

Comune di **TOANO**

Regione Emilia Romagna  
Provincia di Reggio Emilia

# P.R.G.

Adottato con Atto C.C. n. 119 del 25.11.1981, approvato con Atto G.R. n. 5370 del 08.11.1988 e aggiornato con:

- variante parziale adottata con Atto C.C. n. 59 del 20.03.1990 e approvata con Atto G.R. n. 4887 del 27.09.1994;
- variante parziale adottata con Atto C.C. n. 60 del 30.10.1991 e approvata con Atto G.R. n. 4892 del 27.09.1994;
- variante parziale adottata con Atto C.C. n. 25 del 26.06.1997 e approvata con Atto C.C. n. 15 del 26.02.1998;
- 1° Variante Generale adottata con Atto C.C. n. 41 del 25.05.1998 – controdeduzione al parere C.C.R. e alle osservazioni, Atto C.C. n. 21 del 28.04.1999 – approvata con Atto G.R. n. 2679 del 30.12.1999;
- Variante specifica 1/2001 approvata Atto C.C. n. 57 del 26.09.2002 e Atto G.P. n. 304 del 19.11.2002;
- Variante specifica 1/2003 adottata con Atto C.C. n. 45 del 29/07/2003 e approvata con Atto C.C. n. 6 del 11/02/2004;
- Varianti 1A/2004 adottate con Atto C.C. n. 36 del 27/04/2004, approvate con Atto C.C. n. 87 del 17/12/2004;
- Variante 1C/2004 adottata con Atto C.C. n. 36 del 27/04/2004, approvata con Atto G.P. n. 154 del 24/05/2005;
- Variante di adeguamento al PAI (ex 1B/2004 adottata con Atto C.C. n. 36 del 27/04/2004, poi revocata) adottata con Atto C.C. n. 88 del 17/12/2004 revocata e riadottata con Atto n. 19 del 09/04/2005, approvata con Atto C.C. n. 36 del 27/07/2006;
- Variante Centro Sanitario adottata con Atto C.C. n. 37 del 26/04/2004, approvata con Atto G.P. n. 114 del 30/04/2006;
- Varianti 1/2005 adottate con Atto C.C. n. 20 del 09/04/2005, approvata con Atto G.P. n. 217 del 29/07/2008;
- Variante 1/2006 adottata con Atto C.C. n. 37 del 27/07/2006, approvata con Atto C.C. n. 62 del 24/07/2007;
- Variante parziale n./2007 Area Industriale-Artigianale “Fora di Cavola” adottata con Atto C.C. n. 80 del 21/12/2007, approvata con Atto C.C. n. 35 del 24/07/2008;
- Variante 1/2008 adottata con Atto C.C. n. 21 del 29/04/2008, approvata con Atto C.C. n. 57 del 04/11/2008;
- Variante 2/2008 adottata con Atto C.C. n. 22 del 29/04/2008, approvata con Atto C.C. n. 20 del 21/04/2009;
- Variante 1/2011 adottata con Atto C.C. n. 2 del 26/01/2012, approvata con Atto C.C. n. 7 del 29/01/2013 ;

## NORME DI ATTUAZIONE

### Elaborato 9

(Aggiornato alla variante 1°/2011 approvata con Atto C.C. n.7 del 29/01/2013 )

Tecnici incaricati: **COOPERATIVA ARCHITETTI E INGEGNERI DI REGGIO EMILIA**  
Analisi e progettazione urbanistica: Arch. U. BALDINI – Arch. R. BEVIVINO  
Analisi socio-economiche: Dott. G. LUPATELLI – Dott. M. MARVASI  
Tematiche geologiche: Prof. Dott. Geol. A. ROSSI – Dott. Geol. G. GASPARINI – Dott. Geol. A. BENATTI  
Tematiche agrovegetazionali: Dott. Forest. L. ALLARI  
Tematiche storiche: Dott. M. STORCHI

RETRO

## INDICE

RIFERIMENTI GENERALI	pag.	3
DEFINIZIONI	"	9
ZONE URBANISTICHE	"	31
USI AMMESSI	"	93
DISCIPLINE PARTICOLAREGGIATE	"	143
VINCOLI	"	267

Testo aggiornato e integrato con le varianti al PRG:

- a) Varianti 1/2001, approvate con delibera di C.C. n. 57 del 26/09/2002 e con delibera di G.P. n. 304 del 19/11/2002;
- b) Variante specifica 1/2003 adottata con delibera di C.C. n. 45 del 29/07/2003 e approvata con delibera di C.C. n. 6 del 11/02/2004;
- c) Varianti 1A/2004 adottate con delibera di C.C. n. 36 del 27/04/2004, approvate con delibera di C.C. n. 87 del 17/12/2004;
- d) Variante 1C/2004 adottata con delibera di C.C. n. 36 del 27/04/2004, approvata con delibera di G.P. n. 154 del 24/05/2005;
- e) Variante di adeguamento al PAI (ex 1B/2004 adottata con delibera di C.C. n. 36 del 27/04/2004, poi revocata) adottata con delibera di C.C. n. 88 del 17/12/2004 revocata e riadottata con delibera n. 19 del 09/04/2005, approvata con delibera di C.C. n. 36 del 27/07/2006;
- f) Variante Centro Sanitario adottata con delibera di C.C. n. 37 del 26/04/2004, approvata con delibera di G.P. n. 114 del 30/04/2006;
- g) Varianti 1/2005 adottate con delibera di C.C. n. 20 del 09/04/2005, approvata con delibera di G.P. n. 217 del 29/07/2008;
- h) Variante 1/2006 adottata con delibera di C.C. n. 37 del 27/07/2006, approvata con delibera di C.C. n. 62 del 24/07/2007;
- i) Variante parziale n./2007 Area Industriale-Artigianale "Fora di Cavola" adottata con delibera di C.C. n.80 del 21/12/2007, approvata con delibera di C.C. n.35 del 24/07/2008;
- l) Variante 1/2008 adottata con delibera di C.C. n.21 del 29/04/2008, approvata con Delibera di C.C. n.57 del 04/11/2008;
- m) Variante 2/2008 adottata con delibera di C.C. n.22 del 29/04/2008, approvata con Delibera di C.C. n.20 del 21/04/2009;
- n) Variante 1/2011 adottata con Atto C.C. n.2 del 26/01/2012, approvata con atto C.C. n.7 del 29/01/2013;

RETRO

## **RIFERIMENTI GENERALI**



## ELABORATI COSTITUTIVI IL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Toano, redatto ai sensi della L.R. 7/12/1978 n° 47 e s.m.i. è costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborato 1 - Tavv. da 1.1 a 1.13 - Zonizzazione del territorio comunale
- Elaborato 2 - Tavv. da 2.1 a 2.4 - Zonizzazione dei centri urbani
- Elaborato 3 - Tavola sinottica
- Tav. 4.1 - Carta della morfologia
- Tav. 4.2 - Carta della stabilità
- Tav. 4.3 - Carta geomorfologica
- Tav. 4.4 - Carta dell'uso del suolo
- Tav. 4.5 - Carta dei vincoli alla cui gestione sono competenti Enti diversi dal Comune
- Tav. 4.6 - Sistemi, zone ed elementi del Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Elaborato 5 - Tavv. da 5.1 a 5.13 - Individuazione degli insediamenti rurali
- Elaborato 6 - Insediamenti rurali annucleati: progetto
- Elaborato 7 - Insediamenti rurali isolati: progetto - volumi 1 e 2
- Tav. 8 - Carta di sintesi schematica del P.R.G.
- Elaborato 9 - Norme di attuazione
- Elaborato 10 - Relazione illustrativa
- Elaborato 11 - Relazione geologica.
- **Elaborato 12** - Tavv. 12/1,2,3,4 - Inventario del dissesto in adeguamento al PAI

Commento [R1]: 1 Variante 1B/2004

Sono elaborati di analisi del P.R.G. i seguenti:

- Relazione programmatica e schema di assetto territoriale, costituita dai seguenti documenti:
  - 1 - Quadri ambientali
  - 2 - Quadro socio-economico
  - 3 - Quadro urbanistico territoriale
  - 4 - Quadro degli indirizzi della programmazione sovracomunale, della pianificazione extracomunale e della progettazione infracomunale
  - 5 - Linee di sviluppo del P.R.G.
- Indagine urbanistica relativa ai centri urbani
- Analisi dei servizi e delle infrastrutture a rete
- Analisi degli edifici di interesse storico tipologico ambientale

- Analisi di pericolosità locale, di vulnerabilità e di esposizione urbana finalizzate all'obiettivo di riduzione del rischio sismico
- Carta di individuazione degli elementi fisici e geomorfologici meritevoli di tutela
- Carta delle unità geomorfologiche

Costituiscono inoltre documentazione conoscitiva di supporto i seguenti elaborati predisposti per la formazione della variante al P.R.G. approvata con Delibera di C.C. n° 15 del 26.02.1998:

- Carta in scala 1:10.000 "Identificazione degli insediamenti rurali"
- Carta in scala 1:10.000 "Campo di applicazione della variante e qualificazione degli ambienti"
- "Insediamenti rurali isolati: schede di indagine" - volumi da 1 a 8
- "Insediamenti rurali annucleati: schede di indagine" - volumi da 1 a 14
- Relazione illustrativa

Nell'elaborato 2 - Tavv. da 2.1 a 2.4 - Zonizzazione dei centri urbani il progetto di Piano Regolatore generale è rappresentato sia su base cartografica di derivazione CTR sia su base cartografica di derivazione catastale.

Nella base cartografica di derivazione CTR sono rappresentati con valore probante le delimitazioni di zona urbanistica del P.R.G. e gli altri grafismi attinenti le presenti norme.

Nella base cartografica di derivazione catastale sono rappresentate con valore probante le delimitazioni attinenti il perimetro del territorio urbanizzato e le perimetrazioni degli abitati dichiarati da consolidare; hanno invece solo valore dimostrativo le delimitazioni di zona urbanistica del P.R.G. rapportate alla configurazione della partizione particellare come risultante dalle mappe di visura attuali al momento della elaborazione della cartografia di P.R.G.

In sede di trasposizione dei grafismi del P.R.G. dalla base cartografica di derivazione CTR alle cartografie da redigere per la predisposizione degli strumenti di attuazione del P.R.G., derivanti da rilievi topografici adeguati allo standard definito dal Regolamento edilizio, sono ammesse tolleranze dell'ordine di 2 ml.

Scostamenti superiori possono essere consentiti solo per far coincidere le delimitazioni di P.R.G. con la delimitazioni catastali preesistenti alla data di adozione del P.R.G. stesso e/o con elementi fisici rilevabili sul terreno, purchè sia verificata l'idoneità delle aree, che vengono ricomprese in tali delimitazioni, alle destinazioni di zona urbanistica.

## **RICHIAMI NORMATIVI**

Ai sensi dell'art. 16 della Legge 06/08/1967 n° 765, deroghe alle presenti norme possono essere concesse dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, fatta salva l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21/12/1955 n° 1357.

Ogni deroga non compresa tra le sopraddette costituisce variante al P.R.G.

Ai sensi dell'art. 31 comma 11 della Legge 17/08/1942 n°1150 l'entrata in vigore del presente P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le sue previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano ultimati entro tre anni dalla data di inizio.

## **STRUTTURA DELLA NORMATIVA**

Le norme del P.R.G. si articolano nelle seguenti parti:

- Definizioni;
- Zone urbanistiche;
- Usi ammessi;
- Discipline particolareggiate;
- Vincoli.



