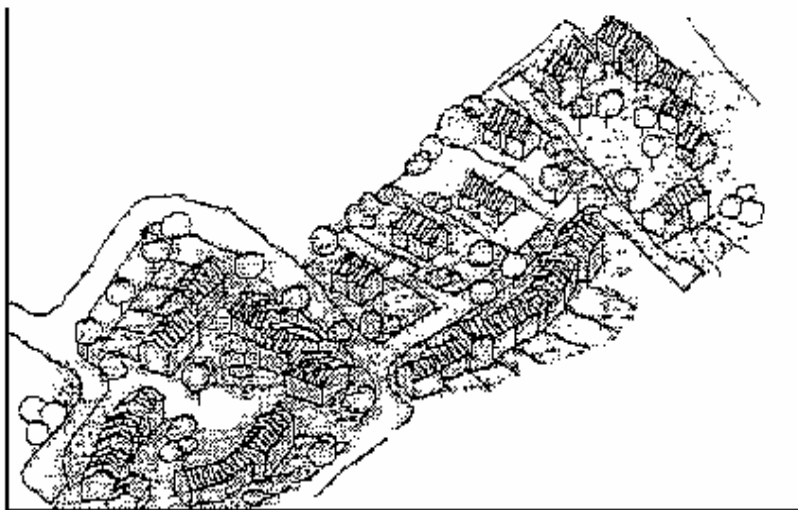


PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI BAGNOLO IN PIANO

VARIANTE GENERALE AL
**PIANO
REGOLATORE
GENERALE**
NOVEMBRE 1997



NORME DI ATTUAZIONE

VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE APPROVATA CON D. G. P. n. 153 del 18.05.2004

Stesura generale:

Arch. S. Teneggi - Studio AU
Dott. Urb. M. Betti

Censimento edifici extraurbani
e collaborazione normativa correlata:

Arch. W. Baricchi

Sindaco
G. Rossini

Il responsabile del Settore Urbanistica
Geom. Lorella Costi



Il progettista Arch. Aldo Caiti



centro cooperativo di progettazione s.c.r.l.
architettura ingegneria urbanistica

Via Lombardia n. 7, 42100 Reggio Emilia
tel 0522 920460 / fax 0522 920794
www.ccdprog.com / e-mail: info@ccdprog.com
C. f. P. Iva 00474840352



PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI BAGNOLO IN PIANO

NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

**VARIANTE ALLE N.T.A. ADOTTATA con D.C.C. n. 61 del
17.07.2003**

**CONTRODEDOTTA con D.C.C. n. 2 del
04.02.2004**

**APPROVATA con D.G.P. n. 153 del
18.05.2004**

ADEGUATE :

- ALLA 16^a VARIANTE PARZIALE APPROVATA con D.C.C. N° 68 DEL 30/11/2004
- ALLA 18^a VARIANTE PARZIALE APPROVATA con D.C.C. N° 17 DEL 23/03/2005
- ALLA 20^a VARIANTE PARZIALE APPROVATA con D.C.C. N° 70 DEL 07/09/2005
- ALLA 19^a VARIANTE PARZIALE APPROVATA con D.C.C. N° 80 DEL 16/11/2005
- ALLA 21^a VARIANTE PARZIALE APPROVATA con D.G.P. N° 55 DEL 13/03/2007
- ALLA 22^a VARIANTE PARZIALE APPROVATA con D.C.C. N° 86 DEL 29/11/2005
- ALLA 23^a VARIANTE PARZIALE APPROVATA con D.C.C. N° 28 DEL 31/05/2006
- ALLA 24^a VARIANTE PARZIALE APPROVATA con D.C.C. N° 58 DEL 27/09/2006
- ALLA 25^a VARIANTE PARZIALE APPROVATA con D.C.C. N° 37 DEL 06/06/2007
- ALLA 26^a VARIANTE PARZIALE APPROVATA con D.C.C. N° 84 DEL 12/12/2007
- ALLA 27^a VARIANTE PARZIALE APPROVATA con D.C.C. N° 53 DEL 24/09/2008
- ALLA VARIANTE PARZIALE APPROVATA con D.C.C. N° 65 DEL 15/10/2008
- ALLA 28^a VARIANTE PARZIALE APPROVATA con D.C.C. N°74 DEL 26/11/2008
- ALLA CONTRODEDUZIONE di cui alla D.C.C. N° 41 DEL 25/06/2008 relativa al punto 2 adottato con del di CC n. 31 del 06.04.2005 e alla delibera di Giunta Provinciale n. 31 del 17.02.2009

SOMMARIO

TITOLO 1° CONTENUTI E VALIDITÀ DEL PIANO	4
Art. 1 - Contenuti e campo di applicazione del Piano Regolatore Generale	4
Art. 2 - Efficacia del Piano	4
Art. 3 - Elaborati del Piano	4
TITOLO 2° DEFINIZIONI	5
Art. 4 - Indici e parametri urbanistici	5
Art. 5 - Indici ecologici.....	6
Art. 6 - Parametri edilizi.....	7
Art. 7 - Definizioni per gli interventi edilizi	8
TITOLO 3° ATTUAZIONE DEL P.R.G.	9
Art. 8 - Strumenti.....	9
Art. 9 - Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del P.R.G.	9
Art. 10 - Subcomparti	10
TITOLO 4° LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED AMBIENTALI	11
Art. 11 - Distanze e visuali libere	11
Art. 13 - Ambiti di perequazione urbanistica	12
Art. 14 - Categorie di intervento.....	12
Art. 15 - Tutela ambientale del territorio	14
Art. 16 - Compatibilità ambientale delle reti energetiche e tecnologiche.....	14
Art. 17 - Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati e per le nuove costruzioni nel territorio extraurbano.....	15
TITOLO 5° FUNZIONI ED USI DEL TERRITORIO	19
Art. 18 - Funzioni.....	19
Art. 19 - F1 Funzione abitativa.....	19
Art. 20 - F2 Funzioni terziarie di integrazione con la residenza	19
Art. 21 - F3 Funzioni terziarie-direzionali	20
Art. 22 - F4 Funzioni produttive	21
Art. 23 - F5 Funzioni agricole.....	22
Art. 24 - F6 Funzioni alberghiere	22
Art. 25 - Altri usi	22
Art. 26 - Usi transitori di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche	23
TITOLO 6° REGOLAMENTAZIONE DEL TERRITORIO	25
Art. 27 - Unità di paesaggio e zone urbanistiche	25
CAPO I IL TERRITORIO AGRICOLO	26
Art. 28 - Ripartizione, classificazione ed elementi generali	26
Art. 30 - ZA2 Zone agricole di tutela all'abitato	28
Art. 31 - ZA3 Zone agricole a parco-campagna	29
Art. 32 - ZA4 Zone agricole a parco territoriale-naturalistico	29
Art. 33 - Schede	30
Art. 34 - Disciplina del patrimonio edilizio	31
CAPO II COMPLESSI EDILIZI MERITEVOLI DI TUTELA	33
Art. 35 - Edilizia storica esterna alla zona A	33
Art. 36 - Tipologie edilizie tipiche delle tradizioni locali.....	34
CAPO III LA CITTÀ STORICA	36
Art. 37 - La zona del Nucleo Storico	36
Art. 38 - Il progetto	36
CAPO IV LA CITTÀ CONSOLIDATA	38
Art. 39 - Le zone della città consolidata.....	38
Art. 40 - ZIRC1 Zona a prevalente integrazione residenziale consolidata dei tessuti antichi posti intorno al nucleo storico.	38
Art. 41 - ZIRC2 Zona a prevalente integrazione residenziale consolidata di tessuti caratterizzati da monotonia ed uniformità urbanistica ed edilizia	39

Art. 42 -	ZIRC3 Zona a prevalente integrazione residenziale consolidata di tessuti caratterizzati da insediamenti lineari posti in capoluogo e nei nuclei esterni	40
Art. 43 -	ZIRC4 Zona a prevalente integrazione residenziale consolidata caratterizzata da uniformità edilizia e da alternanza tra spazi insediati e verdi	42
Art. 44 -	ZIRC5 Zona a prevalente integrazione residenziale consolidata caratterizzata da progettazione urbanistica ed edilizia di tipo organico e formale	43
Art. 45 -	PRIV Zone per parchi e giardini a verde privato.....	44
Art. 46 -	ES Aree per interventi speciali di Edilizia sociale	44
Art. 47 -	ZIPC1 Zona ad integrazione produttiva consolidata caratterizzata da tipologia edilizia uniforme "a capannone industriale"	44
Art. 48 -	ZIPC2 Zona ad integrazione polifunzionale consolidata caratterizzata da tipologia edilizio-urbanistica ad insediamento terziario-direzionale.	45
CAPO V	LA CITTÀ' DA TRASFORMARE.....	47
Art. 49 -	Le zone della città da trasformare.....	47
Art. 50 -	Edilizia Sovvenzionata / Convenzionata (E.S./C.)	48
Art. 51 -	ZIRT1 Zone di trasformazione urbana dei tessuti edificati dismessi od in via di dismissione	48
Art. 52 -	ZIRT2 Zone di trasformazione urbana di aree marginali o periferiche già interessate in parte da processi di urbanizzazione.....	49
Art. 53 -	ZIRT3 Zone di trasformazione ambientale	49
Art. 54 -	ZIPT1 Zona produttiva di trasformazione urbana di aree marginali o periferiche già interessate in parte da processi di urbanizzazione.....	51
Art. 55 -	ZIPT2 Zona produttiva di trasformazione ambientale.....	52
CAPO VI	IL SISTEMA DEI SERVIZI.....	54
Art. 56 -	ZP1 Zona destinate a viabilità, parcheggi e distributori di carburante.....	54
Art. 57 -	ZP2 Zona ferroviaria	55
Art. 58 -	ZP3 Zona di ambientazione stradale	55
Art. 59 -	Zone per servizi pubblici	56
Art. 60 -	ZP4 Zona a verde pubblico e attrezzato	56
Art. 61 -	ZP5 Zona per servizi pubblici di quartiere	56
Art. 62 -	ZP6 Zona per attrezzature urbane generali e parchi urbani.....	57
Art. 63 -	Zone per attrezzature sportive e ricreative private	58
Art. 64 -	Piste ciclabili.....	59
Art. 65 -	Edifici da espropriare per la realizzazione di infrastrutture e opere pubbliche	60
CAPO VII	AMBITI ED ELEMENTI DEgni DI PARTICOLARI SALVAGUARDIE.....	61
Art. 66 -	V1 Fasce di rispetto stradale e ferroviario	61
Art. 67 -	V2 Vincoli di rispetto dei corsi d'acqua	61
Art. 68 -	V3 Vincolo di rispetto cimiteriale	61
Art. 69 -	V4 Vincoli di rispetto idrogeologico	61
Art. 70 -	V5 Vincolo per lo spandimento dei liquami zootecnici.....	62
Art. 71 -	V6 Vincolo di rispetto dei biotopi di particolare pregio.....	62
Art. 72 -	V7 Fasce di tutela dall'inquinamento elettromagnetico	62
Art. 73 -	Invasi ed alvei di corsi d'acqua	63
Art. 74 -	Dossi di pianura	63
Art. 75 -	Impianto storico della centuriazione	63
Art. 76 -	Viabilità storica	63
Art. 77 -	Zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua.....	64
Art. 78	PERIMETRO DELLE ZONE VINCOLATE AI SENSI DEL TITOLO I° DEL D.Lgs. 42/2004 (ART.142)	64
ALLEGATO 1		65

Titolo 1° CONTENUTI E VALIDITÀ DEL PIANO

Art. 1 - Contenuti e campo di applicazione del Piano Regolatore Generale

1. Le presenti Norme costituiscono il riferimento giuridico del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Bagnolo in Piano, elaborato ai sensi della L. 1150/42 e della L.R. 47/78, come in seguito modificate ed integrate, e delle vigenti norme statali, regionali e provinciali di settore.
2. Esse assumono criteri di imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa (Art.9 della Costituzione ed art.1 della L.241/90) e si attengono al principio della semplificazione amministrativa e procedurale così come richiamato dalle più recenti disposizioni nazionali.
3. Il P.R.G. assume il principio dello sviluppo sostenibile, così come richiamato dalle direttive comunitarie, quale criterio di riferimento, verifica e regolamentazione dei processi attuativi della pianificazione urbanistica. A tal fine, approfondisce, articola e specifica, le disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) in riferimento agli specifici indirizzi, direttive e prescrizioni.

Art. 2 - Efficacia del Piano

1. In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati componenti il P.R.G., le presenti Norme prevalgono sugli elaborati grafici, le tavole P4/2 sulle tavole P4/1.
2. In caso di controversia tra le presenti Norme ed il vigente Regolamento Edilizio, prevalgono le presenti Norme.
3. Le presenti Norme, unitamente agli elaborati grafici di progetto, forniscono indicazioni e dettano prescrizioni per la stesura dei piani urbanistici attuativi, per la disciplina degli interventi diretti e per le trasformazioni d'uso del territorio.
4. I Piani urbanistici attuativi, già approvati alla data di adozione delle presenti Norme, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla loro validità ed efficacia. Le concessioni, le autorizzazioni edilizie ed i permessi di costruire rilasciati e ritirati in data antecedente l'adozione delle presenti Norme rimangono in vigore fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente; decorso il periodo di validità senza che sia dato inizio ai lavori, qualora non conformi alle presenti Norme, non possono essere rinnovate.

Art. 3 - Elaborati del Piano

1. Il P.R.G. è costituito da elaborati di analisi ed elaborati di progetto.
2. Gli elaborati di analisi sono i seguenti:
 - Relazione sugli indirizzi fondamentali e sulle analisi dello stato di fatto (A.1);
 - Schede n. 108 del rilievo urbanizzato (A2) con relative quantificazioni (A3) suddivise in 5 tipi di analisi
 - Schede n. 247 del rilievo agricolo (A.4);
 - Atlante urbanistico informatizzato (A.5);
 - Tavola in scala 1:5000 dell'uso del suolo (A.6);
 - Tavola in scala 1:5000 dei tipi di paesaggio urbano (A.7);
 - Tavola in scala 1:5000 della permeabilizzazione dei suoli (A.8);
 - Tavola in scala 1:5000 sullo stato di attuazione del P.R.G. vigente (A9) e relativa quantificazione.
 - Studio del sistema ecologico ambientale, così articolato:
 - a 1 catasto dei tipi di biotopi in scala 1:5000;
 - a 2.1 sorgenti di emissione in atmosfera in scala 1:10000;
 - a 2.2 ubicazione delle sorgenti inquinanti in scala 1:10000;
 - a 3.1 rete delle acque superficiali in scala 1:10000;
 - a 3.2 rete fognaria in scala 1:10000;
 - a 3.3 rete acquedottistica in scala 1:10000;
 - a 4.1 geomorfologia ed idrogeologia in scala 1:10000;
 - a 4.2 caratteri dei suoli in scala 1:10000;
 - a 4.3 zootecnia e smaltimento liquami in scala 1:10000;
 - a 5.1 aspetti vegetazionali e faunistici in scala 1:10000;
 - c. 1 potenziale biotico territoriale: ambiti omogenei in scala 1:5000;
 - c. 2 potenziale di rigenerazione biotico in scala 1:5000;
 - c. 3 potenziale di rigenerazione per aria, acqua, suolo in scala 1:5000;
 - c. 4 capacità di rigenerazione e compensazione ambientale: cellule spaziali omogenee in scala 1:5000;

- c. 5 capacità di rigenerazione e compensazione ambientale: classi di compatibilità in scala 1:5000.

3. Gli elaborati di progetto sono i seguenti:

- Relazione Generale;
- Norme di Attuazione;
- Tavola in scala 1:25.000 di "Inquadramento Territoriale" (P1);
- Tavola in scala 1:10.000 delle "Unità di Paesaggio di rango comunale" (P2);
- Tavole in scala 1:5.000 della "Vulnerabilità Ambientale" (P3);
- Tavole in scala 1:5.000 del "Progetto di Piano" (P4/1);
- Tavole in scala 1:5.000 dei "Comparti di Progetto e vincoli di salvaguardia specifica" (P4/2);
- Tavole in scala 1:5.000 del "Piano dei Servizi e vincoli ambientali" (P5);
- Tavole della "Disciplina Particolareggiata del Centro Storico - categorie d'intervento" (P0/1);
- Tavole della "Disciplina Particolareggiata del Centro Storico - zonizzazione" (P0/2);
- Censimento degli edifici posti nel territorio agricolo;
- Indici ecourbanistici di controllo della città edificata-consolidata;
- Indagine geologica composta da:
 - "Relazione Tecnica";
 - "Relazione Tecnica - allegato 1";
 - "Relazione Tecnica - allegato 2";
 - "Isopieze della falda freatica" (1a, 1b);
 - "Soggiacenza della falda freatica" (2a, 2b);
 - "Planimetria ubicazione prove".

Titolo 2° DEFINIZIONI

Art. 4 - Indici e parametri urbanistici

1. *ST - superficie territoriale*

E' l'area compresa all'interno del comparto unitariamente perimetrato sulle tavole 4/2 del P.R.G., destinate alle edificazioni, alle pertinenze della medesima ed alle urbanizzazioni.

Alla ST si applica l'indice di utilizzazione territoriale UT.

La superficie territoriale ST è espressa in mq.

2. *SF - superficie fondiaria*

E' l'area risultante dalla superficie territoriale ST, detratta delle superfici per le opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2.

Nel caso di intervento diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto.

Alla SF si applica l'indice di utilizzazione fondiaria UF.

La superficie fondiaria SF è espressa in mq.

3. *SE - superficie di concentrazione dei volumi edificabili*

E' l'area su cui dovranno essere localizzate le opere di urbanizzazione primaria, gli edifici, i parcheggi privati di pertinenza dei medesimi e le relative eventuali rampe di accesso.

La superficie SE è espressa in mq.

4. *UT - indice di utilizzazione territoriale*

Rappresenta la massima superficie utile SU edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale ST.

$UT = SU / ST$.

5. *UF - indice di utilizzazione fondiaria*

Rappresenta la massima superficie utile SU edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria SF.

$UF = SU / SF$.

6. *S1 - superficie per opere di urbanizzazione primaria*

Rappresenta le superfici destinate a: strade, marciapiedi, spazi di sosta, parcheggi, reti e centrali tecnologiche.

La superficie S1 è espressa in mq.

7. *S2 - superficie per opere di urbanizzazione secondaria*

Rappresenta le superfici destinate a: servizi scolastici, attrezzature pubbliche di interesse collettivo, verde pubblico attrezzato, luoghi di culto e relative attrezzature assimilabili al livello parrocchiale, parcheggi.

La superficie S2 è espressa in mq.

8. CU - *carico urbanistico*

Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale CU si valuta applicando i relativi "standards" delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.

9. CI - *capacità insediativa*

Si definisce capacità insediativa di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 33 mq. di superficie utile (SU) oppure secondo il rapporto medio convenzionale di 0,75 abitanti per stanza.

Art. 5 - Indici ecologici

1. SP - *superficie permeabile*

E' la parte della superficie territoriale o fondiaria permeabile naturalmente in modo profondo, nonché :

- a) le superfici ghiaiate o pavimentate con elementi alveolati posati a secco, che si considerano permeabili nella misura del 50%;
- b) i giardini pensili e le sistemazioni a verde sui solai di copertura dei piani interrati o seminterrati, che possono essere calcolati nelle superfici permeabili secondo le seguenti percentuali:
 - solaio con soprastanti 40 cm di terreno drenante con sistemazione a prato: 40%;
 - solaio con soprastanti da 40 a 80 cm di terreno drenante con sistemazione arbustiva: 60%
 - solaio con soprastanti oltre 80 cm di terreno drenante sistemato con vegetazione arborea: 80%.

2. IP - *indice di permeabilità*

Rappresenta il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile e la superficie territoriale o fondiaria della zona o lotto di riferimento. $IP = SP / SF$ o $IP = SP / ST$.

3. VE - *verde privato condominiale o VEP verde privato produttivo, a valenza ecologica*

E' l'area, interna agli ambiti di cui al Capo V del Titolo 6°, con finalità ambientali integrative a quelle del verde pubblico, pertanto è da attrezzare con essenze arboree ed arbustive. E' di natura privatistica, ma è possibile all'Amministrazione comunale assoggettare parte del VE a servitù di uso pubblico.

4. VP - *verde pubblico di compensazione*

E' l'area di obbligatoria e gratuita cessione all'Amministrazione Comunale, destinata alle opere di urbanizzazione relative agli ambiti della "città da trasformare" di cui al Capo V del Titolo 6°. Nel caso l'Amministrazione comunale lo riterrà opportuno, la cessione dell'area VP eccedente gli standard minimi di legge potrà essere sostituita dal pagamento di una rapportata cifra da ascrivere sul capitolo di spesa comunale relativo all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi (tav. P5). Nel VP interno ai comparti riportati sulle tavole di P.R.G. possono essere computate, ove non esplicitamente vietato nelle norme di zona omogenea, le aree classificate a ZP3 "Zone di ambientazione stradale" di cui all'art.58 delle vigenti NTA, per le quote eccedenti gli standards minimi di legge.

5. A - *densità arborea*

Rappresenta il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per unità di superficie.

6. Ar - *densità arbustiva*

Rappresenta il numero di arbusti da mettere a dimora per unità di superficie;

7. Irea = *indice di rigenerazione ecologica ambientale*

L'indice Irea evidenzia la capacità di esercitare funzioni di rigenerazione ambientali da parte delle aree verdi presenti nel sub-comparto sulle componenti aria, acqua e suolo. E' misurato in base alla presenza quantitativa dei diversi tipi di biotipi così come individuati dal rilievo ecomorfologico secondo il modello predisposto nello Studio ecologico-ambientale: aree ad alta densità arborea; aree a bassa densità arborea; aree a copertura prativa; presenza di microstrutture di equipaggiamento del paesaggio (siepi, filari arborei, alberi isolati).

La formula per il calcolo dell'indice Irea è la seguente:

$(prato \times 1,2 + b.c.a \times 2,2 + a.c.a. \times 2,7 + siepi \times 2,8 + alberi \times 50 \times 1,3) / SF$

dove:

prato = area a prato;

b.c.a. = area a bassa copertura arborea (superficie alberata < 50%);

a.c.a. = area ad alta copertura arborea (superficie alberata > 50%);

siepi = sviluppo lineare delle siepi (considerate di altezza convenzionale pari a 1 m);

alberi = numero di alberi;

Art. 6 - Parametri edilizi

1. SU - *superficie utile*

La superficie utile di un edificio è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani del fabbricato, compresi vani scale fuori ed entro terra, silos e tettoie ad uso produttivo, eccettuate le superfici relative a:

- cantine e depositi di servizio con altezza netta < 2,5 m, sino al 40% della SU;
- sottotetti e locali di servizio ricavati al piano sottotetto, con altezza netta media < 1,70 m;
- autorimesse di pertinenza di unità abitative, con H < 2,5 m, relativamente alle quantità di superficie inferiori ai valori "PPRIV massimo" indicati per l'uso U1.1 nel successivo Titolo 5°;
- autorimesse, con H < 2,5 m, relativamente alle quantità di superficie inferiori ai valori PPRIV indicati per ciascun uso nel successivo Titolo 5°;
- vani per impianti tecnici: termici, elettrici, idrici, condizionatori d'aria, motori ascensori;
- portici di uso pubblico e privato, annessi ad edifici destinati agli usi compresi nelle funzioni F1, F2, F5 ed F6 di cui al successivo Titolo 5°;
- terrazze, balconi, logge;
- murature esterne, nel rispetto dell'"Allegato B - Norme tecniche di attuazione per la certificazione energetica degli edifici" del Regolamento edilizio;
- vani di scale al servizio di piani che non contengono locali computati nella SU;
- vani degli ascensori;
- locali espressamente esclusi dal computo della SU dalle presenti Norme;
- vani per impianti tecnici, posti in strutture destinate ad attività produttive, strettamente necessari per il comprovato miglioramento della salute dei lavoratori e dell'ambiente;
- strutture di caseggiato a servizio di funzioni primarie alla persona (U2.6).

2. Fermo restando quanto disposto dal successivo Capo III e le modalità di intervento imposte dalla classificazione degli edifici posti nella Città Storica e con esclusione degli edifici posti nel territorio extraurbano, è possibile recuperare a fini abitativi (U1.1), i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 11/98, anche qualora sia saturato l'indice dei lotti di pertinenza dei singoli edifici. Tale recupero è consentito negli edifici inclusi nelle ZIRC, a condizione che i locali così recuperati presentino le caratteristiche di abitabilità definite dalla L.R. 11/98 e dal Regolamento Edilizio, da raggiungersi anche con interventi di manutenzione qualitativa che non modifichino le altezze di colmo e di gronda, nonché le linee di pendenza delle falde e vengano reperiti e/o monetizzati i relativi standard di parcheggio P1

3. V - *volume del fabbricato*

E' pari alla somma dei prodotti delle superfici lorde, comprensive delle murature, dei singoli piani per le rispettive altezze lorde, computate da pavimento a estradosso del solaio immediatamente superiore; l'altezza dell'ultimo piano abitabile è misurata come media delle altezze se il solaio è inclinato.

4. P - *numero dei piani*

E' il numero dei piani abitabili, anche se solo in parte, e cioè dei piani che contribuiscono a determinare la SU.

5. Hf - *altezza di ciascuna fronte di fabbricato*

L'altezza dei fronti dei fabbricati è rappresentata:

- per le fronti prospicienti le strade: dalla differenza tra la quota media del marciapiede stradale e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale della fronte e l'estradosso del solaio di copertura;
- per le fronti non prospicienti le strade: dalla differenza tra la quota media del piano di campagna e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale della fronte e l'estradosso del solaio di copertura.

6. H - *altezza di fabbricato*

Rappresenta il valore massimo edificabile misurato quale differenza tra la quota media del piano di campagna / marciapiede e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale della fronte e l'estradosso del solaio di copertura.

7. SC - *superficie coperta*

La superficie coperta degli edifici, è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi: i balconi aperti su tre lati, gli sporti di gronda e le pensiline che non aggettino più di 1,5 m oltre il filo del fabbricato. La superficie dei volumi aggettanti (bow-windows) è sempre computata. Sono inoltre computati i portici e i loggiati, anche se completamente aperti.

8. VL - *indice di visuale libera*

Esprime il rapporto fra il distacco di ciascun fronte del fabbricato (individuati dal perimetro determinato dalla superficie coperta SC) dai confini di proprietà, dai cigli stradali, dai fronti di altri fabbricati e l'altezza Hf del fronte stesso.

9. *Q - rapporto massimo di copertura*

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, espresso in percentuale, fra la superficie coperta SC e la superficie fondiaria SF.

10. *SV - superficie di vendita*

E' inerente agli esercizi commerciali. Corrisponde alla superficie destinata alla vendita, comprensiva delle aree occupate da banchi, scaffalature, vetrine o frequentabili dai clienti.

Art. 7 - Definizioni per gli interventi edilizi

1. *unità immobiliare*

Si intende la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo le quali essa è censita (appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.), comprensiva delle eventuali aree di pertinenza.

2. *unità edilizia*

Si intende l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari che si configura, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a sé stante, anche se costruito in aderenza ad altro.

3. *unità fondiaria*

Si intende il complesso costituito dall'unità edilizia e dall'area scoperta ad essa asservita e collegata, le cui parti si organizzano in modo unitario ai fini dell'intervento, sia sotto il profilo distributivo e funzionale, sia sotto il profilo tipologico e stilistico-architettonico.

4. *classe tipologica*

Si intende l'ambito omogeneo sotto il profilo dei valori morfologici, funzionali, distributivi e stilistico-architettonici a cui vengono ricondotte, ai fini della definizione degli interventi ammissibili, le unità fondiarie e/o le unità edilizie che presentano lo stesso schema tipologico e/o i medesimi livelli di valore pure in presenza di caratteristiche plano-volumetriche e stilistico-architettoniche anche diverse.

5. *tipologia edilizia*

Si intende una determinata organizzazione spaziale nella quale gli elementi costitutivi sono regolati tra di loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti o comunque riconducibili ad un medesimo tipo edilizio, in relazione anche alle tradizioni costruttive e ai sistemi abitativi locali.

6. *superfetazione o manufatto incongruo*

Si intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale di cui è parte ed al suo eventuale organico sviluppo, non riveste alcun interesse nella lettura filologica e nella definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia.

Ai fini dell'applicazione della presente normativa le superfetazioni vengono ulteriormente suddivise in:

- superfetazioni consolidate intese come quelle che per l'impianto distributivo rilevabile nello stato di fatto, per la consistenza strutturale, per le buone condizioni igienico-sanitarie, possono a tutti gli effetti considerarsi elementi indispensabili all'organizzazione spaziale e funzionale delle unità fabbricative esistenti, anche se aggiunte in epoca recente e comunque in data posteriore a quella di stesura del catasto di primo impianto;

- superfetazioni precarie intese come quelle che, per la precarietà delle strutture o per lo stato di degrado architettonico e funzionale delle unità fabbricative, o per l'impianto distributivo e per le caratteristiche tipologiche che le contraddistinguono, possono considerarsi del tutto incongruenti rispetto all'unità fabbricativa originaria ed agli organici ampliamenti della stessa.

7. *strutture di unità fondiaria (o edificio)*

Si intendono le strutture murarie portanti l'edificio o parti di esso.

8. *parti esterne di unità fondiaria e/o edilizia*

Si intendono quelle a diretto contatto con l'atmosfera e, quindi, non solo la facciata ed i portici prospettanti verso il fronte stradale, ma anche gli androni (corridoi passanti al piano terra che mettono in comunicazione le aree antistanti i due fronti), i cortili, le logge, le scale esterne, le coperture.

9. *copertura o sistema di copertura di unità fondiaria (o edificio)*

Si intende il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda principale di un edificio o di parti di esso.

10. opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ai sensi dell'art. 31 della Lg. Rg. 47/78 e s.m.i., le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite come segue:

- Opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento :

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.

