entro una distanza di 5 km, ai fini dello sfruttamento degli indici di zona unicamente nel contesto di nuclei edilizi abitativi esistenti.

### **13.6 Nuove unità poderali (formatesi dopo il 31.12.1999 con riferimento alla data di accatastamento)**

Ai fini dell'applicazione degli indici di zona, le unità poderali costituite dopo il 31.12.1999 a seguito di frazionamenti, sulle quali si intenda costruire, devono ricadere in uno dei seguenti casi:

- Ciascuna delle unità poderali derivanti dal frazionamento rispetta la dimensione minima di 5 ha; qualora il frazionamento produca uno o più fondi agricoli di superficie pari almeno a 5 ha, è comunque consentita, solo su tali fondi, la realizzazione di una Sul massima di 300 m<sup>2</sup> per servizi agricoli, comprensiva dell'eventuale Sul esistente, da utilizzarsi in un unico corpo di fabbrica in accorpamento con nuclei abitativi esistenti.
- il frazionamento riguarda aree che siano o che divengano pubbliche a condizione che il fondo di provenienza sia di superficie almeno pari a 5 ha.
- il frazionamento produce accorpamenti, nel rispetto della dimensione minima di 5 ha, ad unità poderali esistenti al 31.12.99 o costituite nel rispetto delle presenti norme;

### **13.7 Ristrutturazione di fabbricati esistenti al 31.12.1999**

Per le costruzioni esistenti al 31.12.99, l'intervento di ristrutturazione edilizia è ammesso limitatamente agli edifici che, sulla base di un'analisi storica, risultino estranei al contesto rurale consolidato in cui sono inseriti; in tali casi è ammesso anche l'intervento di demolizione e ricostruzione con accorpamento dei volumi preesistenti, in modo da ricostituire un corpo edilizio congruo con il contesto rurale, prevedendo ogni necessaria opera di mitigazione ambientale.

### **13.8 Costruzioni esistenti al 31.12.99 funzionali all'esercizio di attività agricola con potenzialità edificatoria esaurita (P)**

Il presente articolo riguarda le costruzioni esistenti al 31.12.99 che risultino ancora destinate a funzioni connesse con l'esercizio dell'attività agricola, con potenzialità edificatoria esaurita per uno dei seguenti motivi:

- la superficie dell'unità poderale è inferiore a 5 ha;
- la superficie dell'unità poderale è di almeno 5 ha ma la potenzialità residua per le abitazioni è inferiore a 100 mq.

Alle suddette condizioni, sono ammessi i seguenti interventi, anche in deroga ad eventuali vincoli trascritti:

**a)** per le case coloniche:

**a.1)** ampliamento fino alla potenzialità residua sul lotto in base agli indici dell'art. 14 per le abitazioni agricole, con una quota una tantum sempre consentita di 100 m<sup>2</sup> di Sul, previa le verifiche di cui al titolo

VIII –incentivi- (V+R+T+E), indipendentemente dal numero di edifici presenti in ogni nucleo abitativo, da realizzarsi in continuità con gli edifici esistenti, con riferimento alla situazione proprietaria al 31.12.99; le parti in ampliamento destinate a servizi possono essere realizzate in un unico corpo di fabbrica distinto dalle abitazioni ma nell'ambito dell'area cortiliva; ogni nucleo abitativo non potrà comunque avere una Sul massima complessiva superiore a 500 m<sup>2</sup>. L'intervento di ampliamento dovrà essere richiesto, pertanto, con un progetto congiunto di tutti i proprietari interessati.

**a.2)** destinazione ad uso residenziale od agrituristico dell'intera costruzione esistente, ivi comprese le parti a servizi agricoli;

**a.3)** fino al 30% della Sul dell'intera costruzione, compreso l'eventuale ampliamento di cui al punto a.1), con un massimo di 100 m<sup>2</sup>, le funzioni di cui al punto b4 dell' art. 3 [destinazioni d' uso] limitatamente alle attività produttive di tipo manifatturiero - artigianale solamente se laboratoriali comprese le attività artigianali di servizio alle persone, esclusivamente se esercitate da un componente il nucleo familiare residente nel fondo. Tali attività - che non determinano cambio di destinazione d'uso - devono essere oggetto di comunicazione al Comune ai fini della agibilità e non possono estendersi od incidere sull'area di pertinenza del fabbricato stesso, neppure con attività a cielo aperto, nè con depositi, esposizioni di merci od altro.

Sono ammesse, anche oltre 100 m<sup>2</sup> di Sul, le attività di centro per il benessere fisico, purchè in compresenza di unità abitative nell'area cortiliva: se l'attività eccede i 100 mq. e/o se non sarà esercitata da un componente il nucleo familiare dovranno essere applicati integralmente i relativi oneri di concessione e all'interno dell'area di pertinenza dovranno essere ricavati spazi per il parcheggio privato nella misura di 1 mq./mq. di Sul.

Le funzioni di cui al presente punto a.3) possono essere esercitate, in alternativa, anche nei fabbricati di cui ai successivi punti b) e c);

**b)** per le case coloniche trasformate o, comunque, utilizzate come servizi agricoli: destinazione ad uso residenziale od agrituristico dell'intera costruzione esistente;

**c)** per i servizi agricoli, solamente se localizzati nel contesto di nuclei abitativi esistenti:

**c.1)** previe le verifiche di cui al titolo VIII –incentivi- (V+R), utilizzazione per funzioni abitative di un unico edificio fino ad un massimo di 100 m<sup>2</sup> una tantum in luogo dell'ampliamento all'abitazione di cui al punto a.1), indipendentemente dal numero di edifici presenti in ogni nucleo abitativo, con riferimento alla situazione proprietaria al 31.12.99: l'intervento dovrà essere richiesto, pertanto, con un progetto congiunto di tutti i proprietari interessati. Le trasformazioni edilizie connesse con l'utilizzo residenziale dei servizi devono garantire la lettura delle originarie caratteristiche tipologiche dei fabbricati. Resta fermo, per ogni nucleo, il limite massimo di 500 m<sup>2</sup> per la Sul abitativa.

**c.2)** destinazione ad agriturismo delle superfici esistenti all'interno dei fabbricati di servizio; si intendono per servizi – ai fini della presente norma – quei fabbricati a stretto servizio dell'originaria abitazione rurale, quali i fienili, e non i fabbricati che, per tipologia e/o dimensioni, si prestavano originariamente ad una utilizzazione autonoma (allevamenti, serre, grossi capannoni ecc.). L'utilizzazione agrituristica dei servizi dovrà essere sempre accompagnata da una verifica del loro stato di conservazione, al fine di un loro completo recupero strutturale ed architettonico.

Gli interventi di ampliamento sugli edifici di particolare interesse documentario dovranno essere effettuati nel rispetto delle riconoscibili tipologie locali, in modo da non pregiudicare le caratteristiche di valore dell'edificio esistente. E' fatta salva la procedura ricognitiva di cui all'art. 6 per definire l'appropriata categoria degli edifici. Per gli interventi di cui al presente articolo 13.8 che eccedono il restauro e risanamento conservativo è prescritto l'atto d'obbligo di cui all'art. 13.4, che comporterà il vincolo di inedificabilità esteso all'intera unità poderale.

### **13.9 Costruzioni esistenti al 31.12.99 non più funzionali all'esercizio di attività agricola (P)**

Le costruzioni esistenti alla data del 31.12.99 che non siano o che divengano non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, possono essere recuperate per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole e per gli interventi come di seguito disciplinati, fermo restando che gli interventi eccedenti il restauro e il risanamento conservativo sono subordinati alle verifiche di cui al Titolo VIII -incentivi- (V+R+T) e alla verifica delle opportunità di cui alla lettera a) dell'art. 13.12.

**a) case coloniche e case coloniche trasformate come servizi agricoli, edifici di civile abitazione e scuole esistenti nel territorio agricolo: tali costruzioni comprendono anche gli ambienti di servizio facenti parte dello stesso corpo di fabbrica, purchè connessi tipologicamente, mentre gli ambienti facenti parte dello stesso corpo di fabbrica ma destinati - per dimensioni e/o tipologia e/o funzioni - ad un utilizzo autonomo rispetto ai fabbricati originari stessi, ricadono nelle norme di cui alla successiva lettera c).**

**a.1) funzioni**

funzioni di cui alla lettera A dell' art. 3 nonché, solo se compatibili con la tipologia dell'immobile e con il

contesto ambientale, i seguenti usi:

- funzioni di cui punti b1, b2, b3 limitatamente agli esercizi pubblici, lettera E dell'art. 3;
  - fino al 30% della Sul dell'intera costruzione trasformata, con un massimo di 100 m<sup>2</sup>, le funzioni di cui al punto b4 dell'art. 3 limitatamente alle attività produttive di tipo manifatturiero - artigianale solamente se laboratoriali comprese le attività artigianali di servizio alle persone. Sono ammesse, anche oltre 100 m<sup>2</sup> di Sul, le attività di centro per il benessere fisico, purchè in compresenza di unità abitative nell'area cortiliva: tali attività per il benessere fisico possono essere esercitate, in alternativa, nei fabbricati di cui ai punti b) e d).

In tutti i casi di nuovo utilizzo del fabbricato, o di parte di esso, per funzioni diverse da quella abitativa e per esercizi pubblici, tale utilizzo non può estendersi od incidere sull'area di pertinenza del fabbricato stesso, neppure con attività a cielo aperto, nè con depositi, esposizioni di merci od altro.