## **DEFINIZIONI**



## **i n d i c e**

### **ELEMENTI DI GLOSSARIO**

Alloggio  
Annessi colonici  
Area di sedime  
Assetto planimetrico  
Azienda agricola  
Bassi servizi  
Carico urbanistico  
Centro aziendale  
Complesso  
Corpo edilizio  
Cortina edilizia  
Costruzioni  
Densità edilizia  
Dismissione dell'attività  
Edificazione  
Edificio  
Esistente alla data di (...)  
Fabbricato  
Immobile  
Impianti  
Indirizzo produttivo  
Infrastrutture  
Limite di arretramento dell'edificazione  
Monetizzazione delle aree di cessione  
Perimetro del territorio urbanizzato  
Perimetro di intervento unitario  
Pertinenze cortilive  
Precari  
Progetto unitario di intervento  
Recupero  
Riordino edilizio  
Servitù di pubblico passaggio  
Superfetazione  
Territorio da urbanizzare  
Territorio urbanizzato  
Unità edilizia  
Unità minima di attuazione  
Uso  
Verde attrezzato  
Viabilità  
Vincoli  
Volumi di servizio

### **MODI DI ATTUAZIONE**

Comparto diretto  
Piano di sviluppo aziendale o interaziendale  
Piano di sviluppo e localizzazione  
Programma di conduzione aziendale

### **PARAMETRI**

Altezza media  
Distanze  
H = Altezza del fabbricato  
Hf = Altezza di ciascun fronte dei fabbricati  
If = Indice di edificabilità fondiaria  
P = Numero di piani  
Parcheggi di pertinenza delle costruzioni  
Parcheggi pubblici  
Piano  
Q = Rapporto di copertura  
S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria  
S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria  
S.A.U. = Superficie agricola utile  
Sc = Superficie coperta  
St = Superficie fondiaria  
Sm = Superficie minima di intervento  
St = Superficie territoriale  
Su = Superficie utile  
Superficie aziendale minima  
Uf = Indice di utilizzazione fondiaria  
Ut = Indice di utilizzazione territoriale  
VI = Visuale libera  
Volume

### **TIPI DI INTERVENTO**

Ampliamento  
Demolizione  
Demolizione e ricostruzione  
Manutenzione ordinaria  
Manutenzione straordinaria  
Nuova edificazione  
Opere interne  
Restauro scientifico  
Risanamento conservativo  
Ristrutturazione edilizia  
Ristrutturazione urbanistica  
Sopraelevazione



## ELEMENTI DI GLOSSARIO

### **Alloggio** (=abitazione)

Insieme di vani ed accessori, situati in uno o più edifici, funzionalmente connessi tra loro e destinati ad ospitare un nucleo familiare.

### **Annessi colonici** (=rustici)

Edifici finalizzati, per struttura, forma e organizzazione, alle attività agricole, tradizionalmente annessi all'abitazione del conduttore dell'azienda e formanti con essa il centro aziendale.

### **Area di sedime**

Area occupata da un fabbricato, nelle sue parti sia entro che fuori terra: normalmente coincide con la superficie coperta dell'edificio.

### **Assetto planimetrico**

Configurazione delle aree di sedime di un complesso di fabbricati partecipanti ad un unico intervento.

### **Azienda agricola**

Unità produttiva, dotata di forza lavoro, mezzi ed attrezzature sufficienti a determinare una almeno parziale autonomia operativa, che ritrae dalla coltivazione agricola dei fondi le condizioni economiche della propria sussistenza, attraverso la vendita, la prima trasformazione o il conferimento dei propri prodotti o l'utilizzo (anche non esclusivo) di questi per l'alimentazione del proprio patrimonio zootecnico.

L'azienda agricola è costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica ad opera di un conduttore, e cioè persona fisica, società od ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in associazione.

Non sono comprese tra le aziende agricole le aziende senza terreno agrario e le aziende in cui l'attività economica è prevalentemente costituita da, o le cui strutture edilizie sono prevalentemente determinate in funzione di, attività di raccolta o conservazione o distribuzione o trasformazione di prodotti non derivanti dalla coltivazione dei propri terreni.

### **Bassi servizi**

Volumi realizzati con struttura, materiali e forme non idonei ad ospitare persone, attività di produzione, impianti, infrastrutture o allevamenti animali e per lo più destinate a piccoli depositi.

### **Carico urbanistico**

Insieme di usi esercitati in un territorio sul quale inducono effetti urbanistici la cui corretta organizzazione richiede determinate opere infrastrutturali e urbanizzative ed il rispetto di particolari condizioni ambientali.

Ai fini delle presenti norme si ha variazione del carico urbanistico quando si ha variazione della superficie utile e/o variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento e l'altro di categorie di cui all'art. 16 della L.R. n° 6/1995 o tra usi che, secondo le presenti norme, comportano quote diverse di standard urbanistico e/o aumento del numero di unità immobiliari.

**Centro aziendale**

Sede dell'azienda agricola e centro economico produttivo, normalmente costituita da un complesso di fabbricati comprendenti l'abitazione del conduttore e da fabbricati agricoli di servizio e produttivi.

**Complesso** (di edifici)

Insieme di edifici relazionati tra loro da fattori di continuità fisica e/o prossimità, omogeneità storico tipologica e/o integrazione funzionale.

**Corpo edilizio**

Parte di edificio distinguibile dal contesto sulla base di evidenti discontinuità dell'assetto funzionale, distributivo, strutturale, formale.

**Cortina edilizia**

Fronti di più edifici o corpi edilizi aderenti o comunque disposti secondo un preciso allineamento lungo un asse di riferimento (in genere una strada) e costituiti prevalentemente da elementi tipologici seriali.

**Costruzioni**

Manufatti realizzati sul territorio di interesse per la disciplina urbanistica edilizia.

**Densità edilizia**

Rapporto tra il volume vuoto per pieno delle costruzioni e la superficie fondiaria di pertinenza..

**Dismissione dell'attività**

Cessazione della attività svolta da un'azienda insediata in un particolare immobile.

L'immobile in oggetto, anche in caso di cessazione dell'attività, mantiene la qualificazione dell'uso esistente.

**Edificazione**

Realizzazione di nuovi volumi attraverso interventi trasformativi.

**Edificio**

Classe di costruzioni che si qualifica come contenitore di spazi, organizzabili in funzione di particolari attività svolte o assistite dall'uomo.

**Esistente alla data di (...)** (uso, Su, alloggio)

L'esistenza, alla data di riferimento, della condizione richiesta dalla norma (uso, Su, alloggio), deve essere provata da atti legittimanti, quali concessioni edilizie approvate, ancorchè realizzate successivamente alla data di riferimento, ovvero in carenza di concessione edilizia, dall'accatastamento eseguito in periodo anteriore a tale data.

In carenza di dati probanti circa la misura della Su negli edifici rurali alla data di riferimento, si acquisisce atto notorio o atto sostitutivo attestante lo stato di consistenza alla data predetta.

Non sono computabili come esistenti usi, superfici o unità abitative realizzati abusivamente e non condonati.

**Fabbricato**

Vedi "Edificio"

**Immobile**

Unità fisica (terreno o edificio) di rilevanza catastale e di interesse per la disciplina urbanistico-edilizia.

**Impianti**

Classe di costruzioni che si qualificano per forma e funzioni in rapporto ad attività principali di cui sono supporto e normalmente si articolano in:

- impianti tecnici, in quanto elementi a stretto servizio di un edificio, complesso o singola attività;
- impianti tecnologici, in quanto oggetti che assumono rilevanza di per sé dal punto di vista fisico o della complessità tecnologica.

**Indirizzo produttivo**

Ai fini dell'accertamento dell'indirizzo produttivo dell'azienda agricola si individuano le seguenti tipologie di riferimento:

Tipologie aziendali ad ordinamento intensivo

intese come quelle per le quali la P.L.V. dell'annata agraria precedente a quella di inoltro dell'istanza di concessione, è determinata almeno per il 60% da ordinamenti colturali intensivi specializzati quali l'orticolo, l'ortofrutticolo, il vitivinicolo ed altri ordinamenti assimilabili purchè caratterizzati da una elevata P.L.V. per Ha di suolo coltivato.

Unità lavorative a tempo pieno mediante necessarie e sufficienti per una corretta conduzione: 0,33 u.l./Ha.

Tipologie aziendali ad ordinamento zootecnico, bovino

intese come quelle per le quali la P.L.V. dell'annata agraria precedente a quella di inoltro dell'istanza di concessione è determinata almeno per il 60% dai prodotti e dalle produzioni animali (latte e carne).

Unità lavorative a tempo pieno mediamente necessarie e sufficienti per una corretta conduzione = 0,16 u.l./Ha.

Tipologie aziendali ad ordinamento estensivo

intese come quelle per le quali la P.L.V. dell'annata agraria precedente a quella di inoltro dell'istanza di concessione è determinata almeno per il 60% da colture estensive quali le colture cerealicole e la produzione di foraggiere non reimpiegate nell'azienda agricola; le colture forestali e/o agro-silvo-pastorali; l'allevamento di animali al pascolo.

Unità lavorative a tempo pieno mediamente necessarie e sufficienti per una corretta conduzione: ordinamento cerealicolo-foraggero = 0,07 u.l./Ha; ordinamento agro-silvo-pastorale e/o allevamento al pascolo = 0,02 u.l./Ha.

Tipologie aziendali ad ordinamento combinato

intese come quelle per le quali la P.L.V. è determinata da diversi ordinamenti colturali nessuno dei quali raggiunge almeno il 60% della P.L.V. totale dell'annata agraria precedente a quella di inoltro dell'istanza di concessione.

Unità lavorative a tempo pieno mediamente necessarie e sufficienti per una corretta conduzione: 0,10 u.l./Ha.

**Infrastrutture**

Complesso di opere necessarie alla mobilità, alla comunicazione, all'adduzione di risorse idriche ed energetiche, al collettamento e depurazione degli scarichi e rifiuti ed in genere alla struttura insediativa ed economico-produttiva di un territorio.

**Limite di arretramento dell'edificazione**

Linea teorica determinata dalla misura della distanza da un immobile, infrastruttura, impianto o altro, rispetto al quale è costituito l'obbligo di arretramento; oltre tale linea non possono essere realizzati interventi edilizi trasformativi.

**Monetizzazione delle aree di cessione**

La monetizzazione delle aree di cessione è la facoltà dell'Amministrazione Comunale di autorizzare o richiedere che in sostituzione delle aree di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste dalle norme di P.R.G., il soggetto attuatore corrisponda al Comune l'equivalente somma monetaria in rapporto alla estensione delle aree da cedere e ai valori monetari determinati dal Comune con Delibera di Consiglio Comunale, oltre al costo delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

Tale facoltà è disciplinata nel Piano dei Servizi.

**Perimetro del territorio urbanizzato**

Vedi "Territorio urbanizzato"

**Perimetro di intervento unitario**

Definisce per le aree soggette a strumento urbanistico preventivo o a comparto diretto ovvero in ogni caso in cui siano individuate sulla cartografia di P.R.G. le superfici da interessare unitariamente con lo strumento di attuazione previsto dalle norme.

Negli strumenti urbanistici preventivi possono essere previsti subcomparti di attuazione ai sensi delle leggi vigenti.