- Opere di urbanizzazione secondaria :

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

Titolo 3° ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 8 - Strumenti

1. Il P.R.G. si attua per mezzo di Piani urbanistici attuativi coordinati dal Programma Pluriennale di Attuazione, ovvero per mezzo di interventi edilizi diretti: permessi di costruire e denunce di inizio attività.
2. I Piani urbanistici attuativi sono i seguenti:
 - il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica;
 - il Piano particolareggiato di iniziativa privata;
 - il Piano per l'edilizia economica e popolare;
 - il Piano delle aree da destinare agli insediamenti produttivi;
 - il Piano di recupero di iniziativa pubblica;
 - il Piano di recupero di iniziativa privata;
 - il Piano di Sviluppo Aziendale, limitatamente a quelli depositati prima dell'approvazione delle presenti Norme.
3. Il criterio preferenziale per l'ammissione dei comparti di espansione nel Programma Pluriennale di Attuazione, considera la reale volontà degli attuatori di avviare lo specifico processo di trasformazione territoriale previsto dal P.R.G., secondo criteri e modalità conformi al raggiungimento degli obiettivi di qualità ambientale e sociale promossi dal Piano medesimo.
4. Gli strumenti di attuazione del P.R.G. devono essere corredati, oltre che dagli specifici atti espressamente previsti dalla normativa e legislazione vigenti, dalla certificazione dell'Agenzia del Territorio e della Conservatoria dei Registri Immobiliari, relativa agli immobili in interesse, comprovante la situazione e consistenza proprietaria e le eventuali limitazioni all'esercizio della medesima.

Art. 9 - Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del P.R.G.

1. Gli edifici si intendono in contrasto con la destinazione d'uso prevista dal P.R.G. quando gli usi in essi presenti, alla data di adozione del P.R.G. medesimo, non rientrano fra quelli identificati per la zona urbanistica di appartenenza rilevabile dalle tavole di progetto.
Gli edifici esistenti in contrasto con le previsioni del P.R.G. possono essere sottoposti esclusivamente a:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia (nei casi non comportanti aumento del carico urbanistico o modifica degli usi in atto);

- restauro scientifico (ove espressamente previsto dalle presenti Norme);
- altri interventi di trasformazione sono consentiti soltanto nel caso di contestuale adeguamento al P.R.G..

2. Per gli edifici esistenti in aree sottoposte o da sottoporre a procedura di acquisizione pubblica mediante esproprio sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 10 - Subcomparti

1. L'individuazione dei subcomparti presente sulle tavole P4/2, costituita dalla cifra posta dopo il punto nella sigla relativa ai comparti, rimanda a quanto contenuto nel volume "Indici ecourbanistici di controllo della città edificata-consolidata", che ha valore di indirizzo e non è di obbligatoria osservanza.

Titolo 4° LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED AMBIENTALI

Art. 11 - Distanze e visuali libere

1. Si applicano nei casi di sopraelevazione e di ampliamento dei fabbricati esistenti e nei casi di nuova costruzione
Il calcolo delle distanze si effettua dalla sagoma descritta dal perimetro della superficie coperta SC.
2. *Distanze dai confini di proprietà*
La distanza dai confini delle strutture edilizie deve essere pari a 5 m, per le strutture a tipologia residenziale e servizi annessi, od a 7 m, per le strutture produttive, sia nei casi di nuova costruzione, sia nei casi di ampliamenti e/o sopraelevazioni.
E' ammessa la costruzione in aderenza rispetto ad un edificio preesistente costruito a confine; è ammessa altresì la costruzione in aderenza tra nuovi edifici su lotti confinanti, purché l'intervento sia oggetto di progetto unitario sottoscritto dalle parti interessate e vincolato alla contestuale realizzazione.
Per le sole strutture destinate ad autorimesse, con H massima pari a 3 m, è possibile la costruzione ad una distanza dal confine inferiore a 5 m, previo assenso del confinante, trascritto alla Conservatoria, e comunque nel rispetto dei parametri ed indici urbanistici.
3. *Distanze tra edifici prospicienti*
Per gli interventi di recupero dell'edificato esistente si mantengono le distanze esistenti al momento precedente il recupero medesimo. In caso di nuove costruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni, la distanza da osservare tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di 10 m, con un minimo, comunque, pari all'altezza H_f del fabbricato più alto.
4. Quanto indicato nel presente articolo in merito alle distanze minime non si applica nel caso di costruzione di cabine elettriche e di altri indispensabili impianti tecnologici realizzati in interventi diversi dalla nuova costruzione.
5. *Visuale libera*
L'indice di visuale libera VL, in caso di ampliamento o sopraelevazione, non deve essere inferiore a 0,40, o, comunque, uguale al preesistente. Nel caso di nuova costruzione non deve essere inferiore a 0,50.

Art. 12 - La disciplina dei parcheggi

1. I parcheggi previsti dalle presenti Norme si suddividono nelle seguenti categorie:
 - P1 = Parcheggi pubblici;
 - PPRIV = Parcheggi privati;
2. I parcheggi P1 sono parcheggi necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano, al servizio dell'intera collettività. I parcheggi P1 sono da attrezzare ed alberare contestualmente alla realizzazione delle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di Piano urbanistico attuativo; in tale ultimo caso, o in presenza di aree di notevole dimensione, gli spazi di sosta dovranno essere di tipo permeabile.
3. Le aree per parcheggi di tipo P1 non sono necessariamente individuate graficamente sugli Elaborati del P.R.G.. Nei Piani urbanistici attuativi e nei progetti relativi a permessi di costruire o denunce di inizio attività le aree per i parcheggi P1 dovranno essere localizzate sul fronte strada, al diretto servizio delle attività insediate, salvo dimostrazione della impossibilità di tale soluzione.
Le dimensioni minime del posto auto dei P1 e dei PPRIV devono essere di 2,50 x 5,00 ml.
Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi di P1, si considera mediamente un posto auto pari a 20 mq.. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard di P1 per le parti ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a P1 e il numero dei posti ricavati, superiore a 25.
Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi di PPRIV ad ogni posto auto non possono corrispondere più di 25 mq. di area compresi gli spazi di accesso e manovra.
4. Le aree e la realizzazione dei parcheggi P1 sono a carico del richiedente, il quale impegna la proprietà, con atto unilaterale d'obbligo formalmente registrato, alla gratuita cessione dei medesimi all'Amministrazione comunale nel momento in cui questa lo richiederà.
5. Nel caso l'Amministrazione comunale lo riterrà opportuno, nelle zone della città consolidata e nelle zone di cui al Capo I del Titolo 6° la cessione e realizzazione dei parcheggi P1 potrà essere sostituita dal pagamento di una rapportata cifra da iscriversi sul capitolo di spesa comunale relativo all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi (tav. P5).

6. Nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni con ricostruzione e nei casi di cambio d'uso dovranno essere reperiti spazi di parcheggio privato PPRIV e di parcheggio pubblico P1 nelle quantità non inferiori a quanto indicato per i diversi usi al Titolo 5° seguente.
7. I parcheggi e le autorimesse PPRIV sono di competenza dei singoli edifici e sono necessari a soddisfare le esigenze del parcheggio privato; per quanto concerne in specifico le medie attività commerciali devono essere accessibili alla clientela. Possono essere localizzati all'interno dell'edificio o adiacenti al medesimo, quali posto auto all'aperto o autorimessa.
8. Di norma non si ammette la realizzazione di parcheggi interrati, salvo il caso in cui non vi siano alternative per il reperimento delle aree minime richieste dalle presenti Norme. E' comunque di competenza dell'Ufficio Tecnico comunale la valutazione in merito, considerando, fra l'altro, le specifiche situazioni di carattere geologico.
9. Le quantità di parcheggio P1 e PPRIV, di cui al Titolo 5° seguente, sono da considerarsi dotazioni minime (e massime per quanto concerne l'uso U1.1); dovranno comunque essere rispettate eventuali ulteriori disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali.

Art. 13 - Ambiti di perequazione urbanistica

1. Le tavole di PRG individuano comparti soggetti ad unitaria progettazione, ad attuazione tramite piano attuativo ed a perequazione urbanistica; tali comparti, ZIRT e ZIPT, si collocano nella città da trasformare.
2. Le presenti Norme definiscono le regole della perequazione urbanistica ed in particolare la partecipazione, pro quota, dei vari proprietari agli impegni e alle possibilità di trasformazione previste dal PRG. La quota di ciascuno è rapportata all'estensione della relativa area di competenza ed è indipendente dalla specifica destinazione d'uso indicata dalle tavole P4/1.
3. La trasformazione urbanistica avverrà in base alle indicazioni prescrittive contenute nelle presenti Norme e nelle tavole di zonizzazione, indipendentemente dalla struttura proprietaria originaria.

Art. 14 - Categorie di intervento

1. Il presente articolo descrive le categorie d'intervento adottabili e previste dalle presenti Norme.
2. *manutenzione ordinaria*
Comprende e consente: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
3. *manutenzione straordinaria*
Comprende e consente: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, senza modifiche dei volumi, delle superfici delle singole unità immobiliari e delle destinazioni d'uso; La manutenzione straordinaria non è applicabile ad edifici ricondotti dal presente P.R.G. al restauro scientifico; per analoghi interventi si farà riferimento alle procedure del permesso di costruire.
4. *restauro scientifico*
Riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. L'intervento consiste in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
Comprende e consente le seguenti opere:
 - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè:
 - il restauro o il ripristino delle fronti esterne ed interne;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo e organizzativo originale;
 - la ricostruzione filologica, cioè sulla base di analisi e documentazioni storiche, di parti dell'edificio o manufatti eventualmente crollati o demoliti;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi di pertinenza;
 - b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, per il quale è prescritto il ripristino del manto di copertura originale;
 - c) l'eliminazione delle superfetazioni, intese come parti incongrue dell'impianto originario e degli ampliamenti organici del medesimo;

- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle indicazioni di intervento di cui ai punti precedenti.
5. *restauro e risanamento conservativo*
Riguarda gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
6. *ristrutturazione edilizia*
E' rivolta a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Comprende il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.
7. *ristrutturazione urbanistica*
E' rivolta a sostituire l'esistente tessuto edilizio-urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi comportante anche la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
8. *demolizione senza ricostruzione*
Riguarda le particelle edilizie e gli immobili in contrasto con l'ambiente o con la struttura originaria del fabbricato o tali da pregiudicare la corretta fruibilità degli spazi urbani.
9. *riqualificazione degli spazi e percorsi pubblici di relazione*
Sono rivolti alla ridefinizione funzionale e formale del sistema degli spazi e luoghi di incontro, della mobilità veicolare e ciclo-pedonale, attraverso l'eliminazione di opere esistenti incongrue alle specifiche destinazioni di zona, all'ambiente ed al paesaggio urbano. Sono consentiti interventi di manutenzione e ripristino del manto stradale.
Quali opere di riqualificazione degli spazi e percorsi pubblici di relazione si intendono:
a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici significativi;
b) la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
c) l'adozione di soluzioni funzionali ad un aumento delle condizioni di sicurezza nella circolazione ed alla determinazione delle aree necessarie per i parcheggi;
d) l'arredo urbano, ivi compresi gli interventi di modifica della dotazione vegetazionale esistente e la realizzazione di piccoli chioschi prefabbricati da adibire ad attività di vendita al dettaglio di giornali, fiori e generi di ristoro;
e) l'adeguamento delle reti tecnologiche.
10. *riqualificazione ambientale*
Sono rivolti ad una ridefinizione formale e funzionale del sistema del verde urbano anche con la sostituzione delle alberature e impianti incongrui con il contesto ambientale urbano.
Le opere di riqualificazione ambientale comprendono:
a) la formazione di nuovi ambiti a verde per la fruizione pubblica;
b) la tutela e la valorizzazione delle alberature e degli impianti congrui con il contesto ambientale urbano;
c) la riorganizzazione formale e funzionale delle aree e degli ambiti a verde, pubblici e privati, esistenti, ivi compresa la rete dei percorsi pedonali e ciclabili di fruizione.
11. *nuova costruzione*
Concerne la realizzazione di costruzioni interamente nuove, di ampliamenti (in senso sia orizzontale sia verticale) agli edifici esistenti; in quanto attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta a permesso di costruire.
12. *opere di demolizione:*
Riguardano fabbricati incongrui al tessuto del centro urbano o elementi incongrui inseriti nelle unità fabbricative, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura storicamente determinata dell'insediamento. La demolizione concorre, inoltre, all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e/o a verde pubblico.
13. *ripristino tipologico:*
Riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

L'intervento prevede:

- il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;

Art. 15 - Tutela ambientale del territorio

1. Il P.R.G. tutela l'equilibrio ecologico ed ambientale, nonché il paesaggio ed i beni culturali presenti nel territorio. Per la tutela ambientale del territorio, gli elementi paesaggistici aventi un rilevante significato ambientale, i corsi e le zone d'acqua, le relative sponde ed arginature, devono essere debitamente curati e conservati.

2. Non è consentito il deposito ed l'immagazzinaggio di materiali di rifiuto, di rottami e di altri materiali, se non espressamente previsto quale uso specifico dalle presenti Norme.

3. *Alberature*

Le alberature sono tutelate e sono soggette a conservazione.

Nell'area sottostante le alberature ed in quella d'attorno, posta sino a 5 m dall'involuppo esterno delle medesime, è vietata qualsiasi attività che possa compromettere la qualità ambientale e che possa comunque danneggiare le alberature stesse.

I progetti comportanti la modifica dello stato dei luoghi dovranno essere corredati da un censimento delle essenze arboree eventualmente ivi presenti, identificate in apposita cartografia e tramite documentazione fotografica. I progetti medesimi dovranno considerare il rispetto delle alberature esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non sono soggetti a tutela, salvo il caso che costituiscano complessi arborei di rilevanza paesaggistica, le seguenti alberature:

- le essenze arboree da frutto normalmente coltivate dalla produzione agricola;
- le essenze arboree esotiche;
- le essenze arboree autoctone con diametro del tronco, misurato a 1 m dal piano di campagna, inferiore a 0,2 m.

Nel caso si rendesse necessario l'abbattimento delle alberature tutelate, l'abbattimento deve essere autorizzato, previa redazione di un progetto di risistemazione ambientale, che preveda il ripristino delle alberature attraverso la piantumazione di essenze adeguate.

4. *Alberature da indici urbanistico-ecologici*

Le essenze arboree messe a dimora conseguentemente all'applicazione degli indici urbanistico-ecologici indicati dalle presenti Norme, dovranno essere piantumate, per il 50%, in modo da creare aggregati vegetazionali a cui parteciperanno un numero adeguato di essenze arbustive; eventuale deroga è assentibile solo previa dimostrazione della inopportunità o impossibilità a procedere alla tipologia di piantumazione citata.

5. *Elementi*

Sono tutelati, dunque ne è vietata la demolizione o sostituzione senza relativa autorizzazione, tutti quegli elementi di arredo tradizionale dei fondi agricoli e delle aie, quali pilastri d'ingresso (coperti e scoperti), lastricature in cotto od in pietra, pozzi vetusti, maestà, banchine e ponti di particolare fattura stilistica ed ogni altro elemento legato alle tradizioni ed alle tipologie locali.

Sono allo stesso modo tutelati i manufatti idraulici quali chiuse e sbarramenti.

Art. 16 - Compatibilità ambientale delle reti energetiche e tecnologiche

1. *Fognature*

Gli sversamenti di acque reflue urbane indicati nelle tavole dello Studio del sistema ecologico ambientale devono essere soppressi e le acque relative convogliate nel sistema fognario collegato al sistema di depurazione.

Fino alla eliminazione degli sversamenti di cui al comma precedente, nel caso che gli stessi superino i limiti di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia, non è ammesso alcun intervento edilizio, né di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, né di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, che interagisca in qualsiasi modo con tali sversamenti.

Gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti devono:

- realizzare separate reti di convogliamento delle acque bianche e delle acque nere;

- recapitare le acque nere nel sistema di fognatura pubblico;
- predisporre specifiche misure tecniche finalizzate alla depurazione a basso impatto ambientale delle acque nere, nel caso di assenza della fognatura pubblica. Le misure da adottare dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrologiche dell'ambito oggetto dell'intervento; tale relazione, a cura del richiedente, sarà redatta in concertazione con i competenti uffici comunali.

Gli interventi di nuova costruzione all'interno di nuovi strumenti urbanistici attuativi e gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti, non ricompresi in strumento urbanistico attuativo, ma che interessino una $S_u > 500$ mq, devono prevedere un sistema di raccolta e riutilizzazione delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento. Tale progetto deve garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici ecc.) oltre ad ogni necessario adeguamento delle reti idriche scolanti.

2. *Acquedotti*

Lo "Studio del sistema ecologico ambientale" indica la localizzazione dei pozzi che alimentano la rete acquedottistica comunale. All'intorno dei punti di captazione sono presenti due zone di rispetto circolari con centro in esso:

- l'ambito di stretta pertinenza del pozzo, di 10 m di raggio, ove non è consentita alcuna trasformazione urbanistica;
- l'ambito di rispetto, di 200 m di raggio, ove sono consentite trasformazioni urbanistiche, nei limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia, a condizione che sia escluso qualsiasi pericolo di inquinamento della falda idrica sotterranea e previo parere dell'ente gestore dei pozzi.

Ogni intervento di nuova costruzione o di ampliamento di un edificio esistente deve essere subordinato all'adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile.

3. *Impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati*

Fino all'approvazione di apposito regolamento, tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici sia privati, dovranno dimostrare, attraverso una specifica relazione tecnica, di prevedere tutti gli accorgimenti necessari a massimizzare il contenimento dei consumi energetici.

Art. 17 - Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati e per le nuove costruzioni nel territorio extraurbano

1. Il presente P.R.G. persegue la salvaguardia delle tradizioni locali e delle caratteristiche del paesaggio agrario reggiano-padano, pertanto, onde consentire la trasmissione e la conservazione di tali elementi, nei successivi commi, sono stati individuati e descritti alcuni criteri progettuali mutuati dalle caratteristiche tipiche degli edifici propri della pianura reggiana.
2. Tali criteri, elencati nei successivi punti del presente comma, dovranno essere osservati nel caso di interventi edilizi di recupero, nuova costruzione e ampliamento, effettuati nel territorio agricolo e comunque all'esterno dell'abitato frazionale e urbano, e nei casi espressamente indicati dalle presenti Norme, pur in osservanza delle categorie d'intervento esposte precedentemente. I criteri in parola sono di obbligatoria applicazione nel caso in cui il tipo di intervento, fra quelli precedentemente indicati, lo consente.
 - 1) Primo criterio: salvaguardia dei caratteri dell'ecosistema agricolo
la progettazione degli interventi dovrà in particolare salvaguardare l'impianto urbanistico originario attraverso il recupero e la valorizzazione dell'unità urbanistica di appartenenza; conseguentemente non è consentito:
 - a) l'edificazione di nuovi edifici nell'area di sedime dell'impianto originario (se non in sostituzione di edifici da demolire);
 - b) la modifica del rapporto reciproco fra edifici all'interno dell'unità urbanistica di appartenenza;
 - c) il frazionamento dell'area originaria di appartenenza tramite la realizzazione di opere edilizie, recinzioni o altri manufatti che possano alterare la funzionalità dell'area cortiliva;
 - d) l'avvio a processi di insediamento intensivo, con particolare riferimento al numero degli alloggi ottenibili con il recupero.
 - 2) Secondo criterio: salvaguardia dei caratteri tipo-morfologici
questo criterio deve incentivare una progettazione attenta al:
 - a) rispetto della conformazione planivolumetrica degli edifici;
 - b) rispetto dell'impianto strutturale;
 - c) mantenimento della localizzazione dei principali collegamenti esterni ed interni;
 - d) controllo delle superfetazioni in quanto parti incongrue degli edifici;
 - e) non sono consentiti movimenti di terra tali da creare sopralzi o collinette di contorno agli edifici esistenti o di nuova costruzione;
 - f) in particolare per gli edifici di nuova costruzione si dovrà realizzare una composizione planovolumetrica che si inserisca in modo appropriato con l'ambiente e gli eventuali edifici

circostanti con particolare riferimento a quelli di interesse monumentale, tipologico o storico-testimoniale. Dovranno essere evitate riproposizioni di modelli edilizi propri dell'area urbana (ad esempio tipologie a schiera, palazzine, ecc...).

- 3) Terzo criterio: salvaguardia dei caratteri architettonico-decorativi comporta l'osservanza di quanto segue:
- a) la necessità di conservare:
 - il sedime originario degli edifici;
 - l'altezza di gronda;
 - gli sporti di gronda preesistenti;
 - il numero, l'andamento e le pendenze delle falde di copertura;
 - la dimensione e la forma delle bucaure e del rapporto fra esse e la superficie muraria dell'involucro esterno.
 - b) la possibilità di tamponare il perimetro esterno è ammissibile nel recupero di fabbricati adibiti a stalle, a fienili in edifici a tipologia a porticato aperto su più lati. Il nuovo tamponamento deve tendere a non alterare il disegno architettonico originario, che deve rimanere il più possibile leggibile.
 - c) la realizzazione di logge e porticati dovrà essere attuata riutilizzando spazi analoghi se preesistenti.
 - d) i comignoli sono da realizzare nelle forme tradizionali, con la cura di scegliere detti comignoli in sintonia col tipo edilizio su cui si opera.
 - e) è esclusa la nuova costruzione di qualsiasi tipo di balcone, anche in falda. Se preesistente detto elemento potrà essere mantenuto solo se in sintonia col tipo edilizio su cui si opera ad esempio balconcini su porta della loggia della casa padronale o balconi facenti parte organica del tipo novecentesco. Le pensiline e le tettoie, se già presenti, potranno essere conservati solo ed esclusivamente se facenti parte organica del tipo edilizio.
 - f) le inferriate, ringhiere, cancelli ecc. di pregio devono essere conservati e ripristinati. Il tinteggio dovrà avvenire con colori tradizionali e concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale. La loro riproposizione o sostituzione dovrà avvenire con elementi di disegno e foggia simili agli esistenti o cooptati da quelli prevalenti in zona e afferenti il medesimo tipo edilizio.
 - g) gli elementi decorativi che caratterizzano le parti esterne dell'edificio devono essere conservati e restaurati. In particolare occorre conservare: lapidi, edicole, statue o statuette votive, numeri civici in porcellana smaltata o in cotto, meridiane, pietre con datazione, fontane, modanature in cotto, iscrizioni, mensole decorate, finte lesene e cornici disegnate, iscrizioni e vecchi toponimi riportati solo a tinteggio o in qualsiasi altra forma.
- 4) Quarto criterio: salvaguardia dei caratteri costruttivi comporta l'osservanza di quanto segue:
- a) le strutture verticali e i tamponamenti devono essere realizzate secondo le tecniche tradizionali e locali.
 - b) le coperture e i solai con tecniche e materiali devono essere realizzate secondo le tecniche tradizionali e locali.
 - c) il manto di copertura deve essere realizzato in coppi di laterizio.
 - d) le lattonerie devono essere realizzate in materiali paesaggisticamente compatibili.
 - e) i paramenti esterni devono essere trattati con intonaco civile liscio di tipo tradizionale, salvo eventuali zoccolature in cemento rustico o in pietra tradizionale, sono consentiti pure intonaci deumidificanti a base di calce.
 - f) il mattone a vista è ammesso solo per gli edifici che originariamente presentavano questo tipo di paramento, o che abbiano storicizzato questo loro aspetto.
 - g) le tinteggiature degli intonaci devono essere effettuate con pitture di tipo tradizionale. Sono escluse pitture di tipo sintetico lavabili con superficie lucida e/o a rilievo e al quarzo. I colori da usarsi nei paramenti e serramenti esterni devono essere quelli dell'ambiente tradizionale e saranno concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale. Le uniche tecniche di pittura consentite sono i tinteggi ad affresco, i tinteggi a base di calce con opportuni fissaggi e quelli a base di silicati minerali. Quando esistono tracce dei colori originari sia di fondo che di particolari di rilievo quali cornici, cornicioni, lesene, finte-finestre ecc. devono essere riadottati.
 - h) portoni, scuri, inferriate, comignoli, soglie, bancali, pavimentazioni esterne devono essere realizzate con materiali, forme e colori tradizionali.
 - i) le nuove aperture sui fronti principali degli edifici con presenza di tipologia, avverranno con le dimensioni e le caratteristiche di quelle esistenti. Le finestre dovranno avere bancale in cotto o in cemento intonato e potranno avere, se già presenti nell'edificio, cornici disegnate o a rilievo delle medesime caratteristiche di quelle presenti. Le aperture di sottotetto non dovranno avere mensola di avanzale.
 - l) ogni altra apertura, porte, portoni, ecc. dovrà osservare i medesimi criteri previsti per le finestre.
- 5) Quinto criterio: salvaguardia della riconoscibilità percettiva degli spazi esterni ed interni le scelte progettuali dovranno verificare e adeguatamente valutare:
- a) la conservazione dei caratteri originari degli spazi interni attraverso a conservazione dei caratteri costruttivi originari per le parti già a destinazione residenziale;

- b) la valorizzazione dei rapporti spazio volumetrici delle parti già adibite a stalle e fienili favorendo la percezione globale dello spazio originario;
- c) la conservazione, il recupero e la valorizzazione, negli spazi esterni, dei caratteri propri del paesaggio agrario tradizionale, privilegiando le piante autoctone armonizzate con i segni e gli elementi caratteristici del paesaggio reggiano;
- d) gli allacciamenti alle reti tecnologiche dovranno risultare interrati, secondo le prescrizioni degli enti competenti.
- e) le pavimentazioni di spazi aperti di rispetto agli edifici dell'insediamento rurale, quali i cortili, le aie, i marciapiedi, i porticati, gli androni devono essere conservate o ripristinate.
- f) le nuove pavimentazioni saranno realizzate con soluzioni in uso nella tradizione locale: in cotto, in ciottolo, in pietra e non potranno rendere impermeabile più del 10% della estensione dell'area dell'Insediamento Rurale (individuato con specifico perimetro di colore rosso sulle tavole P4/2). Per particolari realtà produttive aziendali l'Amministrazione Comunale potrà concedere deroga al parametro di cui sopra su motivata richiesta.
- g) sono consentite chiusure solamente a perimetro degli insediamenti rurali così come definiti dalle presenti norme e con reti metalliche sostenute da paletti in ferro o in legno senza alcun cordolo di fondazione. Lungo le recinzioni metalliche che racchiudono l'Insediamento Rurale e sul perimetro stradale occorre provvedere alla piantumazione di siepi verdi arbustive e/o al completamento di filari alberati eventualmente esistenti. Il progetto di recinzione deve prevedere, il mantenimento degli accessi esistenti caratterizzati da manufatti con significative caratteristiche costruttive o di pregio ambientale, nel caso di formazione di nuovo accesso questo dovrà essere organicamente inserito e per forme e per materiali alle caratteristiche della zona agricola.
- h) le nuove recinzioni e i nuovi manufatti di accesso all'insediamento rurale dovranno rispettare nel specifiche norme previste dal vigente Codice della strada.
- i) le eventuali recinzioni con siepe viva e con eventuale rete interposta, evitando la realizzazione di muretti a supporto delle reti.
- 6) Sesto criterio: garanzia del benessere ecologico-climatico
per una migliore qualità dell'abitare integrato con l'ambiente è necessario considerare:
- a) dotazione degli impianti tecnologici atti ad assicurare il benessere igrotermico, almeno invernale;
- b) adozione di tecniche di isolamento finalizzate a minimizzare i consumi energetici e le dispersioni termiche;
- c) adozione delle tecniche proprie della bioarchitettura per la limitazione dei consumi energetici, il riciclo delle acque, lo sfruttamento dell'energia solare. Si consigliano in particolare gli interventi che utilizzino sistemi di climatizzazione e ventilazione naturale (ripristino apertura "porta morta", utilizzo del verde come elemento schermante/mitigante e di controllo microclimatico, ripristino di pergolati, logge e porticati se già caratteristici della tipologia originaria su cui si interviene);
- d) verifica dell'equilibrio fra il dimensionamento e il numero di aperture e la superficie muraria delle pareti esterne. Il rapporto ottimale espresso in termini di Su rapportata alla superficie delle aperture è di 1/8;
- e) che gli impianti di energia solare siano morfologicamente integrati alle linee delle coperture.
- 7) Settimo criterio: garanzia dell'idoneità funzionale
dovranno essere verificati gli adeguamenti degli impianti idrico-sanitari, acquedottistici e fognari ai livelli standard richiesti dalle normative vigenti ed ai regolamenti edilizi e d'igiene. E' incentivata l'adozione di misure tecniche per il recupero e il riciclaggio delle acque reflue e piovane (esempio: la fitodepurazione).
- 8) Ottavo criterio: ristrutturazione di edifici per attività produttive non agricole
si prescrive l'utilizzazione di tecniche costruttive nel rispetto delle indicazioni contenute nei criteri progettuali sopra descritti, si inserisce, inoltre, l'obbligo di provvedere ad una adeguata ambientazione del manufatto con ampia piantumazione arborea.
- 9) Nono criterio: nuova costruzione di edifici in struttura prefabbricata
nella zona agricola normale - ZA1 può essere ammessa la nuova costruzione di edifici agricoli non abitativi con strutture prefabbricate, che dovranno rispettare i seguenti criteri progettuali:
- i prospetti esterni dovranno essere trattati in modo da ottenere un risultato estetico il più possibile assimilabile ad una tipologia costruttiva tradizionale;
 - particolare attenzione dovrà essere posta al rapporto formale fra pareti e strutture portanti, alla dimensione ed al posizionamento delle aperture;
 - i manti di copertura dovranno essere possibilmente in laterizio; in alternativa sono consentiti manti di copertura in tegole di cemento o lastre ondulate colorate all'impasto.
- Può essere inoltre consentita l'installazione di strutture metalliche ad hangar costituite da materiali leggeri facilmente amovibili, per le quali il richiedente si impegna, con atto unilaterale d'obbligo, per sé o per altri aventi causa, allo smantellamento dopo 10 anni dalla loro installazione, eventualmente rinnovabili di altri 5 anni su parere degli organi competenti, o in caso di cessato utilizzo.

Dette installazioni, così come gli edifici realizzati in struttura prefabbricata, dovranno essere adeguatamente mascherate da piantumazioni di essenze arboree a rapido accrescimento e ad alto fusto.