#### **a.2) interventi**

manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione totale e - nel limite massimo di 100 m<sup>2</sup> di Sul - ampliamento una tantum, indipendentemente dal numero di edifici presenti sul lotto di pertinenza, con riferimento alla situazione proprietaria al 31.12.99. L'intervento di ampliamento dovrà essere richiesto, pertanto, con un progetto congiunto di tutti i proprietari interessati; tale ampliamento, da realizzarsi in continuità con gli edifici esistenti, può essere realizzato - fino alla concorrenza dei 100 m<sup>2</sup> di Sul - nei seguenti modi:

- ampliamento degli immobili di cui alla precedente lettera a);
- utilizzazione, per le funzioni di cui alla lettera A dell'art. 3, dell'interno dei corpi di fabbrica già esistenti destinati a servizi, solamente se situati nel contesto del nucleo aziendale abitativo esistente;
- ampliamento, per locali ad uso autorimessa o a servizio dell'abitazione, degli immobili di cui alla successiva lettera d); in questo caso l'intero corpo del fabbricato deve rimanere destinato a servizi.

### **b) edifici di particolare interesse documentario:**

#### **b.1) funzioni**

- funzioni di cui alla lettera A dell'art. 3; i fabbricati che non abbiano mai posseduto la destinazione abitativa possono essere recuperati, con le modalità di intervento di cui al successivo punto b.2), nella consistenza di unità immobiliari residenziali come appresso specificato:

1. unica unità immobiliare in qualsiasi tipologia di fabbricato;
2. due unità immobiliari in qualsiasi tipologia di fabbricato qualora siano ricavabili, senza effettuare ampliamenti all'esterno, unità immobiliari di almeno i 80 mq di Sul unitamente a non meno di 20 mq a servizi (garage, cantina);
3. più di due unità immobiliari, in tipologia di fabbricato diversa da "ex fienile", con le stesse caratteristiche di cui al precedente punto 2, mediante presentazione di progetto unitario esteso all'intero complesso rurale;

- funzioni di cui a punto b1 dell'art. 3;
- funzioni di cui al punto b2) dell'art. 3;
- funzioni di cui al punto b3) dell'art. 3 limitatamente agli esercizi pubblici.

#### **b.2) interventi**

- manutenzione, restauro e gli interventi previsti dall'art. 6

- ampliamento di superficie interna ai fabbricati esistenti, senza variazione della sagoma degli edifici; tale ampliamento dovrà garantire la lettura delle originarie caratteristiche tipologiche dei fabbricati. In alternativa è consentito ampliare la Sul nei seguenti modi fino alla concorrenza di 100 m<sup>2</sup> una tantum:

- all'interno dei fabbricati di particolare interesse documentario destinati a servizi; tale ampliamento dovrà garantire la lettura delle originarie caratteristiche tipologiche dei fabbricati;
- ampliamento massimo di 50 m<sup>2</sup> di Sul una tantum per i fabbricati di particolare interesse documentario destinati a servizi, con corpi di fabbrica compatibili, per forma e materiali, con i caratteri tipologici del fabbricato; nei fienili, ad esempio, tali ampliamenti dovranno accostarsi ai lati originariamente pieni del fabbricato, rimanendo più bassi rispetto alla gronda esistente.
- ampliamento di Sul, limitatamente agli edifici all'esterno del nucleo urbano, purchè non vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99, qualora siano stati destinati, prima del 31.12.1999, a casa colonica o edifici di civile abitazione; tale ampliamento dovrà essere effettuato nel rispetto delle riconoscibili tipologie locali, in modo da non pregiudicare le caratteristiche di valore dell'edificio esistente.

L'intervento di ampliamento si riferisce, indipendentemente dal numero di tutti gli edifici presenti sul fondo, alla situazione proprietaria al 31.12.1999 ed è comprensivo dell'ampliamento una tantum di cui alla lettera a.2: pertanto l'intervento dovrà essere richiesto con un progetto congiunto di tutti i proprietari interessati.

### **c) Costruzioni inutilizzate da trasformare, prive di particolare interesse documentario, presenti nel territorio agricolo e precedentemente utilizzate per autonome funzioni di allevamento o cantine e le relative strutture annesse.**

#### **c.1) funzioni**

- mantenimento delle funzioni originarie con interventi di manutenzione e di miglioramento ambientale (ricostituzione e potenziamento del verde, risanamento e/o sostituzione di coperture o altri elementi in eternit, riordino dei fabbricati esistenti per il loro migliore inserimento nel contesto ambientale)
- qualora nel fronte della proprietà sia presente una viabilità strutturata (doppia corsia e banchine laterali) è possibile utilizzare i fabbricati esistenti per funzioni artigianali esclusivamente attraverso interventi di manutenzione e demolizione senza ricostruzione, fermo restando la necessità di interventi di mitigazione di cui al punto precedente che non potranno interessare più del 50% dell'area di proprietà;
- funzioni di cui alla lettera A dell'art. 3 con le limitazioni di cui al successivo punto c.2), nonchè, solo se compatibili con il contesto ambientale, i seguenti altri usi:
  - funzioni di cui punti b1, b2, b3 limitatamente agli esercizi pubblici, lettera E dell' art. 3;
  - fino al 30% della Sul dell'intera costruzione trasformata, con un massimo di 50m<sup>2</sup>, le funzioni di cui al punto b4 dell'art. 3 limitatamente alle attività produttive di tipo manifatturiero - artigianale solamente se laboratoriali comprese le attività artigianali di servizio alle persone.

In tutti i casi di utilizzo del fabbricato, o di parte di esso, per funzioni diverse da quella abitativa e per esercizi pubblici, tale utilizzo non può estendersi od incidere sull' area di pertinenza del fabbricato stesso, neppure con attività a cielo aperto, né con depositi, esposizioni di merci od altro.

#### **c.2) interventi**

- il recupero della Sul destinata ad allevamenti e/o cantine vinicole, mediante gli interventi di cui all'art. 4, per le funzioni di cui alla lettera A dell'art. 3, è consentito solo per realizzare una Sul massima pari al 30% di quella esistente destinata ad allevamenti e/o cantine vinicole, con un massimo di 275 m<sup>2</sup>, per ognuna delle tipologie, da collocare nel contesto dell'area cortiliva, a condizione che sia demolito tutto il volume destinato ad allevamenti, cantine vinicole e le relative strutture annesse. Il recupero è consentito nel solo caso gli immobili siano inutilizzati e non rivestano alcun valore documentario. La Sul derivante dalla/e demolizione/i può essere utilizzata per costruire nuovo/i edificio/i, alla sola condizione sia possibile realizzare unità immobiliari di non meno di 100 mq di Sul, nel caso la Sul derivante non raggiungesse i 100 mq potrà essere accorpata in ampliamento ad edifici residenziali esistenti. In presenza di ambedue le tipologie (cantina – allevamento) si potrà realizzare un edificio per ogni tipologia oppure un solo edificio, sommando le potenzialità; Nell'atto d'obbligo di cui all'art. 13.4 dovrà essere previsto il vincolo di inedificabilità sull'intera unità poderale per attività di allevamento e cantine vinicole e l'impegno a non riutilizzarla in futuro per tali usi. Per gli altri usi consentiti dalle norme, resta salva l'eventuale potenzialità edificatoria: tale potenzialità potrà essere utilizzata per la costruzione di nuove abitazioni solo dopo la realizzazione degli interventi di cui al presente punto.
- l'altezza massima è di 6,50 m;

#### **d) servizi annessi alle abitazioni ma distinti dal corpo di fabbrica delle stesse:**

##### **d.1) funzioni**

- mantenimento della funzione a servizio della residenza;
- funzioni di cui alla lettera A dell'art. 3 nella consistenza di un'unica unità immobiliare, a condizione si tratti di edifici di particolare interesse documentario o edifici ricadenti all' interno del territorio urbanizzato perimetrato ai sensi dell'art. 13 della l.u.r., nonchè nei casi previsti ai sensi della precedente lettera a).
- funzioni di cui ai punti b1, b2, b3 limitatamente agli esercizi pubblici, lettera E dell' art.3;
- fino al 50% della Sul complessiva dei fabbricati, con un massimo di 50 m<sup>2</sup>, le funzioni di cui al punto b4 - solo se compatibili con il contesto ambientale in cui si inseriscono - dell' art.3 limitatamente alle attività produttive di tipo manifatturiero-artigianale solamente se laboratoriali comprese le attività artigianali di servizio alle persone.

In tutti i casi di utilizzo del fabbricato, o di parte di esso, per funzioni diverse da quella abitativa e per esercizi pubblici, tale utilizzo non può estendersi od incidere sull' area di pertinenza del fabbricato stesso, neppure con attività a cielo aperto, nè con depositi, esposizioni di merci od altro.

##### **d.2) interventi**

- manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento secondo quanto stabilito al punto a.2).

#### **e) costruzioni esistenti e non utilizzate a fini agricoli alla data del 31.12.99, diverse da quelle di cui alle precedenti lettere a) b) c) d).**

Limitatamente ai fabbricati per i quali sia dimostrata, prima del 31.12.99, l'utilizzazione abitativa, si applica la disciplina di cui al precedente punto a).

Diversamente si applicano le seguenti norme:

##### **e.1) funzioni**

- mantenimento dell'uso in atto al 31.12.1999;

- funzioni di cui ai punti b1,b2 e b3 limitatamente agli esercizi pubblici dell' art. 3 [destinazioni d' uso] - solo se compatibili con la tipologia dell' immobile e con il contesto ambientale -, previo reperimento delle aree di cui all' art. 5 [attuazione del PRG];
- sono sempre ammesse le funzioni di cui alla lettera D dell' art. 3.