All'interno del perimetro di intervento unitario il P.R.G. può individuare aree aventi differenti destinazioni di zona urbanistica. In tal caso il disegno sulla cartografia di P.R.G. rappresenta una proposta di massima di utilizzazione dell'area, che in sede di progetto attuativo, se non diversamente stabilito dalle norme delle zone urbanistiche, può essere motivatamente modificata, purchè non si alterino i principi generali dell'organizzazione urbanistica; le variazioni possono riguardare anche traslazioni di viabilità e/o spostamenti di limiti delle zone, nel rispetto degli indici e dei parametri prescritti dalle norme.

**Pertinenze cortilive (=aree cortilive)**

Spazi non coperti da edificazione o eventualmente interessati da piccoli manufatti o impianti, connessi funzionalmente all'edificio principale e da questi dipendenti per le forme d'uso, di organizzazione e di assetto formale.

**Precari**

Volumi realizzati con struttura, materiali e forme atte solo a rispondere ad esigenze funzionali limitate nel tempo.

**Progetto unitario di intervento**

Progetto edilizio esteso ad una superficie minima di intervento o ad un complesso di edifici, richiesto nei casi e secondo le prescrizioni di P.R.G.

**Recupero**

Azione di finalizzazione di un immobile esistente anche in assenza di mutamento d'uso, mediante l'esecuzione di interventi manutentori, adeguativi, conservativi.

**Riordino edilizio**

Azione di finalizzazione e riorganizzazione di un complesso di edifici esistenti anche in assenza di mutamento d'uso, mediante l'esecuzione di un insieme coordinato di interventi edilizi, comprendenti anche interventi trasformativi.

**Servitù di pubblico passaggio**

Diritto di passaggio costituito su un terreno privato in favore della collettività, attrezzato secondo le modalità più congrue.

**Superfetazione**

Volume edilizio in ampliamento di un edificio preesistente realizzato non secondo criteri di organico sviluppo dell'impianto originario e generalmente non congruo sotto l'aspetto architettonico formale, tale da evidenziare normalmente un contrasto con l'edificio originario.

**Territorio da urbanizzare**

Individua le aree interessate nel progetto di P.R.G. da previsioni insediative o di organizzazione urbana e infrastrutturale.

**Territorio urbanizzato**

Individua le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi ai sensi del 3° comma dell'art. 13 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.

Il territorio urbanizzato è individuato sulle tavv. 1 di P.R.G.

**Unità edilizia**

Insieme delle unità catastali che devono essere computate ai fini dell'applicazione degli indici edificatori di P.R.G.

Coincide con l'unità minima di attuazione, quando individuata.

**Unità minima di attuazione**

Individua gli immobili per i quali, nei casi e secondo le prescrizioni delle norme di P.R.G., deve essere presentato un progetto unitario, che può contenere al suo interno un grado di precisazione progettuale diversificato sulle diverse parti dell'unità minima, e prevedere fasi temporali di intervento eventualmente limitate ad una sola parte.

**Uso**

Indica, in base ad un elenco predefinito, l'utilizzazione di uno spazio fisico avente rilievo sotto il profilo della disciplina urbanistico-edilizia.

Gli usi sono raggruppati in Funzioni, sulla base del criterio della analogia della tipologia insediativa e dell'attività svolta.

Le norme di attuazione utilizzano le seguenti locuzioni:

- uso ammesso: indica l'uso di cui è consentito il nuovo insediamento, l'insediamento per mutamento d'uso o la conferma se esistente, in rapporto alle specifiche limitazioni apposte nelle aree normative;
- uso di nuovo insediamento: indica l'uso assegnato da concessione edilizia ad un nuovo immobile;
- uso esistente: indica in una unità edilizia l'uso legittimato da concessione o autorizzazione edilizia, confermato da successiva autorizzazione di abitabilità o usabilità, ovvero, in mancanza, l'uso risultante dall'ultimo accatastamento;
- mutamento d'uso: indica la variazione da un uso esistente ad un uso diverso. Per effetto dell'art. 2 della L.R. n° 46/1988 si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso esistente dell'unità immobiliare per più del 30% della superficie utile dell'unità stessa o con modificazione superiore a 20 mq per unità immobiliare;
- trasformazione (d'uso): indica l'azione di mutamento d'uso mediante l'esecuzione di opere edilizie;
- destinazione (d'uso): indica l'uso o l'insieme di usi assegnato dal P.R.G. a porzioni di territorio o a singoli immobili.

#### **Verde attrezzato**

Verde di uso pubblico organizzato per specifiche attività mediante attrezzature e arredo per il gioco, lo sport, il riposo, ecc.

#### **Viabilità**

Indica l'insieme della rete stradale destinata alla circolazione di mezzi, persone e animali.

#### **Vincoli**

Divieti o limitazioni posti agli interventi edilizi a tutela di specifici immobili o parti di territorio.

#### **Volumi di servizio**

Volumi posti a servizio in modo durevole di un edificio principale con un rapporto economico-giuridico di strumentalità e complementarietà funzionale, costituito da chi sia proprietario degli uni e dell'altro o titolare di un diritto reale su entrambi.

### **MODI DI ATTUAZIONE**

I modi di attuazione del presente P.R.G. sono così articolati:

- strumento urbanistico preventivo che si applica con le modalità indicate dalla legislazione vigente e dal Regolamento edilizio comunale e che si articola in:
  - . piano particolareggiato di iniziativa pubblica;
  - . piano particolareggiato di iniziativa privata;
  - . piano per le aree destinate ad edilizia economica e popolare;
  - . piano per le aree destinate ad insediamenti produttivi;
  - . piano di recupero di iniziativa pubblica;
  - . piano di recupero di iniziativa privata;

- attuazione edilizia diretta che si esplica, secondo i casi e i modi previsti dalla legislazione vigente e dal Regolamento edilizio comunale, in:
  - . concessione a sua volta articolata in:
    - \* concessione onerosa
    - \* concessione gratuita
    - \* concessione convenzionata
  - . autorizzazione;
  - . asseveramento;
  - . denuncia;ove sia prevista l'attuazione edilizia diretta è sempre possibile procedere anche mediante strumenti urbanistici preventivi;
  
- attuazione edilizia diretta soggetta a particolare procedura che si applica con le modalità indicate dalla legislazione vigente, dal Regolamento edilizio comunale e dalle precisazioni sottoriportate, che comprende:
  - . comparto diretto;
  - . piano di sviluppo aziendale o interaziendale;
  - . piano di sviluppo e localizzazione;
  - . programma di conduzione aziendale.

### **Comparto diretto**

Strumento di attuazione previsto in aree insediabili di limitata estensione, non necessitanti di opere di urbanizzazione generale e in cui possono essere definiti dal P.R.G. il sistema della viabilità interna e le aree di standard.

Preventivamente alla richiesta di concessione edilizia deve essere presentato ed approvato dalla Giunta Comunale un preprogetto edilizio esteso a tutta l'area perimetrata dal comparto diretto ed i cui contenuti sono:

- estratto di P.R.G.
- rilievo topografico dell'area in scala non inferiore a 1:200;
- progetto di sistemazione urbanistica edilizia, con indicazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del proprietario e da cedere al Comune, delle aree di urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente al Comune, delle sezioni delle strade e dei pedonali, delle aree da edificare, delle altezze e del numero di piani degli edifici in scala non inferiore a 1:200;
- progetto degli impianti tecnologici (reti acqua, gas, energia elettrica, fognatura) in scala non inferiore a 1:200;
- assonometria della sistemazione di progetto con specificazione dei principali materiali costruttivi da impiegare a vista;
- progetto di massima della sistemazione del terreno e delle aree verdi con indicazione degli eventuali elementi arborei ed arbustivi da piantumare e relative essenze;
- relazione tecnica descrittiva e tecnica economica relativa alla stima dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare.

Successivamente alla approvazione del preprogetto e prima della presentazione delle richieste di concessione edilizia saranno prodotti dal proprietario dell'area un atto unilaterale d'obbligo, con allegato frazionamento, relativo alle cessioni e una fidejussione per l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare.

La cessione delle aree pubbliche avverrà secondo quanto disposto nell'atto unilaterale d'obbligo.

In sede di approvazione del preprogetto edilizio possono essere consentite mode-ste variazioni al disegno definito dal PRG relativamente alla viabilità ed al sistema delle aree edificabili, ferme restando le quantità previste. Le aree di urbanizzazione secondaria da cedersi sono individuate sulla cartografia di P.R.G. internamente al perimetro di comparto diretto aventi destinazione di "territorio urbano a prevalente funzione di servizio"; qualora tali aree non corrispondano allo standard minimo fissato dalla norma di zona urbanistica, le aree carenti possono essere reperite all'esterno purchè aventi analoga destinazione ovvero sono monetizzabili secondo le modalità stabilite nel Piano dei servizi (Allegato 6 delle presenti norme).

### **Piano di sviluppo aziendale o interaziendale**

Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale è previsto dalla Legge Regionale n° 47/1978 art. 40 come strumento di attuazione per interventi edilizi.

Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale può derogare dagli indici edificatori prescritti nelle norme di P.R.G.

### **Piano di sviluppo e localizzazione**

Il Piano di sviluppo e localizzazione è uno strumento di iniziativa privata di programmazione degli interventi di trasformazione edilizia e territoriale richiesto per l'insediamento di:

- attività di conservazione, trasformazione, distribuzione dei prodotti della o per la agricoltura direttamente o non direttamente connesse ad aziende agricole.

Funzione principale di tale strumento è quella di fornire all'Amministrazione Comunale il quadro delle opportunità e delle alternative all'interno delle quali l'impresa intende collocare le sue scelte di sviluppo e localizzazione degli interventi edilizi e infrastrutturali e di consentire la valutazione della compatibilità ambientale delle attività e degli insediamenti previsti. Nel caso non sussistano le condizioni idonee alla insediabilità l'intervento proposto sarà negato.

Il P.R.G. definisce gli interventi per i quali il Piano di sviluppo e localizzazione è richiesto; il Regolamento edilizio ne definisce le caratteristiche tecnico-amministrative.

Sino all'entrata in vigore delle norme di Regolamento edilizio che disciplinano il Piano di sviluppo e localizzazione il Comune determina di volta in volta i requisiti del progetto relativi all'intervento richiesto.

Il Piano di sviluppo e localizzazione è approvato dal Consiglio Comunale; a seguito della sua approvazione potranno essere presentate le istanze di concessione edilizia relative agli interventi previsti.

### **Programma di conduzione aziendale**

Il Programma di conduzione aziendale è un documento tecnico da allegare alla domanda di concessione edilizia per interventi in zona agricola nei casi previsti dalle norme di P.R.G.

Il Programma di conduzione aziendale è costituito da:

- relazione sulla forma di conduzione aziendale, sull'indirizzo colturale attuale e di progetto, sulla dimensione e ubicazione degli appezzamenti e relativa partizione colturale attuale e di progetto;
- analisi della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale e relativi nuclei familiari e la specificazione di quelli già residenti sui fondi;
- relazione sulla attività dell'azienda, con indicazione della produzione del patrimonio zootecnico, della produzione lorda vendibile, delle quote destinate all'autoconsumo, al mercato, al conferimento a forme associative e con la indicazione degli investimenti operati o programmati e delle previsioni di sviluppo conseguenti alle opere per cui si richiede la concessione.

## **PARAMETRI**

### **Altezza media (di un locale)**

Rapporto tra il volume, vuoto per pieno, del locale e la superficie lorda sottesa.

### **Distanze**

Minima distanza misurata a partire dal contorno dell'edificio inteso come perimetro della superficie coperta.