Titolo 5° FUNZIONI ED USI DEL TERRITORIO

Art. 18 - Funzioni

1. Gli usi previsti e consentiti dal presente P.R.G. sono raggruppati secondo le seguenti categorie:

F1: funzione abitativa;

F2: funzioni terziarie di integrazione con la residenza: comprende funzioni terziarie compresi gli studi professionali, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private;

F3: funzioni terziarie-direzionali: comprende funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali, funzioni di servizio di scala e livello urbano o territoriale;

F4: funzioni produttive: comprendono le funzioni di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle di cui ai precedenti F2 ed F3, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;

F5: funzioni agricole di carattere sia aziendale sia interaziendale, comprese le funzioni abitative degli operatori agricoli a titolo principale;

F6: funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo.

Art. 19 - F1 Funzione abitativa

1. U1.1 - *Abitazioni*

Gli edifici di abitazione comprendono oltre agli alloggi, intesi in senso stretto, anche gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie, ecc.), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, lavanderie, locali comuni e per il gioco dei bambini, ecc.) e le autorimesse private.

E' ammessa la presenza di laboratori per attività di carattere familiare non nocive o moleste, purché rispettino le norme di Regolamento Edilizio e Regolamento d'Igiene; per attività di carattere familiare si intende un'attività svolta all'interno del nucleo familiare, senza collaboratori esterni al medesimo, che occupi una SU non superiore a 30 mq.

E' ammessa altresì l'attività di affittacamere e di "bed and breakfast", nel rispetto delle normative vigenti.

Sono consentite strutture leggere da giardino in conformità alle norme di Regolamento Edilizio.

E' consentita la presenza di attrezzature sportive, compreso le piscine, ad esclusivo uso privato.

Per gli edifici a tipologia condominiale con più di 4 alloggi dovranno essere previsti spazi condominiali coperti (almeno chiusi al 90% con le caratteristiche di locale abitabile) nella misura di 3 mq per alloggio, per un massimo di 300 mq, da ubicarsi preferibilmente al piano terreno ed accessibili nei termini indicati dalla L.13/89; tali spazi non costituiscono superficie utile. Nel caso che la struttura condominiale sia composta da più edifici, detti spazi potranno essere concentrati in un'unica soluzione architettonica, purché accessibile da parte di tutti i condomini interessati.

Parcheggi:

P1 = 15 mq / 100 mq SU e comunque almeno 1 posto auto / 1 alloggio

PPRIV = minimo: 30 mq / 100 mq di SU e comunque almeno 1 posto macchina / alloggio;

massimo: 30 mq / alloggio con SU < 100 mq;

45 mq / alloggio con SU > 100 mq.

Art. 20 - F2 Funzioni terziarie di integrazione con la residenza

1. U2.1 - *Esercizi commerciali di vicinato*

Sono ricondotte a questo uso le attività commerciali al dettaglio con SV inferiore a 150 mq, oltre alle superfici di vendita sono compresi gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e tecnici.

Parcheggi:

P1 = 30 mq / 100 mq SU;

PPRIV = 30 mq / 100 mq SU.

2. U2.2 - *Pubblici Esercizi*

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo; sono compresi gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e tecnici, oltre a modeste attività commerciali di vicinato (U2.1) complementari all'attività principale; sono esclusi i locali per lo spettacolo e lo svago, come locali da ballo e night club.

Parcheggi:

P1 = 40 mq / 100 mq SU;

PPRIV = 30 mq / 100 mq SU.

3. U2.3 - Terziario diffuso

Comprende le attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico, quali: gli uffici e gli studi professionali, i servizi alla persona, i servizi a basso carico urbanistico per l'industria, la ricerca, il terziario avanzato e gli sportelli bancari. Comprende, inoltre, gli spazi di servizio e di supporto, come archivi, locali per campionari e spazi tecnici.

Parcheggi:

P1 = 20 mq / 100 mq SU;

PPRIV = 30 mq / 100 mq SU.

4. U2.4 - Artigianato di servizio compatibile con la residenza

L'artigianato di servizio compatibile con la residenza comprende quelle attività che si inseriscono nel sistema delle zone integrate del mix funzionale "residenza - terziario - artigianato", così come prefigurato dal presente piano per le zone funzionali integrate.

Esso comprende le attività artigianali in cui i livelli acustici esterni non superino il valore medio attribuito dalle disposizioni normative vigenti alle zone residenziali. Sono compresi gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino, nonché gli spazi tecnici.

Parcheggi:

P1 = 20 mq / 100 mq SU;

PPRIV = 30 mq / 100 mq SU.

5. U2.5 - Attrezzature sociali, sanitarie, culturali e sedi istituzionali e rappresentative

Vengono considerate in questo uso le attrezzature dei servizi sociali considerate come standard dalla L.R. 47/78 (servizi per l'istruzione, attrezzature di interesse comune, servizi religiosi), le attrezzature a carattere sociosanitario ed assistenziale (servizi per anziani e giovani, centri civici e sociali, ambulatori, ecc.), le attrezzature culturali (centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, biblioteche, sale per incontri e dibattiti) e le attrezzature politiche e istituzionali (sedi politiche, amministrative e sindacali, uffici periferici dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale). Il presente uso comprende tutti gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto alle attrezzature menzionate e gli spazi tecnici relativi. E' ammessa la presenza di alloggi Su massima pari a 150 mq.

Parcheggi:

P1 = 25 mq / 100 mq SU;

PPRIV = 30 mq / 100 mq SU.

6. U2.6 - Strutture di caseggiato a servizio di funzioni primarie alla persona

Queste strutture sono destinabili a servizio anziani, attività di socializzazione, istruzione e del tempo libero, in una poliedricità di servizi che si rendono necessari per fornire una risposta ad esigenze di miglioramento della qualità della vita. Tali attività possono essere curate anche da soggetti privati, nel qual caso è necessaria una convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Le strutture in parola:

- sono da realizzarsi, nella misura di 4 mq di SU / 300 mc di Volume utile (V), per tutti i nuovi insediamenti residenziali-terziari di cui al Capo V del Titolo 6°;
- essendo spazi di proprietà pubblica, potranno essere poste in aree destinate a VP o S1 o S2;
- dovranno essere servite da un'adeguata e propria dotazione di parcheggi, la cui quantità è ricavabile dalle presenti norme in rapporto al preciso utilizzo.

Art. 21 - F3 Funzioni terziarie-direzionali

1. U3.1 - Medie strutture di vendita

Sono ricondotte al presente uso le attività commerciali con SV compresa tra 150 mq e 1.500 mq, sia nella forma del singolo esercizio sia nella forma di un insieme di diversi esercizi (centri commerciali). Comprendono i relativi magazzini, depositi, uffici e gli spazi di servizio.

SV compresa tra 150 mq e 800 mq:

Parcheggi:

P1 = 60 mq / 100 mq SU;

PPRIV (di libero accesso della clientela) =

SV < 400 mq = 84 mq / 100 mq SV;

SV > 400 mq = 139 mq / 100 mq SV.

SV compresa tra 800 mq e 1.500 mq:

P1 = 60 mq / 100 mq SU;

PPRIV (di libero accesso della clientela) = 193 mq / 100 mq SV.

Le presenti strutture sono insediabili solo dopo specifico assenso da parte della Conferenza dei Servizi provinciale di cui alla L.R. 14/99.

2. U3.2 - Attrezzature per mostre, tempo libero e lo spettacolo

Comprende: cinema, teatri, centri congressi, locali per lo spettacolo in genere, con riferimento agli spazi destinati al pubblico, agli spazi di servizio e di supporto, agli uffici complementari, agli spazi tecnici. Sono comprese anche le mostre e le esposizioni in genere. E' ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia, di SU massima pari a 150 mq / alloggio.

Parcheggi:

P1 = 60 mq / 100 mq SU;
PPRIV = 30 mq / 100 mq SU.

3. U3.3 - *Discoteche ed attrezzature per feste popolari ad elevata utenza di pubblico*

Comprende attività caratterizzate da ampi locali, comprensivi dei relativi spazi aperti all'intorno, delle superfici di servizio e degli spazi tecnici, atti a contenere spettacoli musicali e feste popolari ad elevata utenza di pubblico. Gli spazi interni devono essere progettati con particolare attenzione ai problemi della sicurezza e dell'inquinamento acustico; gli spazi esterni devono assolvere a funzioni di mitigazione ambientale, soprattutto in relazione a problemi di inquinamento acustico.

Parcheggi:

P1 = 60 mq / 100 mq SU;
PPRIV = 30 mq / 100 mq SU.

Art. 22 - F4 Funzioni produttive

1. U4.1 - *Artigianato produttivo*

L'artigianato produttivo comprende quei tipi di attività del secondario caratterizzati in prevalenza da tipologie a capannone singolo su lotti di superficie fondiaria di circa 2000 mq. Sono compresi, oltre agli spazi produttivi, i magazzini e gli uffici relativi. E' consentita la realizzazione di un alloggio (SU massima 150 mq / alloggio) per ogni azienda, a condizione che la Superficie Utile della medesima non sia inferiore ai 400 mq, al netto di tale alloggio.

Parcheggi:

P1 = 15 mq / 100 mq SU;
PPRIV = 30 mq / 100 mq SU.

2. U4.2 - *Industria*

L'attività industriale è caratterizzata da tipologie a capannone singolo o composito su lotti di superficie fondiaria di circa 3500 mq. Sono compresi, oltre agli spazi produttivi, i relativi uffici, sale riunioni e di rappresentanza, mostre, mense, depositi, magazzini, spazi di servizio e di supporto. E' consentita la realizzazione di un alloggio (SU massima 150 mq / alloggio) per ogni azienda destinato al personale di custodia, a condizione che la Superficie utile dell'azienda stessa non sia inferiore ai 1.000 mq, al netto di tale alloggio.

Parcheggi:

P1 = 15 mq / 100 mq SU;
PPRIV = 30 mq / 100 mq SU.

3. U4.3 - *Depositi e magazzini*

Comprende gli spazi per deposito e magazzino a servizio delle attività produttive.

Parcheggi:

P1 = 15 mq / 100 mq SU;
PPRIV = 30 mq / 100 mq SU.

4. U4.4 - *Attività di rottamazione*

In questo uso sono comprese le strutture e le aree per la rottamazione dei veicoli e lo stoccaggio e il riciclaggio di materiali di risulta, per i quali è necessario realizzare interventi di protezione ambientale e paesaggistica. Le aree oggetto del presente uso dovranno essere adeguatamente impermeabilizzate, nel caso di trattamento di prodotti potenzialmente inquinanti per la falda; dovranno, inoltre, essere adeguatamente piantumate con plurimi filari di essenze arboree lungo i lati perimetrali.

Parcheggi:

P1 = 5 mq / 100 mq SF;
PPRIV = 30 mq / 100 mq SU.

5. U4.5 - *Impianti produttivi connessi con la produzione agricoltura*

Comprende gli impianti produttivi agroalimentari, le strutture adibite alla trasformazione, manipolazione, conservazione dei prodotti agricoli, nonché le relative strutture complementari. E' consentita la realizzazione di un alloggio per ogni azienda destinato al personale di custodia (SU massima 150 mq / alloggio).

Parcheggi:

P1 = 5 mq / 100 mq SF;
PPRIV = 30 mq / 100 mq SU.

6. U4.6 - *Impianti zootecnici intensivi*

Comprende gli allevamenti ove l'alimentazione del bestiame è effettuata mediante razioni alimentari prodotte dall'azienda medesima in misura inferiore al 25% del totale, in unità foraggiere. E' consentita la realizzazione di un alloggio per ogni azienda destinato al personale di custodia (SU massima 150 mq / alloggio).

Parcheggi:

P1 = 5 mq / 100 mq SF;

PPRIV = 30 mq / 100 mq SU.

Art. 23 - F5 Funzioni agricole

1. U5.1 - *Abitazioni*

Si tratta delle case di civile abitazione in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali e culturali dei soggetti di cui alle lettere a. e b. comma 5 dell'art.40 della L.R. 47/78; comprende l'utilizzo quale agriturismo; è consentita la realizzazione di impianti sportivi scoperti, compreso le piscine, ad uso privato e dell'agriturismo, e di strutture leggere da giardino quali p.es.: pergolati e piccoli gazebo.

2. U5.2 - *Fabbricati e strutture di servizio*

Comprende i fabbricati e le strutture di servizio alla singola azienda agricola e strettamente funzionali all'attività dell'azienda stessa, fra cui le strutture per la prima trasformazione, conservazione, manipolazione e vendita dei prodotti aziendali.

3. U5.3 - *Allevamenti aziendali*

Comprende gli allevamenti zootecnici di competenza della singola azienda agricola e le relative strutture complementari;

4. U5.4 - *Allevamenti e strutture agricole interaziendali*

Comprende: gli allevamenti zootecnici delle aziende agricole associate, le strutture adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti delle aziende agricole associate, i magazzini per sementi, concimi ecc. delle aziende agricole associate, nonché le relative strutture complementari. E' consentita la realizzazione di un alloggio per ogni impianto destinato al personale di custodia (SU massima 150 mq / alloggio).

Art. 24 - F6 Funzioni alberghiere

1. U6.1 - *Alberghi e Motel*

Comprende le parti ricettive ed i relativi spazi di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, ecc.) e di soggiorno - ritrovo (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.). Sono comprese le attività per il turismo rurale ai sensi della L.R. 26/94 e del Regolamento Regionale 11/96.

Parcheggi:

P1 = 40 mq / 100 mq SU;

PPRIV = 30 mq / 100 mq SU.

Art. 25 - Altri usi

1. U7.1 - *Distributori di carburanti per autotrazione*

Sono comprese tutte le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, servizio e lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali e di pubblici esercizi, limitate all'utenza automobilistica e pertanto non scindibili dall'attività principale di distribuzione del carburante.

Parcheggi:

Nuovo insediamento:

P1 = in quantità superiore alla metà della superficie fondiaria.

Ampliamento:

P1 = in quantità superiore ad 1/3 della Sf;

2. U7.2 - *Attrezzature sportive e ricreative private*

Comprendono: circoli ricreativi, club-house, palestre, piscine, maneggi, campi da golf, campi da tennis e sportivi in genere e simili, di proprietà e gestione privata, realizzati singolarmente od organizzati in centri polifunzionali. Gli impianti sportivi e ricreativi privati comprendono gli spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio e di supporto, gli uffici di pertinenza, gli spazi tecnici e quant'altro è necessario a garantire la piena funzionalità dell'impianto sportivo. È ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia, con una Superficie Utile massima di 150 mq.

Parcheggi:

Interventi di ristrutturazione:

P1 = 20 mq / 100 mq di Su, aumentato della quota relativa all'U1.1 per l'eventuale alloggio;

PPRIV = 10 mq / 100 mq di Su.

Interventi di mutamento d'uso e nuova costruzione:

P1 = 40 mq / 100 mq di Su, aumentato della quota relativa all'U1.1 per l'eventuale alloggio;

PPRIV = 30mq / 100mq di Su.

3. U7.3 - *Attrezzature tecnologiche*

Comprendono le attrezzature e gli impianti tecnologici di interesse urbano, da localizzare preferibilmente su aree di proprietà pubblica, quali: le centrali ENEL, le sedi, i depositi e gli impianti AGAC e dell'Azienda Trasporti, le strutture per la telefonia, ecc.

4. Usi assimilabili per analogia

Ove si presenti la necessità di costruire edifici ed organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti Norme, l'Ufficio Tecnico comunale procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli aventi analoghi effetti sul territorio in termini di Carico Urbanistico (CU).

5. Usi regolati

Nei successivi articoli, del Titolo 6°, di regolamentazione delle singole zone, sono contemplati gli "Usi previsti" e gli "Usi regolati"; per i primi non sussistono limitazioni quantitative, pur nel rispetto dell'indice di zona, mentre i secondi sono insediabili, nel loro complesso, solo per una quota massima, indicata con valore percentuale in rapporto alla SU.

Art. 26 - Usi transitori di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche

1. In tutte le aree a destinazione pubblica o di uso pubblico o per attrezzature generali, che risultano libere, ovvero edificate, soggette ad un utilizzo non conforme alle prescrizioni delle presenti Norme all'atto della loro adozione, il Sindaco può, in via transitoria, sentiti gli Uffici comunali interessati, autorizzare eventuali utilizzazioni temporanee private delle aree stesse, limitatamente ai tipi di utilizzazioni ed alle modalità di cui al presente articolo, in conformità a quanto previsto dalla legislazione vigente.
2. Le utilizzazioni che possono essere autorizzate escludono comunque il rilascio del permesso di costruire. Tutte le utilizzazioni autorizzate dal Sindaco sono a titolo precario, e si intendono rilasciate alla condizione che l'autorizzazione stessa decade, a tutti gli effetti, con l'atto amministrativo con il quale il Comune stabilisce di dare avvio all'attuazione del P.R.G. nella zona di cui trattasi.
3. L'autorizzazione stessa decade automaticamente con la deliberazione di avvio, da parte del Comune, dell'eventuale procedura espropriativa. In ogni caso il Sindaco, con provvedimento immediato, può procedere alla revoca dell'autorizzazione, qualora l'utilizzazione temporanea contrasti con gli obiettivi del P.R.G., produca disturbi, intralci la circolazione, comprometta la qualità dell'ambiente, comporti danni al decoro urbano, ai pubblici servizi ed alla salute pubblica.
4. Il richiedente l'autorizzazione a titolo precario si impegna, alla decadenza della medesima, a restituire l'area in ripristino alle condizioni originarie, provvedendo a sua cura e spese alla rimozione di eventuali rottami ed alla risistemazione del terreno.
5. Gli usi che possono essere autorizzati sono:
 - il mantenimento dell'utilizzazione presente, anche mediante operazioni di manutenzione ad eventuali edifici ed impianti esistenti, purché non soggetta a titolo abilitativo;
 - il mantenimento o l'attivazione di attività agricole che comportino normali operazioni colturali, con esclusione dello spandimento di liquami a scopo fertilizzante;
 - la realizzazione di piccole costruzioni di tipo leggero per il ricovero di attrezzi, mezzi o materiali. Tali costruzioni devono: essere coerenti con il decoro urbano, avere fondazioni solo di tipo superficiale, essere prive di allacciamento permanente ai pubblici servizi, essere di altezza massima non superiore a 3 m, rispettare i minimi di distanza previsti dall'articolo "Distanze e visuali libere". E' esclusa la nuova costruzione che possa essere adibita, anche a titolo precario, alla residenza;
 - la realizzazione di parcheggi privati o di uso pubblico, purché non contrastanti con il decoro urbano, esclusivamente realizzati con pavimentazione permeabile, e dotati dei requisiti necessari per assicurare una buona funzionalità alla circolazione ed agli accessi, alla regolazione delle acque meteoriche ed al transito pedonale;
 - la realizzazione di recinzioni di tipo leggero, con siepe verde ed eventuale rete interposta, di altezza non superiore a 1,50 m;
 - la piantumazione di alberature e la realizzazione di giardini privati o di uso pubblico, con eventuali attrezzature mobili per il gioco dei bimbi e dei ragazzi;
 - la presenza temporanea, e nell'ambito della normativa vigente, di attrezzature per gli spettacoli ambulanti; in tal caso potranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, purché venga mantenuta una pavimentazione permeabile.

6. In ognuno dei casi precedenti deve essere salvaguardato l'eventuale patrimonio arboreo di alto fusto esistente, così come prescritto dall'articolo "Tutela ambientale del territorio".
7. Le trasformazioni effettuate conseguentemente all'applicazione del presente articolo non incideranno sulla determinazione del valore dell'area ai fini della valutazione del prezzo di esproprio.

Titolo 6° REGOLAMENTAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 27 - Unità di paesaggio e zone urbanistiche

1. La definizione delle Unità di Paesaggio (U.P.) di rango comunale è stata condotta attraverso l'individuazione delle componenti del paesaggio e degli specifici elementi che lo caratterizzano: fisici, biologici ed antropici. L'articolazione per Unità di Paesaggio è funzionale alla valorizzazione dell'identità storica e dell'aspetto ecomorfologico dei diversi siti, consentendo una definizione spaziale delle zone territoriali omogenee attenta non solo ai caratteri funzionali ma anche a quelli morfologici.

Il P.R.G. ha individuato quattro unità interne all'ambito urbano e quattro relative al territorio extraurbano; alla medesima unità di paesaggio sono state ricondotte le parti di territorio caratterizzate da tessuti, condizioni urbanistiche e paesaggistiche similari.

2. La suddivisione per Unità di Paesaggio è la seguente:

Unità urbane:

- n.1 - Ambito del paesaggio storico;
- n.2 - Ambito del paesaggio urbano della riqualificazione;
- n.3 - Ambito del paesaggio urbano della manutenzione;
- n.4 - Ambito del paesaggio urbano della trasformazione;

Unità extraurbane:

- n.5 - Unità ambientale storico - paesistica;
- n.6 - Unità ambientale di salvaguardia paesistica degli insediamenti;
- n.7 - Unità ambientale paesistico - naturalistica;
- n.8 - Unità ambientale del paesaggio agrario.

3. Il territorio del comune di Bagnolo in Piano è suddiviso, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, secondo la seguente classificazione per zone territoriali omogenee:

- Zone A: le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale;
- Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;
- Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali;
- Zone D: le parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva e commerciale;
- Zone E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale;
- Zone G: le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di quartiere.

4. Ai fini delle previsioni del presente P.R.G., le zone territoriali omogenee di cui al precedente comma corrispondono, sulla base delle analisi urbanistiche ed edilizie, alle seguenti unità urbanistiche:

- Zona A: la Città Storica;
- Zone B e D: la Città Consolidata;
- Zone C e E: la Città da Trasformare;
- Zone F e G: il Sistema dei Servizi;
- Zone E: il Territorio Agricolo.

Capo I IL TERRITORIO AGRICOLO

Art. 28 - Ripartizione, classificazione ed elementi generali

1. Il territorio agricolo si suddivide nelle seguenti zone:
 - ZA1 - le zone agricole normali che corrispondono in prevalenza alla U.P. n.8, "unità ambientale del paesaggio agrario", destinate al più generale sviluppo delle attività agricole;
 - ZA2 - le zone agricole di tutela dell'abitato, che corrispondono in prevalenza alla U.P. n.6, "unità ambientale di salvaguardia paesistica degli insediamenti", hanno funzione di connessione e filtro tra l'organismo urbano ed il paesaggio rurale;
 - ZA3 - le zone agricole a parco-campagna, che corrispondono in prevalenza alla U.P. n.5, "unità ambientale storico-paesistica", individuano elementi rurali storicamente e funzionalmente correlati a situazioni di antropizzazione concentrata e sparsa;
 - ZA4 - le zone agricole a parco territoriale-naturalistico, che corrispondono in prevalenza alla U.P. n.7, "unità ambientale paesistico-naturalistica", si connotano come aree vocate a funzioni di tipo fruitivo, percorsi e aree di sosta pubbliche, e di agricoltura controllata.
2. Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dai titoli di proprietà alla data di adozione del P.R.G. costituiscono il riferimento fondiario per le presenti Norme.
3. Nelle zone agricole elencate al comma 1 l'unità di intervento, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola od associata, compresi nel territorio comunale e ricondotti alle zone citate, anche se interessate dagli ambiti o dagli elementi di cui al Capo VII. Tali terreni di pertinenza possono essere presenti anche nei Comuni limitrofi, ma in tale caso si richiede che:
 - i medesimi siano di proprietà dell'azienda agricola interessata;
 - sia presente una documentazione di assenso del Comune ove si collocano i terreni;
 - l'azienda agricola interessata abbia il proprio centro aziendale nel Comune di Bagnolo in Piano.
4. Per l'applicazione delle presenti Norme si fa riferimento allo stato di fatto delle aziende al momento della richiesta di concessione, da provarsi con idonea documentazione, attestante la disponibilità ed il titolo di godimento dei terreni. Tali aziende, se provviste di centro aziendale posto all'esterno del Comune, potranno edificare solo strutture di servizio riconducibili all'uso U5.2.
5. L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di superficie utile SU, determinata in rapporto agli specifici parametri di edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda del permesso di costruire, anche ai fini dell'introduzione in mappa e delle verifiche previste dalle presenti Norme.
6. Il rilascio del permesso di costruire inerente nuovi fabbricati agricoli, abitativi e non, od interventi con aumenti di SU di fabbricati esistenti, è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da depositare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in cui, tra l'altro, risulti individuata l'area asservita all'edificazione, che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori del medesimo tipo.
7. Gli interventi di recupero e manutenzione del patrimonio edilizio esistente e gli interventi di nuova costruzione dovranno osservare i criteri di cui all'art. 17. Nelle aziende agricole già provviste di fabbricati, gli interventi di nuova costruzione devono essere realizzati in continuità ed integrazione con il complesso esistente.
8. Nelle zone di cui al comma 1. non sono consentiti depositi a cielo aperto, se non di materiali e prodotti connessi alle attività delle aziende agricole, singole o associate.
9. La nuova costruzione di abitazioni funzionali all'esercizio dell'attività agricola sono riservate ai seguenti soggetti:
 - a) coltivatore diretto proprietario e coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo o ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro;
 - b) i seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale:
 - proprietario conduttore in economia e suoi familiari;
 - affittuario e conduttore mezzadro in possesso del titolo di cui alla Legge 11/71 e Legge 756/64 e successive modifiche ed integrazioni;
 - cooperativa agricola di conduzione di braccianti e forme associate assimilabili, società agricole;
 - c) proprietario concedente, in quanto richiedente il permesso di costruire in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori, dei conduttori interessati e dei loro familiari.

Nel caso di proprietario conduttore e di proprietario concedente, sono considerate abitazioni funzionali all'esercizio dell'attività agricola le residenze per lavoratori dipendenti, a condizione che tale residenza sia prevista dal regolare contratto di lavoro a tempo indeterminato, sia redatto un resoconto economico aziendale che giustifichi la presenza dei lavoratori dipendenti; la nuova costruzione di abitazioni per lavoratori dipendenti è comunque consentita solo nel caso che sui terreni di proprietà dell'azienda non siano presenti edifici a tale fine recuperabili.

Art. 29 - ZA1 Zone agricole normali

1. Le zone agricole ZA1 rappresentano la parte del territorio extraurbano a naturale vocazione agricola; in esse il P.R.G. favorisce il generale sviluppo delle attività agricole garantendone la sostenibilità nei confronti del sistema ambientale.
2. Le nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente per esigenze strettamente connesse alla produzione agricola.
3. *Normativa funzionale*
 - U5.1, U5.2, U5.3, U5.4;
 - U4.6: limitatamente alle strutture esistenti.
4. *Indici urbanistico-ecologici*

Abitazioni agricole (U5.1)

- SU = 150 mq per ciascun intervento di nuova costruzione realizzato da un soggetto avente i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale, aumentati di 40 mq per ogni componente del nucleo familiare oltre le quattro unità e con un massimo di 250 mq per azienda agricola. Tale possibilità edificatoria può essere espletata da ciascun soggetto in possesso dei requisiti di cui al comma 10 dell'art. 28. L'ampliamento > 60 mq o la nuova costruzione è subordinata ai contenuti del punto 3 del 1° comma dell'art. 16;
- H = 7,00 m;
- distanza dai confini di proprietà > 5 m;
- distanza dagli impianti di cui all'uso U4.6 > 20 m;
- per le nuove costruzioni sono richieste le seguenti Superfici minime:
 - ordinamento zootecnico:
 - azienda esistente alla data di adozione del PRG: Sm > 3 ha;
 - azienda di formazione successiva: Sm > 8 ha;
 - ordinamento intensivo vitifrutticolo:
 - azienda esistente alla data di adozione del PRG: Sm > 3 ha;
 - azienda di formazione successiva: Sm > 6 ha;
 - ordinamento intensivo ortoflorovivaistico:
 - azienda esistente alla data di adozione del PRG: Sm > 1,5 ha;
 - azienda di formazione successiva: Sm > 3 ha;
 - ordinamento misto:
 - azienda esistente alla data di adozione del PRG: Sm > 5 ha;
 - azienda di formazione successiva: Sm > 8 ha;
 - ordinamento foraggero-cerealicolo:
 - azienda esistente alla data di adozione del PRG: Sm > 8 ha;
 - azienda di formazione successiva: Sm > 15 ha;

Fabbricati e strutture di servizio (U5.2)

- UF = 0,02 mq / mq (superficie minima d'intervento > 3 ha).

Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% della SU esistente.

- H = 7,00 m;
- distanza dai confini di proprietà > 5 m;
- serre fisse: UF = 0,6 mq / mq (superficie minima di intervento >1 ha).

Allevamenti aziendali (U5.3)

- allevamenti bovini: UF = 0,02 mq / mq (con superficie minima di intervento >5 ha);
- allevamenti suini: si recepisce quanto esposto dall'art. 10 della D.C.R. 11/2/97, n. 570 e dalla D.G.R. 11/5/98, n. 641 e, comunque, con i seguenti limiti:
 - UF = 0,005 mq / mq;
 - superficie minima da asservire all'intervento > 10 ha;
- allevamenti di altro tipo: UF = 0,02 mq / mq (con superficie minima di intervento da definirsi rispetto alla specifica tipologia di allevamento in accordo con l'AUSL);
- H = 6,00 m;
- distanza dai confini di proprietà > 20 m.

- distanza dai confini di proprietà > 10 m, per i soli centri aziendali esistenti alla data di approvazione delle presenti Norme, nei quali la razionale organizzazione aziendale non consente l'osservanza del punto immediatamente precedente.