In tutti i casi di utilizzo del fabbricato, o di parte di esso, per funzioni diverse da quelle di cui alla lettera D dell' art. 3 e dagli esercizi pubblici, tale utilizzo non può estendersi od incidere sull' area di pertinenza del fabbricato stesso, neppure con attività a cielo aperto, nè con depositi, esposizioni di merci od altro.

## **e.2) interventi**

manutenzione, ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo; sola manutenzione, ove si tratti di costruzioni destinate, alla data del 31.12.1999, al commercio al dettaglio e s'intenda mantenere la medesima destinazione d'uso;

**13.10** I fabbricati di nuova costruzione - nei dieci anni successivi alla loro ultimazione - devono rimanere funzionali all'esercizio dell'attività agricola; pertanto - entro tale termine - non è ammesso l'intervento di cambio di destinazione d'uso, salvi i casi di successione per morte del proprietario; tale condizione deve essere contenuta nell'atto unilaterale d'obbligo di cui all'art.13.4.

Fatta salva la limitazione di cui sopra, le costruzioni, non esistenti alla data del 31.12.1999, che divengano non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, possono essere recuperate - esclusivamente con interventi di manutenzione e di risanamento conservativo senza aumento delle unità immobiliari abitative - per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole, secondo le modalità - per quanto compatibili con il presente punto - di cui al precedente punto 13.9.

**13.11** Non è, comunque, consentito il recupero ed il riuso (per funzioni non connesse all'esercizio di attività agricole) di tettoie, di baracche e di ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi con altezza interna inferiore a 2,50 m.

**13.12** Gli interventi di cui ai punti 13.9 e 13.10 sono, comunque, soggetti alle ulteriori seguenti condizioni:

- a) il concessionario, ove necessario, deve, a mezzo di specifica fidejussione ed eventuale convenzione, assumere l'obbligo di realizzare - anche a scomputo dei contributi dovuti a fronte del rilascio della concessione edilizia - interventi che, a seguito di indagini compiute dall'UTC, risultino necessari per la tutela e per la riqualificazione ambientale dell'area di pertinenza urbanistica della costruzione oggetto dell'intervento; gli interventi finalizzati alla ricostituzione di corridoi ecologici in fregio a fiumi, canali, scoli, fossi, strade, tenuto conto della primaria importanza della sicurezza idraulica del territorio, può fruire dello scomputo degli oneri di concessione, anche se esterni allo stretto ambito di intervento edilizio; nello scomputo possono essere compresi l'interventi di manutenzione straordinaria sulla rete scolante generale; sono fatte salve le distanze prescritte dagli Enti competenti.
- b) deve essere escluso - con l'atto d'obbligo di cui al punto 13.4 o con altro idoneo atto trascritto nei RR.II. - che, nell'intera unità poderale vengano, anche a seguito di successivi frazionamenti e/o trasferimenti di proprietà, realizzate (pure a mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia) nuove costruzioni abitative, ancorchè funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

Per ogni immobile, o complesso di immobili che costituisca un nucleo unitario, per i quali si attui il recupero ai sensi dei punti 13.9 e 13.10, dovrà essere individuata una superficie di pertinenza, nella misura massima di 5000 m<sup>2</sup>, entro la quale prevedere le opere esterne in relazione alle eventuali variazioni della destinazione d'uso (quali la sistemazione delle corti, il reperimento delle aree per servizi); dovranno essere conservate - anche se di superficie maggiore di 5000 m<sup>2</sup> - le aree di pertinenza storicamente consolidate e caratterizzate da elementi (naturalistici, storici, paesaggistici) meritevoli di tutela.

L'individuazione della superficie di pertinenza ed ogni intervento su di essa dovranno risultare sempre compatibili con il contesto ambientale e rispondere alle modalità progettuali di cui al punto 13.2.

**13.13** Eventuali variazioni d'uso realizzate (anche senza opere edilizie) in violazione delle disposizioni dettate dal presente articolo o dalle vigenti leggi regionali si considerano - a tutti gli effetti - come interventi in variazione essenziale: di ciò dev'essere fatta menzione negli atti d'obbligo di cui al punto 13.4.

## **Art. 14 - ZONE AGRICOLE NORMALI (P)**

Sono classificate di categoria E, secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r..  
Nelle zone agricole normali sono ammessi i seguenti usi:

### **14.1 Abitazioni agricole (\*)**

Tale uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui all' art. 40 della l.u.r.. L'uso comprende oltre agli spazi

abitativi, anche gli spazi accessori (rimesse, cantine, ecc.)

La Sul è pari a 55 m<sup>2</sup>/ha, per i primi 5 ha, per complessivi 275 m<sup>2</sup>, incrementabili di 15 m<sup>2</sup>/ha per i rimanenti, per un totale massimo di 500 m<sup>2</sup>. Tali indici sono applicabili nel caso l'unità poderale sia costituita da un'unica azienda agricola di almeno 5 ha, nel rispetto dell'art. 13.6.

## **14.2 Servizi agricoli**

**14.2.1** La Sul è pari a 150m<sup>2</sup>/ha per i primi 5 ha, per complessivi 750 m<sup>2</sup>, incrementabili di 20 m<sup>2</sup> per ogni successivo ettaro fino ad un massimo di 2000 m<sup>2</sup> in fabbricati aventi una superficie massima pari a 1000m<sup>2</sup>. L'utilizzazione ad agriturismo potrà essere estesa, oltre che alle superfici abitative esistenti, alle superfici esistenti e/o ricavabili -mediante l'applicazione delle norme di zona- all'interno dei fabbricati di servizio presenti sul fondo nell'ambito della corte del nucleo abitativo; si intendono per servizi – ai fini della presente norma – quei fabbricati a stretto servizio dell'originaria abitazione rurale, quali i fienili, e non i fabbricati che, per tipologia e/o dimensioni, si prestavano originariamente ad una utilizzazione autonoma (allevamenti, serre, grossi capannoni ecc.). L'utilizzazione agrituristica dei servizi dovrà essere sempre accompagnata da una verifica del loro stato di conservazione, al fine di un loro completo recupero strutturale ed architettonico; tale verifica dovrà comportare i necessari interventi di restauro e risanamento conservativo per gli immobili di valore documentario ai sensi dell'art. 6.1.1 delle NdA e di ristrutturazione per i servizi di tipologia incongrua rispetto al contesto rurale.

**14.2.2** Gli indici di cui ai punti 14.2.1 sono applicabili nel caso l'unità poderale sia costituita da un'unica azienda agricola di superficie pari almeno a 5 ha, nel rispetto dell'art. 13.6.

**14.2.3** Per le unità poderali esistenti alla data del 31.12.99, di superficie compresa tra i 3 e i 5 ha, è consentita la realizzazione di nuovi servizi agricoli e/o l'ampliamento di quelli esistenti in base all'indice di 150m<sup>2</sup>/ha comprensivi della superficie esistente.

## **14.3 Allevamenti aziendali**

La Sul deve rientrare in quella prevista all'art. 14.2, fino ad un massimo di 500 m<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda gli allevamenti suinicoli e avicoli, la potenzialità massima è pari al 40% di quella di cui al comma 14.2, con un massimo di 400 m<sup>2</sup> di Sul; tali indici sono applicabili nel caso l'unità poderale sia costituita da un'unica azienda agricola di almeno 5 ettari, nel rispetto dell'art. 13.6.

Gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alle verifiche di cui al Titolo VIII -incentivi- (V+R+E).

L'intervento è soggetto alle verifiche stabilite dalla Direttiva della Giunta Regionale n. 641 dell' 11.05.1998 e alla Circolare applicativa assunta con determinazione n. 1543 del 9 marzo 1999.

## **14.4 Serre con strutture fisse**

La Sul è pari a 1500m<sup>2</sup> per i primi 5 ha, integrabili di 150 m<sup>2</sup> per ogni ulteriore ettaro di pertinenza, fino ad un massimo di 10000m<sup>2</sup>. Tali indici sono applicabili nel caso l'unità poderale sia costituita da un'unica azienda agricola di superficie pari almeno a 5 ha, ottenibile anche mediante l'accorpamento di poderi - esistenti al 31.12.99 ed appartenenti ad un'unica proprietà - posti reciprocamente entro una distanza di 5 km.

**14.5** Negli edifici di cui ai commi 14.1 e 14.2 esistenti all'interno dell'azienda agricola è consentito l'utilizzo della Sul, fino ad un massimo di 100 m<sup>2</sup>, per le attività di cui alla lettera b4 - solo se compatibili con il contesto ambientale in cui si inseriscono - dell'art. 3 [destinazioni d'uso] limitatamente alle attività produttive di tipo manifatturiero-artigianale solamente se laboratoriali comprese le attività artigianali di servizio alle persone, esclusivamente se esercitate da un componente il nucleo familiare residente nel fondo. Tali attività - che non determinano cambio di destinazione d'uso - devono essere oggetto di comunicazione al Comune ai fini della agibilità e non possono estendersi od incidere sull'area di pertinenza del fabbricato stesso, neppure con attività a cielo aperto, nè con depositi, esposizioni di merci od altro.

Sono ammesse, anche oltre 100 m<sup>2</sup> di Sul, le attività di centro per il benessere fisico, purchè in presenza di unità abitative nell'area cortiliva: se l'attività eccede i 100 mq. e/o se non sarà esercitata da un componente il nucleo familiare dovranno essere applicati integralmente i relativi oneri di concessione e all'interno dell'area di pertinenza dovranno essere ricavati spazi per il parcheggio privato nella misura di 1 mq./mq. di Sul.

**14.6** La distanza minima dai confini di proprietà è pari a 10 m, mentre, per gli ampliamenti degli edifici esistenti al 31.12.99, è di 5 m.