Sino alla approvazione del nuovo Regolamento Edilizio adeguato alla legislazione vigente ed al presente P.R.G., si applicano le seguenti prescrizioni.

#### Distanza dai confini

Vedere Regolamento edilizio

#### Distanza dalle strade

Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche e private esistenti, per le quali non sono previste dal P.R.G. distanze di rispetto va comunque rispettato il D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Esclusivamente nel caso di intervento urbanistico preventivo o di comparto diretto, fermo restando il rispetto del parametro di visuale libera, sono ammesse tra i fabbricati e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di intervento, distanze inferiori a quelle di norma qualora ciò sia motivato dalla organizzazione funzionale degli spazi e degli edifici previsti nel progetto urbanistico.

#### Distanza tra edifici

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

La distanza tra pareti finestrate è normata dall'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n° 1444.

### **H = Altezza del fabbricato**

Vedere Regolamento edilizio

### **Hf = Altezza di ciascun fronte dei fabbricati**

Vedere Regolamento edilizio

### **If = Indice di edificabilità fondiaria**

Vedere Regolamento edilizio

### **P = Numero di piani**

E' il numero massimo consentito di piani di calpestio dell'edificio compresi i piani seminterrati, i piani parzialmente interrati e i piani sottotetto con caratteristiche di abitabilità ed esclusi i piani totalmente interrati. Nei fabbricati, che abbiano numero di piani superiore a quello massimo prescritto per la zona urbanistica in cui ricadono, può essere mantenuto il numero di piani esistente.

### **Parcheggi di pertinenza delle costruzioni**

Rappresentano gli appositi spazi per parcheggi da riservare nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 17/8/1942 n° 1150, modificato dall'art. 2 della Legge 24/3/1989 n° 122, da prevedersi anche per gli interventi di ristrutturazione ai sensi degli artt. 36 e 37 della Legge Regionale 7/12/1978 n° 47.

Tali spazi dovranno essere ricavati all'interno delle costruzioni in misura non inferiore ad un posto macchina per alloggio, nel caso di costruzioni residenziali. Gli spazi di parcheggio richiesti dalle norme di P.R.G., eccedenti la quota reperita all'interno delle costruzioni, saranno reperiti nell'area di

pertinenza ma all'esterno di eventuali recinzioni e prospicienti la viabilità pubblica; qualora tali spazi non siano totalmente disponibili entro il lotto di pertinenza, potranno essere individuati anche all'esterno di esso, purché a distanza congrua tali da risultare ad esso funzionali e comunque in zona urbanistica che ne ammetta la realizzazione: tali aree dovranno essere asservite all'edificio con vincolo di destinazione trascritto.

La dotazione minima richiesta per i diversi usi negli interventi di ristrutturazione edilizia è comprensiva degli spazi esistenti.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora per ragioni connesse alla morfologia del fabbricato, alla sua tipologia e al contesto edilizio nel quale è inserito, non sia possibile reperire la quota di parcheggio di pertinenza nella misura stabilita per gli usi specifici previsti, il soggetto che interviene potrà richiedere di operare la monetizzazione delle aree secondo una procedura equivalente alla monetizzazione delle aree di cessione.

Con esclusione delle zone omogenee A, degli edifici soggetti a vincolo conservativo e delle aree ricadenti in zone con vincolo di inedificabilità, nelle aree di pertinenza di fabbricati esistenti sprovvisti di autorimessa od ove questa abbia caratteristiche dimensionali insufficienti può essere richiesta e assentita l'edificazione di manufatti da adibire a tale uso osservando le prescrizioni e gli indirizzi seguenti.

#### Prescrizioni

- E' consentita, anche nel caso sia già completamente sfruttato l'indice volumetrico, la realizzazione di 1 posto auto coperto di dimensioni non superiori a mq 20, di altezza media interna non superiore a ml 2,40 nei seguenti casi:

- a) per ogni alloggio di cui è realizzato il recupero in edifici classificati "R" o la nuova formazione in edifici classificati "T", "T1", "T2", "S\*", "A" negli insediamenti rurali individuati negli elaborati 6 e 7 di P.R.G.;
- b) per ogni alloggio, esistente in altra zona di P.R.G. alla data del 25.11.1981, sprovvisto di autorimessa o con autorimessa avente caratteristiche dimensionali insufficienti, o provvisto di autorimessa sufficiente per un unico posto macchina;

- Qualora le autorimesse da realizzare in un unico lotto siano più di una, queste devono risultare accorpate in un'unica costruzione, quantomeno per ogni edificio di cui sono pertinenza e devono essere richieste con un'unica domanda di concessione.

- Il progetto relativo alla domanda di concessione deve in ogni caso essere esteso a tutte le pertinenze scoperte e coperte del lotto interessato procedendo prioritariamente al recupero dei fabbricati esistenti.

- In caso di alienazione o suddivisione degli alloggi esistenti alla data di adozione del P.R.G. con creazione di nuove unità abitative, le medesime dovranno dimostrare di rispettare la dotazione di autorimesse stabilita dalle norme.

#### Indirizzi

- Un'autorimessa deve ritenersi sprovvista di caratteristiche dimensionali sufficienti quando abbia dimensioni non adeguate allo stazionamento di un autoveicolo di media dimensioni (indicativamente si considerano insufficienti misure inferiori a ml 4,00 per la lunghezza, ml 2,50 per la larghezza, ml 2,20 per l'altezza).

- Il progetto edilizio deve essere uniformato a criteri di decoro e coerenza della tipologia, dell'uso dei materiali con le forme e i materiali tradizionali locali.

- Il progetto deve ottimizzare l'organizzazione dell'accesso alla viabilità pubblica e del percorso veicolare necessario per accedere al fabbricato di autorimessa.

- Nelle zone residenziali dei centri urbani il progetto deve sviluppare l'ipotesi di massima aggregazione e di unificazione delle tipologie, dei materiali e dei colori, realizzando ove possibile

le costruzioni in confine, previo accordo della proprietà confinante, qualora la medesima dimostri analoghe carenze di spazi per autorimessa, e previo impegno della stessa ad attenersi nel realizzarle in aderenza alle medesime caratteristiche di progetto; tali accordi saranno formalizzati mediante scrittura privata stipulata tra le proprietà interessate e il Comune con autentica delle firme.

- Il progetto deve prevedere e subordinare la nuova edificazione alla demolizione o asportazione dei manufatti precari, incongrui eventualmente esistenti nell'area di pertinenza.

### **Parcheggi pubblici**

Rappresentano le aree di sosta e manovra dei veicoli, da reperire, attrezzare e cedere gratuitamente al Comune per ciascun insediamento secondo le norme di piano ed ai sensi delle leggi vigenti in rapporto alla superficie teorica realizzabile. I parcheggi pubblici dovranno di norma essere ubicati in adiacenza alla sede viaria o comunque immediatamente accessibili e all'esterno delle recinzioni.

Nei parcheggi di modesta dimensione e nei parcheggi fiancheggianti le strade a fondo cieco potranno essere accettate soluzioni che non prevedano spazi di manovra differenziati dalla sede stradale e dalle aree di sosta.

I parcheggi pubblici rappresentano un'opera di urbanizzazione del territorio e pertanto il Comune ne può richiedere, autorizzare, attuare direttamente la realizzazione in qualsiasi zona urbanistica del P.R.G., purchè non in contrasto con le norme di zona relative.

### **Piano**

Spazio del fabbricato, praticabile in tutto o in parte, compreso tra due solai e collegato ad altri eventuali piani del fabbricato e/o all'esterno dello stesso.

### **Q = Rapporto di copertura**

Rappresenta il rapporto massimo ammesso tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Il rapporto di copertura deve essere osservato, secondo il valore stabilito per le diverse zone urbanistiche, negli interventi trasformativi.

### **S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria**

Comprende le aree destinate a:

- strade e percorsi pedonali, secondo progetto;
- spazi di sosta e di parcheggio a diretto servizio dell'insediamento, definiti come "parcheggi pubblici" e quantificati dal P.R.G. in termini di standards;
- spazi destinati a impianti tecnologici al servizio dell'area secondo progetto;
- spazi di verde elementare qualora richiesti nelle norme relative ai singoli usi ammessi.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è a carico dei soggetti attuatori.

### **S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**

Comprende le aree destinate a:

- servizi prescolastici;
- scuola dell'obbligo;
- servizi di interesse comune;
- verde pubblico;
- aree di parcheggio eccedenti quelle a diretto servizio dell'insediamento.

Il P.R.G. stabilisce il valore minimo che assume questo parametro per le diverse zone urbanistiche o per singole aree normative.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria negli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica è posta a carico dei soggetti attuatori nella misura determinata nella convenzione allegata agli stessi; nei restanti modi di attuazione può essere richiesta ai soggetti attuatori e da questi effettuata in alternativa alla corresponsione degli oneri relativi calcolati sulla base delle tabelle parametriche.

**S.A.U. = Superficie agricola utile**

E' la superficie dell'azienda agricola utilizzabile ai fini dell'applicazione degli indici edificatori. Comprende tutti i terreni in proprietà dell'azienda all'interno del comune; non possono essere comunque computati i terreni non compresi nelle zone omogenee E e quelli posti nelle aree calanchive (individuate con la sigla CAL nell'elaborato 4.3 di P.R.G.).

**Sc = Superficie coperta**

Vedere Regolamento edilizio

**Sf = Superficie fondiaria**

Nel caso di attuazione mediante strumento urbanistico preventivo corrisponde alla differenza tra la Superficie territoriale e le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso di attuazione edilizia diretta corrisponde all'area di intervento.

Nel caso di attuazione mediante comparto diretto corrisponde alla differenza tra la superficie dell'area di intervento e la superficie per le opere di urbanizzazione individuata sulla cartografia di P.R.G. e la superficie delle zone a verde privato eventualmente comprese all'interno del perimetro di intervento unitario.

La superficie fondiaria utilizzata per la realizzazione delle opere edilizie in applicazione degli indici di zona urbanistica, è asservita alle opere medesime e non può essere separata da queste.

**Sm = Superficie minima di intervento**

Area minima richiesta per ogni modo di attuazione.

Nel caso di attuazione edilizia diretta non sono ammesse soluzioni di continuità dell'area di intervento. Il progetto di intervento deve essere esteso a tutti gli immobili compresi all'interno della superficie minima di intervento, in modo congruente con eventuali vincoli cartograficamente determinati dal P.R.G.

Il progetto deve definire i tempi di realizzazione di tutti gli interventi: nel caso di attuazione edilizia diretta, qualora siano previsti anche interventi di riordino edilizio e di risanamento delle aree libere, solo al compimento di questi stessi potrà essere rilasciato il certificato di agibilità o usabilità relativo agli altri immobili.

**St = Superficie territoriale**

Area soggetta a strumento urbanistico preventivo a destinazione omogenea di zona urbanistica comprendente le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La St va misurata al lordo della viabilità di urbanizzazione primaria prevista internamente all'area dallo strumento urbanistico preventivo e al netto della viabilità pubblica esistente e di quella indicata sulle carte di P.R.G.

**Su = Superficie utile**

Vedere Regolamento edilizio

**Superficie aziendale minima**

E' la superficie minima richiesta per gli interventi edilizi connessi all'attività di aziende agricole e comprende la S.A.U. in proprietà dell'azienda.