Allevamenti e strutture agricole interaziendali (U5.4)

- allevamenti bovini: UF = 0,02 mq / mq (con superficie minima di intervento >5 ha);
- allevamenti suini: si recepisce quanto esposto dall'art. 10 della D.C.R. 11/2/97, n. 570 e dalla D.G.R. 11/5/98, n. 641 e, comunque, con i seguenti limiti:
 - NUF = 0,005 mq / mq;
 - superficie minima da asservire all'intervento > 10 ha;
- allevamenti di altro tipo: UF = 0,02 mq / mq (con superficie minima di intervento da definirsi rispetto alla specifica tipologia di allevamento in accordo con l'AUSL);
- serre fisse: UF = 0,6 mq / mq (con superficie minima di intervento > 1 ha);
- strutture per la trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita delle produzioni agricole delle aziende associate: UF = 0,4 mq / mq (con superficie minima di intervento > 0,5 ha);
- strutture per prestazioni e servizi alle aziende agricole associate: UF = 0,4 mq / mq (con superficie minima di intervento > 0,5 ha)
- H = 6,50 m;
- A = 10 alberi / 100 mq di SU;
- Ar = 20 arbusti / 100 mq di SU;
- distanza dai confini di proprietà > 20 m.

Impianti zootecnici intensivi (U4.6)

- Allevamenti suinicoli: si recepisce quanto contenuto nella legislazione regionale di settore (D.C.R. 11/2/97, n. 570 e dalla D.G.R. 11/5/98, n. 641) in attuazione delle direttive europee;
- Altri allevamenti: sono consentiti unicamente interventi di manutenzione delle strutture esistenti alla data di adozione della variante generale del P.R.G. novembre 1997. Sono consentiti, inoltre, interventi comportanti un aumento della SU, pari al massimo al 10% dell'esistente alla data sopra menzionata, solo per permettere gli adeguamenti finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie prescritti dall'AUSL.

5. L'altezza massima prevista per gli interventi di cui agli usi U5.2, U5.3, U5.4 potranno essere superate nel caso di particolari strutture tecnologiche necessarie alla produzione, fatta comunque salva la verifica di un'attenta integrazione con l'ambiente.
6. La realizzazione dei lagoni di accumulo dei liquami zootecnici deve osservare le indicazioni di cui alla delibera di G.R. 1/8/95, n. 3003.
7. Scheda 1: area per attività intensiva di apicoltura
E' ammesso l'uso U4.6 limitatamente all'attività di apicoltura; oltre all'uso U5.1. Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:
 - SF = quella delimitata in cartografia;
 - SU = 240 mq;
 - A = 80 alberi / ha;
 - Ar = 120 arbusti / ha;
 - H : U4.6 = 6 m; U5.1 = 7 m.
8. E' comunque consentita la realizzazione di una struttura di tipo precaria di 30 mq, finalizzata esclusivamente al ricovero di attrezzi agricoli, in rapporto ad una superficie minima di 5.000 mq; tale struttura di tipo amovibile dovrà essere costruita con materiale ecocompatibile (legno), avere un'altezza inferiore a 2,50 m e dovrà essere adeguatamente inserita nel paesaggio circostante."

Art. 30 - ZA2 Zone agricole di tutela all'abitato

1. Sono consentiti i seguenti usi agricoli:
 - Abitazioni agricole (U5.1):*
Si rimanda a quanto indicato in merito alla medesima voce nell'articolo relativo alle "zone agricole normali - ZA1";
 - Fabbricati e strutture di servizio (U5.2):*
Si rimanda a quanto indicato in merito alla medesima voce nell'articolo relativo alle "zone agricole normali - ZA1";

2. E' ammessa l'attività di orticoltura di tipo sociale, effettuata dai soci di associazioni convenzionate con l'Amministrazione comunale, non collegata alla produzione di aziende agricole; a tal fine è consentita la costruzione di un capanno per appezzamento ad esclusivo uso di ricovero attrezzi, in numero di uno per ciascun appezzamento. Tali capanni dovranno essere costruiti con materiale ecocompatibile (legno), avere un'altezza inferiore a 2,50 m, una superficie massima di 10 mq, e dovranno essere adeguatamente inseriti nel paesaggio circostante. L'autorizzazione alla realizzazione dei capanni potrà essere rilasciata solo previo impegno formale di rimozione dei medesimi al momento della cessazione dell'attività di orticoltura.

Art. 31 - ZA3 Zone agricole a parco-campagna

1. Comprende aree agricole che pur conservando e sviluppando la loro funzione produttiva, conservano i caratteri originali del paesaggio agrario della pianura reggiana. Le azioni presenti in tali zone devono essere tese a conservarne le caratteristiche tipiche del paesaggio agrario ed a creare nuove possibilità fruttive ed economiche derivanti dalle valenze paesaggistiche presenti.
2. In queste zone è consentito l'insediamento di nuove aziende agricole preferibilmente se di tipo non intensivo e, comunque, preferibilmente praticanti agricoltura biologica e/o agriturismo e/o attività sportive - ricreative connesse alla fruizione degli spazi agricoli.
E' incentivata: la conservazione e la ricostituzione dei filari alberati e dei gruppi di alberi, i percorsi agro-naturalistici, il turismo rurale, le aziende agricole praticanti agricoltura biologica, agriturismo, attività sportive-ricreative e funzioni di miglioramento del paesaggio e dell'ambiente;
3. Sono consentiti i seguenti usi agricoli:
Abitazioni agricole (U5.1):
Si rimanda a quanto indicato in merito alla medesima voce nell'articolo relativo alle "zone agricole normali - ZA1";
Fabbricati e strutture di servizio (U5.2):
Si rimanda a quanto indicato in merito alla medesima voce nell'articolo relativo alle "zone agricole normali - ZA1";
Allevamenti aziendali (U5.3):
Si rimanda a quanto indicato in merito alla medesima voce nell'articolo relativo alle "zone agricole normali - ZA1"; inoltre:
 - distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato pari a 200 m, ad eccezione degli ampliamenti per attività già esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.;
 - la realizzazione di lagoni di accumulo per liquami, la cui realizzazione deve osservare le indicazioni di cui alla delibera di G.R. 1/8/95, n. 3003, è consentita ad una distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato pari a 200 m.
4. E' ammessa l'attività di orticoltura di tipo sociale, effettuata dai soci di associazioni convenzionate con l'Amministrazione comunale, non collegata alla produzione di aziende agricole; a tal fine è consentita la costruzione di un capanno per appezzamento ad esclusivo uso di ricovero attrezzi, in numero di uno per ciascun appezzamento. Tali capanni dovranno essere costruiti con materiale ecocompatibile (legno), avere un'altezza inferiore a 2,50 m, una superficie massima di 10 mq e dovranno essere adeguatamente inseriti nel paesaggio circostante. L'autorizzazione alla realizzazione dei capanni potrà essere rilasciata solo previo impegno formale di rimozione dei medesimi al momento della cessazione dell'attività di orticoltura.

Art. 32 - ZA4 Zone agricole a parco territoriale-naturalistico

1. La zona ZA4 coincide con la parte occidentale del territorio bagnolese dell'Unità di Paesaggio n.7 a cui si aggiunge l'ambito orientale denominato della "vecchia ferrovia" nel quale sono presenti elementi naturalistici di notevole rilievo. La zona ZA4 è destinata alla creazione di aree verdi di protezione naturalistica, al servizio dell'intero sistema urbano e del territorio. Tale protezione si realizza mediante la semplice conduzione agricola, la creazione di aree verdi attrezzate ed, in particolare, promuovendo politiche di valorizzazione paesaggistico-ambientale.
La piena attuazione degli ambiti individuati quali Piano di Parco del Tassone e della Vecchia Ferrovia è demandata a specifici strumenti attuativi finalizzati alla tutela, recupero e valorizzazione degli elementi naturali e storico-testimoniali.
2. E' vietato qualsiasi intervento di trasformazione che alteri i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acque, flora e fauna; è consentita l'attività agricola solo di tipo non intensivo. Gli indici riportati al punto successivo sono relativi esclusivamente all'ampliamento di insediamenti aziendali esistenti.
Sono promosse le attività agricole praticanti agricoltura biologica, agriturismo, turismo rurale, attività sportive e ricreative connesse alla fruizione degli spazi agricoli e fluviali. E' incentivata la conservazione e la ricostituzione dei filari alberati e dei gruppi di alberi.

3. Sono consentiti i seguenti usi agricoli:
Abitazioni agricole (U5.1):
 Si rimanda a quanto indicato in merito alla medesima voce nell'articolo relativo alle "zone agricole normali - ZA1";
Fabbricati e strutture di servizio (U5.2):
 Si rimanda a quanto indicato in merito alla medesima voce nell'articolo relativo alle "zone agricole normali - ZA1";
Allevamenti aziendali (U5.3):
 Si rimanda a quanto indicato in merito alla medesima voce nell'articolo relativo alle "zone agricole normali - ZA1"; inoltre:
 -distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato pari a 200 m, ad eccezione degli ampliamenti per attività già esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.;
 -la realizzazione di lagoni di accumulo per liquami, la cui realizzazione deve osservare le indicazioni di cui alla delibera di G.R. 1/8/95, n. 3003, è consentita ad una distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato pari a 200 m.
4. I Piani di Parco del Tassone e della Vecchia Ferrovia potranno prevedere la realizzazione di strutture amovibili, tipo chiosco, non comportanti l'impermeabilizzazione del suolo, a servizio di attività del tempo libero (ristoro, spogliatoi).

Art. 33 - Schede

1. Nel contesto extraurbano sono presenti particolari situazioni, per caratteristiche intrinseche o rispetto al contesto, che necessitano di una specifica regolamentazione.
2. Scheda ARE1: area di riequilibrio ecologico faunistico del canale Tassone
 Si tratta di due aree individuate in cartografia di P.R.G.. Obiettivo degli interventi sono la conservazione, il recupero e la ricostruzione di ambienti naturali ai fini di garantire la diversità biologica del territorio.
 Il P.R.G. si attua mediante l'elaborazione di progetti di intervento, volti al mantenimento delle condizioni di biodiversità quali la regolazione dei livelli idrici ottimali per le zone umide ed operazioni colturali necessarie per la conservazione e potenziamento delle aree boscate e cespugliate. I progetti dovranno favorire la fruizione delle aree attraverso la realizzazione di percorsi a scopo prevalentemente didattico e di punti attrezzati per l'osservazione e la ricerca naturalistica.
3. Scheda PAD1: attività produttive agricole intensive dismesse o in via di dismissione di via Tassone
 L'intervento edilizio, di tipo diretto convenzionato, dovrà interessare unitariamente le strutture nel loro complesso. La richiesta di permesso di costruire dovrà essere corredata, da un progetto complessivo di recupero, con particolare attenzione alla riqualificazione del paesaggio rurale, e da convenzione urbanistica, da sottoscrivere prima del rilascio del permesso di costruire.
 Tale progetto dovrà prevedere:
 - la sostituzione dei fabbricati a tipologia produttiva, incongrua con il paesaggio, con una riduzione dei volumi al 60% di quelli esistenti;
 - il recupero dei volumi residenziali, compatibili con l'intorno.
 Il progetto dovrà provvedere alla riqualificazione dell'area cortiliva e degli spazi interni attraverso una disposizione razionale dei nuovi fabbricati, un'opportuna sistemazione del verde e la posa di adeguate pavimentazioni; nell'area cortiliva non sono ammessi depositi di alcun tipo di materiale o mezzi. Gli interventi edilizi dovranno recuperare le tipologie della tradizione costruttiva locale nelle forme, materiali, colori, potendole altresì reinterpretare in funzione delle nuove esigenze funzionali ed estetiche. Le essenze vegetali dovranno essere poste prevalentemente ai lati esterni dell'area al fine di mitigare l'impatto paesaggistico degli edifici e delle aree di pertinenza.
Normativa funzionale
 -U1.1, U2.1, U2.2, U2.3, U2.4, U5.1, U5.2.
Indici urbanistico-ecologici ed altezze
 -SF = quella riportata in cartografia;
 -IP > 50%;
 -H : recupero edificio a tipologia residenziale: altezza esistente, nuovi edifici: 2 piani fuori terra;
 -Distanza confini di proprietà = 10 m;
 -A = 80 alberi / ha;
 -Ar = 120 arbusti / ha;
4. Scheda PAD2: attività produttive agricole intensive dismesse o in via di dismissione di via Bondeno
 L'attuazione per intervento diretto convenzionato, finalizzata a funzioni agricole, dovrà rispettare i seguenti parametri e condizioni:
Normativa funzionale
 - U1.1, U5.2
Indici urbanistico-ecologici ed altezze
 -SF = quella riportata in cartografia;

- UF = 0,4 mq / mq;
- IP > 40%;
- H = 7 m compreso i vani tecnici;
- Distanza confini di proprietà = 15 m;
- A = 80 alberi / ha;
- Ar = 120 arbusti / ha;
- alberature e sistemazioni vegetali dovranno essere poste prevalentemente lungo il perimetro dell'area al fine di mitigare l'impatto paesaggistico degli edifici.

5. Scheda PAD 3: Via Strada Vecchia

All'interno dell'area è consentita l'attività di progettazione e realizzazione di laghetti ornamentali, nonché di coltivazione e vendita di piante acquatiche e dei prodotti ad essa collegati, purché la superficie di vendita risulti inferiore a 800 mq. e le tecniche colturali siano a basso impatto ambientale.

Modalità d'attuazione:

intervento diretto supportato da specifica convenzione attuativa che obbliga i soggetti attuatori alla dismissione completa dell'attività esistente entro il dicembre 2005.

SF = quella indicata in cartografia.

E' ammesso il recupero dei contenitori edilizi esistenti senza aumento delle volumetrie e delle superfici utili esistenti, la realizzazione di vasche per la coltivazione e lo stoccaggio delle piante acquatiche e la coltivazione in serra delle medesime, previa presentazione di studio di fattibilità idrogeologico ed ambientale, da produrre in sede di presentazione del progetto esecutivo per il permesso di costruire.

L'intervento è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto (strade, parcheggi, reti tecnologiche), alla redazione di un progetto di riqualificazione ambientale dell'area e alla messa in atto dei sistemi di smaltimento dei reflui prescritti dai competenti uffici dell'ARPA e dell'AUSL.

Non è consentito lo stoccaggio all'aperto di materiali di arredo dei giardini e di ogni altro elemento che esuli dalle specifiche attività di coltivazione e vendita di piante acquatiche per i laghetti ornamentali di cui ai punti precedenti e che sia in contrasto con il carattere agricolo della zona circostante.

L'Amministrazione Comunale concorderà con i soggetti attuatori gli indici di Q; Ip; Irea.

Si precisa inoltre che l'intervento edificatorio è subordinato a quanto prescritto nella relazione geologico – tecnica redatta dal Dott. Geologo Gian Pietro Mazzetti, allegata al provvedimento di variante, che si intende in questa sede integralmente richiamata.

Art. 34 - Disciplina del patrimonio edilizio

1. L'esistente patrimonio edilizio di valore monumentale, tipologico e storico-testimoniale, individuato con apposita simbologia sulle tavole di PRG, è regolamentato dal Capo II a cui si rimanda; per quanto concerne il restante patrimonio edilizio si dispone quanto indicato dai successivi commi. I fabbricati contraddistinti con la lettera "A" sulle tavole di Piano seguono la regolamentazione loro propria secondo quanto determinato dall'Allegato1 e secondo i criteri successivamente illustrati, allo stesso modo degli altri fabbricati.
2. *Interventi edilizi*
 Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento (sia del volume sia della SU), demolizione.
 L'ampliamento dei fabbricati è consentito:
 - per l'uso U5.1: ai soggetti di cui al comma 10 dell'art. 28, secondo gli indici di zona;
 - per gli altri usi di cui alla funzione F5: ai titolari delle aziende agricole, secondo gli indici di zona;
 - per l'uso U1.1, solo se nel fabbricato è già insediato l'uso U1.1, secondo le seguenti modalità: massimo 100 mq di SU, e comunque non superiore al 20% della SU esistente, con possibilità di aumento di una unità immobiliare; per ciascun fabbricato è, comunque, consentito l'aumento di una unità immobiliare rispetto a quelle presenti alla data di approvazione delle presenti Norme anche con interventi non comportati aumento di volume o di SU.
 - per funzioni diverse dalle precedenti: solo se finalizzato all'inserimento di impianti tecnologici e/o igienico-sanitari.
 L'ampliamento > 60 mq è subordinato ai contenuti del punto 3 del 1° comma dell'art. 16.
 Il recupero edilizio dei fabbricati dovrà essere effettuato seguendo i criteri progettuali di cui all'art. 17.
3. Gli usi insediabili nelle zone agricole, quale recupero dei fabbricati esistenti, possono essere i seguenti:
 - U5.1, U5.2: nelle zone ZA1, ZA2, ZA3, ZA4, per edifici di qualunque tipologia;
 - U5.3: solo nelle zone ZA1, ZA3, ZA4, solo per edifici con adeguata tipologia;
 - U5.4: solo nelle zone ZA1, solo per edifici con adeguata tipologia;
 - U1.1, U2.1: nelle zone ZA1, ZA2, ZA3, ZA4, solo per edifici con tipologia residenziale;

-U2.2, U2.3, U2.4, U3.2, U6.1 (limitatamente al turismo rurale): nelle zone ZA1, ZA2, ZA3, ZA4, per edifici di qualunque tipologia; peraltro dovrà essere effettuata una preventiva ristrutturazione del fabbricato tesa ad armonizzare il medesimo con il paesaggio circostante e secondo le tradizioni costruttive locali; il relativo progetto dovrà essere allegato alla richiesta di cambio d'uso. Gli usi U2.4, U3.2 sono insediabili solo negli edifici direttamente serviti dalle strade di competenza provinciale. L'insediamento degli usi U2.4, U3.2, U6.1 è sotteso, in ogni caso, alla realizzazione di tutti gli impianti di cui al comma 1 dell'art. 16.

4. Il recupero dei fabbricati, per usi diversi da quelli strettamente legati all'agricoltura, è consentito dalle presenti Norme nella misura in cui sia accondiscendente e rispettoso delle pratiche agronomiche comunque in atto; a tal fine dovrà essere trascritta in convenzione una esplicita clausola di accettazione di tale condizione di promiscuità tra usi residenziali e pratiche agronomiche da parte dei soggetti aventi diritto alla trasformazione in oggetto, clausola che dovrà essere sempre conosciuta e rispettata da parte degli eventuali futuri acquirenti i fabbricati colonici oggetto del recupero.
5. I fondi, secondo l'appoderamento in atto risultante dallo stato di fatto catastale alla data di approvazione del P.R.G. 1984, sono vincolati ai relativi edifici esistenti; anche se frazionati permane la validità dei vincoli sulle aree di cui ai rispettivi atti unilaterali d'obbligo.
6. Il recupero di fabbricati asserviti ad una unità poderale agricola, finalizzato ad usi non compresi nella funzione F5, comporta per l'unità poderale agricola medesima:
 - fabbricati a funzione abitativa: la preclusione a realizzare nuove strutture per l'uso U5.1;
 - fabbricati a funzione diversa da quella abitativa: la preclusione a realizzare nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'attività agricola per 10 anni dalla trascrizione di cui al comma successivo. Dopo tale periodo temporale le richieste potranno essere presentate solo se corredate da una specifica dichiarazione, sottoscritta dal richiedente, dimostrante la necessità di nuova edificazione per sopraggiunte esigenze conseguenti, esclusivamente, alla riconversione del sistema di produzione agricola.
7. Il recupero di fabbricati asserviti ad unità poderali agricole, finalizzato ad usi non compresi nella funzione F5, comporta, inoltre, la trascrizione, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dei limiti alla possibilità edificatoria della unità poderale agricola medesima esposti nel precedente comma.

Capo II COMPLESSI EDILIZI MERITEVOLI DI TUTELA

Art. 35 - Edilizia storica esterna alla zona A

1. Il P.R.G. tutela i complessi edilizi storici isolati e tende alla conservazione, recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio e dei relativi spazi relazionali di pertinenza; a tal fine sono stati classificati sia in base alla attribuzione di un valore monumentale, tipologico o storico-testimoniale, sia in base alle caratteristiche dell'impianto architettonico, in dipendenza dei quali sono state disposte le relative regolamentazioni.
Per edilizia storica si intendono tutti i fabbricati anteriori al 1945.

2. I complessi edilizi di interesse monumentale, tipologico e storico - testimoniale, sono specificatamente individuati nella cartografia di P.R.G. o nella tabella di cui all'Allegato 1, rispettivamente con le lettere "M", "T" ed "ST". Alla prima categoria sono stati ricondotti i complessi che presentano strutture di particolare pregio storico-architettonico e in particolare le costruzioni espressamente tutelate dal D.lgs. 490/99, ex L. 1089/39. Alla seconda categoria sono ricondotti tutti gli edifici realizzati prima del 1945 di interesse architettonico che conservano ancora leggibile l'impianto e i caratteri originari. Alla terza categoria sono stati ricondotti tutti quegli edifici che pure non evidenziando un particolare interesse architettonico denunciano criteri compositivi della edilizia tradizionale e che si integrano con i valori ambientali e paesaggistici del contesto.

3. *Edifici di pregio monumentale*
sono i seguenti:
 - il podere Barbiera e le relative pertinenze.
 - la villa Principessa del Confortino e le relative pertinenze;
 - l'ex-chiesa di S.Tomaso della Fossa;
 - i cimiteri.*Interventi edilizi*
 - restauro scientifico, manutenzione ordinaria.*Normativa funzionale:*
 - Usi previsti: U1.1, U2.2, U2.5, U3.2 (se non specificatamente indicato successivamente);
 - edifici di culto: attività religiose;
 - podere Barbiera: U1.1, U3.2, U6.1;
 - ex chiesa di S. Tomaso della Fossa: sono ammessi i seguenti usi: U1.1, U2.1, U2.2, U2.3, U2.5, U3.2, inoltre U6.1 limitatamente al turismo rurale. Nell'intervento di restauro di questo edificio è ammessa la possibilità di suddividere il volume complessivo in piani attraverso soppalchi od opere funzionali che non alterino i caratteri monumentali del complesso. La residenza realizzabile deve essere limitata ad una sola unità abitativa.

4. *Edifici di interesse tipologico*
Gli interventi sui fabbricati sono consentiti previa redazione di un progetto unitario d'intervento che, fra l'altro, deve:
 - considerare il complesso nella sua interezza;
 - essere corredato da un'adeguata documentazione storica (almeno catasto di primo impianto e successivi);
 - individuare gli elementi costruttivi estranei all'impianto originario (ad esempio le superfetazioni e parti incongrue aggiunte organicamente ai fabbricati storici o manufatti e fabbricati realizzati dopo il 1945).*Interventi edilizi*

Le strutture edilizie appartenenti all'impianto originale sono sottoposte ad interventi di: restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria. I pro-servizi anche a ristrutturazione edilizia.

Le strutture edilizie non appartenenti all'impianto originale e di valore storico-testimoniale sono sottoposte ad interventi di: ristrutturazione edilizia, manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. *Edifici di valore storico-testimoniale*
Gli interventi sui fabbricati sono consentiti previa redazione di un progetto d'intervento che, fra l'altro, individui le parti di originaria realizzazione ancora presenti.
Interventi edilizi
Gli edifici sono sottoposti ad interventi di: ristrutturazione edilizia, manutenzione ordinaria e straordinaria con l'obbligo di mantenere i caratteri e gli elementi compositivi originari ancora leggibili.

6. *Edifici di valore nullo*
Gli edifici a valore nullo sono tutti gli edifici non compresi nella classificazione dei precedenti commi 3, 4 e 5 ed indicati nell'Allegato1 a vincolo nullo.

7. Il valore di ciascun fabbricato è desumibile dalla cartografia e dall'Allegato1 delle presenti Norme:
- i fabbricati ricondotti al vincolo monumentale o tipologico o storico-testimoniale sono regolamentati dal presente articolo, per quanto di specifico interesse, e dall'art. 36;
 - i fabbricati a vincolo nullo, indipendentemente dalla tipologia di impianto, sono regolamentati dal presente articolo, per quanto di specifico interesse, e dell'art. 34.
8. *Edifici dell'ambito urbano*
 Gli edifici di costruzione antecedente il 1945, non contemplati dall'Allegato1 e contraddistinti dalle lettere "M" e "T" sulle tavole di Piano, sono regolamentati dal presente articolo, per quanto di specifico interesse.
 Gli edifici di costruzione antecedente il 1945, non contemplati dall'Allegato1 e non contraddistinti dalle lettere "M", "T" sulle tavole di Piano, sono regolamentati dal 5° comma del presente articolo. Sarà compito del professionista incaricato di redigere il progetto di recupero dei fabbricati edilizi, basandosi su documentazione storica, fotografica e del rilievo attuale degli edifici, redigere un progetto d'intervento che, fra l'altro, individui le parti di originaria realizzazione ancora presenti.
 In ogni caso, per il patrimonio edilizio presente in ambito urbano, gli usi insediabili, il numero delle unità immobiliari, le dimensioni delle medesime, sono quelle previste dalla specifica zona di appartenenza, se compatibili con la tutela della struttura edilizia in quanto testimonianza storica.
9. Ai fini del recupero dei fabbricati rurali compromessi si specifica che si considera rudere un edificio di consistenza strutturale tali da non essere più possibile il riconoscimento della tipologia e del volume originario. In particolare è considerato rudere un edificio in cui sia completamente crollata la copertura, tutti i solai e siano presenti solo le murature del piano terra per una altezza inferiore al metro. In tale caso si applica la categoria del *ripristino tipologico*, se ed in quanto l'impianto ha caratteristiche storiche, mentre per edifici realizzati dopo il 1945, l'edificio è considerato inesistente e quindi non sono applicabili le norme per il recupero.
 Quanto sopra esposto è applicabile anche nel caso siano solo presenti documentazioni attestanti la presenza di un edificio oggi completamente demolito.

Art. 36 - Tipologie edilizie tipiche delle tradizioni locali

1. Le tipologie edilizie tipiche delle tradizioni locali maggiormente presenti sul territorio sono classificabili in:
- a) edificio unitario ad elementi giustapposti (rustico e civile riuniti in un unico volume e copertura) con relativi pro-servizi.
 - b) edifici a corpi di fabbrica contrapposti (rustico e civile in volumi distinti) con relativi pro-servizi.
 - c) edifici a più corpi di fabbrica in un organismo articolato a corte aperta.
 - d) edifici non riconducibili ai casi precedenti (edifici specialistici quali i caseifici, edifici tradizionali significativamente modificati e che non consentono più la lettura dei caratteri originari, edifici atipici).
- Tutti i fabbricati o complessi sono stati identificati e classificati come riportato nell'Allegato1 alle presenti Norme, nonché appositamente perimetrati in rosso nella cartografia di Piano.
 Le finalità di favorire un corretto recupero dei complessi edilizi storici portano a regolamentare in modo specifico ciascuna tipologia, come esposto nei successivi commi.
 Negli interventi di recupero è escluso l'ampliamento dei volumi esistenti.
 Nei fabbricati di interesse monumentale e tipologico le autorimesse potranno essere ricavate nei volumi di servizio.
 I progetti di recupero dovranno prevedere l'eliminazione delle superfetazioni e dei corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento.
2. Nel caso di impianto originario di base a tipologia ad elementi giustapposti:
- sono ricavabili dal recupero dell'intero complesso agricolo un massimo di 4 unità immobiliari per funzione abitativa (U1.1), con un minimo di 80 m di SU per ciascuna di esse; la suddivisione deve, comunque, essere congruente con l'impianto originario;
 - l'uso U1.1 dovrà primariamente interessare la parte di fabbricato a tipologia residenziale agricola, quindi, fino alla quota massima di funzione abitativa precedentemente richiamata, potrà interessare altre parti edificate del complesso agricolo, sempre che presentino le caratteristiche di tipologia compatibile alla residenza. Il resto del fabbricato e dei suoi pro-servizi non recuperabili alla funzione abitativa deve essere recuperato primariamente per le funzioni di diretto servizio alla residenza (cantine, garages, ecc.) e quindi per altre funzioni terziarie: U2.2, U2.3, U2.4, U2.5, U3.2;
 - è comunque consentito l'insediamento delle seguenti funzioni: U2.2, U2.3, U2.4, U2.5, U3.2, U6.1; indipendentemente dalla presenza della funzione abitativa, nel caso in cui sia recuperato il complesso edilizio nella sua interezza.
3. Nel caso di impianto originario di base a tipologia a corpi di fabbrica contrapposti:

- sono ricavabili dal recupero dell'intero complesso agricolo un massimo di 6 unità immobiliari per funzione abitativa (U1.1), con un minimo di 80 mq di SU per ciascuna di esse; la suddivisione deve, comunque, essere congruente con l'impianto originario;
- l'uso U1.1 dovrà primariamente interessare la parte di fabbricato a tipologia residenziale agricola, quindi, fino alla quota massima di funzione abitativa precedentemente richiamata, potrà interessare altre parti edificate del complesso agricolo, sempre che presentino le caratteristiche di tipologia compatibile alla residenza. Il resto dei fabbricati del complesso non recuperabili alla funzione abitativa dovrà essere recuperato primariamente per le funzioni di diretto servizio alla residenza (cantine, garages ecc.) e quindi per altre funzioni terziarie: U2.2, U2.3, U2.4, U2.5, U3.2;
- è comunque consentito l'insediamento delle seguenti funzioni: U2.2, U2.3, U2.4, U2.5; U3,3, U6.1; indipendentemente dalla presenza della funzione abitativa, nel caso in cui sia recuperato il complesso edilizio nella sua interezza.