14.7 L'altezza massima è di 7 m.

## **Art. 15 - ZONE AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE (P)**

15.1 Nel PRG sono individuate le seguenti zone di salvaguardia e di tutela che costituiscono zone omogenee E secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r.:

- zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua
- zone di particolare interesse paesaggistico ed ambientale
- invasi ed alvei dei corsi d'acqua.

Per tali zone valgono le prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale con le specificazioni e integrazioni definite nei commi successivi. Gli interventi di cui al presente articolo, eccedenti il restauro e risanamento conservativo, sono subordinati alle verifiche di cui al Titolo VIII [incentivi e promozione della bioedilizia] (V + R + T) e alla verifica delle opportunità di cui alla lettera a) dell'art. 13.12.

Per quanto concerne altezze e distanze vale quanto previsto all' art. 14 [zone agricole normali].

### **15.2 Zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua**

Le zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (Senio e Santerno) sono costituite dalle aree di terrazzo fluviale più antico per gli alvei non arginati; per gli alvei arginati corrisponde alla zona arginata, comprensiva degli argini stessi e di una fascia di sicurezza.

Le disposizioni di carattere generale di cui all'art. 13 [zone agricole: disposizioni comuni] sono integrate dalle seguenti ulteriori limitazioni:

- sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 13 e 14 [zone agricole normali] con esclusione di quanto previsto agli artt. 14.2.3 e 14.3, a condizione che i fabbricati siano posti nelle immediate adiacenze e in accorpamento ai nuclei rurali esistenti. Sono ammesse anche strutture abitative funzionali all'agricoltura.
- per una fascia di 20 m dal piede dell'argine è vietata qualsiasi nuova costruzione e devono essere progettate, in occasione di interventi edilizi, la ricostituzione della vegetazione e la costruzione di corridoi ecologici;

### **15.3 Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale**

Le disposizioni di carattere generale di cui all'art. 13 [zone agricole: disposizioni comuni] sono integrate dalle seguenti ulteriori limitazioni:

- le zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale sono finalizzate alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi. Qualsiasi intervento edilizio è prioritariamente subordinato al rispetto di quanto sopra espresso;
- gli interventi in tali zone devono avvenire nel rispetto delle tipologie costruttive locali prevalenti e nei limiti derivanti dalla conformazione morfologica dei luoghi e dal prioritario obiettivo della salvaguardia dei beni tutelati.
- sugli edifici esistenti non funzionali all'attività agricola, fatte salve le ulteriori limitazioni per gli edifici di valore, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione e sono ammesse le destinazioni di cui alle norme dell' art. 13.
- per quanto riguarda gli edifici funzionali all'attività agricola, sono consentiti esclusivamente ampliamenti una tantum degli edifici esistenti al 31.12.99 strettamente indispensabili alla conduzione del fondo, con un massimo di 100 m<sup>2</sup> di Sul per la residenza e di 150 m<sup>2</sup> di Sul per i servizi;
- gli interventi infrastrutturali potranno essere consentiti subordinatamente alla predisposizione di un progetto di inserimento paesaggistico e di minimizzazione dell'impatto;
- per una fascia di 10 m dal piede dell'argine del Canale dei Mulini è vietata qualsiasi nuova costruzione e devono essere progettate, in occasione di interventi edilizi, la ricostituzione della vegetazione e la costruzione di corridoi ecologici.

### **15.4 Progetto di valorizzazione del Canale dei Mulini**

Il Canale dei Mulini costituisce il più importante segno territoriale che attraversa il comune di Solarolo: è tutelato dal P.T.C.P. come area di particolare interesse paesaggistico e ambientale.

Il progetto di valorizzazione da approvarsi dal Consiglio Comunale prevede:

- il restauro di parti manomesse che si ritiene opportuno ripristinare;
- la fruibilità ciclabile;
- la valorizzazione ambientale con la ricostituzione di corridoi ecologici;
- la definizione della fascia di tutela assoluta di 10 metri di cui al punto precedente che potrà essere rivista in relazione alla edificazione esistente senza che ciò produca variazioni al PRG; l'intera zona compresa nella fascia può essere oggetto di esproprio per piste ciclabili, pedonali, ecc;
- l'estensione del progetto deve riguardare l'intero ambito di interesse paesaggistico e ambientale.

## **Art. 16 - ZONE EXTRAURBANE ATIPICHE CONSOLIDATE**

**16.1** Sono le aree extraurbane già edificate o trasformate con precedenti PRG, nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità ambientale. Esse costituiscono parte della zona omogenea D secondo il D.l. 1444/68 e la l.u.r.

Gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alle verifiche di cui al Titolo VIII [incentivi] (V+ R) e debbono rispettare le disposizioni di cui all'art. 13.2.

Il verde dovrà essere progettato in modo tale da costituire fasce arboree di perimetrazione con alberature di alto fusto.

### **16.2 Indici e parametri**

I parametri e le destinazioni sono gli stessi delle zone consolidate prevalentemente produttive di cui all'art. 11, con la esclusione del commercio al dettaglio di cui al punto b3) dell'art. 3.

Il commercio al dettaglio, nella misura massima di 100 mq., è ammesso unicamente in associazione al commercio all'ingrosso.

## **Art. 17 - ZONE EXTRAURBANE DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE**

Il PRG individua, nel territorio extraurbano, quelle aree che, per la particolare collocazione urbanistica e per le funzioni che sono chiamate a svolgere nell'assetto della pianificazione e programmazione, necessitano di norme specifiche e puntuali per la loro trasformazione. Le tavole di PRG in scala 1:5000 individuano le zone interessate dalla trasformazione, a cui fanno riferimento apposite schede normative che disciplinano tutti gli aspetti della trasformazione. Ogni trasformazione, all'interno delle aree di pertinenza di edifici esistenti, per quanto non in contrasto con le previsioni delle schede normative, deve comunque rispettare anche le disposizioni di cui al precedente art. 13 [zone agricole: disposizioni comuni].

## **Art. 18 - BORGHETTI RESIDENZIALI IN TERRITORIO AGRICOLO**

**18.1** Il PRG definisce borghetti residenziali in territorio agricolo quei nuclei prevalentemente residenziali sorti con precedenti Piani regolatori nei quali si individua l'esigenza di completamento per una loro configurazione in veri e propri borghi rurali.

Sono classificati come zone omogenee B secondo il D.l. 1444/68 e al l.u.r.

**18.2** Se non diversamente specificato dal presente articolo si applicano i disposti dell'art. 10 [Zone urbane consolidate residenziali miste] con indice di fabbricabilità di 1,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e altezza massima di 7 m.

**18.3** Tutti gli interventi devono essere realizzati nel rispetto dell'art. 13.2 del Titolo III [Zone normative extraurbane -la campagna].

## TITOLO IV – SERVIZI PUBBLICI

### **Art. 19 - AREE PER SERVIZI: TIPOLOGIE E GENERALITA'**

**19.1** Il PRG nei centri urbani individua le aree per servizi con le relative destinazioni. All'esterno dei centri urbani il PRG conferma -qualora non individuate- le aree pubbliche destinate funzionalmente a servizi.

Le aree per servizi si suddividono in due categorie:

- le attrezzature pubbliche che hanno una valenza sovracomunale e che coincidono con le zone F della l.u.r.
- le zone pubbliche di quartiere che coincidono con le zone G della l.u.r.

**19.2** L'intervento sulle aree a servizi è riservato, in via principale, al Comune o agli Enti istituzionalmente competenti. E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo. E' ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessione da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regoli con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

**19.3** Sono sottratte alle disposizioni di cui sopra le zone per attrezzature religiose e zone per attrezzature di interesse comune, limitatamente alle strutture esistenti, che possono liberamente essere trasformate nel solo rispetto delle norme di zona.

**19.4** I servizi e le attrezzature di interesse generale di cui al presente articolo possono altresì sempre beneficiare della facoltà di deroga di cui all'art. 29 [facoltà di deroga].

**19.5** Sugli edifici esistenti conformi alle destinazioni di PRG sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 4 [interventi: tipologie e definizioni].

**19.6** Le verifiche di cui ai commi 8 e 9 dell'art. 5 [attuazione del PRG], per quanto concerne gli spazi pubblici, sono effettuate solo ove richieste dai commi che seguono.

**19.7** Le zone omogenee F comprendono le seguenti tipologie di servizio urbano:

#### **19.7.1 Zone per attrezzature tecniche.**

Sono destinate alle funzioni di cui al punto b1 dell'art. 3 [destinazioni d'uso] ivi comprese le abitazioni e gli uffici di pertinenza. L'indice di  $U_f$  è di  $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

#### **19.7.2 Zone cimiteriali**

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed ai servizi e attività necessari al funzionamento di tali attrezzature.

#### **19.7.3 Zone ferroviarie**

In tali zone sono ammessi tutti gli interventi al servizio delle linee ferroviarie di competenza dell'Ente proprietario. Gli immobili esistenti possono essere trasformati con interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

#### **19.7.4 Zone per la viabilità esistente e di progetto**

In tali zone sono ammessi tutti gli interventi al servizio della sede stradale di competenza degli Enti proprietari. Tutte le strade vanno alberate e attrezzate a seconda del ruolo che devono assolvere con parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, spazi di protezione, ecc.

**19.8** Le zone omogenee G comprendono le seguenti tipologie di servizio di quartiere:

#### **19.8.1 Zone a verde pubblico**

Nelle zone a verde naturale, attrezzato e sportivo sono ammesse piccole costruzioni di altezza massima di 4 m.

Le strutture esistenti in aree già utilizzate a verde sportivo possono essere ampliate o coperte a condizione non superino il 30% della superficie di pertinenza.