**Uf = Indice di utilizzazione fondiaria**

Rappresenta il rapporto massimo consentito tra la superficie utile del o dei fabbricati (Su) e la superficie fondiaria (Sf). L'indice di utilizzazione fondiaria deve essere osservato, secondo il valore stabilito per le diverse zone urbanistiche o aree normative, negli interventi trasformativi e in ogni caso in cui si produca una variazione della Su complessiva.

Nel caso di edificazione successiva ad uno strumento urbanistico preventivo deve essere osservata la seguente equivalenza:

$$\Sigma (Sf L \times Uf L) \leq St \times Ut$$

in cui: Sf L = superficie di ciascun lotto; Uf L = indice di utilizzazione fondiaria di ciascun lotto; St = superficie territoriale soggetta a strumento urbanistico preventivo; Ut = indice di utilizzazione territoriale relativo allo strumento urbanistico preventivo.

**Ut = Indice di utilizzazione territoriale**

Rappresenta il rapporto massimo consentito tra la superficie utile del o dei fabbricati (Su) e la superficie territoriale (St). L'indice di utilizzazione territoriale deve essere osservato, secondo il valore stabilito per le diverse zone urbanistiche o aree normative, negli interventi trasformativi e in ogni caso in cui si produca una variazione della Su.

**VI = Visuale libera**

Vedere Regolamento edilizio.

**Volume**

Vedere Regolamento edilizio.

## **TIPI DI INTERVENTO**

I tipi di intervento previsti dal presente P.R.G. sono così articolati:

- interventi conservativi che comprendono:
  - . restauro scientifico;
  - . risanamento conservativo;
  - . ristrutturazione edilizia;
  
- interventi adeguativi che comprendono:
  - . demolizione;
  - . sopraelevazione;
  
- interventi manutentori che comprendono:
  - . manutenzione ordinaria;
  - . manutenzione straordinaria;
  - . opere interne;
  
- interventi trasformativi che comprendono:
  - . ampliamento;
  - . demolizione e ricostruzione;
  - . ristrutturazione urbanistica;
  - . nuova edificazione.

### **Ampliamento**

Intervento che comporta un incremento dei volumi esistenti, in quanto non ricomprendibile nell'intervento di sopraelevazione o di manutenzione straordinaria, purchè risponda alle seguenti condizioni:

- aderenza fisica: il corpo edilizio in ampliamento deve avere un fronte totalmente o per la prevalente parte in comune con il fabbricato preesistente;
- continuità strutturale: il corpo edilizio in ampliamento deve collegarsi staticamente agli elementi strutturali del fabbricato preesistente;
- subordinazione dimensionale: il corpo edilizio in ampliamento deve presentare volumi non superiori a quelli del fabbricato preesistente;
- omogeneità funzionale: il corpo edilizio in ampliamento deve essere finalizzato all'estensione degli usi presenti nel fabbricato preesistente;
- unitarietà distributiva: il corpo edilizio in ampliamento deve fruire di un sistema di accesso e distribuzione unitario con quello del fabbricato preesistente;

### **Demolizione**

Intervento volto a rimuovere costruzioni preesistenti. La demolizione può essere totale o parziale; qualora l'intervento di demolizione sia prescritto dagli elaborati di P.R.G. è da intendersi sempre come demolizione totale: in tal caso non sono ammessi interventi di manutenzione.

### **Demolizione e ricostruzione**

Intervento che comporta la demolizione della costruzione preesistente e la realizzazione di una nuova costruzione su un'area di sedime coincidente in misura prevalente con quella occupata dalla

precedente costruzione e con il medesimo volume. Nel caso di variazione dell'area di sedime eccedente tale limite o di totale traslazione della stessa, non imposta da vincoli, limiti di arretramento disposti dal P.R.G., diritti di terzi o esigenze di sicurezza, ovvero non esplicitamente consentita dalle norme di P.R.G., si distingue l'intervento di demolizione da quello di nuova costruzione.

#### **Manutenzione ordinaria**

Interventi definiti dall'art. 31, lett. a) della L. n° 457/1978, dall'art. 42 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i. e dal Regolamento Edilizio comunale.

#### **Manutenzione straordinaria**

Interventi definiti dall'art. 31, lett. b) della L. n° 457/1978, dall'art. 43 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i. e dal Regolamento Edilizio comunale.

Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportano la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari al superamento delle barriere architettoniche o al contenimento dei consumi energetici o all'adeguamento obbligatorio ad altre analoghe disposizioni di legge.

#### **Nuova edificazione**

Intervento volto a realizzare un nuovo edificio, impianto o altro manufatto, sia fuori che entro terra, di rilevanza per la disciplina edilizia

#### **Opere interne**

Interventi indicati all'art. 26 della Legge n° 47/1985.

#### **Restauro scientifico**

Interventi definiti alla categoria A1 dell'art. 36 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.

#### **Risanamento conservativo**

Interventi definiti all'art. 31 lettera c) della Legge n° 457/78 e, con riferimento alle zone omogenee "A", alla categoria A2 dell'art. 36 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.

#### **Ristrutturazione edilizia**

Interventi definiti all'art. 31 lettera d) della Legge n° 457/78 e, con riferimento alle zone omogenee "A", categoria A3 dell'art. 36 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.

#### **Ristrutturazione urbanistica**

Interventi definiti all'art. 31 lettera e) della Legge n° 457/78 e, con riferimento alle zone omogenee "A", alla categoria A4 dell'art. 36 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.

#### **Sopraelevazione**

Intervento volto a realizzare l'aumento dell'altezza interna dei locali di un edificio esistente, comportante in tal modo l'aumento dell'altezza dell'edificio stesso, senza tuttavia incremento del numero dei piani di calpestio e senza variazione di superficie utile.



## **ZONE URBANISTICHE**



## i n d i c e

Zona urbanistica A1 -	Zona storica
Zona urbanistica B1 -	Zona residenziale edificata Area normativa B1/1 Area normativa B1/2
Zona urbanistica B2 -	Zona residenziale urbanizzata da edificare Area normativa B2/1
Zona urbanistica B3 -	Zona residenziale soggetta a piano particolareggiato in corso di attuazione
Zona urbanistica B4 -	Zona a verde privato
Zona urbanistica B5 -	Zona di recupero urbanistico Area normativa B5/1
Zona urbanistica B6 -	Zona di ampliamento degli insediamenti rurali annucleati Area normativa B6/1
Zona urbanistica C1 -	Zona residenziale di nuovo impianto Area normativa C1/1
Zona urbanistica C2 -	Zona residenziale di nuovo impianto soggetta a comparto diretto Area normativa C2/1
Zona urbanistica C2A -	Zona residenziale di nuovo impianto soggetta a comparto diretto
Zona urbanistica D1 -	Zona artigianale esistente o di completamento Area normativa D1/1 Area normativa D1/2
Zona urbanistica D2 -	Zona artigianale di nuovo impianto Area normativa D2/1
Zona urbanistica D3 -	Zona artigianale e industriale di rilievo comprensoriale
Zona urbanistica D4 -	Zona industriale esistente o di completamento Area normativa D4/1
Zona urbanistica D5 -	Zona artigianale soggetta a piano particolareggiato in corso di attuazione
Zona urbanistica D6 -	Zona artigianale di recupero Area normativa D6/1
Zona urbanistica D7 -	Zona per l'industria alimentare esistente e di completamento Area normativa D7/1
Zona urbanistica D8 -	Zona turistico ricettiva per attività esistenti Area normativa D8/1
Zona urbanistica D9 -	Zona turistico ricettiva connessa ad attività sportive Area normativa D9/1
Zona urbanistica D10 -	Zona per attività esistenti di trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli Area normativa D10/1
Zona urbanistica D11 -	Zona commerciale di nuovo impianto soggetta a comparto diretto Area normativa D11/1
Zona urbanistica D12 -	Zona per attività estrattive
Zona urbanistica D13 -	Zona per campeggio Area normativa D13/1

Commento [R2]: 1 Variante 1/2005

- Zona urbanistica E1 - Zona agricola e rurale
  - Area normativa E1/1
  - Area normativa E1/2
  - Area normativa E1/3
  - Area normativa E1/4
  - Area normativa E1/5
  - Area normativa E1/6
  - Area normativa E1/7
  - Area normativa E1/8
- Zona urbanistica E2 - Zona agricola per funzioni non direttamente connesse con la conduzione del fondo
  - Area normativa n° E2/1
- Zona urbanistica E3 - Zona di conservazione e valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali
- Zona urbanistica F1 - Zona per servizi tecnologici
  - Area normativa F1/1
- Zona urbanistica F2 - Zona cimiteriale
  - Area normativa F2/1
- Zona urbanistica F4 - Zona per attività socio-sanitarie: casa albergo per anziani
  - Area normativa F4/1
- Zona urbanistica G1 - Zona per verde pubblico e attrezzature sportive
  - Area normativa G1/1
  - Area normativa G1/2
- Zona urbanistica G2 - Zona per servizi scolastici
  - Area normativa G2/1
- Zona urbanistica G3 - Zona per servizi di interesse comune
  - Area normativa G3/1
- Zona urbanistica G4 - Zona per parcheggio pubblico
  - Area normativa G4/1
- Zona urbanistica G5 - Zona per piazze e luoghi urbani aperti di prevalente o esclusivo uso pedonale
- Zona urbanistica H1 - Zona per la mobilità veicolare
- Zona urbanistica H2 - Zona per la mobilità pedonale e ciclabile

## **Zona urbanistica A1**

Zona storica

### **generalità**

Corrisponde alle zone A del P.R.G. preesistente, definite dall'art. 13 della L.R. n° 47/1978 come parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi.

### **parametri**

/

### **prescrizioni e vincoli di zona**

Entro tali zone sono individuati:

- a) le unità minime di intervento
- b) i tipi di intervento relativi ad ogni particella edilizia;
- c) le destinazioni d'uso specifiche consentite;
- d) le aree non occupate da strutture edilizie, sia in proprietà pubblica che in pertinenza a edifici privati, che sono inedificabili.

Per le unità minime di intervento è prescritta la presentazione di un progetto unitario, a cui potrà essere connesso un programma di intervento articolato in fasi, ciascuna soggetta a specifica concessione.

Il progetto unitario dovrà altresì evidenziare la eventuale necessità di interventi unitari prescrivendone la contestualità temporale ai fini della riduzione della vulnerabilità sismica degli edifici strutturalmente connessi o coagenti.

Si applica quanto disposto nell'allegato n° 1 delle Discipline Particolareggiate.

## **Zona urbanistica B1**

Zona residenziale edificata

### **generalità**

Corrisponde alle zone prevalentemente residenziali del previgente P.R.G attualmente edificate.: si è proceduto alla unificazione delle "zone B1 di conservazione dell'esistente" e delle "zone B2 di completamento".

### **parametri**

Uf = mq/mq 0,4 ovvero in alternativa Su max = 130% della Su esistente al 25/11/1981 data di adozione del previgente P.R.G. entro un indice massimo Uf = 0,56, ovvero in alternativa If = densità edilizia esistente, se superiore.