4. Nel caso di impianto originario di base a tipologia a più corpi di fabbrica:
 - l'intervento è soggetto ad un Progetto edilizio unitario, che dovrà prevedere una trasformazione consona e tipologicamente rispettosa degli impianti originari dei fabbricati colonici presenti, nonché essere ambientalmente compatibile. Tale progetto comprende il complesso edificato nella sua interezza e gli spazi liberi di competenza del medesimo;
 - sono ricavabili dal recupero dell'intero complesso agricolo fino ad un massimo di 8 unità immobiliari per funzione abitativa (U1.1), con un minimo di 80 mq di SU per ciascuna di esse; la suddivisione deve, comunque, essere congruente con l'impianto originario;
 - l'uso U1.1 dovrà primariamente interessare la parte di fabbricato a tipologia residenziale agricola, quindi, fino alla quota massima di funzione abitativa sopra richiamata, potrà interessare altre parti edificate del complesso agricolo, sempre che presentino le caratteristiche di tipologia compatibile alla residenza. Il resto dei fabbricati del complesso non recuperabili alla funzione abitativa dovrà essere recuperato primariamente per le funzioni di diretto servizio alla residenza (cantine, garages ecc.) e quindi per altre funzioni terziarie: U2.2, U2.3, U2.4, U2.5, U3.2;
 - è comunque consentito l'insediamento delle seguenti funzioni: U2.2, U2.3, U2.4, U2.5; U3,3, U6.1; indipendentemente dalla presenza della funzione abitativa, nel caso in cui sia recuperato il complesso edilizio nella sua interezza.
5. Nel caso di edifici già adibiti, in tutto o in parte, ad abitazione e non riconducibili alle casistiche di cui ai precedenti commi, si consente il recupero ad uso U1.1, con un minimo di 80 mq di SU per alloggio, con i seguenti limiti: 4 alloggi per fabbricati aventi una SU inferiore a 400 mq, 6 alloggi per fabbricati aventi una SU compresa fra 400 e 600 mq, 8 alloggi per fabbricati aventi una SU maggiore di 600 mq.
Nel caso di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa si consentono interventi di recupero per usi terziari (U2.2, U2.3, U2.4, U2.5, U3.2) e funzioni a diretto servizio della residenza.
6. L'uso 6.1 di cui ai commi precedenti è limitato al turismo rurale; gli usi U2.4, U3.2, di cui ai commi precedenti, sono insediabili solo negli edifici direttamente serviti dalle strade di competenza provinciale.
L'insediamento degli usi citati nel presente articolo è sotteso, in ogni caso, alla realizzazione di tutti gli impianti di cui al comma 1 dell'art. 16.
7. In ogni caso, per il patrimonio edilizio contemplato dall'Allegato1 e posto in zone ricondotte al Capo V –Città da trasformare–, gli usi insediabili, il numero delle unità immobiliari, le dimensioni delle medesime, sono quelle previste dalla specifica zona di appartenenza, se compatibili con la tutela della struttura edilizia in quanto testimonianza storica.

Capo III LA CITTÀ STORICA

Art. 37 - La zona del Nucleo Storico

1. La zona del nucleo storico antico di Bagnolo in Piano comprende la parte centrale del nucleo abitato all'intorno della piazza del Municipio, della Chiesa Parrocchiale e della Torre storicamente simbolo del paese; coincide con l'U.P. n.1, "ambito del paesaggio storico", ed è ricondotta alla zona omogenea di tipo A.
Complessi di pregio monumentale
sono i seguenti: la Rocca dei Gonzaga; il palazzo municipale e le relative pertinenze; la Casa Rossa e le relative pertinenze;
2. Riferimento cartografico della presente disciplina sono le 2 tavole in scala 1:1.000 denominate "Categorie di Intervento" (P0/1) e "Zonizzazione" (P0/2). La parte orientale dell'area, che comprende le zone A1 e porzioni delle zone per servizi e percorsi pubblici di relazione e zone per servizi, è regolamentata dal Piano di Recupero del centro storico del capoluogo, che si intende qui espressamente ed integralmente richiamato.
3. Le tavole richiamate al comma precedente sono suddivise nelle seguenti zone urbanistiche:
 - Zona A1: zone edificate da recuperare e trasformare;
 - Zona A2: zone edificate da conservare;
 - Zone a verde pubblico attrezzato (G1);
 - Zone per spazi e percorsi pubblici di relazione (G2);
 - Zone per servizi (G3).
4. I Comparti di intervento definiscono le ripartizioni, funzionali ad una attuazione per stralci, e comprendono un complesso di unità tipologiche o di ambiti, definite per: la contiguità, i rapporti interrelazionali e funzionali, la compenetrazione delle strutture, la corrispondenza delle caratteristiche di impianto, storiche ed architettoniche. Individuano al loro interno le unità minime d'intervento.
5. Per la zona A1 la suddivisione in Comparti ed in u.m.i. di riferimento è riportata nel Piano di Recupero, mentre per la zona A2 i medesimi elementi sono desumibili dalla ripartizione proprietaria delle unità catastali.
6. Gli usi insediabili sono quelli riferiti alle funzioni: F1, F2, F3 e F6.; le modalità d'intervento consentite sono quelle indicate dalla tav. P/01.

Art. 38 - Il progetto

1. Obiettivo specifico degli interventi in centro storico è quello di ridefinire i valori edilizio-urbanistici dell'abitato attivando dei processi di riqualificazione che tendano a costruire un nuovo rapporto funzionale tra ambiti pubblici e privati. Nella ristrutturazione e nel recupero dei fabbricati esistenti si dovrà tenere in considerazione il carattere ambientale della zona di intervento adottando materiali e tecnologie costruttive atte a perseguire la perfetta armonizzazione dei manufatti nel contesto circostante con particolare riferimento ai valori emergenti dell'abitato storico a cui si dovrà fare riferimento sia per quanto attiene i caratteri architettonici degli edifici sia per quanto concerne: i tipi di copertura, lo studio dei particolari costruttivi, la tinteggiatura delle superfici esterne, la scelta dei serramenti esterni.
Negli interventi previsti negli edifici di proprietà pubblica e di uso collettivo e sociale dovranno essere adottate tutte le misure di cui alla L.118/71 per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Il progetto esecutivo, relativo alla richiesta della concessione edilizia o dell'autorizzazione all'intervento, deve considerare la totalità di ciascuna unità minima d'intervento; inoltre il progetto medesimo deve rispettare: le categorie di intervento, le destinazioni d'uso prevalenti indicate per ciascuna unità fondiaria od ambito, i vincoli di sistemazione e di arredo urbano delle aree di pertinenza dell'unità edilizia e degli spazi scoperti desumibili dalle tavole P0/1 e P0/2 e, per l'ambito di competenza, le specificazioni ulteriori riportate sulle tavole di progetto del Piano di Recupero.
3. La progettazione esecutiva delle infrastrutture, del verde e degli arredi, dovrà essere redatta in modo da uniformare i materiali, le tecnologie, gli impianti ed i particolari costruttivi in conformità alle specifiche indicazioni del Piano di Recupero sopra richiamato.
Nella realizzazione dei percorsi ed accessi carrabili alle autorimesse il tipo di pavimentazione dovrà essere uniformato a quanto prescritto dal sopracitato Piano di Recupero e dovrà essere dotato della necessaria segnaletica orizzontale.
4. I progetti di intervento devono essere corredati da:
 - il rilievo fotografico e grafico (in scala 1:100) dello stato di fatto;
 - la relazione storica e illustrativa del progetto;

- il rilievo dei fronti esterni degli edifici immediatamente confinanti.

Capo IV LA CITTÀ CONSOLIDATA

Art. 39 - Le zone della città consolidata

1. La città consolidata comprende quella parte del territorio totalmente o parzialmente edificata, con l'esclusione del nucleo storico e delle aree ove è necessario procedere ad una radicale trasformazione, conseguente alla dismissione delle attività ivi insediate. Corrisponde ai tessuti del paesaggio della riqualificazione (U.P.2) e della manutenzione (U.P.3). Le politiche da perseguire per la città consolidata sono riferite al miglioramento quantitativo e qualitativo degli spazi e dei tessuti esistenti. Esso può avvenire tramite interventi di recupero o riqualificazione, nel caso di tessuti vetusti, scarsamente differenziati e con esigua presenza di aree a verde e parcheggi, o tramite interventi di manutenzione in presenza di situazioni urbanistico-ambientali di migliore qualità.
2. La Città consolidata comprende tutte le parti urbane esistenti del capoluogo e delle frazioni. Essa è articolata in "Tessuti Esistenti", cioè parti di città caratterizzate dal medesimo tipo di sistema insediativo, morfo-tipologico e funzionale. Per la Città consolidata il P.R.G. sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente e di completamento dei Tessuti Esistenti.
3. Nei successivi articoli del presente Capo, per ciascun Tessuto Esistente sono definite:
 - la normativa funzionale;
 - gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di intervento;
 - le tipologie urbanistiche prevalenti da utilizzare nei nuovi interventi edilizi.
4. *Modalità di attuazione*
Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici urbanistico-ecologici specificati per ciascun Tessuto Esistente.
La realizzazione di nuove costruzioni è consentita solo sui lotti non edificati e identificati dalle tavv. P4/2 con apposito numero.
Nei Tessuti Esistenti, per i lotti già edificati, sono ammessi, salvo diversa specificazione, interventi di recupero e ristrutturazione dell'esistente utilizzando le modalità d'intervento della manutenzione straordinaria e della ristrutturazione.
Gli spazi privati permeabili devono rimanere tali, se non interessati da nuovi manufatti edilizi per quanto consentito dalla potenzialità edificatoria di ciascuna zona.
5. *Irea*
Gli interventi di ampliamento sono soggetti alla preventiva verifica del valore dell'Irea indicato dal presente comma, che dovrà essere soddisfatto.
Per gli interventi di demolizione e ricostruzioni, a scelta del richiedente, dovranno essere applicati o gli indici di densità arborea e arbustiva indicati per ciascuna zona o la verifica del valore dell'Irea, indicato dal presente comma, che dovrà essere soddisfatto.
ampliamenti = Irea > 0,3 per le funzioni F1, F2, F3, F4, F6;
demolizione e ricostruzione =
 - Irea > 1 per le funzioni F1, F2;
 - Irea > 0,4 per le funzioni F3, F4, F6.

Art. 40 - ZIRC1 Zona a prevalente integrazione residenziale consolidata dei tessuti antichi posti intorno al nucleo storico.

1. La zona ZIRC1 comprende i tessuti e le aree del primo insediamento intorno al nucleo storico e quelli di impianto degli anni '50-'60. Si presentano con caratteri di non precisa riconoscibilità di tipologia edilizia; è presente una prevalenza della funzione residenziale, integrata a terziario ed a servizi. La struttura morfologica degli insediamenti evidenzia elementi di caoticità, con scarsa gerarchizzazione infrastrutturale, alternati a strutture abitative più regolari, organizzate a pettine rispetto ad un asse viario centrale. Gli usi terziari e commerciali, collocati ai piani-terra degli edifici, sono sufficientemente presenti.
2. *Obiettivi*
Riqualificare il tessuto complessivo rivitalizzando i vuoti, rifunzionalizzando gli usi e rompendo, se del caso, la monotonia degli insediamenti troppo geometrici e ad elevata monofunzionalità residenziale.
3. *Interventi edilizi*
 - nuove costruzioni su lotto libero: UF = 0,5 mq / mq, utilizzando la tipologia circostante prevalente;
 - ampliamento degli edifici esistenti: fino a UF = 0,5 mq / mq;
 - demolizione e ricostruzione: UF = 0,5 mq / mq, ovvero pari alla SU esistente se superiore a UF = 0,5 mq / mq, utilizzando la tipologia circostante prevalente;
4. *Normativa funzionale*

- Usi previsti: U1.1, U2.1, U2.2, U2.5, U3.1, U3.2, U6.1;
- Usi regolati: U2.3, U2.4 = max 50% SU.

5. *Indici urbanistico-ecologici e altezze*

- IP = 30%;
- H = 10 m.

Nuove costruzioni o demolizione e ricostruzione:

- A = 2 alberi / 100 mq SF, potenziando i filari sui bordi interni del perimetro dei lotti;
- Ar = 2 arbusti / 100 mq SF.

6. In particolare nel mappale n° 296 del foglio catastale 27, già oggetto della specifica variante adottata con DC n° 49 del 23/05/2003, l'edificazione è subordinata alla stipula di convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo con il quale il soggetto attuatore si impegna a cedere all'Amministrazione Comunale e a realizzare una pista ciclo – pedonale di collegamento tra Via Virgilio e la pista ciclabile esistente a sud del lotto, la cui esatta individuazione sarà da rinviare in sede di progettazione esecutiva degli edifici.

7. SCHEDA 1 – “AREA CENTRO DIURNO”

L'intervento ha l'obiettivo di integrare il nuovo insediamento nel contesto in cui si colloca sia dal punto di vista degli usi insediabili, sia dal punto di vista architettonico e distributivo.

Il nuovo fabbricato, a destinazione mista residenziale e terziaria, dovrà possedere i requisiti di qualità finalizzati a garantire il contenimento dei consumi energetici e la riduzione delle emissioni inquinanti.

L'Amministrazione Comunale, preliminarmente all'espletamento della procedura di alienazione dell'area e in sede di permesso di costruire, dovrà essere adeguatamente documentata sull'applicazione dei requisiti di qualità.

L'intervento di demolizione e ricostruzione sarà attuato, in seguito al trasferimento del Centro Diurno nella nuova sede, secondo i seguenti indici e condizioni:

Modalità d'attuazione: Intervento diretto;

SU: 1.150 Mq, di cui 300 Mq massimo per usi extra – residenziali;

H max = 14,00 m.;

Usi previsti: U1.1;

Usi regolati, per un massimo di 300 MQ: U2.1; U2.2; U2.3; U2.4; U2.5.

Art. 41 - ZIRC2 Zona a prevalente integrazione residenziale consolidata di tessuti caratterizzati da monotonia ed uniformità urbanistica ed edilizia

1. La zona ZIRC2 comprende i tessuti e le aree degli “insediamenti quantitativi” di Bagnolo degli anni '60-'70. Sono caratterizzati da tipologie edilizie uniformi prevalentemente di tipo residenziale unifamiliare. La struttura morfologica degli insediamenti evidenzia un paesaggio ripetitivo e monotono, costituito da un asse centrale viabilistico con distribuzione insediativa “a pettine”. Si riscontra un'elevata monofunzionalità residenziale con carenza di zone per servizi, attrezzature e verde pubblico.

2. *Obiettivi*

Riqualificare i tessuti urbanistici rompendo la monotonia della monofunzionalità e perseguendo politiche di rivitalizzazione paesaggistica dei luoghi (corridoi, piazze, viali alberati).

3. *Interventi edilizi*

- nuove costruzioni su lotto libero: UF = 0,4 mq / mq utilizzando la tipologia circostante prevalente;
- ampliamento degli edifici esistenti: fino a UF = 0,4 mq / mq;
- demolizione e ricostruzione: UF = 0,4 mq / mq, ovvero pari alla SU esistente se superiore a UF = 0,4 mq/mq, utilizzando la tipologia circostante prevalente.

4. *Normativa funzionale*

- Usi previsti: U1.1, U2.1, U2.2, U2.5, U3.1, U3.2, U6.1 (se esistente);
- Usi regolati: U2.3, U2.4 = max 50% SU.

5. *Indici urbanistico-ecologici e altezze*

- IP = 40%
- H = 10 m;

Nuove costruzioni o demolizione e ricostruzione:

- Ar = 2 arbusti / 100 mq SF;
- A = 2 alberi / 100 mq SF.

6. *Scheda 1: Area Coop Nord Emilia*

E' consentita esclusivamente la manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle strutture esistenti, le quali sono finalizzate all'utilizzo presente.

7. *Scheda 2: lotto di completamento n. 40*

a) Generalità di intervento

L'intervento si relazione alla realizzazione del sistema dei servizi comunali ed è finalizzato al completamento del tessuto edilizio e del sistema della mobilità veicolare e ciclopedonale nel settore nord – occidentale del Capoluogo che lambisce il Parco Europa ispirandosi a criteri di sostenibilità e di integrazione con il contesto ambientale. In questo senso le architetture dovranno relazionarsi a criteri costruttivi ecologico-ambientali. I progetti, per l'importante valenza pubblica, saranno preventivamente valutati dall'Amministrazione Comunale, cui dovrà essere sottoposta, per un esame preliminare, la proposta di assetto planovolumetrico della zona corredata da studio delle tipologie edilizie.

b) Ripartizione funzionale:

la funzione prevista per il lotto è unicamente residenziale

c) Interventi ammessi:

Nc4.

d) Modalità di attuazione:

- intervento diretto supportato da specifica convenzione attuativa;
- SF quella indicata in cartografia;
- Volume utile edificabile 5.400 mc corrispondenti a 1.800 mq di SU;
- P1 = 1 posto auto per alloggio con un minimo comunque di 5mq/100mc;
- P3 = 1 posto auto per alloggio con un minimo comunque di 1mq/10mc;

e) Criteri previsti:

l'intervento è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto (strade, parcheggi, reti tecnologiche).

L'Amministrazione Comunale concorderà con i soggetti attuatori gli indici di Q; Ip; Irea del comparto.

Nel lotto potranno essere realizzate case singole, abbinata, a schiera, maisonettes e palazzine condominiali.

Altezza massima = 11 m;

f) Usi ammessi:

U1.1;

g) Si precisa inoltre che l'intervento edificatorio è subordinato a quanto prescritto nella relazione geologico-tecnica redatta dal Dott. Geologo Gian Pietro Mazzetti, allegata al provvedimento di variante, (adottato dal C.C. con delibera n. 49 del 23/5/2003) che si intende in questa sede integralmente richiamata.

8. *lotto non edificato n. 35:*

l'edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti parametri, indici e condizioni:

- Superficie minima d'intervento: intero lotto identificato sulla cartografia di PRG;
- Modalità d'attuazione: progetto edilizio supportato da convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo con il quale il soggetto attuatore si impegna realizzare le opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto e a cedere all'Amministrazione Comunale le aree di proprietà alla data di adozione della variante, ricomprese nella confinante zona ZP6 (parco urbano Europa ed aree sportive limitofe), secondo gli accordi intercorsi tra privato e Amministrazione Comunale in sede di richiesta di variante.
 - $U_f = 0,4$ mq/mq; $Q < 30\%$; $I_p > 50\%$;
 - A = 2 alberi / 100 mq SF;
 - Ar = 2 arbusti / 100 mq SF;
 - H max = altezza massima 3 piani fuori terra e comunque non superiore a 7,50 m;
 - Distanza minima dai confini: 5 m;

In sede di redazione del progetto si dovrà tenere in particolare considerazione l'opportunità di conseguire il migliore assetto urbanistico della zona ed il minore impatto visivo della nuova costruzione, in rapporto alla opportunità di lasciare ampi scorci visivi per la percezione del parco Europa dalla viabilità pubblica e dal sistema dei percorsi pubblici, nonché di uniformare le tipologie edilizie alla prevalenza di case singole e/o abbinata presenti nelle zone edificate circostanti.

A tali fini l'Amministrazione Comunale, attraverso i competenti Uffici Tecnici, esprimerà il proprio assenso alle proposte avanzate dal privato tramite istruttoria preventiva obbligatoria del permesso di costruire.

Art. 42 - ZIRC3 Zona a prevalente integrazione residenziale consolidata di tessuti caratterizzati da insediamenti lineari posti in capoluogo e nei nuclei esterni

1. La zona ZIRC3 identifica il paesaggio degli insediamenti storici costituitisi lungo i principali assi di viabilità. Si ritrova nel centro capoluogo in aree prevalentemente periurbane ed è il tessuto ricorrente delle frazioni sviluppatesi lungo l'asse principale nord-sud (Pieve Rossa e San Tommaso) e lungo l'asse per Correggio (San Michele). La regolarità della struttura morfologica dell'insediamento è di tipo speculare rispetto all'asse viario con tipologie edilizie prevalentemente di residenza unifamiliare; nelle frazioni sono presenti anche altre destinazioni d'uso comunque integrate con la residenza.

2. *Obiettivi*

Salvaguardare il valore tipologico e la compresenza degli usi esistenti, riqualificandone le funzioni e consolidandone la forza soprattutto nelle frazioni. Occorre riqualificare e connettere gli spazi pubblici ed arretrare, ove possibile, l'edificato rispetto alle strade.

3. *Interventi edilizi*

- nuove costruzioni su lotto libero: UF = 0,4 mq / mq, utilizzando la tipologia circostante prevalente;
- ampliamento degli edifici esistenti: fino a UF = 0,4 mq / mq;
- demolizione e ricostruzione: UF = 0,4 mq / mq, ovvero pari alla SU esistente se superiore a UF = 0,4 mq / mq, utilizzando la tipologia circostante prevalente.

4. *Normativa funzionale*

- Usi previsti: U1.1, U2.1, U2.2, U2.5, U3.1, U3.2, U6.1;
- Usi regolati: U2.3, U2.4 = max 50% SU.

5. *Indici urbanistico-ecologici e altezze*

- IP = 40%;
- H = 10 m;

Nuove costruzioni o demolizione e ricostruzione:

- Ar = 4 arbusti / 100 mq SF;
- A = 2 alberi / 100 mq SF.

6. *Scheda 1: Area ingresso sud di Bagnolo*

L'intervento è volto a valorizzare morfologicamente la parte meridionale del centro urbano accentuandone il carattere di "porta di accesso". La sistemazione urbanistica del sito e gli usi ammessi sono volti a rendere riconoscibile ed elevata la qualità del progetto, conservando, anzitutto, la struttura insediativa presente in funzione del vincolo di viabilità storica evidenziato dal PTCP. In secondo luogo il progetto procederà ad una ristrutturazione dell'accessibilità dell'area ed in particolare della rete ciclo-pedonale. Dovranno essere riqualificati anche gli spazi antistanti gli edifici, se pure posti esternamente all'intervento, al fine di separarli dalla sede stradale.

Le funzioni ammesse sull'area sono di tipo prevalentemente terziario, con un minimo del 20% di SU da destinare a residenza ed un 80% ad uffici.

L'intervento previsto riguarda la demolizione degli edifici esistenti con ricostruzione secondo un impianto urbanistico che riproponga i rapporti dell'impianto rurale originario (più corpi di fabbrica, aree cortilive comuni...).

L'attuazione è per intervento diretto, con progetto complessivo, nel rispetto dei seguenti indici e condizioni:

- ST = 11.500 mq, ampliata alla zona ZA4 al fine di procedere ad una progettazione integrata dell'intero ambito;
- SF = 4300 mq (ambito direttamente interessato);
- SU = 1200 mq;
- Q < 30%
- IP > 40%
- H = 3 piani per le strutture residenziali; 2 piani per le strutture a terziario;
- P1 = 20 mq / 100 mq SU;
- PPRIV = 20 mq / 100 mq SU;
- i parcheggi dovranno essere realizzati in modo accorpato, curando il rapporto visivo con il paesaggio circostante;
- il piano di campagna dell'area di sedime dei nuovi fabbricati dovrà essere innalzato al fine di favorirne il deflusso idraulico garantendo, comunque, il rispetto del rapporto paesistico con la zona ZA4 posta immediatamente a sud;
- l'area posta in prossimità dell'attuale incrocio stradale dovrà essere oggetto di cessione al Comune al fine di consentire l'ampliamento dello svincolo;
- le tipologie rurali utilizzeranno forme, materiali e colori propri della tradizione costruttiva locale, eventualmente reinterpretati, per quanto concerne le forme, in chiave moderna, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale;
- dovrà essere ripristinato e potenziato l'impianto vegetazionale esistente al fine di mitigare l'affaccio degli insediamenti verso la strada. In sede di concessione edilizia dovrà essere predisposto a cura del richiedente un progetto complessivo di sistemazione paesaggistica della zona.

7. *Scheda 2: Area casa Bonetto*

Si conferma la regolamentazione previgente; pertanto si rimanda all'osservanza di quanto determinato in merito dalle Norme d'Attuazione del PRG approvato il 10/3/1999, vigenti alla data di approvazione del presente testo.

8. *Scheda 3: Area di Via Lazzaretti*

In particolare nell'area identificata da apposita simbologia di triangolo nero, di cui al foglio catastale n° 19 mappale 76 (parte) valgono le seguenti specifiche prescrizioni:

l'intervento è attuabile con modalità diretta convenzionata per la realizzazione di:

- 800 MQ di SU riservati esclusivamente a spazi da adibire all'esposizione di motori e motocicli;
- a) S_m = superficie minima d'intervento: intera area contraddistinta dal perimetro unitario d'intervento sulle tavole di P.R.G.;
- $H_{max} = 10$ ml.;
- P1 e PPRIV = in rapporto alle quantità necessarie per i diversi usi ammessi nell'intervento con facoltà del Comune di prevedere in sede di Convenzione attuativa la monetizzazione della quota di P1 eccedenti la minima dotazione di legge (40 mq/100 mq di SU);
- il progetto dovrà essere sottoposto agli organi Comunali competenti e supportato dai necessari pareri favorevoli della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, dell'A.R.P.A., della A.U.S.L. e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Resta fermo che la Superficie utile destinata alla realizzazione di spazi da adibire all'esposizione di motocicli e motori, non potrà in alcun caso essere utilizzata per usi diversi da quello convenzionato anche se consentiti dalle norme di zona omogenea.

9. *Lotto non edificato n. 42*

Per quanto concerne il lotto residenziale di completamento individuato del n°42, oltre al rispetto dei contenuti e degli impegni che verranno sottoscritti dai soggetti attuatori e dall'Amministrazione Comunale nell'Accordo con i privati, ai sensi dell'articolo 18 della Lg.Rg.20/2000, valgono gli indici e parametri della zona ZIRC 3 ad eccezione della normativa funzionale inerente gli Usi previsti che potrà essere esclusivamente quella inerente l'uso U1.1 (Abitazioni).

Per i fabbricati esistenti localizzati in zona PRIV – per parchi e giardini a verde privato ed accatastati al foglio 14, mappali 140, 76 e 77 subalterno 1, non sono consentiti incrementi della SU esistente.

Art. 43 - ZIRC4 Zona a prevalente integrazione residenziale consolidata caratterizzata da uniformità edilizia e da alternanza tra spazi insediati e verdi

1. La zona ZIRC4 comprende i tessuti e le aree del secondo insediamento quantitativo degli anni '70-'80. E' costituita da tipologia edilizia uniforme intercalata ad aree pubbliche; rappresenta il tentativo urbanistico di ricreare l'effetto città anche in zone periferiche con una maggiore articolazione della viabilità e l'introduzione di "verde progettato". E' presente una elevata monofunzionalità residenziale.
2. *Obiettivi*
Riorganizzare gli usi per introdurre funzioni terziarie di integrazione con la residenza. Ricucire e connettere gli spazi pubblici esistenti.
3. *Interventi edilizi*
 - nuova costruzione: 0,4 mq / mq;
 - ampliamento degli edifici esistenti: 10% della SU esistente, realizzabili anche in corpi separati dalla struttura principale, previa presentazione di progetti che contemplino, fra l'altro: la sistemazione del suolo pubblico, l'eliminazione e/o la razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, l'ampliamento del verde di connessione. I progetti dovranno interessare uno o più fronti strada e, comunque, a decisione dell'Ufficio Tecnico in rapporto alla localizzazione dell'intervento;
 - demolizione e ricostruzione: SU esistente.
4. *Normativa funzionale*
 - Usi previsti: U1.1, U2.1, U2.2, U2.5;
 - Usi regolati: U2.3, U2.4, = max 20% SU.
5. *Indici urbanistico-ecologici e altezze*
 - IP = 40%
 - H = H esistente.

Nuove costruzioni o demolizione e ricostruzione:

 - A = 2 alberi / 100 mq SF;
 - Ar = 4 arbusti / 100 mq SF.
6. *Scheda 1: Lotti di completamento dell'ex-PEEP Soave*
L'intervento di nuova costruzione si riferisce a due lotti di completamento ancora non attuati.
Normativa funzionale
 - Usi previsti: U1.1*Indici urbanistici e altezze*
 - SF = indicata in cartografia;

lotto1:

 - V = 3.375 mc;
 - Numero alloggi = 13;
 - H = 5 piani fuori terra;

lotto2:

- V = 10.125 mc;
- Numero alloggi = 36;
- H = 3 piani fuori terra;

7. *Scheda 2: lotti di completamento n°38 e 39*

a) Generalità di intervento:

L'intervento si relaziona alla realizzazione del sistema dei servizi comunali e tende a completare l'edificato esistente su aree di proprietà pubblica marginali rispetto al sistema dei parchi urbani ed eccedenti gli standard minimi di legge per conseguire soluzioni di riassetto urbanistico - edilizio ambientalmente sostenibili e congruenti con il contesto urbano in cui si collocano. In questo senso le architetture dovranno relazionarsi a criteri costruttivi ecologico - ambientali. I progetti, per l'importante valenza pubblica, saranno preventivamente valutati dall'Amministrazione Comunale, cui dovrà essere sottoposta per un esame preliminare, la proposta di assetto planovolumetrico della zona corredata da studio delle tipologie edilizie.

b) Ripartizione funzionale:

La funzione prevista per i lotti è unicamente residenziale

c) Interventi ammessi:

Nc4.

d) Modalità di attuazione:

Per il lotto 38:

- intervento diretto supportato da specifica convenzione attuativa;
- Sf quella indicata in cartografia;
- Volume utile edificabile 5.100 mc corrispondenti a 1.700 mq di SU;
- P1 = 1 posto auto per alloggio con un minimo comunque di 5mq/100mc;
- P3 = 1 posto auto per alloggio con un minimo comunque di 1mq/10mc;

Per il lotto 39:

- intervento diretto supportato da specifica convenzione attuativa;
- Sf quella indicata in cartografia;
- Volume utile edificabile 3.000 mc corrispondenti a 1.000 mq di SU;
- P1 = 1 posto auto per alloggio con un minimo comunque di 5mq / 100mc;
- P3 = 1 posto auto per alloggio con un minimo comunque di 1mq / 10mc;

e) Criteri previsti:

In relazione al contesto, all'estensione delle aree e al sistema di mobilità ciclopedonale presente nello stato di fatto, nonché alla presenza di vaste aree di parcheggio pubblico a ridosso del lotto n. 39, l'Amministrazione Comunale valuterà in sede di esame preliminare dei progetti attuativi, l'opportunità di asservire aree di parcheggio pubblico per il soddisfacimento degli standards entro un raggio di utenza di 200 metri dalle aree di nuovo insediamento; allo stesso modo concorderà con i soggetti attuatori gli indici di Q; Ip; IREA fermo restando che sul lotto n. 38, oltre a case singole, abbinata, a schiera e maisonettes, potranno essere realizzate anche palazzine condominiali. In ogni caso, per il lotto n. 38, l'altezza massima è fissata in 10,00 m, mentre per il lotto n. 39 è fissata in 7,50 m.

f) Usi ammessi:

U1.1;

g) Si precisa inoltre che l'intervento edificatorio è subordinato a quanto prescritto nella relazione geologica - tecnica redatta dal Dott. Geologo Gian Pietro Mazzetti, allegata al provvedimento di variante, che si intende in questa sede integralmente richiamata.