Sono sempre ammessi i parcheggi sul limite delle zone a parco.

#### **19.8.2 Zone per parcheggi pubblici**

Nelle zone per parcheggi pubblici dovranno essere messe a dimora idonee alberature e potranno essere realizzate piccole costruzioni al servizio del parcheggio.

#### **19.8.3 Zone per l'istruzione**

Sono destinate alle funzioni scolastiche ed ai servizi annessi e funzionali.

L'indice di  $U_f$  è pari a  $0.8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Per l'assolvimento delle quote di parcheggio si applicano le norme derivanti da leggi specifiche di settore.

#### **19.8.4 Zone per attrezzature religiose**

Oltre ad ospitare le collettività religiose e i servizi gestiti da religiosi, in tali zone sono ammesse, quando compatibili con il valore storico degli edifici, le funzioni di cui alla lettera A, ai punti b1, b2, b3 con la precisazione che il commercio al dettaglio è ammesso solo all'interno del centro storico, al punto b4 con esclusione del commercio all'ingrosso ed alla lettera E dell'art. 3 [destinazioni d'uso].

Fatte salve specifiche norme per gli edifici di valore, sono ammessi su conforme parere della Commissione edilizia interventi di ristrutturazione con modeste traslazioni planoaltimetriche e, solo al di fuori del centro storico, ampliamenti una-tantum di Sul fino ad un massimo di  $200 \text{ m}^2$  da collocare nell'ambito delle proprietà adiacenti.

I parcheggi di cui all'art. 5 [attuazione del PRG] sono obbligatori unicamente per le funzioni di cui ai punti b2 e b3 dell'art. 3 al di fuori del centro storico. In tali casi i parcheggi sono di uso pubblico.

#### **19.8.5 Zone per attrezzature di interesse comune**

Sulla base di specifiche esigenze di carattere generale sono ammesse tutte le destinazioni di cui all'art. 3 [destinazioni d'uso], ad eccezione dei punti C e D; l'indice di  $U_f$  è pari a  $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

In tali zone le quote di parcheggio dovranno essere identificate contestualmente alla progettazione esecutiva in quantità appropriata con riferimento:

- ai flussi di traffico che presumibilmente verranno determinati dalle destinazioni previste;
- ad eventuali parcheggi esistenti in adiacenza all'intervento.

**Art. 20 - NORME DI TUTELA AMBIENTALE, PAESAGGISTICA E SVILUPPO DEL VERDE**

Le norme di cui al presente articolo si applicano agli articoli, commi e punti delle NdA - nonchè alle schede normative di attuazione - contrassegnati dalla lettera (A).

**20.1.1** In tutti i progetti presentati le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rilevate. I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, avendo cura di non offenderne gli apparati radicali. Le specie pregiate vanno conservate.

**20.1.2** Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto della sistemazione degli spazi aperti, e, quindi, anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo, e la definizione dei materiali impiegati, delle zone pavimentate.

**20.1.3** Come direttiva di carattere generale è prevista in tutte le zone (ad esclusione della zona omogenea A) la messa a dimora di 1 albero di alto fusto e di 3 arbusti ogni 100 m<sup>2</sup> di area di proprietà pertinente all'intervento. All'interno dell'ambiente urbano al fine di favorire la reintroduzione di siepi autoctone in relazione a specifici condizionamenti progettuali si stabilisce la equivalenza di 1 albero di alto fusto a 10 ml di siepi autoctone (3 arbusti per metro lineare).

Nel caso che, per la particolare conformazione del lotto e delle costruzioni, non sia possibile assolvere integralmente a tale obbligo, la messa in opera deve avvenire in aree esterne a quella dell'intervento.

Il rispetto delle prescrizioni contenute nella concessione edilizia riguardanti il verde va effettuato al momento della abitabilità/agibilità che potrà essere ugualmente rilasciata, per consentire le piantagioni in stagioni idonee.

Ogni albero di alto fusto dovrà rispettare le seguenti caratteristiche:

- altezza minima di 2,5 m;
- presentare portamento e dimensioni corrispondenti alle caratteristiche richieste dal progetto e tipici della specie, della varietà e della età al momento della loro messa a dimora;
- essere stato specificatamente allevato per il tipo di impiego previsto (es. alberate stradali, filari, esemplari isolati o gruppi ecc.);

La scelta delle specie dovrà essere effettuata secondo i criteri indicati negli allegati del PRG.

Per ogni albero abbattuto è prevista generalmente la sostituzione con 3 piante di alto fusto.

La messa in opera delle alberature nelle zone consolidate, qualora risulti impossibile provvedere all'interno dell'area di intervento, può avvenire -su parere dei competenti uffici comunali- in aree esterne.

**20.1.4** Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.

**20.1.5** Nelle zone industriali e per le attività produttive il verde dovrà essere realizzato a fasce alberate di isolamento e filtro di adeguata profondità. In prospicienza di zone per la viabilità il verde dovrà assolvere alla riduzione dell'impatto acustico.

**20.1.6** Negli ambiti ove siano compresenti - sulla base delle schede normative di attuazione - destinazioni miste residenziali-produttive, devono essere progettate adeguate fasce verdi di protezione ecologica per ridurre il più possibile gli effetti indotti dalle attività produttive sulla residenza.

## TITOLO VI – PAESAGGIO EXTRAURBANO

### **Art. 21 - AMBITI DI CONSERVAZIONE DEGLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI IL PAESAGGIO**

**21.1** Il PRG conferma le zone che, per caratteristiche morfologiche, naturalistiche, geologiche, costituiscono ambiti di rilevante interesse generale, tali da rendere necessaria la loro conservazione integrale.

**21.2** In particolare costituiscono ambiti di conservazione, individuati con apposito perimetro, i dossi di pianura in quanto rappresentano morfostrutture che per rilevanza storico/testimoniale e/o consistenza fisica definiscono la struttura plausibile sia come ambiti recenti di pertinenza fluviale sia come elementi influenti il comportamento delle acque di esondazione.

Gli ambiti interessati da dossi di ambito fluviale recente e paleodossi di modesta rilevanza sono disciplinati dalle seguenti norme volte a tutelare la morfologia dei suoli, la permeabilità dei suoli e il reticolo idrografico:

- 1) Le eventuali nuove costruzioni, fatti salvi evidenti casi di impedimento oggettivo, vanno poste in contiguità con l'edilizia esistente, al fine di costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente. Di norma le nuove costruzioni si adagiano al suolo senza riporti, sbancamenti o tagli nel terreno all'esterno del sedime dell'edificio;
- 2) Vanno salvaguardate le caratteristiche altimetriche dei dossi e quindi le modifiche di quota; quando assolutamente necessarie, come per esempio per tracciati infrastrutturali, vanno accompagnate da uno studio di valorizzazione paesistico/ambientale;
- 3) Dovrà essere ridotta al minimo la impermeabilizzazione delle aree di pertinenza limitando le pavimentazioni agli spazi strettamente necessari e favorendo contestualmente la formazione di spazi inerbiti e pavimentazioni forate;
- 4) Le acque meteoriche prima di essere immesse nel corpo ricettore (fognatura/fosso/scolo) con un troppo pieno, vanno disperse nel terreno attraverso opportuni drenaggi al fine di contribuire alla eventuale ricarica delle falde di pianura;
- 5) Il reticolo idrografico di scolo delle acque va integralmente conservato nel suo stato naturale compresa la vegetazione adiacente. Sono autorizzabili, quando necessari per garantire l'accesso ai fondi, solo ponticelli o altre strutture idonee di attraversamento, che non riducano minimamente la sezione di deflusso del corpo idrico, realizzati utilizzando elementi di finitura idonei al contesto dei luoghi;
- 6) In questi ambiti sono vietate le nuove discariche di qualunque genere;
- 7) Le attività produttive esistenti dovranno garantire la qualità e la protezione della risorsa idrica e mettere in atto azioni mirate al raggiungimento delle finalità espresse nel presente articolo;
- 8) Qualunque intervento edilizio è subordinato ad una verifica estesa all'intera proprietà al fine di attuare quanto previsto all'articolo 20.

### **Art. 22 - NORME DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

Le norme di cui al presente articolo si applicano agli articoli, commi e punti delle NdA - nonchè alle schede normative di attuazione - contrassegnati dalla lettera (P).

**22.1** Nelle zone agricole le nuove recinzioni delle proprietà (ad eccezione delle strutture di ingresso) devono essere formate con siepi vive autoctone con eventuale rete metallica o cancellata con zoccolo totalmente interrato.

**22.2** Di norma le recinzioni esistenti (ad esclusione di quelle di valore) vanno adeguate in caso di interventi di completa trasformazione degli immobili. E' comunque sempre necessario, nel caso di interventi concessionati, intervenire sui confini dell'area prevedendo all'esterno della recinzione siepi autoctone o in alternativa piante rampicanti, al fine di rendere congruente la recinzione col paesaggio circostante.