Hmax = ml 9,50, fatta salva quella preesistente se superiore

VI = ml/ml 0,5, fatta salva quella preesistente se inferiore

Q = mq/mq 0,35, fatto salvo quello preesistente se superiore

P = 3, fatto salvo quello preesistente se superiore

### **prescrizioni e vincoli di zona**

/

### **modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta

### **aree normative**

Si applicano le seguenti aree normative: B1/1, B1/2

## **Area normativa B1/1**

### **usi ammessi**

I seguenti usi sono ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

Residenza	R1
Residenza collettiva	R2
Vendita al dettaglio	C1
Esercizio pubblico	C2
Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	C3
Intermediazione monetaria e finanziaria	D1
Attività professionali e imprenditoriali	D2
Pubblica amministrazione	S1
Organizzazioni associative	S4
Attività ricreative e culturali	S6

### **tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Negli interventi trasformativi e nel caso di mutamento d'uso il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere normalmente superiore o uguale al 50% per ogni unità edilizia. Rapporti inferiori possono essere consentiti in ciascuno dei seguenti casi:

- per il mantenimento dei rapporti preesistenti;
- per l'ampliamento di attività preesistenti;
- qualora siano completamente reperiti nell'area di intervento, senza monetizzazione, gli spazi di standard minimi fissati in rapporto agli usi ed alle superfici, sia per quelle esistenti sia per quelle di previsione .

La superficie minima di intervento negli interventi trasformativi è di mq 600, ovvero quella catastalmente definita dalla unità immobiliare preesistente al 25/05/1998 data di adozione del presente P.R.G.

### **tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi.

### **Area normativa B1/2**

#### **usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

I seguenti usi sono ammessi se esistenti al 25/05/1998 data di adozione del presente P.R.G.

Commercio all'ingrosso	C4
Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	C5
Distribuzione di carburanti per autoveicoli	C6
Tutti gli usi attinenti la funzione di servizio	S
Tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica	T
Abitazione agricola	A1
Artigianato produttivo	P1
Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti	P3

### **tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Le attività ivi previste dovranno sempre risultare compatibili con l'ambiente urbano residenziale: ogni intervento edilizio è subordinato alla dimostrazione di assenza di fattori di impatto ovvero all'adozione di adeguate misure di mitigazione.

Qualora in futuro insorgano condizioni di incompatibilità ambientale, come tali verificate dalla competente autorità sanitaria, e le medesime non siano adeguatamente rimovibili, il Comune potrà procedere alla fissazione di un termine per la cessazione o il trasferimento in altro luogo dell'attività. Analogamente il Comune potrà limitare, in ragione del rischio di impatti di specifiche tipologie produttive, il subentro di nuove attività negli immobili dismessi da attività presenti alla data di adozione del presente PRG.

### **tipi di interventi consentiti**

Interventi conservativi  
Interventi manutentori  
Interventi adeguativi

## **Zona urbanistica B2**

Zona residenziale urbanizzata da edificare

### **generalità**

Corrisponde a lotti residenziali non edificati provvisti di opere di urbanizzazione generale

### **parametri**

Uf = mq/mq 0,4

Hmax = ml 9,50 nel perimetro del territorio urbanizzato; 8 all'esterno

Vl = ml/ml 0,5

Q = mq/mq 0,35

P = 3

### **prescrizioni e vincoli di zona**

Gli spazi scoperti dei lotti devono essere lasciati permeabili in misura non inferiore al 30% della Sf e parte dovrà essere sistemata a verde privato o condominiale in misura non inferiore a 0,3 mq/mq di Su.

E' a totale carico del soggetto attuatore l'onere di realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti, così come degli allacciamenti alle reti tecnologiche e dei costi per l'adeguamento del sito ai fini edificatori con riferimento ad eventuali servitù presenti o ad opere necessarie per rimuovere o ridurre l'impatto di reti e impianti tecnologici (ad es. elettrodotti) nel rispetto delle normative urbanistiche, ambientali igienico sanitarie vigenti.

Nelle aree appartenenti alla zona B2 contigue a zone o a singoli elementi di valore storico l'Amministrazione Comunale può imporre in fase attuativa l'uso di particolari criteri di intervento che assicurino la coerenza del nuovo intervento con il contesto ambientale, con riferimento agli allineamenti, ai limiti delle altezze, alle forme dei volumi, alla scelta dei paramenti e dei colori, all'entità di sbancamenti e riporti, alla realizzazione di muri e recinzioni, ecc.

Nell'area identificata con B2.1 nella tav. 2.1 relativa al centro abitato di Toano si prescrive che l'intervento edilizio dovrà interessare il fabbricato agricolo esistente provvedendo alla sua riconversione ad uso residenziale monofamiliare realizzando un solo piano in sopraelevazione.

**Commento [R3]:** 1 Variante 1/2005

### **modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **aree normative**

Si applica la seguente area normativa: B2/1.

### **Area normativa B2/1**

#### **usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

I seguenti usi sono ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi usi esistente

Residenza	R1
Vendita al dettaglio	C1
Esercizio pubblico	C2
Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	C3

Intermediazione monetaria e finanziaria	D1
Attività professionali e imprenditoriali	D2
Pubblica amministrazione	S1
Organizzazioni associative	S4
Attività ricreative e culturali	S6
Alberghi	T1

#### **tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Negli interventi trasformativi e nel caso di mutamento d'uso il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere normalmente superiore o uguale al 50% per ogni unità edilizia. Rapporti inferiori possono essere consentiti in ciascuno dei seguenti casi:

- per il mantenimento dei rapporti preesistenti;
- per l'ampliamento di attività preesistenti;
- qualora siano completamente reperiti nell'area di intervento, senza monetizzazione, gli spazi di standard minimi fissati in rapporto agli usi ed alle superfici, sia per quelle esistenti sia per quelle di previsione .

La superficie minima di intervento negli interventi trasformativi è di mq 600, ovvero quella catastalmente definita dalla unità immobiliare preesistente al 25/05/1998 data di adozione del presente P.R.G.

#### **tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi.

**Zona urbanistica B3**

Zona residenziale soggetta a piano particolareggiato in corso di attuazione

**generalità**

Corrisponde alle zone in cui è operante uno strumento urbanistico attuativo approvato del quale si prevede la completa esecuzione sulla base delle norme e prescrizioni da esso dettate.

**parametri**

Uf = mq/mq come da P.P. o P.d.L. approvato e convenzionato

Hmax = ml come da P.P. o P.d.L. approvato e convenzionato

Vl = ml/ml come da P.P. o P.d.L. approvato e convenzionato

S2 = mq/mq Su come da P.P. o P.d.L. approvato e convenzionato

It = mc/mq come da P.P. o P.d.L. approvato e convenzionato

**prescrizioni e vincoli di zona**

E' fatto salvo quanto previsto nello strumento urbanistico preventivo approvato e nella convenzione stipulata.

Le varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non comportano modifica del perimetro unitario di intervento, dei valori dei parametri sopra elencati e del carico urbanistico complessivo non comportano variante al P.R.G.

Alla scadenza di validità del Piano particolareggiato sono ammessi solo interventi conservativi e manutentori.

**modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta sulla base di P.P. approvato.

**Zona urbanistica B4**

Zona a verde privato

**generalità**

Corrisponde alla "zona a verde privato" del precedente P.R.G.

**parametri**

/

**prescrizioni e vincoli di zona**

In queste aree sono previsti la conservazione ed il miglioramento del verde privato esistente e la sistemazione delle aree cortilive.

**modo di attuazione richiesto**

/

## **Zona urbanistica B5**

Zona di recupero urbanistico

### **generalità**

Corrisponde alle zone di degrado del previgente P.R.G soggette a Piano di recupero in formazione.

### **parametri**

If= densità edilizia esistente; al di sotto della superficie coperta del fabbricato di progetto può essere ricavato in eccedenza un piano interrato.

Hmax = ml 9,50, fatta salva quella preesistente

Vl = ml/ml 0,5, fatta salva quella preesistente se inferiore

Q = mq/mq 0,35, fatto salvo quello preesistente se superiore

P = 3, fatto salvo quello preesistente se superiore

### **prescrizioni e vincoli di zona**

/

### **modo di attuazione richiesto**

Piano di recupero

### **aree normative**

Si applica la seguente area normativa: B5/1,

## **Area normativa B5/1**

### **usi ammessi**

I seguenti usi sono ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

Residenza	R1
Residenza collettiva	R2
Vendita al dettaglio	C1
Esercizio pubblico	C2
Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	C3
Intermediazione monetaria e finanziaria	D1
Attività professionali e imprenditoriali	D2
Pubblica amministrazione	S1
Organizzazioni associative	S4
Attività ricreative e culturali	S6

### **tipologie insediative e rapporti dimensionali**

E' richiesta la caratterizzazione dei fabbricati di progetto con le tipologie preesistenti e/o limitrofe al fine di un corretto inserimento ambientale.

### **tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi.

## **Zona urbanistica B6**

Zona di ampliamento degli insediamenti rurali annucleati

### **generalità**

Individua limitate porzioni di territorio contigue ad alcuni insediamenti rurali annucleati destinate a rispondere ad una domanda insediativa abitativa locale per il mantenimento e la rigenerazione della compagine demografica dei nuclei stessi.

### **parametri**

Per ciascuna zona di ampliamento perimetrata è ammessa la realizzazione di un unico alloggio di Su non superiore a mq. 150 nel rispetto dei seguenti parametri:

Hmax = ml 7,50

VI = ml/ml 0,5

### **prescrizioni e vincoli di zona**

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle condizioni e limiti imposti o suggeriti dalle specifiche relazioni geologiche pertinenti ciascuna zona e che costituiscono allegato alle presenti norme.

E' a totale carico del soggetto attuatore l'onere di realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti, così come degli allacciamenti alle reti tecnologiche e dei costi per l'adeguamento del sito ai fini edificatori con riferimento ad eventuali servitù presenti o ad opere necessarie per rimuovere o ridurre l'impatto di reti e impianti tecnologici (ad es. elettrodotti) nel rispetto delle normative urbanistiche, ambientali igienico sanitarie vigenti.

### **modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta

### **aree normative**

Si applica la seguente area normativa: B6/1,

### **Area normativa B6/1**

#### **usi ammessi**

Residenza R1

#### **tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Gli interventi edilizi devono garantire un rapporto armonico con il contesto fisico naturale e costruito preesistente con riferimento allo studio più congruo del sedime, degli allineamenti, delle altezze, delle forme, alla scelta dei paramenti e dei colori, all'entità di sbancamenti e riporti, che dovranno essere massimamente contenuti.

Gli edifici devono presentare i caratteri propri dell'edilizia di impianto rurale, evitando in particolare forme articolate delle coperture, sviluppo eccessivo di portici, terrazzi, balconi ed altri elementi non coerenti con essi.

Le strade private di accesso devono essere congrue per ampiezza ed estensione e non devono interagire negativamente con situazioni di dissesto.

E' esclusa la realizzazione di muri e recinzioni di qualsiasi tipo; sono ammesse solo alberature di confine e siepi per parte limitata del perimetro.

#### **tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi.

#### **prescrizioni specifiche**

Alle aree individuate con specifica numerazione nelle tavole di PRG sono associate le seguenti prescrizioni:

B6.1 – area di Corneto: l'intervento edilizio dovrà privilegiare la zona orientale del sito a conformazione più idonea e non interessare le parti più acclivi;

B6.2 – area a Cà di Guglio: l'intervento edilizio dovrà interessare il fabbricato agricolo esistente provvedendo alla sua riconversione ad uso residenziale monofamiliare.

**Commento [R4]:** 1 Variante 1/2005

## Zona urbanistica C1

Zona residenziale di nuovo impianto

### generalità

Sono zone destinate alla costituzione di un'offerta abitativa adeguata a rispondere ai fabbisogni quali-quantitativamente differenziati in rapporto anche alla capacità di accesso al bene casa delle diverse fasce sociali presenti sul territorio.