Art. 44 - ZIRC5 Zona a prevalente integrazione residenziale consolidata caratterizzata da progettazione urbanistica ed edilizia di tipo organico e formale

1. La zona ZIRC5 presenta un paesaggio urbano caratterizzato da insediamenti propri degli anni '80-'90. E' costituita da edilizia alternata a spazi verdi, nella ricerca di progettazioni unitarie di aggregazione (tipologia a borgo, a corte,...) con elementi di pregio paesaggistico ed architettonico. E' presente un'elevata monofunzionalità residenziale.

2. *Obiettivi*

Politiche di manutenzione con l'introduzione di funzioni terziarie integrate alla residenza.

3. *Interventi edilizi*

- nuova costruzione: 0,4 mq / mq;
- ampliamento degli edifici esistenti: 10% della SU esistente, realizzabili anche in corpi separati dalla struttura principale, previa presentazione di progetti che contemplino, fra l'altro: la sistemazione del suolo pubblico, l'eliminazione e/o la razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, l'ampliamento del verde di connessione. I progetti dovranno interessare uno o più fronti strada e, comunque, a decisione dell'Ufficio Tecnico in rapporto alla localizzazione dell'intervento;
- demolizione e ricostruzione: SU esistente.

4. *Normativa funzionale*

- Usi previsti: U1.1, U2.1, U2.2, U2.5;
- Usi regolati: U2.3, U2.4 = max 20% SU.

5. *Indici urbanistico-ecologici e altezze*

- IP = 40%;
 - H = H esistente;
- Nuove costruzioni o demolizione e ricostruzione:
- A = 2 alberi / 100 mq;
 - Ar = 4 arbusti / 100 mq.

Art. 45 - PRIV Zone per parchi e giardini a verde privato

1. Tale zona coincide con i lotti edificati del centro urbano o del territorio agricolo che, per la presenza di ampie superfici a verde privato, risultano garantire significative funzioni di rigenerazione ambientale all'interno del territorio di appartenenza.

2. *Obiettivi*

Promuovere la conservazione e la valorizzazione del verde, limitando la trasformazione degli edifici esistenti; gli interventi sono tesi al recupero ed alla conservazione.

3. *Interventi edilizi*

- ampliamento degli edifici esistenti: 20% della SU esistente;
- nel caso di edifici ricondotti al Capo II, si rimanda al medesimo in merito agli interventi ammessi;

4. *Normativa funzionale*

- Usi previsti: U1.1, U2.1, U2.2, U2.3, U2.5, U6.1;
- Usi regolati: U2.4 = max 40% SU.

5. *Indici urbanistico-ecologici e altezze*

- IP = 50%;
- A = 2 alberi / 100 mq;
- Ar = 2 arbusti / 80 mq;
- H = esistente.

Art. 46 - ES Aree per interventi speciali di Edilizia sociale

1. Si tratta di aree residenziali per la realizzazione di interventi di edilizia sociale riservata alle famiglie ancora disagiate a seguito dell'evento sismico del 1996.

2. *Interventi edilizi*

- nuova costruzione.

3. *Normativa funzionale*

- Usi previsti: U1.1.

4. *Indici urbanistico-ecologici e altezze*

- SF = indicata in cartografia;
- SU = 1.200 mq;
- Q < 35%;
- IP > 50%;
- H = 3 piani;
- A = 40 alberi/ha
- Ar = 60 arbusti/ha

I parcheggi ed il lato antistante la ferrovia dovranno essere opportunamente alberati.

Art. 47 - ZIPC1 Zona ad integrazione produttiva consolidata caratterizzata da tipologia edilizia uniforme "a capannone industriale".

1. La zona ZIPC1 comprende i tessuti artigianali e industriali dell'espansione storica del centro capoluogo. Si riferisce sostanzialmente alla grande area dell'insediamento produttivo di Bagnolo localizzata a sud del centro e delle aree poste in frazione di S. Tommaso. Le tipologie edilizie presenti sono quelle del "capannone industriale" caratterizzate da elevata densità edilizia e monofunzionalità produttiva, carenza di verde e forte impermeabilizzazione.

2. *Obiettivi*

Riqualificazione dei tessuti attraverso l'inserimento di alberature, spazi liberi nonché di aree verdi; eliminazione dei manti impermeabili; allontanamento dalle zone urbane delle attività potenzialmente insalubri.

3. *Interventi edilizi*

- nuove costruzioni su lotto libero: $UF = 0,6 \text{ mq} / \text{mq}$;
- ampliamento degli edifici esistenti: 20% della SU esistente e, comunque, fino a $UF = 0,6 \text{ mq} / \text{mq}$;
- demolizione e ricostruzione: $UF = 0,6 \text{ mq} / \text{mq}$, ovvero pari alla SU esistente se superiore a $UF = 0,6 \text{ mq} / \text{mq}$.

4. *Normativa funzionale*

- Usi previsti: U2.2, U2.3, U3.1, U4.1, U4.2, U7.1, U7.2 limitatamente a: piscine, palestre, circoli ricreativi, campi tennis.
- Usi regolati: U1.1 = max 20% SU e, comunque, per un massimo di 150 mq di SU per ogni unità produttiva;

5. *Indici urbanistico-ecologici e altezze*

- IP = 25%;
- A = 1 albero / 100 mq;
- Ar = 2 arbusti / 100 mq;
- H = 15,50 m, ad esclusione dei volumi tecnici.

6. *Scheda 1: Latterie sociali di Bagnolo e Pieve Rossa*

Obiettivo della scheda è quello di garantire la compatibilità ambientale di queste attività con la destinazione residenziale entro la quale esse sono inserite. Gli interventi ammessi devono essere finalizzati a consentire opere di razionalizzazione e miglioramento della situazione presente. La funzione ammessa è esclusivamente quella produttiva di tipo lattiero-caseario.

Interventi edilizi

- ampliamento degli edifici esistenti;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con ricostruzione.

Indici urbanistico-ecologici e altezze

- SF = indicata dalla cartografia;
- UF = $0,6 \text{ mq} / \text{mq}$;
- Q < 60%;
- H = H esistenti, con possibilità di incremento del 10%;
- P1 = 5 mq / 100 mq SU (ristrutturazione);
20 mq / 100 mq SU (demolizione con ricostruzione);
- PPRIV = 5 mq / 100 mq SU (ristrutturazione);
15 mq / 100 mq SU (demolizione con ricostruzione).

7. *Scheda 2: Autotrasporti "Bignardi Mario TIR"*

In particolare nei mappali n. 109 e 110 del foglio catastale 32, inseriti con specifica variante parziale del Maggio 2003 in zona ZIPC 1.2, è consentita unicamente la possibilità di realizzare una piazzola per la sosta degli automezzi della ditta "Bignardi Mario TIR" senza che sull'area sia concessa alcuna potenzialità edificatoria produttiva.

Art. 48 - ZIPC2 Zona ad integrazione polifunzionale consolidata caratterizzata da tipologia edilizio-urbanistica ad insediamento terziario-direzionale.

1. La zona ZIPC2 comprende i tessuti a funzione terziaria-direzionale.

2. *Obiettivi*

Presenza di funzioni diversificate; riqualificazione paesaggistica delle aree verdi e delle superfici permeabili.

3. *Interventi edilizi*

- demolizione e ricostruzione: pari alla SU esistente.

4. *Normativa funzionale*

- Usi previsti: U2.3, U3.1, U3.2, U6.1;
- Usi regolati: U1.1 = max 20% della SU;
U2.1, U2.2, U2.4 = max 25% SU;
U7.2 limitatamente a: piscine, palestre, circoli ricreativi, campi tennis.

5. *Indici urbanistico-ecologici e altezze*

- IP = 25%;
- A = 1 albero / 100 mq;
- Ar = 2 arbusti / 100 mq;
- H = 10 m, ad esclusione dei volumi tecnici.

6. *Scheda 3: Area per servizi terziari alla mobilità*

Si ritiene utile l'insediamento di attività di servizio alla mobilità.

L'attuazione, ad intervento diretto, dovrà considerare l'armonico inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante, per quanto concerne sia l'affaccio urbano, verso ovest, sia il diretto rapporto con il territorio rurale, ad est. Le morfologie architettoniche dovranno tendere a qualificare l'accesso viario orientale del centro urbano.

Normativa funzionale

- Usi previsti: U2.1, U2.2, U2.3, U2.4, U3.2;

- Usi regolati: U1.1 = un alloggio / una attività; SU massima: 150 mq / alloggio.

Indici urbanistico-ecologici e altezze

- UT = 0,6 mq / mq;

- IP > 30% della ST;

- Q < 50%;

- P = 3;

- A = 15 alberi / ha;

- Ar = 20 arbusti / ha.

7. Scheda: Programma Integrato d'Intervento - Area Direzionale Ovest

Nelle aree ricomprese entro il perimetro del Programma Integrato d'Intervento di iniziativa privata Area Direzionale Ovest, oggetto di accordo di pianificazione ai sensi dell'articolo 18 della L.R.20/2000, si perseguono gli obiettivi di riqualificazione urbanistica e ambientale dettagliatamente descritti nell'accordo che si intendono in questa sede integralmente richiamati e si interviene tramite "programma integrato d'intervento di iniziativa privata" i cui contenuti tecnici sono definiti nel progetto attuativo adottato con D.C. n° 20 del 15/04/2004, secondo soluzioni planovolumetriche, quantità edificabili, aree standard e parametri urbanistico – edilizi che sostituiscono integralmente quelli del PRG originario.

Dette soluzioni planovolumetriche, quantità edificabili e parametri urbanistico – edilizi potranno essere eventualmente rivisti, nel rispetto dell'Accordo di Pianificazione sottoscritto, in sede di approvazione definitiva del programma integrato d'intervento, purché siano rispettati: i rapporti tra aree pubbliche e aree private; le quantità di superfici utili private costruibili per ciascun uso, la dotazione di aree standard, la distanza minima della edificazione dalla S.P.3 e dalle strade pubbliche del comparto, contemplata nel programma adottato.

In particolare, l'Amministrazione Comunale, in accordo con i soggetti attuatori del programma integrato definirà, con specifica convenzione attuativa, i contenuti tecnici esecutivi dei progetti delle opere pubbliche e di urbanizzazione primaria e secondaria di competenza dell'intervento oggetto di accordo e le modalità di gestione degli impianti pubblici e di interesse pubblico

Capo V LA CITTÀ DA TRASFORMARE

Art. 49 - Le zone della città da trasformare

1. La Città da Trasformare comprende ambiti edificati interessati da interventi di riuso e recupero ed aree libere destinate a nuovi insediamenti. Per la Città da Trasformare il P.R.G. persegue la sostenibilità ambientale ed il raggiungimento degli obiettivi quantitativi e qualitativi relativi agli standard urbanistici mediante la modalità attuativa della perequazione urbanistica.
2. La Città da Trasformare è composta da diverse tipologie di aree:
 - A. aree di trasformazione destinate a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati a loro volta così ripartiti:
 - zone integrate residenziali di trasformazione di tessuti produttivi dismessi o in via di dismissione (ZIRT1);
 - zone integrate residenziali di trasformazione di aree marginali o periferiche già interessate da processi di urbanizzazione (ZIRT2);
 - zone integrate residenziali di trasformazione insediativo - ambientali (ZIRT3);
 - B. zone integrate produttive di trasformazione di aree marginali o periferiche già interessate da processi di urbanizzazione (ZIPT1);
 - C. zone integrate polifunzionali produttive di trasformazione insediativo-ambientali (ZIPT2).
3. All'interno delle zone di cui al precedente comma, il P.R.G. prevede una completa trasformazione urbanistica attraverso interventi di nuovo insediamento (residenziali, produttivi, servizi) e riuso urbano.
4. Gli interventi sulle aree di cui al presente Capo sono soggetti a piano urbanistico attuativo, di norma ad iniziativa privata. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, con decisione del Consiglio, fare ricorso ad un piano attuativo di iniziativa pubblica.
5. I singoli proprietari delle aree comprese in ciascun perimetro di piano attuativo, parteciperanno, proporzionalmente alle proprietà possedute, all'edificabilità complessiva ed alle cessioni di aree per uso pubblico.
6. Qualora non esista unanimità di decisione fra i proprietari delle aree comprese in ciascun perimetro di piano attuativo, il piano medesimo potrà essere promosso anche solo da una parte dei proprietari, che dispongano di almeno il 75% della ST o del 70% della SU realizzabile all'interno del comparto; peraltro il piano dovrà considerare e progettare l'area nella sua interezza ed essere sottoscritto da tutte le proprietà interessate.

In tale caso l'attuazione può procedere per stralci e, comunque, dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario. Inoltre, e conseguentemente, è facoltà dell'Amministrazione comunale chiedere, all'atto di presentazione del progetto del primo stralcio, uno schema di assetto generale (scala non inferiore a 1:1.000) esteso a tutto il comparto in interesse, da sottoporre all'approvazione del competente organo comunale. I progetti dei singoli stralci dovranno osservare quanto indicato nello schema di assetto generale approvato
7. In caso di mancato conseguimento della quota minima del 75% della ST o del 70% della SU realizzabile e, comunque, per le aree residue fino al 100% dell'area di trasformazione, l'Amministrazione comunale potrà, attraverso uno specifico Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, procedere all'esproprio, ai sensi delle norme vigenti.
8. Nei successivi articoli del presente Capo, le zone urbanistiche sono ripartite nelle seguenti zone funzionali:
 - *Superficie di concentrazione dei volumi edificabili SE;*
 - *Verde privato, condominiale o produttivo, a valenza ecologica VE;*
 - *Verde pubblico di compensazione VP.*La quantità percentuale di ripartizione funzionale delle zone SE, VE e VP è riferita alla superficie territoriale ST.

La localizzazione delle zone funzionali SE e VE, può essere modificata rispetto a quanto indicato dalla cartografia di P.R.G., dovranno comunque essere localizzate in modo accorpato; mentre non potrà essere modificata la localizzazione della zona VP, salvo modeste rettifiche dovute a comprovate esigenze, condivise dall'Ufficio Tecnico comunale.
9. Nella quota di proprietà condominiale della zona VE delle Zone Integrate Residenziali di Trasformazione, possono essere insediate attrezzature private per lo sport e la ricreazione; a tal fine è consentito utilizzare una edificabilità aggiuntiva pari a 0,03 mq / mq di ST; tale potenzialità edificatoria, se utilizzata, comporta la inalienabilità sia dei relativi manufatti sia del terreno interessato.

La viabilità a servizio degli insediamenti, le piazze e i parcheggi privati PPRIV, da assoggettare eventualmente a servitù di uso pubblico, oltre che all'interno della SE, potranno essere localizzati all'interno della zona VE, occupando una superficie non superiore al 10% della superficie territoriale ST.

10. Qualora l'Amministrazione Comunale intendesse procedere alla realizzazione delle aree destinate a VP e della viabilità, interne alle zone trattate dal presente Capo, in momento antecedente la presentazione del relativo strumento attuativo, i proprietari che metteranno a disposizione dell'Amministrazione medesima le relative aree rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori. Il rapporto che viene a crearsi fra l'Amministrazione comunale ed i proprietari interessati, così come la conservazione del diritto edificatorio, dovranno essere oggetto di opportuna formalizzazione.
10. Gli eventuali edifici esistenti all'interno delle Zone Integrate di Trasformazione, qualora non siano demoliti, concorrono alla determinazione della SU realizzabile.
11. Per ciascun intervento negli ambiti ZIPT e ZIRT le quantità di aree di cessione all'Amministrazione comunale, quali standards urbanistici, sono indicate successivamente, comunque tali quantità devono essere pari o superiori ai minimi previsti dalla L.R. 47/78.
12. In particolare le aree agricole laterali al tracciato di variante alla S.P.3, approvata con Delibera di Giunta Provinciale n°70 del 08/03/2005, per una fascia di 150 metri a partire dall'asse stradale di progetto non possono essere classificate negli atti di pianificazione comunale a Zona della città da trasformare di tipologia ZIRT 1; ZIRT 2; ZIRT 3.

Art. 50 - Edilizia Sovvenzionata / Convenzionata (E.S./C.)

1. L'Amministrazione Comunale si riserva di destinare la totalità od una quota parte dell'area ERP, ceduta dai privati, alla realizzazione di edilizia sovvenzionata o convenzionata. Ciò in quanto, per effetto della politica perequativa assunta dal P.R.G., già è stato garantito agli stessi soggetti privati coinvolti nell'intervento il potenziale dovuto di edificabilità.
2. La quota di edificabilità per Edilizia Sovvenzionata / Convenzionata verrà attivata solo qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario ed utile per corrispondere a finalità di carattere sociale.

Art. 51 - ZIRT1 Zone di trasformazione urbana dei tessuti edificati dismessi od in via di dismissione

1. La trasformazione di queste zone è finalizzata ad una riqualificazione funzionale, ambientale e morfologica dei tessuti urbani in cui sono comprese. In sede di pianificazione attuativa dovrà essere prodotta da parte del soggetto attuatore una relazione tecnica attestante lo stato del suolo in riferimento ad eventuali contaminazioni prodotte dalla preesistente attività produttiva; tale relazione verrà inoltrata ai competenti uffici dell'Azienda U.S.L. per il relativo parere.
2. *Normativa funzionale*
Usi previsti:
 - U 2.6;
 - U 1.1: in quota compresa tra il 40% ed il 90% della SU;
 - U 2.1, U2.2, U2.3, U2.4, U2.5, U3.1, U3.2. I presenti usi dovranno essere inseriti in modo concentrato, in considerazione della collocazione dell'area in rapporto al contesto e della tipologia edilizia;
 - Edilizia Sovvenzionata / Convenzionata: U1.1.Ripartizione:
 - SE = 50% ST;
 - VE = 15% ST;
 - VP = 35% ST di cui Edilizia Sovvenzionata / Convenzionata = 8% ST.
3. *Indici e parametri*
 - UT = 4000 mq / ha + 700 mq / ha per Edilizia Sovvenzionata / Convenzionata;
 - IP = VE > 70%; VP > 50%;
 - H = 5 piani;
 - A = 50 alberi / ha;
 - Ar = 100 arbusti / ha.

4. Scheda ZIRT 1.4

Normativa funzionale

Usi previsti:

- U 2.6 = Struttura di caseggiato, da realizzare anche fuori Comparto. Per tale struttura sono ammessi i seguenti usi U 2.5 - U 2.2 - U 2.3 U 3.2 - U 3.3 limitatamente alle feste popolari;
- U 1.1: in quota compresa tra il 40% ed il 90% della SU;

- U 2.1, U2.2, U2.3, U2.4, U2.5, U3.1, U3.2. I presenti usi dovranno essere inseriti in modo concentrato, in considerazione della collocazione dell'area in rapporto al contesto e della tipologia edilizia;
- Edilizia Sovvenzionata / Convenzionata: U1.1.

Ripartizione:

- SE = 50% ST;
- VE = 15% ST;
- VP = 35% ST di cui Edilizia Sovvenzionata / Convenzionata = 8% ST.

Indici e parametri

- UT = 4000 mq / ha + 700 mq / ha per Edilizia Sovvenzionata / Convenzionata;
- IP = VE > 70%; VP > 50%;
- H = 5 piani;
- A = 50 alberi / ha;
- Ar = 100 arbusti / ha.

Art. 52 - ZIRT2 Zone di trasformazione urbana di aree marginali o periferiche già interessate in parte da processi di urbanizzazione

1. La trasformazione di queste zone si riferisce ad interventi edilizi da realizzare all'interno del sistema urbano. Tali interventi sono stati in parte già destinati a residenza da precedenti strumenti urbanistici e perseguono l'obiettivo di garantire l'accrescimento qualitativo dei contesti abitativi di appartenenza.

2. *Normativa funzionale*

Usi previsti:

- U 2.6;
- U1.1: in quota compresa tra il 40% ed il 90% della SU;
- U2.1, U2.2, U2.3, U2.4, U2.5, U3.1, U3.2. I presenti usi dovranno essere inseriti in modo concentrato, in considerazione della collocazione dell'area in rapporto al contesto e della tipologia edilizia;
- Edilizia Sovvenzionata / Convenzionata: U1.1.

Ripartizione:

- SE = 30% ST;
- VE = 30% ST;
- VP = 40% ST di cui Edilizia Sovvenzionata / Convenzionata = 6% ST.

3. *Indici e parametri*

- UT = 1700 mq / ha + 350 mq / ha per Edilizia Sovvenzionata / Convenzionata;
- IP = VE > 70%; VP > 50%;
- H = 4 piani;
- A = 50 alberi / ha;
- Ar = 100 arbusti / ha.

Art. 53 - ZIRT3 Zone di trasformazione ambientale

1. La trasformazione di queste zone poste a cintura del centro urbano, consente di perseguire obiettivi di sistemazione a verde di vaste aree tramite la creazione di parchi, boschi urbani, zone attrezzate all'intorno della città, a fronte di una limitata copertura e densità abitativa.

2. *Normativa funzionale*

Usi previsti:

- U 2.6;
- U1.1: in quota compresa tra il 40% ed il 90% della SU;
- U2.1, U2.2, U2.3, U2.4, U2.5, U3.1. I presenti usi dovranno essere inseriti in modo concentrato, in considerazione della collocazione dell'area in rapporto al contesto e della tipologia edilizia;
- Edilizia Sovvenzionata / Convenzionata: U1.1.

Ripartizione:

- SE = 25% ST;
- VE = 25% ST;
- VP = 50% ST di cui Edilizia Sovvenzionata / Convenzionata = 5% ST.

3. *Indici e parametri*

- UT = 850 mq / ha + 175 mq / ha per Edilizia Sovvenzionata / Convenzionata;
- IP = SE > 60%; VE > 70%; VP > 60%;
- H = 3 piani;

- A = 80 alberi / ha;
- Ar = 120 arbusti / ha.

3.1. Comparto ZIRT 3.5/b

Normativa funzionale

- Usi previsti: U1.1
- Ripartizione: VP = 46,67% ST pari a MQ. 1396, di cui mq. 1.063 da monetizzare
- SE = 1.600 MQ pari al 53,33% ST;
- Indici e parametri
- SU = 440 MQ
- IP = SE > 60%; VP > 60%;
- H = 3 piani;
- A = 80 alberi / ha;
- Ar = 120 arbusti / ha.

4. Scheda speciale: ZIRT 3.1

Il piano urbanistico attuativo è stato approvato in data immediatamente antecedente l'adozione del presente testo; pertanto si conferma la regolamentazione previgente rimandando all'osservanza di quanto determinato in merito dalle Norme d'Attuazione del PRG approvato il 10/3/1999, vigenti alla data di approvazione del presente testo. Dalla data di esecutività della delibera di C.C n. 50 del 31/07/2006, di approvazione della variante al piano urbanistico di cui al presente comma, saranno applicate, limitatamente allo stralcio B, le vigenti N.T.A

5 Scheda speciale: "Zona Strada Vecchia – ZIRT 3.6" e "ZIRT 3 Scheda 1 - Pieve Rossa"

Relativa al Piano Particolareggiato approvato con DCC n° 40 del 20/06/2001 e modificato in variante al PRG con D.C.C. n° 28 del 31/05/2006

All'interno di tale comparto l'attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei contenuti e degli impegni sottoscritti dai soggetti attuatori e dall'Amministrazione Comunale nell'Accordo con i privati, ai sensi dell'articolo 18 della Lg.Rg.20/2000, e delle ulteriori specifiche prescrizioni.

L'intervento ha l'obiettivo di riqualificare e valorizzare il settore urbano centrale della frazione di Pieve Rossa, tramite:

- la realizzazione di aree a verde pubblico e di una pista ciclo – pedonale lungo Via Strada Vecchia, nonché di parcheggi a servizio del cimitero frazionale;
- il recupero dei fabbricati ex rurali non più connessi all'attività produttiva agricola presenti all'interno del comparto;
- l'integrazione delle nuove costruzioni previste nel P.P. rispetto al contesto in cui si collocano sia dal punto di vista dei requisiti di qualità, finalizzati a garantire il contenimento dei consumi energetici, sia dal punto di vista architettonico;

Modalità d'attuazione:

Piano Particolareggiato di iniziativa privata esteso a tutto il comparto con possibilità di attuazione per stralci funzionali;

Interventi ammessi

Per i fabbricati ex rurali esistenti localizzati nel sub – comparto ZIRT 3 – scheda 1 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Nel sub comparto ZIRT 3.6 è consentita la nuova costruzione

Indici e parametri del sub – comparto ZIRT 3.6 destinato alla nuova edificazione

ST = 6.765 mq;

UT = 0,1 mq / mq;

SU: 676,50 Mq;

IP = SE > 60%; VE > 70%; VP = 100%;

H max = 10 ml.;

A = 80 alberi / ha;

Ar = 120 arbusti / ha;

SE = 25% della ST

VP = 50% della ST dei quali il 38% da monetizzare;

VE = 25% della ST

Usi ammessi: U1.1 (per un massimo del 90% della SU); U2.3 (terziario diffuso); U2.4 (artigianato compatibile con la residenza);

Indici e parametri per il sub – comparto ZIRT 3 – scheda 1 destinato al recupero dei fabbricati ex rurali

ST = 9.610 mq;

SU = esistente;

Usi ammessi: U1.1 limitatamente ad alloggi di servizio alle attività svolte; U2.2; U6.1; uso foresteria ad esclusivo servizio di alloggio temporaneo (affitto a società ed aziende per temporanea locazione clienti o addetti, temporaneo alloggio di rappresentanti, locazione per gruppi di lavoro con possibilità di sale convegni e mostre, locazione temporanea per lavoro a distanza)

P1=come da Accordo art. 18 Lg.Rg.20/2000

P3= come da Accordo art. 18 Lg.Rg.20/2000

6. Scheda 2 : area Osea

Il piano urbanistico attuativo è stato approvato in data immediatamente antecedente l'adozione del presente testo; pertanto si conferma per lo stralcio A la regolamentazione previgente rimandando all'osservanza di quanto determinato in merito dalle Norme d'Attuazione del PRG approvato il 10/3/1999, vigenti alla data di approvazione del presente testo, ad eccezione di quanto previsto per la dotazione degli spazi condominiali degli edifici destinati ad ERC, per i quali si fa riferimento alla misura di 3 mq / alloggio come previsto all'art. 19 delle vigenti N.T.A.

Dalla data di esecutività della delibera di C.C n. 70 del 07/09/2005, di approvazione della variante al piano urbanistico di cui al presente comma, saranno applicate, limitatamente allo stralcio B, le vigenti N.T.A.

7. Scheda speciale: Comparto ZIRT 3.2 e ZIPT 2 scheda 2:

Normativa Funzionale

- U1.1: in quota compresa tra il 40% ed il 90% della SU
- U2.1, U2.2, U2.3, U2.4, U2.5, U2.6. I presenti usi potranno essere inseriti in modo esclusivamente concentrato.
- Edilizia Sovvenzionata/Convenzionata: U1.1

Ripartizione

- SE = 30% ST
- VE = 25% ST
- VP = 45% ST

Una parte del VE e della SE pari ad almeno 5.500 mq dovrà essere destinata ai lotti per ERS

Indici e parametri

- Superficie Utile edificabile = MQ. 10.065 di cui 737 MQ destinati a ERS
- UT = 10.065 : 120.405 = 0.0836 mq/mq;
- UF = quello risultante dal PUA, fermo restando che l'UF dei lotti riservati alla costruzione di ERS dovrà essere simile all'UF medio delle aree riservate alla costruzione di edilizia residenziale privata a libero mercato;
- SU per edilizia privata a libero mercato = 9.328 mq dei quali al massimo il 90% (ovvero 8.395 mq) da destinarsi a residenza per un numero complessivo di alloggi non superiore a 99, avendo valutato ogni alloggio pari a circa 85mq di superficie utile.

Per quanto attiene le modalità attuative, si precisa che:

- 737 MQ di SU di ERS, potranno essere realizzati nei primi stralci funzionali, mentre la restante quota prevista nelle norme della Variante al PRG adottata (1.674 – 737 = MQ 937), sarà resa attuabile con il 1° POC del redigendo PSC previa assegnazione della stessa ad uno degli ambiti di trasformazione in esso individuati, e ciò nel rispetto dell'Accordo ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000, sottoscritto con il soggetto attuatore della zona di cui al presente articolo ;
- il 50% massimo della SU residenziale privata può essere realizzato nei primi stralci funzionali del PUA, mentre la restante quota di edilizia privata potrà essere realizzata solo successivamente ai 3 anni dalla data di approvazione della variante urbanistica oggetto del presente accordo;

- IP = SE + VE > 50%; VP > 85%
- H = 3 piani;
- A = 120 alberi / ha;
- Ar = 120 arbusti / ha.

Art. 54 - ZIPT1 Zona produttiva di trasformazione urbana di aree marginali o periferiche già interessate in parte da processi di urbanizzazione

1. L'attuazione delle previsioni edificatorie previste dalle presenti zone è tesa a consentire l'insediamento di strutture produttive, industriali ed artigianali congiuntamente ad un congruo sistema di aree verdi.

2. Normativa funzionale

Usi previsti:

- U2.4, U4.1, U4.4, U4.2, U7.1.

Ripartizione:

- SE = 50% ST;
- VE = 20% ST;
- VP = 30% ST.

3. Indici e parametri

- UT = 0,3 mq / mq;
- IP = VE > 50%; VP > 70%;
- Q < 50% (SF);

- A = 50 alberi / ha;
- Ar = 100 arbusti / ha.

4. *Scheda 1 : area artigianale posta tra via Petrarca e via Foscolo*

Normativa funzionale

Usi previsti: U2.4, U4.1, U4.3.