**22.3** Il PRG persegue l'obiettivo di valorizzare l'edilizia esistente in rapporto al paesaggio mediante:

- la conservazione delle specie arboree di pregio e l'integrazione delle piantagioni autoctone caratterizzanti il territorio di Solarolo;
- la conservazione degli elementi che caratterizzano il paesaggio agrario (viali, siepi, filari, gruppi arborei ecc.);
- un progetto specifico degli spazi aperti che valorizzi le sistemazioni a verde e le aree di pertinenza;
- la creazione di viali alberati d'accesso;

- la messa a dimora di 1 albero di alto fusto ogni 100 m<sup>2</sup> di area di pertinenza dell'immobile; la messa a dimora deve privilegiare la formazione di corridoi ecologici, l'ampliamento o la ricostruzione di aree boscate, il rinverdimento delle sponde, ecc. In alternativa alla piantagione di 1 albero di alto fusto ogni 100 m<sup>2</sup> può essere utilizzata, in questo caso, la tecnica della piantagione forestale anche all'esterno dell'area di pertinenza (si stabilisce l'equivalenza di 1 albero di alto fusto con 10 ml di siepi e piccole alberature autoctone nel numero di 3 ogni ml.)
- il reticolo idrografico di scolo delle acque, a prescindere dall'individuazione grafica nel PRG va integralmente conservato, in quanto rappresenta il sistema naturale per lo smaltimento e la laminazione delle acque di pioggia. Ad eccezione dei ponticelli da autorizzare con modalità che impediscano il restringimento della sezione del fosso, sono vietati i tombamenti se non necessari per eventuali ragioni di sicurezza dei fabbricati ( da autorizzare con l'applicazione di sistemi compensativi di laminazione).

**22.4** Per gli edifici posti in prossimità di strade, il verde dovrà essere disposto in modo da ridurre l'inquinamento acustico e la propagazione delle polveri.

**22.5** Nelle aree in cui insistono attività produttive, il verde dovrà essere realizzato a fasce alberate di isolamento e filtro di adeguata profondità.

**22.6** Le attività produttive dovranno garantire la qualità e la protezione delle risorse idriche nonché la salvaguardia dell'ambiente circostante al fine di rendere compatibile l'esercizio di altre attività produttive e la vivibilità del territorio.

## TITOLO VII - LIMITI ALLA ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE

### **Art. 23 - FASCE DI RISPETTO E ARRETRAMENTI**

**23.1** All'esterno della perimetrazione di cui all'art. 13 della l.u.r., parallelamente alle infrastrutture viarie, anche se le fasce di rispetto non sono disegnate, si applicano ai fini della edificabilità le norme del codice della strada.

**23.2** L'intera zona compresa nelle fasce di rispetto previste dal Codice della Strada (anche se non disegnate) può essere oggetto di esproprio essendo al servizio della viabilità e delle relative pertinenze, ivi compreso piste ciclabili, percorsi pedonali, barriere acustiche, sistemazioni a verde, viali alberati, parcheggi alberati ecc. Le infrastrutture da comprendere nella fascia di rispetto di legge, possono essere programmate e progettate esecutivamente nella fase di gestione del PRG limitando l'esproprio alle aree necessarie all'attuazione delle opere. Nelle fasce di rispetto sono consentite:

- recinzioni, in conformità alle norme del codice della strada;
- impianti di distribuzione carburante secondo quanto stabilito all'art. 28.3;
- cabine elettriche, impianti e volumi tecnici limitatamente all'interrato;
- modeste opere di impiantistica di altezza non superiore a 1,5 m;
- rampe di accesso e sistemazioni delle aree private a verde o parcheggio alberato, in ogni caso eseguite con materiali che non impermeabilizzino i suoli.

Per le fasce di rispetto delle linee ferroviarie valgono le norme di cui al D.P.R. n. 753 dell'11.07.1980.

In occasione di interventi edilizi va verificato lo stato della fascia in adiacenza alla sede stradale per una profondità di 3 metri se in piano oppure di 3 metri dalla scarpata; tale verifica, a livello di direttiva, deve concludersi con le seguenti azioni al fine di ridurre lo scorrimento superficiale delle acque:

- realizzazione di un ambito di raccolta delle acque (attraverso piccole pendenze) a congrua distanza dalla sede stradale e il relativo collegamento con la rete di scolo;
- impianto di una siepe autoctona lungo il fronte;
- rinaturalizzazione dei sistemi recinzione;
- recupero delle scarpate con vegetazione autoctona ricorrendo alle tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- le lavorazioni agricole devono di norma concedere una fascia di rispetto pari ad almeno 1,5 m.

**23.3** I tracciati delle infrastrutture compresi nelle fasce di rispetto e indicati nelle tavole grafiche possono essere sempre modificati senza che ciò comporti varianti al PRG.

**23.4** Gli edifici esistenti anche se oggetto di concessione in sanatoria presenti nelle fasce di rispetto, e in altri ambiti di tutela di infrastrutture che comportino il divieto di costruire possono essere oggetto di ristrutturazione senza demolizione integrale e di ampliamento non fronteggiante la strada, nel rispetto delle singole norme di zona.

Negli ambiti di cui sopra sono ammessi altresì gli interventi di demolizione con ricostruzione ove tale operazione comporti diverso posizionamento degli edifici interamente al di fuori della fascia di rispetto, in prossimità del limite esterno della stessa e nel rispetto di quanto previsto all'art. 13.3 delle presenti Norme di attuazione. In tale caso la ricostruzione avviene mantenendo la Sul ed il volume esistente.

Per gli edifici di valore l'intervento di demolizione con ricostruzione al di fuori degli ambiti di cui sopra è consentito qualora dalla perizia sulla sicurezza stradale e dalla relazione storica, con parere conforme dell'UTC risulti che l'intero edificio non presenti effettivi caratteri di interesse da conservare. In tale caso la ricostruzione dovrà essere fedele, spazialmente accorpata, ed eseguita secondo i criteri del restauro e risanamento conservativo.

In tutti i casi la ricostruzione avviene nel rispetto delle norme sulle distanze ed è subordinata alla progettazione di riqualificazione ambientale della fascia di rispetto.

Sono esclusi dalla possibilità di demolizione e ricostruzione "gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico", così come definiti dall'art. 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, Nuovo Codice dei Beni Culturali, come modificato dal D. Lgs. 62/2008 e 63/2008.

**23.5** Le distanze per gli accessi, all'esterno del territorio urbanizzato non possono essere inferiori per le provinciali a 200m.

Le distanze si misurano tra gli assi degli accessi o degli incroci consecutivi.

Sono fatti salvi gli accessi relativi ai progetti di nuovi distributori di carburanti

E' consentito comunque aprire gli accessi previsti dal PRG.

Fatti salvi i limiti e i divieti di cui sopra, l'apertura di accessi sulle strade nel territorio comunale è soggetta ai pareri ed autorizzazioni previsti dal Codice della Strada.

E' prevista comunque l'adeguamento degli accessi esistenti e una loro trasformazione e ricollocazione in funzione di una migliore sicurezza della circolazione.

**23.6** All'interno del centro abitato e delle zone previste come edificabili o trasformabili, i progetti pubblici o privati devono porsi l'obiettivo di arricchire le pertinenze stradali con alberature di alto fusto. In particolare occorre attenersi ai seguenti indirizzi:

- in tutte le nuove strade di progetto va prevista l'alberatura con piante di alto fusto da ambo i lati. Vanno conservate le caratteristiche di tutti i viali alberati esistenti;
- nelle strade senza alberi vanno progettate alberate stradali (pubbliche o private);

## **Art. 24 - FASCE DI RISPETTO ECOLOGICHE**

**24.1** I limiti di tutela ecologica tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche, e sono:

### **24.1.1 Fasce cimiteriali**

Sono identificate dal PRG. In tali zone sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione ed è vietato l'incremento delle superfici abitative, con la precisazione che non sono ammesse nuove costruzioni, anche precarie. Nelle fasce cimiteriali sono ammessi parcheggi pubblici alberati al servizio del cimitero.

### **24.1.2 Linee elettriche e impianti radio base per telefonia cellulare**

A livello ricognitivo il PRG individua le linee elettriche con tensione uguale o superiore a 15 kV e relative fasce di rispetto. In considerazione di possibili imprecisioni grafiche nell'elaborato Tav. 1 in scala 1:5000, l'esatta definizione delle fasce di rispetto avviene con rilievi precisi sul posto in conformità alla direttiva di Giunta regionale n. 2001/197 del 20.02.2001; conseguentemente il posizionamento e la profondità delle fasce -senza necessità di modificare il PRG- verranno stabiliti al momento della presentazione della pratica di intervento edilizio. Lo spostamento delle linee determina automaticamente la rettifica e l'adeguamento dei vincoli ai nuovi tracciati.

Per le fasce di rispetto delle linee elettriche e per il posizionamento degli impianti radio base per telefonia cellulare valgono le norme di cui al D.M. 16.01.199, al D.P.C.M. 23.04.92 e alla l.r. 30/00

### **24.1.3 Reticolo idrografico minore e minuto**

Il reticolo idrografico non ricompreso nelle zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale o di tutela dei corsi d'acqua (Santerno, Senio, Canale dei Mulini) è costituito da tutti i corsi d'acqua individuati nel PRG. Per una fascia di 10 m sono vietate nuove costruzioni al fine di privilegiare la ricostituzione della vegetazione e la costruzione di corridoi ecologici. Per i sistemi secondari di deflusso delle acque (reticolo minuto) non individuati nel PRG la fascia di cui al punto precedente è ridotta a 5 m.

Il reticolo idrografico costituisce un sistema di primario interesse pubblico per le funzioni ecologiche, di laminazione e di smaltimento delle acque e pertanto va conservato nel modo più rigoroso: all'interno del territorio urbanizzato è consentito tombinare i fossi con soluzioni che mantengano rigorosamente inalterata la funzione idraulica del corso d'acqua.

### **24.1.4 Fasce di rispetto dei canali consortili**

Fatta salva ogni altra norma di tutela dei canali e corsi d'acqua, nelle fasce di rispetto dei canali consortili, in riferimento a quanto stabilito dal Regio Decreto 8.05.1904 n. 368, si potrà procedere alla demolizione e ricostruzione degli immobili fuori dalla fascia di rispetto per riconosciuti motivi di sicurezza idraulica e pubblica incolumità: nel caso di immobili di valore, tale riedificazione -anche se su diverso sedime- dovrà comunque avvenire nel rispetto dei criteri della fedele ricostruzione.