Sono pertanto zone nelle quali è richiesto l'esercizio di una iniziativa pubblica per la promozione, la progettazione e il controllo dell'offerta abitativa in esse prevista.

### parametri

Su max = comparto n° 1: mq 2.500 per residenza

mq. 500 per attività ricettive turistiche (vedi Scheda di guida all'attuazione)

comparto n° 2: mq 1.500

comparto n° 3: mq 3.000

comparto n° 4: mq 2.450

Hmax = ml 9,50; nel comparto 1 vale quanto prescritto nella Scheda di guida all'attuazione

VI = ml/ml 0,5

S2 = mq/mq 1; nel comparto 1 vale quanto prescritto nella Scheda di guida all'attuazione

Commento [R5]: 1 Variante 1C/2004

Commento [R6]: 1 Variante 1C/2004

Commento [R7]: 1 Variante 1C/2004

### prescrizioni e vincoli di zona

La superficie minima di intervento è individuata sulla cartografia di P.R.G. dal perimetro di intervento unitario.

Nei comparti n° 2, 3 e 4 la quantità complessiva di edificazione consentita dalla presente norma è articolata in due quote:

- una quota spettante alla proprietà dell'area in misura pari ai 4/5 della Su consentita con una corrispondente quota di superficie fondiaria non superiore ai 4/5 della complessiva Sf;
- una quota spettante al Comune pari a 1/5 della Su consentita.

In tali casi la convenzione per l'attuazione del piano particolareggiato dovrà prevedere, oltre a quanto previsto dall'art. 22 della L.R. n° 47/78:

- le modalità di acquisizione al Comune delle aree corrispondenti alla quota edificatoria spettante al Comune;
- la partecipazione, in misura proporzionale alla quota edificatoria spettante, alle spese tecniche per la predisposizione del Piano Particolareggiato, alle spese di progettazione ed esecuzione per le opere di urbanizzazione secondaria e per le infrastrutture di interesse generale.

La Sf dovrà essere lasciata permeabile in misura non inferiore al 30% e parte dovrà essere sistemata a verde privato o condominiale in misura non inferiore a 0,3 mq/mq di Su.

Devono essere osservate le disposizioni contenute nelle schede di guida all'attuazione dell'allegato n° 5 delle Discipline Particolareggiate.

L'attuazione delle previsioni relative alle presenti zone è subordinata alla realizzazione degli interventi su fognature e depurazione previsti a valle degli insediamenti stessi dal Piano dei Servizi.

Il Piano Particolareggiato approvato può essere attuato per stralci funzionali predefiniti dallo stesso.

### modo di attuazione richiesto

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica

Piano particolareggiato di iniziativa privata

Programma integrato di intervento

**aree normative**

Si applica la seguente area normativa: C1/1

**Area normativa C1/1**

**usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

I seguenti usi sono ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente

Residenza	R1
Vendita al dettaglio	C1
Esercizio pubblico	C2
Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	C3
Intermediazione monetaria e finanziaria	D1
Attività professionali e imprenditoriali	D2
Pubblica amministrazione	S1
Organizzazioni associative	S4
Attività ricreative e culturali	S6

**tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale al 70%.

Nel caso di nuova edificazione gli usi di vendita al dettaglio, esercizi pubblici, artigianato di servizio debbono essere accorpati al piano terra degli edifici per unità non inferiori a 200 mq.

**tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi.

## Zona urbanistica C2

Zona residenziale di nuovo impianto soggetta a comparto diretto

### generalità

Corrisponde ad aree interne o aderenti al territorio urbanizzato di dimensione e conformazione tali da richiedere un preventivo progetto unitario di intervento.

### parametri

Uf = mq/mq 0,4

Hmax = 9,50

Vl = ml/ml 0,5

S2 = mq/mq Su come da cartografia di P.R.G. con un minimo pari a 1,5

P = 3

### prescrizioni e vincoli di zona

La superficie minima di intervento è individuata sulla cartografia di P.R.G. dal perimetro di intervento unitario.

I soggetti attuatori cedono gratuitamente al Comune le aree individuate in cartografia di P.R.G. all'interno del perimetro di intervento unitario, aventi destinazione pubblica (verde, parcheggi, strade, ecc.).

Le superfici corrispondenti allo standard di S2 minimo prescritto, che non siano individuate in misura sufficiente sulla cartografia di P.R.G., possono essere reperite in aree esterne al perimetro di intervento aventi idonea destinazione di zona urbanistica, secondo le modalità attuative consentite dall'art. 16 della L.R. n° 6/95 e stabilite nel Piano dei servizi (Allegato 6 delle presenti norme).

La Sf dovrà essere lasciata permeabile in misura non inferiore al 30% e parte dovrà essere sistemata a verde privato o condominiale in misura non inferiore a 0,3 mq/mq di Su.

Qualora non si realizzino le condizioni per la presentazione di un preprogetto unitario sottoscritto da tutte le proprietà interessate, il Comune, su istanza di una delle parti, può fissare ai proprietari medesimi, con provvedimento di Giunta, un termine per la presentazione del preprogetto. Decorso tale termine, il Comune può approvare il preprogetto nel quale siano previsti almeno i seguenti elementi:

- la suddivisione dell'area di intervento in stralci di attuazione;
- l'obbligo dell'attrezzatura e della cessione al Comune, per ciascuno stralcio attuativo, di tutte le aree aventi destinazione pubblica entro il perimetro di zona C2 e la cessione o la monetizzazione di tutte le aree richieste per il rispetto dello standard;
- l'utilizzazione dell'indice edificatorio in ciascuno stralcio attuativo in misura proporzionale alla superficie in esso ricadente, indipendentemente dalla specifica destinazione;
- le regole generali in merito agli aspetti di omogeneità tipologica e di morfologia urbana (tipologie edilizie, altezze, allineamenti, disposizione degli accessi, ecc.);
- il progetto generale delle opere di urbanizzazione e la ripartizione degli oneri finanziari relativi, con la specificazione dei criteri di aggiornamento dei costi nel tempo.

Il comparto individuato sulla tav. 2.1, ricadente su parte della particella 613 del foglio catastale n. 54 è connesso alle aree coincidenti con la particella 256 del foglio catastale n. 54, che costituiscono superficie S2 di cessione obbligatoria e gratuita del comparto stesso. L'intervento nel comparto suddetto deve realizzare la sistemazione della strada pubblica di accesso con l'adeguamento sia della sezione sia del profilo in modo atto a garantire l'accessibilità e la sicurezza nell'immissione: il

Commento [R8]: 1 Variante 1/2003

Commento [R9]: 1 Variante 1/2005

progetto conterrà specifiche indicazioni tecniche in proposito, oltre al progetto di organizzazione dell'area a verde pubblico.

Commento [R10]: 1 Variante 1A/2004

Nel comparto individuato sulla tav. 2.3 di PRG nell'abitato di Cavola con la scritta "comparto n. 7" vale la seguente disposizione:

- in recepimento della delibera di C.C. n. 2 del 07/02/2008 inerente l'Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 tra l'Amministrazione Comunale di Toano e EDIL Borgonovi s.r.l., l'intervento è subordinato alla completa realizzazione da parte del privato contraente delle opere concordate di interesse collettivo all'interno delle pertinenze dell'area sportiva di Cavola;
- il progetto dell'intervento dovrà essere corredato da idonea documentazione atta a rappresentare con viste prospettiche e/o assonometriche lo stato dei luoghi a seguito dell'intervento;
- l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore in ogni punto a m. 7,50;
- l'intervento deve rispettare il soprassuolo boschivo: eventuali limitati espianti di elementi arborei di minor consistenza ed età, necessari per predisporre il sedime del/i fabbricato/i, devono essere compensati col nuovo impianto di verde arboreo di essenze autoctone nella zona B4 interna al comparto. Allo scopo, il progetto di intervento deve contenere un censimento puntuale e documentato delle caratteristiche della vegetazione esistente;
- dovrà essere prevista la realizzazione della doppia rete per acque bianche e acque nere;
- la dimensione media degli alloggi non dovrà essere inferiore a 150 mq di superficie utile;
- la strada privata di accesso sarà progettata e realizzata con criteri di minima alterazione della morfologia dei luoghi;
- devono essere osservate le prescrizioni contenute nella Relazione geologico-sismica allegata alla variante al PRG 1/2008. In particolare i carichi delle nuove strutture dovranno essere equamente distribuiti su fondazioni il più possibile uniformi e continue. Le basi d'appoggio, impostate ad una profondità non inferiore a 1 m. dal piano di campagna, potranno essere dimensionate in funzione di una pressione massima ammissibile sul terreno di 1,2 Kg/cmq.

Nel comparto individuato sulla tav.2.2 di PRG nell'abitato di Cerredolo con la scritta "comparto n.6" vale la seguente disposizione:

Commento [b11]: Variante 2/ 2008

- in recepimento dell'Accordo stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. n.20/2000 tra l'Amministrazione Comunale di Toano e l'Immobiliare Duemila s.r.l., a fronte della completa realizzazione da parte del privato contraente delle opere concordate di interesse collettivo all'interno delle pertinenze dell'area scolastica di Cerredolo, si consente l'incremento della SU realizzabile nel comparto in misura non superiore al 30 % di quella complessiva ammessa dagli indici di PRG e comunque esclusivamente all'interno dei volumi già edificati e senza alterazione della sagoma degli edifici esistenti.

#### **modo di attuazione richiesto**

Comparto diretto.

#### **aree normative**

Si applica la seguente area normativa: C2/1

## Area normativa C2/1

### usi ammessi alle condizioni sottoindicate

I seguenti usi sono ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente

Residenza	R1
Vendita al dettaglio	C1
Esercizio pubblico	C2
Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	C3
Intermediazione monetaria e finanziaria	D1
Attività professionali e imprenditoriali	D2
Pubblica amministrazione	S1
Organizzazioni associative	S4
Attività ricreative e culturali	S6

### tipologie insediative e rapporti dimensionali

Il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale al 70%.

Nel caso di nuova edificazione gli usi di vendita al dettaglio, esercizi pubblici, artigianato di servizio debbono essere accorpati al piano terra degli edifici per unità non inferiori a 200 mq.

### tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi.

### disposizioni specifiche inserite con variante 1/2011

Per i comparti C2 inseriti con varianti n. 4, 5, 7, 9 valgono, in quanto ricadenti in “Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale”, le seguenti disposizioni:

- l'altezza massima dei fabbricati è limitata a **7,50** ml;
- i materiali costruttivi, i paramenti e i colori dovranno essere consoni con la tradizione locale, pur nell'ammissibilità di forme architettoniche moderne;
- la sistemazione delle aree di pertinenza sarà effettuata con recinzioni sobrie e di dimensione contenuta e con l'impianto di strutture vegetali autoctone.

Per il Comparto C2 inserito con variante n. 11 valgono, in quanto posto su un crinale principale ad elevata visibilità, le seguenti disposizioni:

- l'altezza massima dei fabbricati è limitata a 8,50 ml;
- si prescrive un massimo di 2 piani fuori terra sul fronte stradale;
- si applicano le medesime disposizioni di cui alle lettere b) e c) precedenti.

Al fine di valutare preventivamente gli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico in tutti i casi precedenti il progetto di intervento sarà corredato da:

- simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto;
- previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione (sia visive che ambientali).