5. *Comparto ZIPT 1.1*

il comparto, posto a S.Tomaso, è provvisto di un piano particolareggiato già approvato ed in corso di attuazione, pertanto si rimanda all'osservanza di quanto specificatamente determinato in merito dalle Norme d'Attuazione del PRG approvato il 10/3/1999;

Art. 55 - ZIPT2 Zona produttiva di trasformazione ambientale

1. Le ZIPT 2 sono finalizzate alla creazione di parchi urbani pubblici attraverso l'utilizzazione delle risorse e la disponibilità delle aree produttive ricavabili dall'attuazione del P.R.G. Tali aree sono riservate a soddisfare il fabbisogno delle attività esistenti sul territorio comunale alla data di adozione del presente Piano (ampliamento e/o trasferimento) ovvero, purché previsto dalle specifiche convenzioni attuative, all'insediamento di nuove attività anche provenienti da altri territori purché attinenti a lavorazioni non a rischio escluse dall'elenco delle attività insalubri di 1^a classe di cui al D.M. 5 Settembre 1994, ai sensi dell'articolo 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie e non rientranti nel campo di applicazione del D.Lgs. del 17 Agosto 1999 n°334.

2. *Normativa funzionale*

Usi previsti: U2.1, U2.2, U2.3, U2.4, U3.2, U4.1, U4.2, U4.3.

Ripartizione:

- SE = 40% ST;
- VE = 20% ST;
- VP = 40% ST.

3. *Indici e parametri*

- UT = 0,2 mq / mq;
- IP = VE > 70%; VP > 70%;
- Q < 50% SF;
- P1 = 13 mq / 100 mq SU;
- A = 50 alberi / ha;
- Ar = 100 arbusti / ha.

4. *Scheda 1: area artigianale posta ad ovest del canale di Reggio*

Piano Particolareggiato di iniziativa privata esteso a tutto il comparto con possibilità di attuazione per stralci funzionali

Normativa funzionale

Usi previsti:

- U2.4, U4.1, U4.3, U4.2 (con priorità per le attività già insediate a Bagnolo in Piano alla data di adozione della variante al P.R.G., adottata dal C.C. con delibera n 31 del 06.04. 2005);

Usi regolati:

U3.1, U3.2, U2.5 e U2.3 (complessivamente max 13.300 mq di SU) con priorità per le attività già insediate a Bagnolo in Piano alla data di adozione della variante al P.R.G. adottata dal C.C. con delibera n. 31 del 06.04. 2005;

Il fabbricato di valore tipologico identificato dalla sigla "T", dovrà essere recuperato nel rispetto di quanto stabilito al Capo II delle vigenti NTA, esclusivamente per gli usi U2.5 e U3.2.

Nel rispetto e a seguito degli impegni sanciti nell'Accordo con i privati, ai sensi dell'art. 18 della Lg.Rg.20/2000, sottoscritto con l'Amministrazione Comunale e approvato dal C.C. con delibera n 41 del 25.06.2008 e della relativa variante urbanistica, approvata dalla G.P. con delibera n 31 del 17.02.2209, la ripartizione, gli indici e parametri sono i seguenti:

Ripartizione:

- SE = 55% ST;
- VE = 15% ST;
- VP = 30% ST (con la possibilità di monetizzazione del verde pubblico per un massimo di 10.000 MQ, da destinare a VE)

Le fasce di verde privato a mitigazione dell'impatto visivo verso gli assi di scorrimento, dovranno essere piantumate contestualmente alla realizzazione degli edifici.

Indici e parametri

- UT = 0,35 mq / mq;
- A = 80 alberi / ha;
- Ar = 120 arbusti / ha;

- P1 = vedi Titolo 5°.

L'assetto urbanistico di comparto riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. è indicativo.

Nel caso in cui, non venga sottoscritto l'Accordo ai sensi dell'art. 18 della Lg.Rg.20/2000 tra i soggetti attuatori del comparto e l'Amministrazione Comunale, verranno riconfermati la ripartizione, gli indici e i parametri di seguito riportati:

Ripartizione:

- SE = 30% ST;

- VE = 15% ST;

- VP = 55% ST.

Indici e parametri

- UT = 0,2 mq / mq;

- A = 80 alberi / ha;

- Ar = 120 arbusti / ha;

- P1 = vedi Titolo 5°.

Nel caso in cui non venga sottoscritto l'Accordo ai sensi dell'art. 18 della Lg.Rg.20/2000 tra i soggetti attuatori del comparto e l'Amministrazione Comunale, relativamente ai terreni individuati al foglio 31 mappali 32 – 34 – 35 – 146 – 36 – 144, verrà ripristinata la zonizzazione previgente (ZIRC 3.6 - Zona a prevalente integrazione residenziale consolidata di tessuti caratterizzati da insediamenti lineari posti in capoluogo e nei nuclei esterni).

Prescrizioni di carattere ambientale

Realizzare le soluzioni e accorgimenti descritti negli elaborati di piano e nel Rapporto ambientale preliminare, finalizzati a ridurre e/o mitigare gli impatti;

Rispettare le prescrizioni e condizioni di fattibilità evidenziate nel parere ARPA/AUSL (A/5362/2 del 07/06/2005);

Fornire uno studio approfondito relativamente alla gestione delle acque reflue, che dettagli anche la gestione delle acque meteoriche del comparto e che valuti la necessità di realizzare vasche di laminazione opportunamente dimensionate;

In fase attuativa prevedere accorgimenti e soluzioni tecniche che determinino il risparmio e l'efficienza energetica dei fabbricati, anche attraverso lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili;

Progettare l'illuminazione stradale, dei parcheggi e degli spazi comuni, con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso.

6. Scheda 3: attrezzatura terziaria e per lo svago e lo spettacolo

Normativa funzionale

Usi previsti:

- U3.2 ;

Ripartizione:

- SE = 15% ST;

- VE = 35% ST;

- VP = 50% ST.

Indici e parametri

- UT = 0,07 mq / mq;

- IP = VE > 70%; VP > 80%;

- A = 80 alberi / ha;

- Ar = 120 arbusti / ha;

- P1 = vedi Titolo 5°.

7. Scheda 4: area ex caseificio "Negri"

Scheda 4.a – relativa al Piano urbanistico attuativo approvato con DGC n° 156 del 23/11/1999 e modificato in variante al PRG con D.C.C. n° del

All'interno di tale ambito si confermano le Norme d'Attuazione del PRG approvato il 10/03/1999 ad esclusione di quanto definito nella successiva Scheda 4.b.

Gli usi previsti all'interno del comparto PIP si integrano con l'uso U7.1

Scheda 4.b – all'interno di tale ambito l'attuazione dovrà avvenire tramite intervento diretto convenzionato nel rispetto dei contenuti e degli impegni che verranno sanciti nell'Accordo con i privati, ai sensi dell'articolo 18 della Lg.Rg.20/2000, da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale e con gli indici, parametri e usi di seguito elencati:

- UT = 0,666 mq/mq

- SU costruibile massima = 3.600 mq così ripartita :

- F2 – funzioni terziarie – usi U2.1 / U2.2 / U 2.4 = circa 950 mq di SU

- F2 – funzioni terziarie – uso U2.3 = circa 2650 mq di SU

8. Per l'ambito di recupero dell'impianto ex rurale "Covezzi" ricompreso all'interno dell'area ZIPT 2.1:

gli interventi saranno definiti analiticamente per i singoli corpi di fabbrica.

Usi previsti:

U1.1 (limitatamente ad alloggi di servizio alle attività svolte) U2.3, U3.2, U2.4, U6.1.

Capo VI IL SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 56 - ZP1 Zona destinate a viabilità, parcheggi e distributori di carburante

1. Ai sensi del D.L. 30/04/92 n.285 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione DPR 16/12/92 n.495, come modificato dal DPR 26/04/93 n.147, le strade sono classificate in base alle loro caratteristiche e, relativamente al solo territorio comunale di Bagnolo in Piano, secondo quanto indicato dalla deliberazione di Giunta Comunale del 27/08/1996, n. 440.
2. Il presente P.R.G. detta norme per la localizzazione delle zone destinate agli impianti per l'esercizio di distribuzione di carburanti per autoveicoli e servizi annessi. Tali zone sono individuate in cartografia con il simbolo "Ca"; le zone così individuate corrispondono sia ai distributori esistenti sia alle aree previste per nuove localizzazioni o per trasferimenti di distributori esistenti. E' ammessa inoltre la possibilità di localizzare nuovi distributori anche nelle fasce di rispetto stradale individuate in cartografia.
3. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato non sono consentiti nuovi impianti, gli impianti esistenti, anche se non individuati con apposita simbologia "Ca", sono confermati solo se definibili compatibili secondo i criteri della D.C.R. 355/2002; il potenziamento di tali impianti o l'installazione di nuovi deve osservare i disposti contenuti nell'atto regionale citato.
In caso di cessazione dell'attività le aree interessate assumono la destinazione prevista dal P.R.G. nelle tavole di zonizzazione ed il loro obbligo di ripristino è a carico del titolare dell'autorizzazione.
4. Nel caso in cui l'area degli impianti per la distribuzione del carburante ricadano all'interno delle zone di ambientazione stradale, per compensare la sottrazione di aree di ambientazione, la realizzazione di tali impianti è condizionata al rispetto dei seguenti indici ecologici:
 - A = 2 alberi / 100 mq;
 - Ar = 4 arbusti / 100 mq.Conseguentemente dovrà essere sottoscritta una preventiva convenzione, da concordare con l'Amministrazione comunale, che disciplini le modalità di attuazione degli impianti e la realizzazione contestuale degli spazi di piantumazione delle essenze vegetative.
5. *Normativa funzionale:*
Usi previsti: U7.1.
6. *Modalità di attuazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti:*
La realizzazione è consentita solo ed esclusivamente a titolo precario, tramite intervento diretto, subordinato alla stipula di un'apposita convenzione.
La superficie minima relativa ai nuovi impianti dipende dalla tipologia dell'impianto nonché dalla tipologia di zonizzazione circostante:
 - impianto generico: zone omogenee C = 1.000 mq, zone omogenee D = 1.800 mq, zone omogenee E = 3.000 m;
 - impianto con post-pagamento: zone omogenee C = 2.000 mq, zone omogenee D = 3.000 mq, zone omogenee E = 4.000 m.Le superfici massime sono pari a cinque volte quelle minime.
Indice edificatorio UF = 0,05 mq / mq di superficie asservita all'impianto, altezza massima H = 5 m (entrambi i parametri non contemplano la pensilina).
Non sono ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto stradale ricadenti all'interno o ai margini di zone ZA3 e ZA4 ed in luoghi antistanti o limitrofi ad edifici di valore tipologico e monumentale di cui alle presenti Norme.
Specifiche prescrizioni di realizzazione:
 - arretramento dal ciglio stradale: le opere di pavimentazione e delimitazione del piazzale di servizio devono risultare ad una distanza minima di 3 m dal ciglio stradale;
 - sistemazione a verde ed inserimento ambientale: il rilascio della concessione è subordinato alla progettazione di una sistemazione paesaggistica con l'indicazione di schermature su almeno tre lati della stazione di servizio, ottenute tramite l'utilizzo di elementi vegetali ed opere di modellazione del terreno;
 - le quote di parcheggio da realizzare dovranno essere opportunamente alberate;
 - gli spazi utilizzati per attività di servizio agli automezzi dovranno essere realizzati impermeabilizzazioni e cordoli capaci di evitare sversamenti di sostanze inquinanti nel suolo.La distanza minima tra gli impianti da osservarsi per l'installazione di una nuova struttura è subordinata alla tipologia di zonizzazione circostante: zone C = 500 m, zone D = 800 m, zone E = 3.000 m.
All'interno delle fasce di rispetto stradale potranno essere collocati esclusivamente: gli impianti, i manufatti relativi ai medesimi, il ricovero per il gestore, i servizi igienici, gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli, questi ultimi ad una distanza > 10 m dalla carreggiata stradale. Tali strutture dovranno essere poste ad una distanza > 5 m dai confini di proprietà ed ad una distanza > 10 m dagli edifici esistenti; non è consentita la costruzione di edifici ad una distanza < 10 m dalle strutture medesime.

Sono inoltre ammessi i seguenti usi: U2.1, U2.2 (limitatamente ai bar - tavola calda), U2.4 (limitatamente ad attività di servizio agli automezzi), connessi con l'attività principale di erogazione di carburanti; tali usi dovranno essere dotati dei relativi parcheggi di cui al Titolo 5°.

In particolare, per quanto concerne l'impianto posto su viale Europa e contraddistinto dal simbolo "Ca1", all'interno dell'area determinata da tale simbologia è consentita l'applicazione di un $U_f = 0,25 \text{ mq} / \text{mq}$.

Art. 57 - ZP2 Zona ferroviaria

1. Comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari. In particolare la zona ferroviaria è destinata alla nuova costruzione, all'ampliamento ed alla riqualificazione delle linee ferroviarie ed alla realizzazione e recupero degli impianti, delle attrezzature e degli immobili funzionali all'esercizio del trasporto ferroviario. In queste zone ogni intervento è di esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione e dell'Amministrazione ferroviaria.

Art. 58 - ZP3 Zona di ambientazione stradale

1. Ai fini della eliminazione, riduzione e mitigazione degli impatti conseguenti al traffico motorizzato è individuata, negli elaborati grafici di P.R.G., una specifica zona: ZP3, la quale comprende aree limitrofe ai tracciati viari da utilizzare per realizzare i necessari interventi di ambientazione degli stessi.
2. Gli interventi di ambientazione dovranno essere oggetto di una specifica progettazione esecutiva e dovranno considerare:
 - il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
 - la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando essenze latifoglie caduche, appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra ciascuna essenza non dovrà essere superiore a 10 m;
 - la realizzazione di fasce alberate, costituite dalla piantumazione di essenze di latifoglie caduche, appartenenti alla vegetazione tipica locale, e di analoghe essenze arbustive, con l'applicazione dei seguenti parametri: A = 2 alberi d'alto fusto / 100 mq SF, Ar = 4 arbusti / 100 mq SF. Nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero;
 - la realizzazione di riporti di terra, con altezza non inferiore a 3 m dal piano stradale, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane, da attrezzare a verde secondo i seguenti parametri: A = 1 albero d'alto fusto / 100 mq SF; Ar 2 arbusti / 100 mq SF. Nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero;
 - la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno, integrate da elementi di verde;
 - la conservazione delle aree boscate esistenti, tramite adeguati interventi di manutenzione e di sostituzione della vegetazione arborea e arbustiva;
 - la sistemazione di aree di compensazione ecologica, consistente nella creazione di habitat florofaunistici; la definizione degli interventi relativi non può essere disciplinata dai consueti parametri di sistemazione del verde, ma sarà operata sulla base delle indicazioni di specialisti naturalisti;
 - realizzazione di spazi di sosta stradali attrezzati con panchine e manufatti.
3. Tutte le indicazioni e specificazioni di cui al precedente comma 2 sono prescrittive e dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi delle infrastrutture stradali in base ad un Progetto di Inserimento Ambientale (PIA). Il PIA specifica in dettaglio le scelte progettuali di mitigazione, sarà redatto in concertazione con l'Ufficio Tecnico comunale.
4. Le aree disciplinate dal presente articolo, così come specificatamente definite nel PIA, sono da considerarsi parte integrante dell'opera stradale.
5. In particolare, per le aree di ambientazione stradale ricadenti nel perimetro del Programma Integrato d'Intervento - Area Direzionale Ovest, sono previste le opere di sistemazione della fascia di rispetto a verde alberato e di assetto delle aree cortilive dell'edificio commerciale - direzionale previste nel Programma Integrato d'Intervento approvato dal Comune sulla base di accordo di pianificazione ai sensi dell'articolo 18 della L.R.20/2000.
I progetti esecutivi conseguenti all'attuazione degli interventi previsti dovranno conseguire il parere favorevole dei competenti Uffici dell'ARPA e dell'AUSL e mettere in atto gli accorgimenti tecnologici idonei a conseguire il rispetto dei limiti di esposizione al rumore previsti dalla vigente legislazione in materia.

Art. 59 - Zone per servizi pubblici

1. Le zone per servizi pubblici, articolate in: ZP4 Zona a verde pubblico e attrezzato, ZP5 Zona per servizi pubblici di quartiere, ZP6 Zone pubbliche per attrezzature generali, sono considerate zone omogenee F e G.
Tali zone sono di proprietà pubblica o preordinate alla cessione all'Amministrazione Pubblica o all'esproprio da parte della medesima Amministrazione.
2. La realizzazione e la gestione delle attrezzature sono di competenza dell'Amministrazione Comunale, o di altri Enti per le opere di loro competenza, o di soggetti privati individuati dell'Amministrazione Comunale, previa specifica convenzione.
3. E' facoltà del Consiglio Comunale, con semplice atto deliberativo, la modifica della specifica destinazione d'uso delle zone per servizi pubblici se la medesima permane ricondotta al presente articolo; è compito del Consiglio medesimo l'approvazione dei progetti delle opere relative.
4. Le aree acquisite per cessione, in base al meccanismo attuativo della perequazione, conseguentemente all'attuazione delle zone di trasformazione, sono destinate a *Verde pubblico* e a *Parcheggi pubblici* nelle quantità richieste dall'insediamento in attuazione. La realizzazione di eventuali altri servizi di cui al presente articolo è subordinata alla predisposizione di un progetto unitario relativo all'intera area, che ne preveda anche la complessiva sistemazione a verde.
5. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, quantificati attraverso la più recente manualistica in materia. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, servizi igienici, piccole attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclo - pedonali.
I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con essenze di latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica locale, con un parametro di densità arborea $A = 2$ alberi / 100 mq di SF.

Art. 60 - ZP4 Zona a verde pubblico e attrezzato

1. Sono destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco e lo sport. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde: chioschi, servizi igienici, piste ciclo - pedonali, piccole attrezzature tecnologiche di servizio.
Nelle aree oggetto di realizzazione di impianti sportivi, coperti e scoperti, la superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva. Per gli impianti coperti si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
 - SF = superficie dell'area oggetto d'intervento, come deliberata in sede di approvazione dei progetti esecutivi;
 - UF = 0,25 mq / mq;
 - IP = 70% della SF;
 - A = 20 alberi/ha SF;
 - Ar = 40 arbusti/ha SF.

Art. 61 - ZP5 Zona per servizi pubblici di quartiere

1. *Istruzione dell'obbligo*
Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, comprensive delle relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
 - SF = superficie dell'area oggetto d'intervento, come deliberata in sede di approvazione dei progetti esecutivi;
 - UF = 0,4 mq / mq;
 - IP = 60% SF;
 - P1 = > 1 mq / 5 mq SU;
 - A = 50 alberi / ha SF;
 - Ar = 100 arbusti / ha SF.
2. *Attrezzature di interesse comune*
Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative; ciascuna attrezzatura può essere integrata da un bar.
Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
 - SF = superficie dell'area oggetto d'intervento, come deliberata in sede di approvazione dei progetti esecutivi
 - UF = 0,4 mq / mq;
 - IP = 60% SF;
 - P1 = > 1 mq / 5 mq SU;

- A = 50 alberi / ha;
- Ar = 100 arbusti / ha.

3. *Attrezzature religiose*

Le aree così classificate sono destinate agli edifici per il culto ed alle opere parrocchiali, comprendenti le relative attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici e i seguenti indici edilizi:

- SF = superficie dell'area oggetto d'intervento, come deliberata in sede di approvazione dei progetti esecutivi;
- UF = 0,40 mq / mq;
- IP = 60% SF;
- P1 = > 1 mq / 5 mq SU;
- A = 50 alberi / ha SF;
- Ar = 100 arbusti / ha SF.

Art. 62 - ZP6 Zona per attrezzature urbane generali e parchi urbani

1. *Indici urbanistico-ecologici*

- UF = 0,40 mq / mq;
- IP = 60% SF;
- P1 = 1 mq / 5 mq SU;
- A = 50 alberi / ha SF;
- Ar = 100 arbusti / ha SF.

2. *Scheda 1: Parco Urbano Europa ed aree sportive limitrofe*

Si tratta di un'ampia zona posta a nord-ovest dal centro abitato in parte già realizzata. In sede di completamento dell'attuazione del Parco dovrà essere predisposto un progetto unitario, attuabile per stralci, comprendente anche il Canale di Reggio, che si integri con l'area già attrezzata.

Normativa funzionale:

- Usi previsti: U2.5;
- Usi regolati: U2.2 , U3.2 = a stretto servizio degli Usi pubblici;
U3.3 = limitatamente alle feste popolari.

Indici urbanistico-ecologici e altezze

- UT = 2000 mq / ha;
- ST = l'ambito riportato in cartografia;
- IP = 70% della ST;
- A = 80 alberi / ha;
- Ar = 120 arbusti / ha;
- Parcheggi pubblici = > 5 mq / 100 mq ST.

E' inoltre consentito realizzare attrezzature scoperte.

In particolare nella porzione di zona ZP6 Scheda 1, ricompresa entro il perimetro del Programma Integrato d'Intervento di iniziativa privata Area Direzionale Ovest, oggetto di accordo di pianificazione ai sensi dell'articolo 18 della L.R.20/2000, sono previste le attrezzature sportivo ricreative dettagliatamente descritte nell'accordo, che si intendono in questa sede integralmente richiamate, da attuarsi in conformità ai progetti esecutivi approvati dalla pubblica Amministrazione

3. *Scheda 2: Attrezzature tecnologiche*

Le aree sono destinate agli usi di cui all'U7.3.

Indici urbanistico-ecologici

- SF = l'ambito riportato in cartografia;
- UF = 0,2 mq / mq;
- IP = 70% della SF;
- P1 = > 1 mq / 10 mq SU;
- A = 80 alberi / ha;
- Ar = 120 arbusti / ha.

4. *Scheda 3: Cimiteri*

Comprende le aree utili alle strutture cimiteriali. Il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Indici ecologici

- A = 80 alberi / ha.
- Ar = 120 arbusti / ha.

5. *Scheda 4: Attrezzature sociosanitarie, case di riposo, case protette, centri diurni*

Si attuano mediante intervento edilizio diretto.

Via della Repubblica

Si ripropone quanto contenuto nel Piano di Recupero in cui è compresa la zona.

Via F.lli Cervi

Si dovrà procedere al recupero dell'edificio a tipologia rurale, ricondotto ai contenuti del Capo II.

Indici urbanistico-edilizi

- SF = area individuata in sede di progettazione esecutiva
- UF = 0,6 mq / mq;
- IP = 40% SF;
- Q < 35%;
- A = 50 alberi / ha SF;
- Ar = 100 arbusti / ha SF.
- P1 = 20mq/100mq di SU;
- P3 = 15mq/100mq di SU.

6. *Scheda 5: Centro accoglienza e ricovero per animali domestici.*

All'interno dell'area è consentita l'attività di pensione per animali domestici, ricovero e custodia dei cani randagi e la predisposizione di un'area da riservare a sgambatoio degli animali.

E' ammessa la realizzazione di recinti e strutture prefabbricate leggere per il ricovero e la custodia degli animali (box) e di un locale prefabbricato da adibire ad ufficio accoglienza e registrazione e il recupero del contenitore edilizio esistente senza aumentarne la volumetria.

L'intervento si attua attraverso intervento diretto e dovrà essere progettato nel rispetto dei seguenti indici:

- a) ST = 6.130 mq;
- b) Superficie della struttura prefabbricata per servizi all'attività = 250 mq;
- c) Superficie area dei box = 1.500 mq;
- d) Ip indice di permeabilità: 50% della ST;
- e) P1 = 5 mq/100 mq;
- f) A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha;
- g) Distanza minima dai confini di proprietà = 5 m;
- h) L'intervento dovrà essere subordinato alla redazione di un progetto di riqualificazione ambientale dell'area (che dovrà fra l'altro prevedere le necessarie misure di bonifica acustica) e alla messa in atto dei sistemi di smaltimento dei rifiuti solidi urbani e dei reflui prescritti dai competenti uffici dell'ARPA e dell'AUSL. I soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto.
- i) Si precisa inoltre che l'intervento edificatorio è subordinato a quanto prescritto nella relazione geologico – tecnica redatta dal Dott. Geologo Gian Pietro Mazzetti, allegata al provvedimento di variante, che si intende in questa sede integralmente richiamata.

Art. 63 - Zone per attrezzature sportive e ricreative private

1. Le zone per attrezzature sportive e ricreative private esistenti e di nuovo insediamento ZS, comprendono tutte le strutture per il gioco, il tempo libero, lo sport e le attività sociali, integrative delle analoghe attrezzature pubbliche ZP6. Gli interventi sono soggetti a piano urbanistico attuativo.

2. *Normativa funzionale*

Usi previsti:

- U3.2, U7.2;
- U2.2, solo come attività complementare a stretto servizio degli usi suddetti e comunque fino ad un massimo del 10% della Su totale.

3. Indici e parametri

- UF = 0,4 mq / mq;
- Vp = 60% della Su;
- SF = ambito riportato in cartografia;
- IP = 60% SF;
- A = 5 alberi / 1000 mq SF;
- Ar = 10 arbusti / 1000 mq SF.

4. *Scheda 1: ZS/ZA - area integrata per l'allevamento e l'addestramento di equini di razza e per i servizi connessi.*

Obiettivo dell'intervento è quello di favorire lo sviluppo delle attività agricole consentendone l'integrazione con attività complementari volte alla valorizzazione del territorio e delle attività stesse, favorendo nel contempo lo sviluppo di attività private d'interesse generale che vanno ad integrare la dotazione di servizi e di attrezzature pubbliche. La scheda disciplina due aree contigue, una agricola destinata all'allevamento e addestramento di equini di razza, l'altra destinata ad impianti sportivi e ricreativi privati (ZS). L'intero ambito della scheda è assoggettato ad intervento unitario nel rispetto degli indici e parametri elencati successivamente.

Gli edifici e gli spazi aperti dovranno essere progettati e realizzati in un'ottica di integrazione con il contesto e nel rispetto dei criteri d'intervento di cui all'art. 26. In particolare, le aree esterne di pertinenza degli edifici dovranno essere attrezzate e piantumate in conformità a quanto stabilito dall'art. 6 del Regolamento Regionale n. 11 del 3 maggio 1996. Sarà positivamente valutata l'adozione di tecnologie edilizie e di soluzioni costruttive a minore impatto ambientale finalizzate al risparmio energetico ed ad un corretto recupero dei rifiuti e del materiale di scarto derivante dall'attività agricola e dalle attività connesse.

I progetti esecutivi dovranno recepire i suggerimenti contenuti nella relazione geologico-geotecnica, elaborato della variante specifica adottata con delibera di C.C. n. 112 del 14/11/2000. Inoltre dovranno adottare criteri costruttivi simili a quelli dettati per i comuni dichiarati sismici di I e II categoria (L. 64/74 e D.M. 27/07/1983).

Fino alla realizzazione della tangenziale nord, che raccorda la variante alla S.P.3 Reggio-Novellara con la S.P.47 Bagnolo-Correggio, le complessive attività sportive, ricreative ed agricole potranno avere accesso da via Beviera; successivamente, dovrà essere realizzato un accesso autonomo direttamente dalla nuova tangenziale e soppressa l'immissione su via Beviera.

L'intervento è subordinato ad un piano particolareggiato di iniziativa privata; l'attuazione potrà avvenire per stralci. E' consentita la redazione di due distinti piani particolareggiati, per ciascuna zona omogenea, peraltro dovranno essere coordinati fra loro.

Gli atti componenti il piano particolareggiato dovranno contemplare, oltre agli elaborati previsti dalla L.R. 47/78, gli elaborati grafici e descrittivi, redatti in scale opportune, necessari a illustrare le scelte progettuali inerenti: l'organizzazione funzionale, la qualità architettonica e l'inserimento nel paesaggio degli edifici interni all'ambito d'intervento; i sistemi di smaltimento dei prodotti di scarto e di recupero dell'acqua piovana; i sistemi di utilizzo di energie alternative; la valutazione dei livelli sonori.

La convenzione dovrà riportare e precisare i contenuti dell'accordo allegato alle delibere di C.C. con le quali è stata inserita in P.R.G. l'area in argomento.

Per quanto non specificatamente contemplato dalla presente scheda si rimanda alle disposizioni generali esposte nel testo dell'articolo.

Normativa funzionale

Per l'area a destinazione sportiva e ricreativa sono ammessi i seguenti usi: U6.1, U7.2. E' altresì ammesso l'uso U2.2 solo come attività complementare a stretto servizio degli usi suddetti e comunque fino ad un massimo del 10% della Su totale. Sono inoltre ammesse scuderie per il ricovero di equini in addestramento.

Per l'area agricola sono ammessi i seguenti usi: U5.2, U5.3. Sono inoltre ammesse scuderie per il ricovero di equini in addestramento.

Indici e parametri

- H: 3 piani compreso il piano terra;

- $I_p \geq 60\%$;

- $Q \leq 40\%$;

- A = 40 alberi/ha;

- Ar = 80 arbusti/ha.

Non è richiesto il rispetto delle distanze dai confini di zona posti all'interno dell'ambito della scheda.

Zona sportiva ricreativa:

- P1 = 40 mq / 100 mq di Su, aumentato della quota relativa all'U1 per l'eventuale alloggio;

- PPRIV = 30 mq / 100 mq di Su;

- VP = 60% della Su, da monetizzare;

- $Su \leq 10.000$ mq.

I parametri P1, PPRIV, Vp non si applicano alle superfici adibite a campo di addestramento ed a campo di esibizioni sportive.

Zona agricola:

- UF: come da Zone agricole normali ZA1; in aggiunta alla Su così determinata, è ammessa la realizzazione di 750 mq da destinare a spazi di servizio per la cura dei cavalli (mascalchie, zone lavaggio, infermeria veterinaria, sellerie, ecc.), e per l'igiene dei fantini, degli artieri e del personale di scuderia (wc, docce, lavatoi, spogliatoi). È ammessa inoltre la realizzazione di spazi coperti e attrezzati per l'installazione di box temporanei in concomitanza con lo svolgimento di gare e manifestazioni.

Art. 64 - Piste ciclabili

1. Le piste ciclabili previste in adiacenza a tracciati di viabilità di progetto dovranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e in modo compatibile agli interventi di ambientazione. Le piste ciclabili di collegamento dei diversi centri urbani dovranno essere realizzate nelle fasce di rispetto della viabilità esistente o utilizzando tratti di viabilità pubblica minore. Nella città consolidata le nuove piste ciclabili dovranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti.