### **24.1.5 Oleodotto militare.**

La condotta interrata di proprietà dell'Aeronautica Militare, rappresentata nella tavola grafica in deposito all'UTC, è soggetta ad una fascia di rispetto pari a 1 metro totale in cui non è possibile effettuare alcuna lavorazione dei terreni in assenza del nulla osta vincolante dell'Aeronautica Militare.

## **Art. 25 - FASCE DI TUTELA STORICO AMBIENTALE**

**25.1** I limiti di tutela storico-ambientale tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche, archeologiche di particolare interesse e sono:

### **25.1.1 Vincoli di interesse archeologico**

Per interventi che vanno ad intaccare il sottosuolo e ricadenti nel centro storico, oltre alla tutela di cui al D. Lgs 490/99, è obbligatoria da parte del privato la comunicazione, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, alla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna. Sugli immobili esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle norme di zona se compatibili con gli obiettivi di tutela.

### **25.1.2 Tutela delle cose di interesse artistico e storico**

Oltre alla tutela prescritta dal D.Lgs 490/99, qualsiasi intervento da effettuarsi nelle adiacenze deve essere in assonanza con il bene tutelato.

### **25.1.3 Tutela delle bellezze naturali**

Oltre alla tutela del D.Lgs 490/99 e del P.T.P.R., gli interventi all'interno o in vista di zone tutelate devono essere resi compatibili, sotto l'aspetto paesaggistico e panoramico, con la salvaguardia di tali zone.

### **25.1.4 - Tutela degli elementi della centuriazione**

- Il PRG individua la struttura della centuriazione; per una fascia di 20 m dagli elementi fisici della centuriazione è prescritto il divieto di alterare le caratteristiche dei seguenti elementi: le strade, le strade poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi della centuriazione, i tabernacoli, nonché ogni altro elemento riconducibile, attraverso l'esame dei fatti topografici, alla divisione agraria romana. Nelle aree interessate dalla tutela degli elementi della centuriazione romana le disposizioni di cui alle specifiche norme di zona sono integrate dalle seguenti limitazioni:

- qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento, rifacimento di infrastrutture viarie deve possibilmente riprendere l'orientamento degli elementi lineari della centuriazione;
- il PRG promuove e consente interventi volti a visualizzare maggiormente i segni della centuriazione sul territorio attraverso la piantagione di siepi, alberature a filari o isolate.

## TITOLO VIII - INCENTIVI E PROMOZIONE DELLA BIOEDILIZIA

### **ART. 26 - INDIRIZZI ED INCENTIVI**

**26.1** Gli indirizzi che seguono sono volti ad incentivare una elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale.

In funzione delle diverse zone urbanistiche, vengono proposti incentivi a cui il privato può accedere, in un'ottica di sperimentazione e anche di riqualificazione degli spazi aperti.

**26.2** Gli incentivi che seguono si sommano agli altri previsti dalle singole norme di zona e il conseguente aumento di volume è soggetto alla verifica sui servizi di cui agli specifici articoli.

**26.2.1** In caso di ampliamento, le regole da rispettare, al fine dell'utilizzo di tutti gli incentivi, sono da intendersi riferite alle sole parti in ampliamento.

Zona	Incentivi	REGOLA da rispettare
Art. 7 - aree a verde privato	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliamento di Sul dal 10% al 15%</li> <li>• Ampliamento di Sul dal 10% al 20%</li> <li>• Ulteriore ampliamento di Sul del 5%</li> </ul>	V + R + T V + R + T + E A
Art. 10 - zone urbane consolidate residenziali miste	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli indici di edificabilità sono ampliati del 15%</li> <li>• Gli indici di edificabilità sono ampliati del 25%</li> <li>• Nel caso in cui l'indice sia esaurito è ammesso un intervento edificatorio ulteriore pari ad un massimo:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- del 10% del volume esistente</li> <li>- del 20% del volume esistente per la realizzazione di autorimesse private</li> </ul> </li> </ul>	V + R + T B + A  V + R + T V + R
Art. 11 - zone urbane consolidate produttive miste: - prevalentemente produttive	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'indice di U<sub>f</sub> può arrivare a 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> <li>• Il commercio al dettaglio è consentito fino al 50%</li> <li>• Nel caso in cui l'indice sia esaurito è ammesso un ampliamento del 10%</li> </ul>	V + R + E V + R + E V + R + E
- di ipotetica dismissione	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'utilizzo residenziale può arrivare al 100%</li> <li>• È consentito il mantenimento del volume esistente se in eccesso</li> <li>• Gli indici di edificabilità sono ampliati del 30%</li> </ul>	V+R+T V+R+T+E V+R+B+E
Art. 12.2 - zone miste residenziali pubbliche-private	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'indice di U<sub>t</sub> può essere ampliato del 20%</li> <li>• L'indice di U<sub>t</sub> può essere ampliato del 45%</li> <li>• Ulteriore incremento del 5%</li> </ul>	T+E B+E A
Art. 12.3 - zone produttive miste di nuovo impianto	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'indice di U<sub>t</sub> può arrivare a 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> <li>• Incremento dell'indice di U<sub>t</sub> di 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> <li>• Il commercio al dettaglio è consentito fino al 50%</li> </ul>	V+R+E A V+R+E
Art. 14.1 - abitazioni agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliamento degli indici del 10% fermo restando il limite di 500 m<sup>2</sup></li> <li>• Ampliamento degli indici del 20% fermo restando il limite di 500 m<sup>2</sup></li> <li>• Ampliamento degli indici del 5% fermo restando il limite di 500 m<sup>2</sup></li> </ul>	V+R+T+E V+R+B+E A
Attività produttive esistenti in zona agricola al 31.12.99	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliamento una tantum di 100 m<sup>2</sup></li> </ul>	V+R+E

Art. 16 – zone extraurbane atipiche consolidate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliamento una tantum del 10% in caso di esaurimento degli indici</li> </ul>	V+R+E
Art. 18 - Borghetti residenziali in territorio agricolo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli indici di edificabilità sono ampliati del 20%</li> </ul>	V+R+T+E

**26.3** Le seguenti definizioni sono riferite all'utilizzo degli incentivi.

Le lettere riportate a fianco di ciascuna definizione identificano le medesime nel prospetto di cui al punto 24.2.1.

#### **26.3.1 Riutilizzo acque meteoriche (A)**

Consiste nell'accumulo delle acque meteoriche in vasche opportunamente dimensionate al fine di utilizzarle, attraverso un impianto apposito, all'interno degli edifici per usi non pregiati (servizi igienici, ecc.).

#### **26.3.2 Bioedilizia (B)**

Intervento rivolto ad una progettazione edilizia ed urbanistica che tenga conto dei principi elementari della biodelizia. Si prevede, compatibilmente con la specifica situazione del sito, che:

- la progettazione dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
- per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, preferenza per ampie superficie vetrate verso SUDEST e OVEST progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo.
- le pareti esterne dovranno essere composte da materiali permeabili assorbenti, e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento (spessore > 35 cm);
- spessore dei solai intermedi > 40 cm (per isolamento acustico);
- pareti esterne idonee ad attutire il rumore dall'esterno;
- posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva);
- preferenza per l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero-cemento debolmente armati e orientati.
- abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi esterni sia per gli spazi di relazione interni posti al piano terra.

Le suddette caratteristiche dovranno essere dimostrate in elaborati grafici di progetto con dettagli costruttivi.

#### **26.3.3 Estensione degli elementi naturali (E)**

La valorizzazione del paesaggio agricolo con elementi di naturalità costituisce un obiettivo prioritario del PRG che si attua con:

- ampliamento di aree a vegetazione spontanea di alto fusto;
- realizzazione di fasce di vegetazione autoctone ad alto fusto a fianco di fiumi, torrenti, canali, scoli, fossi, scarpate, carraie;
- realizzazione di fasce di vegetazione autoctone nelle aree di rispetto naturale, ferroviario, cimiteriale;
- realizzazione di piccole aree boscate o anche alberature singole a marcare la proprietà;
- realizzazione di sistemi arborei a filari o puntuali negli ambiti della centuriazione romana.

Ai fini dell'applicazione dell'incentivo si stabilisce che per ogni metro cubo dato dall'incentivo deve essere realizzata una superficie di 1 m<sup>2</sup> da riservare alle aree di cui sopra.

L'area può essere realizzata anche all'esterno della proprietà

#### **26.3.4 Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti (R)**

Consiste nella preventiva valutazione ed esame delle presenze edilizie nell'area oggetto di intervento. L'obiettivo è rivolto all'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado e incompatibilità con il contesto ambientale, presenti nell'area di intervento, avendo come riferimento per le operazioni di recupero le tipologie tradizionali:

AMBIENTE URBANO -

- 1) Sostituzione delle coperture o elementi esistenti in cemento amianto con coperture tradizionali in laterizio; limitatamente alle zone produttive la norma è assolta anche con metodi alternativi di bonifica di tali elementi;
- 2) demolizione o recupero dei piccoli fabbricati destinati a garages o servizi di tipo precario o incongrui con il contesto quali ad esempio i garages in lamiera;
- 3) sostituzione di elementi di finitura incongrui quali:
  - sostituzione di tapparelle (per qualunque intervento)

- camini prefabbricati, ringhiere, parapetti ecc. da valutarsi in rapporto al 10% del costo del programma costruttivo.

AMBIENTE EXTRAURBANO-

- 1) Sostituzione delle coperture o elementi esistenti in cemento amianto con coperture tradizionali in laterizio; limitatamente ai grandi capannoni presenti nell'area di intervento destinati a funzioni produttive agricole (allevamenti, cantine vinicole, ecc.) la norma è assolta anche con metodi alternativi di bonifica di tali elementi;
- 2) eliminazione delle situazioni di degrado ambientale nell'area di pertinenza dei fabbricati (eliminazione o recupero di piccoli servizi incongrui, pulizia delle aree esterne, restauro degli eventuali singoli elementi di valore quali pozzi, forni, edicole, capitelli, ecc.)
- 3) sostituzione di elementi di finitura incongrui quali:
  - sostituzione di tapparelle (per qualunque intervento)
  - camini prefabbricati, ringhiere, parapetti ecc. da valutarsi in rapporto al 10% del costo del programma costruttivo.

### **26.3.5 Tetto in legno (T)**

Consiste nella realizzazione di tetti con struttura e orditura in legno, (da lasciarsi a vista negli ambienti abitativi).

Per interventi sull'esistente che non interessino la copertura con opere eccedenti la straordinaria manutenzione, la norma si intende assolta con il solo adeguamento dei cornicioni a forme e materiali tradizionali.

Per ottenere l'incentivo dovranno essere in legno anche gli infissi (finestre, porte esterne e oscuranti).

### **26.3.6 Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza (V)**

Intervento di progettazione esteso, all'intera area esterna di pertinenza dell'immobile, che preveda:

AMBIENTE URBANO -

- 1) Negli spazi esterni dovrà essere progettata la massima permeabilità del suolo. A tal fine le pavimentazioni, da ridursi al minimo, dovranno essere preferibilmente in materiali naturali.
- 2) Dovrà essere potenziato il verde privato con la messa a dimora di siepi autoctone su almeno il 50% dei confini comprendendo sempre il fronte stradale e dovranno essere attuati sistemi di raccolta delle acque meteoriche

AMBIENTE EXTRAURBANO -

- 1) Le recinzioni e/o i muretti in cemento dovranno essere sostituiti con le recinzioni in siepe autoctona ed eventuale rete metallica o cancellata o in alternativa ricoperti con rampicanti;
- 2) realizzazione di viali alberati di accesso.

## TITOLO IX - DISPOSIZIONI FINALI

### **Art. 27 - NORME FINALI**

**27.1** In sede attuativa gli azzonamenti e le perimetrazioni indicati nelle tavole di progetto vanno intesi tenendo conto della reale conformazione delle proprietà e della sede fisica degli elementi presenti sul territorio. Il rispetto di tale principio può determinare la rettifica degli azzonamenti di concessione edilizia.

**27.2** Gli strumenti urbanistici attuativi approvati alla data di adozione del presente PRG hanno efficacia per 10 anni dalla data della loro approvazione ove si tratti di strumenti di iniziativa pubblica e dalla data di trascrizione nei registri immobiliari della convenzione ove si tratti di strumenti di iniziativa privata; entro tale termine si applicano le norme del precedente PRG. Restano salvi i maggiori termini stabiliti dalla legge. Una volta venuta a meno l'efficacia dello strumento urbanistico attuativo, nel caso in cui lo stesso risulti integralmente attuato quanto alle opere di urbanizzazione, si applica la disciplina sostanziale dettata dal PRG per l'area o la zona in questione senza che sia necessario il ricorso ad ulteriore strumento urbanistico attuativo; diversamente, se lo strumento urbanistico attuativo non risulta integralmente attuato quanto alle opere di urbanizzazione, è necessaria l'approvazione di un nuovo strumento che disciplini il completamento.

**27.3** L'esistenza delle costruzioni alla data del 31.12.1999 deve risultare da atti comunali o, in subordine, da atti catastali, o in loro mancanza, da atti facenti prova sino a querela di falso; si considerano esistenti alla data del 31.12.1999 tanto le costruzioni assentite con concessione edilizia ed ultimate entro tale data (l'ultimazione deve risultare dai medesimi atti sopra citati) quanto le costruzioni oggetto di domanda di concessione in sanatoria presentate entro tale data semprechè -poi- la concessione stessa sia rilasciata. In difetto della documentazione o dei titoli di cui sopra, le costruzioni si considerano, agli effetti del presente articolo, come non esistenti alla data del 31.12.1999. L'esistenza delle destinazioni d'uso alla data del 31.12.99 può risultare anche da licenza d'uso o altri atti dell'Amministrazione comunale.

**27.4** All'esterno del centro storico, ma entro il centro urbano, sono consentite strutture leggere di superficie massima pari a 100 mq. di Sul, nell'ambito delle proprietà private, unicamente al servizio dei pubblici esercizi quali bar e ristoranti, nel rispetto delle norme sulle distanze di cui all'art. 2 e del Codice della Strada. Tali strutture, che vengono escluse dalla verifica degli indici e dei parametri delle presenti norme, dovranno avere caratteristiche di pregio e qualità formale, dovranno essere prevalentemente vetrate ed in grado di caratterizzare il luogo in cui sono inserite attraverso la progettazione dell'intera area esterna di proprietà; dovranno inoltre essere progettate per il loro utilizzo continuo, con la possibilità di apertura estiva e di chiusura invernale.

### **Art. 28 - IMPIANTI SEGNALETICI E PUBBLICITARI, CENTRI DI RACCOLTA E DISTRIBUTORI CARBURANTI**

**28.1** In attesa di uno specifico piano, per la regolamentazione degli impianti segnaletici e pubblicitari valgono le norme del codice della strada, con le seguenti eccezioni:

- nel centro storico le insegne vanno unicamente previste nel vano portainsegna e, di norma, non devono sporgere dal filo del muro;
- nelle zone di pertinenza di edifici di valore, zone consolidate residenziali, zone a verde privato, zone agricole di tutela le insegne vanno poste sul fabbricato (con esclusione di soluzioni a bandiera) e devono essere, per la qualità del materiale, le dimensioni e la collocazione, in rapporto armonico con questo;
- di norma vanno preferite soluzioni sopra-porta o in vano portainsegna;
- è vietata in tutto il territorio comunale la installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, lungo le strade, con la sola eccezione della segnaletica pubblica di carattere turistico e della segnaletica di indicazione e direzione.

**28.2** I nuovi centri di raccolta di veicoli fuori uso sono ammessi unicamente nelle zone produttive (consolidate, di completamento, di espansione) non prospicienti su strade statali e provinciali, a condizione che l'area sia perimetrata da una fascia di verde boscato di profondità minima pari a 10 m. I nuovi insediamenti dovranno garantire una distanza dalla residenza tale da mantenere sul fronte degli edifici valori di immissione acustica non superiori a quelli previsti dalla classe III del regime definitivo indicato nel D.P.C.M. 1.03.91.

**28.3** Sono confermati gli impianti di distribuzione carburanti esistenti.

Gli impianti di distribuzione carburanti sono altresì ammessi:

- nelle aree contrassegnate con la lettera D;
- sul suolo pubblico;
- nelle zone produttive;
- nelle fasce di rispetto alle infrastrutture viarie ricadenti in zona agricola, nel rispetto di quanto sottoindicato:
  - I nuovi impianti di distribuzione di carburante devono ricadere nella tipologia Stazione di Servizio come definita al punto 1 lettera d) dell'allegato 1 alla L.R. 18.08.94, n. 33, con le dotazioni minime di cui al terzo comma del punto 2 dello stesso allegato);
  - I nuovi impianti dovranno avere le seguenti dimensioni:

superficie	minimo 3000 m <sup>2</sup>	massimo 4200 m <sup>2</sup> ;
lunghezza del fronte	minimo 60 m	massimo 70 m
profondità	minimo 50 m	massimo 60 m, anche con sconfinamento nella zona agricola
  - L'area di pertinenza dell'impianto di distribuzione può essere coperto da tettoie, chioschi, manufatti per un massimo del 50%. La rimanente area dovrà essere sistemata prevedendo anche spazi a verde e alberature di alto fusto, secondo le seguenti dotazioni minime:  
per i nuovi impianti di distribuzione di superficie minima pari a 3000 m<sup>2</sup>, deve essere prevista una fascia a verde con alberi di alto fusto perimetrale larga due metri, interna all'area stessa; per superfici superiori a 3000 m<sup>2</sup>, fino al massimo di 4200 m<sup>2</sup>, tale fascia verde alberata perimetrale dovrà essere incrementata di una quota pari al 50% della superficie ampliata.
  - le pensiline dovranno avere una distanza dalla strada di almeno 3 m; i fabbricati che determinano Sul dovranno essere realizzati al di fuori della fascia di rispetto, alla distanza minima di 5 m. dal confine. Sono fatte salve le norme del Codice della Strada.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo 28.3, valgono le leggi in materia, in particolare la l.r. 18.08.1994 n.33, il D.legs 11.02.1998 n.32 e il D.legs 8 settembre 1999, n. 346.

## **ART. 29 - FACOLTA' DI DEROGA**

Su tutto il territorio comunale sono ammissibili le deroghe dell'art. 54 della l.u.r.

La concessione in deroga alle norme di regolamento edilizio o di attuazione del PRG è rilasciata dal Sindaco, previo nulla osta del Consiglio Comunale.

## **Art. 30 - NORME TRANSITORIE**

**30.1** Gli strumenti urbanistici attuativi convenzionati (o regolati da atto d'obbligo) - adottati prima della data di adozione del presente PRG - possono, entro il loro termine di validità, costituire oggetto di variante a condizione che rimangano immutate (secondo le previsioni dello strumento attuativo) la consistenza complessiva dei volumi o della Superficie lorda di pavimento nonché la consistenza complessiva delle aree a standard urbanistico e delle varie destinazioni d'uso.