Art. 65 - Edifici da espropriare per la realizzazione di infrastrutture e opere pubbliche

1. Gli edifici soggetti a esproprio per la realizzazione di opere pubbliche, potranno essere ricostruiti in apposite aree, a destinazione d'uso appropriata, che l'Amministrazione Comunale potrà individuare con apposita procedura di variante urbanistica, tali aree non devono interessare le zone a servizi pubblici di cui al precedente Capo VI.

Capo VII AMBITI ED ELEMENTI DEGNI DI PARTICOLARI SALVAGUARDIE

Art. 66 - V1 Fasce di rispetto stradale e ferroviario

1. Ai lati dei tracciati stradali esistenti e di progetto, posti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, sono presenti le fasce di rispetto ai medesimi, indipendentemente dalla loro restituzione grafica sulle tavole di P.R.G..

Le aree comprese all'interno delle fasce menzionate sono inedificabili; non è consentito l'aumento né della SU abitabile né del volume delle strutture edilizie esistenti, eventuali ampliamenti volumetrici sono consentiti solo sul lato opposto a quello fronte strada. Ad una distanza minima di 3 m dal ciglio della strada è consentita la realizzazione di recinzioni, prive di elementi in muratura, e di parcheggi, previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale o presentazione di atto unilaterale d'obbligo.

Le medesime disposizioni si applicano ai tracciati ferroviari.

2. Per quanto concerne le strade, sino alla piena applicabilità del "Nuovo Codice della Strada", l'ampiezza delle fasce di rispetto da osservare è anche quella prescritta dal D.M. 1/4/1968, n. 1404:
 - provinciali e comunali aventi la larghezza della sede superiore o uguale a 10,50 m = 30 m;
 - provinciali e comunali aventi la larghezza della sede inferiore a 10,50 m = 20 m.Mentre per il "Nuovo Codice della Strada" le misure delle fasce di rispetto sono le seguenti:

	C1	C2	D2	F1	F2
esterno centri abitati	30 m	30 m	10 m	20 m	10 m

3. Per quanto concerne le ferrovie l'ampiezza della fascia di rispetto è pari a 30 m, di cui è peraltro possibile la riduzione fino a 20 m previo nulla osta dell'ente gestore della ferrovia, misurati dal ciglio o dal piede della scarpa (il più esterno rispetto al tracciato ferroviario). Qualora la fascia di rispetto interessi una zona edificabile di P.R.G., è ammesso il calcolo degli indici di utilizzazione relativi alla superficie della zona posta nella fascia medesima di competenza e la trasposizione dell'edificabilità sulla parte della zona esterna alla fascia in parola.
4. In sede di attuazione delle previsioni di P.R.G., le aree comprese nelle fasce di rispetto dovranno essere attrezzate a verde. Le aree comprese nelle fasce di rispetto poste in zona agricola possono essere utilizzate per la messa a dimora di colture agrarie, ad eccezione di quelle direttamente ed immediatamente coinvolte nei cicli del consumo alimentare, quali le orticole e le legnose produttive (vite e frutta).

Art. 67 - V2 Vincoli di rispetto dei corsi d'acqua

1. Tali zone, individuati in cartografia di P.R.G., coincidono con le parti del territorio comunale predisposte alla tutela ed al rispetto dei corsi d'acqua naturali ed artificiali.
2. Non è consentita la realizzazione di qualunque manufatto, se non espressamente previsto da strumenti sovracomunali.
3. E' vietato procedere alle fertilizzazioni agronomiche onde evitare il diretto passaggio dei fertilizzanti ai corsi d'acqua superficiali.
4. Ad una distanza maggiore di 3 m dal limite del corso d'acqua, è consentita la realizzazione di recinzioni, prive di elementi in muratura, previa autorizzazione dell'ente preposto alla gestione del corso d'acqua.

Art. 68 - V3 Vincolo di rispetto cimiteriale

1. Comprende gli ambiti individuati dalle tavole di P.R.G. posti all'intorno dei complessi cimiteriali, destinati all'ampliamento dei medesimi, ove è preclusa qualunque altra possibilità edificatoria. E' consentita la presenza di strutture amovibili per la vendita di oggetti di culto.

Art. 69 - V4 Vincoli di rispetto idrogeologico

1. Concerne gli ambiti del territorio caratterizzati da problematiche idrogeologiche, nei quali occorre adottare particolari precauzioni per la salvaguardia dall'inquinamento delle acque di falda o, comunque, particolari accorgimenti costruttivi.

2. Tutti gli interventi che comportino modifiche all'edificato esistente o la realizzazione di nuovi manufatti che possano influire sull'assetto idrogeologico dei luoghi sono subordinati alla presentazione di una relazione idrogeologica che dimostri l'assoluta compatibilità dell'intervento stesso con le specifiche caratteristiche e rischi presenti. In riferimento a tale relazione potranno essere individuate specifiche prescrizioni a cui gli interventi devono sottostare ai fini di mitigare l'impatto ambientale complessivo delle opere.
3. *V4.1 - aree a drenaggio difficoltoso*
La realizzazione di manufatti in ampliamento all'esistente o di nuovo impianto dovrà adottare soluzioni costruttive e tecniche capaci di evitare il diffondersi di elementi potenzialmente inquinanti. In particolare è vietata la presenza di contenitori interrati non stagni.
4. *V4.2 - aree facilmente allagabili in caso di piogge critiche*
La realizzazione di manufatti in ampliamento all'esistente o di nuovo impianto dovrà, comunque, adottare soluzioni costruttive e tecniche capaci di evitare sia il diffondersi di elementi potenzialmente inquinanti sia danni ai manufatti medesimi, nel caso di esondazioni dovute ad eventi meteorici.
5. *V4.3 - aree a scarsa o nulla protezione degli acquiferi*
Nelle presenti aree non è consentito il nuovo impianto di allevamenti, di qualunque genere e tipo, né l'espletamento di altre attività comportanti il rischio di inquinamento della falda. Non è consentita la realizzazione di lagoni di accumulo per liquami, né la pratica di spandimento dei liquami zootecnici. Le nuove edificazioni dovranno adottare soluzioni tecniche capaci di garantire la salvaguardia della falda, per quanto concerne sia le strutture di fondazione sia gli impianti fognari.

Art. 70 - V5 Vincolo per lo spandimento dei liquami zootecnici

1. Il territorio comunale si colloca nelle zone non vulnerabili della "Carta della vulnerabilità" allegata alla D.C.R. 11/2/97, n. 570, pertanto si rimanda al rispetto degli artt. 4, 6, 7 della deliberazione medesima; salvo per quanto esposto al precedente articolo "Vincoli di rispetto idrogeologico". Inoltre è necessario siano adottate le raccomandazioni riportate nella relazione "Studio del sistema ecologico ambientale", allegata al P.R.G. (pag.127), relativamente a particolari zone da tutelare del territorio e ai criteri di gestione dei reflui.

Art. 71 - V6 Vincolo di rispetto dei biotopi di particolare pregio

1. Nelle relative aree indicate dagli elaborati grafici di P.R.G. sono vietate le trasformazioni che danneggino il complesso dell'ecosistema ambientale presente, compreso il taglio di alberi ed arbusti. Non sono consentite le coltivazioni agricole mentre gli interventi sulle aree cortilive, in caso di biotopi presenti in ambiti degli impianti rurali, non devono alterare gli ecosistemi protetti. Sono possibili solo interventi manutentivi di potatura e di rinnovo, il completamento dell'impianto di arbusti sui tratti lineari privi di siepe e l'arricchimento della composizione floristica con l'inserimento di specie arbustive autoctone, in particolare quelle in rarefazione in pianura padana.
I biotopi schedati oggetto del presente articolo sono i seguenti:
 - siepe di via Casaletto;
 - siepe della vecchia linea ferroviaria per Correggio;
 - siepe arborata a fianco della linea ferroviaria presso la stazione;
 - area infrastrutturale di servizio AGIP;
 - zona umida presso ex-cava località Crocile;
 - siepe arborata presso podere Barberia.

Art. 72 - V7 Fasce di tutela dall'inquinamento elettromagnetico

1. Gli impianti per l'emittenza radio e televisiva, potranno essere posti solo ad una distanza non inferiore a 300 metri dal perimetro del territorio urbanizzato e non potranno essere installati:
 - su edifici scolastici, sanitari, residenziale o classificati di interesse storico-architettonico, monumentale, di pregio storico, culturale o testimoniale;
 - in parchi urbani ed in aree destinate ad attrezzature sanitarie o assistenziali o scolastiche o sportive;
2. E' vietata la localizzazione di impianti fissi di telefonia mobile in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, nonché su edifici di valore storico-architettonico e monumentale.
3. Nelle aree, prossime alle linee elettriche o ad impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica, in cui è presente un'induzione magnetica superiore a 0,2 microTesla, è interdetto l'insediamento delle seguenti funzioni: asilo, scuola, verde attrezzato, ospedale e funzioni comportanti un tempo di permanenza delle persone superiore a 4 ore / giorno. E' interdetta la realizzazione di linee elettriche che non perseguano il medesimo obiettivo di qualità rispetto all'edificato esistente.

Art. 73 - Invasi ed alvei di corsi d'acqua

1. Gli invasi e gli alvei dei corsi d'acqua individuati dal PTCP sono espressamente tutelati dal presente Piano, che recepisce integralmente la regolamentazione di cui al Piano provinciale citato. In particolare gli ambiti spondali sono vocati alla ricostituzione ed alla riqualificazione degli apparati vegetazionali propri dei medesimi.
Tali corsi d'acqua sono:
 - Torrente Tassone;
 - Cavo Bondeno;
 - Diversivo Bresciana;
 - Canale di Reggio; per il quale, in considerazione della sua collocazione in rapporto al contesto urbano, dovrà essere redatto un progetto di tutela e valorizzazione.
2. Al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, nella fascia di 10 m dal limite dei corsi d'acqua di cui al comma precedente, è vietata la realizzazione di impianti tecnici (anche se di modesta entità, quali: cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili), la realizzazione di strade poderali, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
3. La modificazione dello stato dei luoghi presenti nella fascia laterale, di 150 m di ampiezza, ai corsi d'acqua pubblici è soggetta al preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici.
Tali corsi d'acqua sono:
 - Tassone;
 - Bondeno;
 - Rodanello delle Rotte.

Art. 74 - Dossi di pianura

1. Gli ambiti ricondotti dal PTCP ai dossi di pianura sono espressamente tutelati dal presente Piano, che recepisce integralmente la regolamentazione di cui al Piano provinciale citato.
In particolare in tali ambiti:
 - non è consentito impiantare discariche per lo smaltimento di qualsiasi tipo di rifiuto;
 - gli interventi di rilevante modificazione dell'andamento planimetrico o altimetrico dei tracciati infrastrutturali devono essere preventivamente corredati da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistica e ambientale;
 - devono essere evitate significative impermeabilizzazioni, salvo la mancanza di altra valida alternativa in riferimento alla necessità di ampliamento degli insediamenti esistenti.

Art. 75 - Impianto storico della centuriazione

1. Gli ambiti, evidenziati dal PTCP, che presentano elementi dell'impianto storico della centuriazione sono espressamente tutelati dal presente Piano, che recepisce integralmente la regolamentazione di cui al Piano provinciale citato.
In particolare:
 - devono essere conservate le caratteristiche essenziali ai fini della leggibilità storico - testimoniale tipica della centuriazione;
 - i corsi d'acqua presenti non possono essere interrati o tombati con canalizzazioni artificiali, se non in modo puntuale per consentire attraversamenti viari, da realizzarsi in senso ortogonale ai corsi d'acqua medesimi;
 - le nuove edificazioni agricole sono consentite solo se non sono presenti altre alternative e, comunque, devono essere collocate in modo coerente con l'organizzazione territoriale dettata dagli elementi della centuriazione.

Art. 76 - Viabilità storica

1. I tracciati di viabilità caratterizzati da un valore storico - testimoniale, e individuati dal PTCP, sono espressamente tutelati dal presente Piano, che recepisce integralmente la regolamentazione di cui al Piano provinciale citato.
In particolare i tracciati menzionati:
 - non possono essere soppressi e deve essere conservata la relativa leggibilità del sistema dei percorsi, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane;
 - gli elementi di arredo e pertinenza presenti, quali alberi di pregio, maestà, tabernacoli, ponti in muratura ed altri elementi simili, devono essere conservati, anche nel caso di ampliamento delle sedi stradali.

Art. 77 - Zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua

1. Nei presenti ambiti, come individuati dal PTCP, sono ammesse modifiche allo stato dei luoghi esclusivamente per:
 - a) linee di comunicazione viaria;
 - b) invasi ad usi plurimi;
 - c) impianti per l'approvvigionamento idrico nonchè quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
 - d) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia;
 - e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.Tali opere, se non sono di rilevanza comunale, devono essere previste dalla pianificazione sovracomunale, comunque, se sono di carattere lineare, si deve evitare che corrano parallelamente ai corsi d'acqua.
2. E' consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, salvo nella fascia di 10 metri prospiciente il limite del corso d'acqua, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici.

Art. 78 PERIMETRO DELLE ZONE VINCOLATE AI SENSI DEL TITOLO I° DEL D.Lgs. 42/2004 (ART.142)

1°) Tale perimetro ricomprende al suo interno le aree vincolate ai sensi del Titolo I° del D.Lgs. 42/2004 (ART.142) nelle quali, oltre alle norme e disposizioni del vigente PRG relative alle zone omogenee in cui ricadono, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni ricompresi in tale perimetro, hanno l'obbligo di sottoporre alla Regione i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva autorizzazione;
- b) Gli interventi di trasformazione dello stato di fatto dovranno essere ispirati a criteri di tutela e salvaguardia degli elementi di naturalità ancora presenti quali:
 - la manutenzione e la tutela del reticolo idrografico naturale compresi i fossi e le scoline come condizione per la corretta regimazione idraulica e la salvaguardia della stabilità dei versanti e del suolo adibito ad usi agricoli produttivi; in tale prospettiva rientrano tra le opere di regimazione idraulica anche gli interventi di tutela spondale e di consolidamento delle arginature;
 - la rinaturazione delle fasce laterali dei corsi d'acqua per una profondità di almeno 10 m dal limite demaniale. In tali fasce è inibita la realizzazione di nuovi edifici residenziali produttivi e/o di servizio;
 - la riqualificazione ambientale ed il recupero dei canali attraverso interventi di depurazione delle acque reflue, di ripristino delle sponde, di recupero, conservazione e restauro delle strutture idrauliche, il divieto di nuovi tombamenti del tratto di corso d'acqua vincolato ed il ripristino dei tracciati a cielo libero, ove possibile, in rapporto alla riqualificazione architettonica ed ambientale dei tessuti edificati consolidati;
 - la conservazione ed il ripristino dei percorsi di connessione tra strutture idrauliche e sistemi urbani con incentivazione dei progetti pubblici e privati finalizzati ad incrementare la rete dei percorsi ciclopedonali e la messa a dimora di filari alberati.

ALLEGATO 1

**INDAGINE DEL PATRIMONIO EDILIZIO POSTO NEGLI AMBITI ESTERNI
AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO
ED ALLA CITTA' CONSOLIDATA**

VINCOLO :

M = monumentale
T = tipologico
ST = storico-testimoniale
Nullo

TIPOLOGIA IMPIANTO:

1 = giustapposti
2 = contrapposti
3 = a corte
4 = altro impianto

numero d'ordine	ubicazione	numero di identificazione sulle tavole	vincolo	tipologia impianto
1	Via Casaletto	1	Nullo	4
2	Via Casaletto	2	Nullo	4
3	Via Ponte Forca	3	ST	1
4	Via Ponte Forca	4	ST	1
5	Via Ponte Forca	5	Nullo	4
6	Via Ponte Forca	6	Nullo	1
7	Via Ponte Forca	7	Nullo	4
8	Via Ponte Forca	8	Nullo	4
9	Via Ponte Forca	9	Nullo	4
10	Via Ponte Forca	10	Nullo	4
11	Via Ponte Forca	11	T	1
12	Via Ponte Forca	12	Nullo	4
13	Via Ponte Forca	13	T	1
14	Via Ponte Forca	13 - 1	Nullo	1
15	Via Ponte Forca	14	Nullo	4
16	Via Salvi	17	ST	4
17	Via Salvi	18	ST	1
18	Via Salvi	19	Nullo	4
19	Via Salvi	20	T	2
20	Via Salvi	21	T	1
21	Via Salvi	22	Nullo	4
22	Via Salvi	24	T	2
23	Via Salvi	25	M	1
24	Via Salvi	26	Nullo	4
25	Via Salvi	27	T	1
26	Via Salvi	28	ST	1
27	Via Salvi	29	ST	1
28	Via Salvi	30	ST	4
29	Via Salvi	31	T	1
30	Via Salvi	31 - 1	Nullo	4
31	Via Salvi	32	Nullo	4
32	Via Salvi	33	Nullo	4
33	Via Salvi	34	Nullo	4
34	Via Salvi	35	T	1
35	Via Salvi	35 - 1	Nullo	4
36	Via Salvi	36	ST	1
37	Via Ponte Forca	12	Nullo	4
38	Via Salvi	37	Nullo	4

39	Via Salvi	38	ST	1
40	Via Salvi	38 – 1	Nullo	4
41	Via Salvi	39	Nullo	4
42	Via Salvi	40	T	1
43	Via Salvi	41	ST	1
44	Via Casaletto	43	Nullo	4
45	Via Lazzari	44	ST	2
46	Via Lazzari	45	ST	1
47	Via Lazzari	46	Nullo	4
48	Via Casaletto	47	ST	1
49	Via Lazzari	48	Nullo	4
50	Via Lazzari	49	Nullo	4
51	Via Lazzari	50	ST	1
52	Via Lazzari	51	ST	1
53	Via Lazzari	52	Nullo	4
54	Via Formigine	53	ST	1
55	Via Formigine	54	Nullo	4
56	Via Formigine	55	Nullo	1
57	Via Lazzari	56	Nullo	1
58	Via Lazzari	57	ST	1
59	Via Lazzari	58	ST	1
60	Via Formigine	59	Nullo	4
61	Via Formigine	61	Nullo	4
62	Via Formigine	62	ST	1
63	Via Lazzari	63	ST	1
64	Via Lazzari	64	ST	1
65	Via Lazzari	65	ST	2
66	Via Lazzari	66	T	1
67	Via Lazzari	67	Nullo	4
68	Via Lazzari	68	Nullo	4
69	Via Lazzari	69	Nullo	1
70	Via Lazzari	70	Nullo	1
71	Via Chiesa Vecchia	71	T	1
72	Via Chiesa Vecchia	72	Nullo	4
73	Via Chiesa Vecchia	73	T	1
74	Via Chiesa Vecchia	74	ST	1
75	Via Chiesa Vecchia	75	Nullo	1
76	Via Chiesa Vecchia	76	ST	1
77	Via Chiesa Vecchia	76 – 1	Nullo	4
78	Via Chiesa Vecchia	77	Nullo	1
79	Via Chiesa Vecchia	78	T	1
80	Via Chiesa Vecchia	79	ST	4
81	Via Chiesa Vecchia	80	M	4
82	Via Chiesa Vecchia	81	ST	4
83	Via Strada Vecchia	83	Nullo	4
84	Via Bondeno	85	T	1
85	Via Alta, S.Michele	86	Nullo	4
86	Via Alta, S.Michele	87	ST	1
87	Via Alta, S.Michele	88	ST	1
88	Via Alta, S.Michele	89	T	2
89	Via Alta, S.Michele	90	T	1
90	Via Bondeno	91	T	2
91	Via Alta, S.Michele	92	T	1
92	Via Bassa	93	ST	1
93	Via Bassa	94	ST	4
94	Viottolo del medico	95	Nullo	4
95	Viottolo del medico	96	Nullo	4
96	Viottolo del medico	97	ST	1
97	Viottolo del medico	98	T	1
98	Viottolo del medico	98 – 1	Nullo	4
99	Via Stradella	99	ST	1
100	Via Stradella	100	ST	1
101	Via Stradella	101	ST	1
102	Via Stradella	102	ST	1
103	Via Confortino	103	ST	4
104	Via Beviera	104	T	4
105	Via Levi	105	ST	1

106	Via Levi	107	Nullò	4
107	Via Levi	108	Nullò	4
108	Via Provinciale nord	109	ST	1
109	Via S. Antonio	110	T	1
110	Via S. Antonio	111	Nullò	4
111	Via S. Antonio	111 -1	Nullò	4
112	Via S. Antonio	112	T	1
113	Via S. Antonio	113	Nullò	4
114	Via S. Antonio	114	ST	1
115	Via S. Antonio	115	Nullò	4
116	Via S. Antonio	116	T	2
117	Via S. Antonio	117	Nullò	4
118	Via S. Antonio	118	ST	1
119	Via S. Antonio	119	Nullò	4
120	Via S. Antonio	120	ST	3
121	Via S. Antonio	121	Nullò	4
122	Via Vicosecco	122	T	1
123	Via Vicosecco	123	T	1
124	Via Casaletto	124	T	1
125	Via Fornaci	125	ST	1
126	Via Fornaci	126	T	1
127	Via Fornaci	127	Nullò	4
128	Via Fornaci	128	Nullò	1
129	Via Fornaci	128 - 1	Nullò	4
130	Via Fornaci	129	ST	1
131	Via Fornaci	130	Nullò	4
132	Via Fornaci	131	ST	1
133	Via Fornaci	132	Nullò	4
134	Via Fornaci	133	T	1
135	Via Fornaci	134	Nullò	1
136	Via Fornaci	135	Nullò	4
137	Via Fornaci	136	Nullò	4
138	Via Fornaci	137	T	1
139	Via Fornaci	138	T	1
140	Via Fornaci	139	T	1
141	Via Fornaci	140	ST	2
142	Via Vicosecco	141	T	3
143	Via Vicosecco	141 - 1	Nullò	4
144	Via Vicosecco	142	Nullò	4
145	Via Vicosecco	143	T	1
146	Via Vicosecco	144	T	1
147	Via Vicosecco	145	T	1
148	Via Fornaci	146	T	2
149	Via Provinciale Nord	147	T	1
150	Via Strada Vecchia	148	Nullò	4
151	Via Strada Vecchia	149	ST	4
152	Via Ronchi P.R.	152	ST	1
153	Via Ronchi P.R.	152 - 1	Nullò	4
154	Via Ronchi P.R.	153	Nullò	4
155	Via Ronchi P.R.	154	Nullò	1
156	Via Ronchi P.R.	155	Nullò	4
157	Via Ronchi P.R.	156	T	1
158	Via Ronchi	157	Nullò	4
159	Via Ronchi Levi	159	T	2
160	Via Ronchi Levi	160	Nullò	4
161	Via Ronchi Levi	161	Nullò	4
162	Via Casaletto	162	ST	1
163	Via Casaletto	164	ST	4
164	Via Casaletto	166	ST	2
165	Via Scappa	167	T	1
166	Via Scappa	168	ST	1
167	Via Scappa	169	ST	1
168	Via Scappa	170	T	1
169	Via Scappa	171	Nullò	4
170	Via Scappa	172	Nullò	4
171	Via Scappa	173	Nullò	4
172	Via Strada vecchia	174	ST	1

173	Via Strada vecchia	175	Nullò	4
174	Via Strada Vecchia	176	Nullò	4
175	Via Strada Vecchia	177	T	2
176	Via Strada Vecchia	179	ST	1
177	Via Ronchi	181	T	4
178	Via Strada Vecchia	182	ST	4
179	Via Strada Vecchia	183	Nullò	4
180	Via Ronchi	184	Nullò	4
181	Via Bevierà	185	Nullò	4
182	Via Bevierà	186	T	1
183	Via Bevierà	187	Nullò	4
184	Via Bevierà	188	Nullò	1
185	Via Bevierà	189	ST	1
186	Via Bevierà	189 - 1	Nullò	4
187	Via Tassone	190	ST	2
188	Via Tassone	190 - 1	Nullò	4
189	Via Tassone	190 - 2	Nullò	4
190	Via Tassone	190 - 3	Nullò	4
191	Via Tassone	190 - 4	Nullò	4
192	Via Tassone	190 - 5	Nullò	4
193	Via Tassone	190 - 6	Nullò	4
194	Via Tassone	191	ST	1
195	Via Tassone	191 - 1	Nullò	4
196	Via Tassone	192	Nullò	4
197	Via Tassone	193	Nullò	4
198	Via Tassone	194	Nullò	1
199	Via Tassone	194 - 1	Nullò	4
200	Via Tassone	194 - 2	ST	1
201	Viale Europa	195	T	1
202	Via Consorziàle Ronchi	196	Nullò	4
203	Via Consorziàle Ronchi	197	ST	4
204	Via Consorziàle Ronchi	198	Nullò	4
205	Via Consorziàle Ronchi	199	Nullò	4
206	Via Consorziàle Ronchi	200	Nullò	4
207	Via Consorziàle Ronchi	201	Nullò	4
208	Via Bevierà	202	Nullò	4
209	Via Bevierà	202 - 1	T	4
210	Via Bevierà	202 - 2	Nullò	4
211	Via Bevierà	202 - 3	Nullò	4
212	Via Bevierà	202 - 4	Nullò	1
213	Via Bevierà	202 - 5	Nullò	4
214	Via Bevierà	202 - 6	Nullò	4
215	Via Bevierà	203	Nullò	4
216	Via Bevierà	204	Nullò	4
217	Via Bevierà	204 - 1	Nullò	4
218	Via Bevierà	204 - 2	Nullò	4
219	Via Bevierà	204 - 3	Nullò	4
220	Via Bevierà	204 - 4	Nullò	4
221	Via Bevierà	204 - 5	Nullò	4
222	Via Bevierà	205	Nullò	4
223	Via Bevierà	206	ST	1
224	Via Bevierà	207	ST	1
225	Via Bevierà	208	ST	4
226	Via Bevierà	209	Nullò	4
227	Via Bevierà	210	Nullò	4
228	Via Bevierà	211	Nullò	4
229	Via Bevierà Consorziàle	212	Nullò	4
230	Via Consorziàle	213	ST	1
231	Via Consorziàle	214	Nullò	1
232	Via Consorziàle	214 - 1	Nullò	4
233	Via Bevierà	215	Nullò	4
234	Via Bevierà	216	Nullò	4
235	Via Bevierà	217	Nullò	4
236	Via Bevierà	218	Nullò	4
237	Via Bevierà	219	Nullò	4
238	Via Bevierà	219 - 1	T	1
239	Via Bevierà	220	Nullò	4

240	Via Bevieria	221	T	4
241	Via Bevieria	222	T	1
242	Via Strada vecchia	223	Nullo	4
243	Via Strada vecchia	224	ST	1
244	Via Strada vecchia	225	Nullo	4
245	Via Ronchi	228	Nullo	4
246	Via Ronchi	229	T	1
247	Via Ronchi	229 - 1	Nullo	4
248	Via Ronchi	229 - 2	Nullo	4
249	Via Ronchi	229 - 3	Nullo	4
250	Via Ronchi	229 - 4	Nullo	4
251	Via Ronchi	229 - 5	Nullo	4
252	Via Ronchi	229 - 6	ST	4
253	Via Ronchi (Via Valli)	230	Nullo	4
254	Via Ronchi	231	T	1
255	Via Ronchi	232	ST	1
256	Via Valli	233	Nullo	4
257	Via Valli	234	ST	1
258	Via Pioppa	236	ST	2
259	Via Valli	237	T	1
260	Via Valli	237 - 1	Nullo	4
261	Via Valli	238	Nullo	4
262	Via Pioppa	239	Nullo	4
263	Via Pioppa	240	Nullo	4
264	Via Pioppa	241	ST	1
265	Via Casaleto	246	T	1
266	Via Casaleto	247	T	2
267	Via Bassa	250	Nullo	4
268	Via Bassa	251	ST	4
269	Via Bassa	252	Nullo	4
270	Via Bassa	253	Nullo	4
271	Via Bassa	254	Nullo	4
272	Via Bassa	255	Nullo	4
273	Via Bassa	256	Nullo	4
274	Via Alta	257	T	2
275	Via Confortino	258	Nullo	1
276	Via Confortino	259	M	3
277	Via Confortino	260	T	2
278	Via Bassa	261	Nullo	4
279	Via Bassa	262	Nullo	4
280	Via Bassa	263	T	2
281	Via Bassa	264	Nullo	4
282	Via Bassa	265	Nullo	4
283	Via Bassa	266	Nullo	4
284	Via Alta	267	ST	1
285	Via Alta	268	ST	1
286	Via Strada Vecchia	269	Nullo	4
287	Via Strada Vecchia	269-1	Nullo	4
288	Via Strada Vecchia	270	ST	2
289	Via Strada Vecchia	271	ST	2
290	Via Strada Vecchia	272	ST	4
291	Via Strada Vecchia	273	T	4
292	Via Strada Vecchia	274	ST	4
293	Via Strada Vecchia	275	T	1
294	Via Strada Vecchia	276	ST	1
295	Via Strada Vecchia	277	ST	1
296	Via Strada Vecchia	277 - 1	Nullo	4
297	Via Strada Vecchia	278	Nullo	4
298	Via Strada Vecchia	279	Nullo	4
299	Via Strada Vecchia	280	T	1
300	Via Tassone	280 - 1	ST	1
301	Via Tassone	280 - 2	Nullo	4
302	Via Scappa	280 - 3	Nullo	4
303	Via Chiesa Romanica Pieve Rossa	280 - 4	T	4
304	Via Chiesa Romanica Pieve Rossa	280 - 5	Nullo	4

305	<i>Strada vecchia</i>	281	ST	1
306	<i>Strada vecchia</i>	282	ST	1
307	<i>Via Fornace</i>	283	T	2
308	<i>Strada Provinciale n°3</i>	284	Nullo	4
309	<i>Via Salvi</i>	285	ST	1
310	<i>Ponte Frombole- ZIRT</i>	286	Nullo	4
311	<i>ZIPC2-scheda 2</i>	287	Nullo	4
312	<i>Due Case ZIRC 3.8</i>	288	T	2
313	<i>Due Case ZIPT 2.4</i>	288 - 1	T	2
315	<i>Covezzi</i>	290	ST	4
316	<i>Due Case - ZIPT 2.4 Ex macello</i>	291	Nullo	4