In particolare per il Comparto C2 inserito con variante n. 4 in località Aigume di Toano valgono le ulteriori disposizioni seguenti:

- il progetto di intervento dovrà prevedere una consistente sistemazione a verde arboreo nella parte del lotto a valle;
- è consentito un numero massimo di 4 alloggi;

c) in sede di preprogetto si dovranno individuare adeguate soluzioni atte a fornire accessibilità pedonale al centro urbano.

In particolare per il Comparto C2 inserito con variante n. 5 in località via Matilde di Canossa di Toano valgono le ulteriori disposizioni seguenti:

- a) i progetti edilizi dovranno tenere considerazione della corretta interazione percettiva con l'insediamento rurale di interesse storico ad ovest dell'area;
- b) deve essere riorganizzato l'accesso stradale su via Matilde di Canossa a servizio dell'intero comparto.

Per il Comparto C2 inserito con variante n. 9 in località Borella di Toano valgono le ulteriori disposizioni seguenti:

- a) è richiesto l'impegno del soggetto attuatore a realizzare l'adeguamento del tracciato e della sezione della strada comunale Toano – La Borella su progetto condiviso dall'Amministrazione Comunale;
- b) il progetto di intervento dovrà prevedere una consistente sistemazione a verde arboreo sul fronte rivolto all'altopiano del Castello;
- c) è consentito un numero massimo di 4 alloggi.

Le relazioni geologiche allegate alle suddette Varianti costituiscono parte integrante delle presenti norme ed in fase attuativa ne dovranno essere osservate tutte le disposizioni in ordine alle modalità di indagine, di progettazione e di esecuzione.

## **Zona urbanistica C2A**

Zona residenziale di nuovo impianto soggetta a comparto diretto

### **generalità**

Tale zona è destinata alla rilocalizzazione di una previsione insediativa su un lotto di Piano particolareggiato approvato e convenzionato che genera forte impatto sulla percezione e fruibilità di un'emergenza storico artistica nell'abitato di Cavola (Oratorio della Madonna della neve).

### **disposizioni generali**

Ai fini della delocalizzazione della previsione insediativa relativa al lotto C5, mappale 217 del foglio catastale 14, individuato con apposita simbologia nella tavola 2.2 di PRG, è determinato il comparto di espansione residenziale C2A, per la cui attuazione valgono i parametri e le prescrizioni seguenti.

Il comparto sarà ripartito in due lotti rispettivamente destinati a:

- lotto 1, di 1022 mq destinati alla delocalizzazione dal lotto C5 del Piano Particolareggiato Madonna della Neve della superficie utile corrispondente,
- lotto 2, di 1875 mq spettante al soggetto interventore avente titolo.

### **parametri**

Sm= superficie minima di intervento quella identificata sulla tav.2.2 di PRG

SF= 2897 mq ripartiti in due lotti come sopra indicato

La superficie perimetrata sulla cartografia di PRG eccedente la misura della superficie fondiaria è da destinarsi alle opere urbanizzative e a verde privato.

SU massima= 1261 mq di cui 511 mq realizzabili nel lotto 1 e 750 mq realizzabili nel lotto 2, in applicazione dell'indice UF= 0,4 mq/mq

Hmax = 8,50 ml

VI = ml/ml 0,5

S2 = 1,5 mq/mq di SU relativa al lotto 2 pari a 1125 mq di cui 1022 mq costituiti dalla superficie del lotto C5 del Piano Particolareggiato Madonna della Neve, mappale 217 del foglio catastale 14 (il lotto 1 ha già corrisposto la superficie di S2 nell'ambito del Piano particolareggiato Madonna della Neve)

### **prescrizioni e vincoli di zona**

I soggetti attuatori cedono gratuitamente al Comune l'area di S2 individuata sulla tav. 2.2 di P.R.G. classificata come V4 "area di cessione connessa alla Zona residenziale di nuovo impianto soggetta a comparto diretto C2A".

Le tipologie edilizie ammesse sono: abitativa singola o abbinata per un massimo di 2 unità abitative nel lotto 1 e libere per un massimo di 4 unità abitative nel lotto 2.

L'edificazione nel lotto 1 dovrà interessare una superficie continua e di forma regolare di estensione non eccedente i 400 mq, la restante parte del lotto è da destinare a verde privato. La Sf del lotto 2 dovrà essere lasciata permeabile in misura non inferiore al 30% e parte dovrà essere sistemata a verde privato o condominiale in misura non inferiore a 0,3 mq/mq di Su.

Il progetto d'intervento dovrà prevedere l'accesso alla strada pubblica in condizioni di visibilità e sicurezza, provvedendo agli interventi di adeguamento della sede stradale pubblica che dovessero risultare necessari.

L'intervento dovrà essere progettato unitariamente ma potranno prevedersi attuazioni parziali.

**Commento [R12]:** 1 Variante 1A/2004

L'intervento dovrà garantire:

- la non interferenza con essenze vegetali di pregio o comunque facenti parte di disposizioni o strutture caratteristiche del luogo (filari, macchie riparie);
- il contenimento della lunghezza di corpi edilizi rettilinei, favorendo ove possibile un'articolazione degli stessi all'interno di complessi unitari;
- la minimizzazione dell'entità di sbancamenti e riporti strettamente necessari, riducendo al minimo la modifica della morfologia del terreno, favorendo invece l'adattamento degli edifici ad esso;
- l'uso dei materiali costruttivi, di paramenti e di colori consoni con la tradizione locale, pur nell'ammissibilità di forme architettoniche moderne;
- la sistemazione delle aree di pertinenza con realizzazione di recinzioni sobrie e di dimensione contenuta e con l'impianto di strutture vegetali autoctone;
- in sede di preprogetto del comparto si dovranno individuare adeguate soluzioni atte a fornire accessibilità pedonale al centro urbano.

Al fine di valutare preventivamente gli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico il progetto di intervento sarà corredato da:

- simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto;
- previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione (sia visive che ambientali).

La relazione geologica allegata alla Variante al PRG che ha determinato l'inserimento del comparto C2A costituisce parte integrante delle presenti norme ed in fase attuativa ne dovranno essere osservate tutte le disposizioni in ordine alle modalità di indagine, di progettazione e di esecuzione.

**modo di attuazione richiesto**

Comparto diretto.

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica

**tipi di intervento**

tutti i tipi di intervento

**usi ammessi**

Residenza

R1

## Zona urbanistica D1

Zona artigianale esistente o di completamento

### generalità

Corrisponde alle "zone D2.1 a carattere artigianale di insediamenti esistenti" del precedente P.R.G., per le quali vengono confermate le relative norme e prescrizioni.

### parametri

Uf = mq/mq 0,45

Hmax = ml 8

VI = ml/ml 0,4

Q = mq/mq 0,45

### prescrizioni e vincoli di zona

La distanza minima degli edifici dal ciglio delle strade pubbliche sulle quali si aprono gli accessi ai fabbricati è di ml 10, salvo maggiori distanze definite sulla cartografia di P.R.G. , e fatto salvo il caso di lotti già edificati a distanze inferiori alla data di approvazione del presente PRG, nei quali, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, le costruzioni sono ammesse fino all' allineamento con quelle esistenti, e comunque a distanza non inferiore a ml.5 dal confine stradale.

Altezze maggiori di 8 ml relative ad impianti tecnologici possono essere assentite sulla base di comprovate esigenze produttive.

La superficie minima di intervento nel caso di lotti non edificati è di 1.000 mq.

L'area D1 individuata sulla tav. di PRG ricadente sulla particella 117 del foglio catastale n. 50 è destinata esclusivamente all'insediamento di attività di artigianato per il recupero e restauro dell'edilizia storica e per attività espositive e formative connesse. Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni devono essere impiegati tipologie e materiali consoni con l'ambiente, evitando strutture a capannone in c.a. prefabbricate. Devono essere realizzate sistemazioni a verde arboreo e arbustivo a contorno dell'area lungo i lati che prospettano sulla strada provinciale. Devono essere sistemate e inerbite le scarpate conseguenti al riporto terra effettuato. Devono essere osservate tutte le prescrizioni e le indicazioni contenute nella relazione geologica allegata alle varianti 1/2004.

Commento [R13]: 1 Variante 1A/2004

### modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

### aree normative

Si applicano le seguenti aree normative: D1/1, D1/2

### Area normativa D1/1

#### usi ammessi alle condizioni sottoindicate

I seguenti usi sono ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamenti d'uso da qualsiasi uso esistente

Artigianato produttivo

P1

Artigianato di servizio non congruente con la residenza

P2

Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti	P3
Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	C3
Commercio all'ingrosso	C4
Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	C5
Servizi tecnici e tecnologici	S9

**tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

**tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi.

**Area normativa D1/2**

**usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

I seguenti usi sono ammessi se esistenti al 25/05/1998 data di adozione del presente P.R.G. senza incrementi di Su

Tutti gli usi attinenti la funzione abitativa	R
Vendita al dettaglio	C1
Tutti gli usi attinenti la funzione direzionale, finanziaria, assicurativa	D
Tutti gli usi attinenti la funzione di servizio	S

**tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

**tipi di interventi consentiti**

Interventi conservativi  
Interventi manutentori  
Interventi adeguativi

## **Zona urbanistica D2**

Zona artigianale di nuovo impianto

### **generalità**

Corrisponde alle "zone D2.2 artigianali di espansione" del precedente P.R.G.

### **parametri**

Ut = mq/mq 0,3

Hmax = ml 8

Vl = ml/ml 0,4

S2 = mq/mq St 0,1

### **prescrizioni e vincoli di zona**

La superficie minima di intervento è individuata sulla cartografia di P.R.G. dal perimetro di intervento unitario.

La quantità di edificazione consentita dalla presente norma è articolata in due quote:

- una quota spettante alla proprietà dell'area in misura pari ai 2/3 della Su consentita con una corrispondente quota di superficie fondiaria non superiore ai 2/3 della complessiva Sf;
- una quota convenzionata con il Comune in misura pari a 1/3 della Su consentita con una corrispondente quota di superficie fondiaria non inferiore a 1/3 della complessiva Sf. A tale scopo nella convenzione del Piano Particolareggiato dovranno essere determinati per tali aree i prezzi e le modalità di vendita con eventuale avviso pubblico di partecipazione, assegnando priorità nel caso di partecipazione di più richiedenti alle aziende esistenti nel territorio comunale che presentino esigenze di rilocalizzazione.

La superficie minima dei lotti di intervento edilizio è di mq 1.000.

La distanza minima dell'edificazione dal ciglio delle strade pubbliche sulle quali si aprono gli accessi ai fabbricati è di ml 10, salvo maggiori distanze definite sulla cartografia del presente P.R.G. Altezze maggiori di 8 ml relative ad impianti tecnologici possono essere assentite sulla base di comprovate esigenze produttive.

Devono essere osservate le disposizioni contenute nelle schede di guida all'attuazione dell'allegato n° 5 delle Discipline Particolareggiate.

### **modo di attuazione richiesto**

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica

Piano particolareggiato di iniziativa privata

Piano per le aree destinate ad insediamenti produttivi.

### **aree normative**

Si applica la seguente area normativa: D2/1

## **Area normativa D2/1**

### **usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

I seguenti usi sono ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamenti d'uso da qualsiasi uso esistente

Artigianato produttivo	P1
Artigianato di servizio non congruente con la residenza	P2
Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti	P3
Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	C3
Commercio all'ingrosso	C4
Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	C5
Difesa e protezione civile	S8
Servizi tecnici e tecnologici	S9
Attività ludiche a carattere privato	T3

**tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

**tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi.

**Zona urbanistica D3**

Zona artigianale e industriale di rilievo comprensoriale

**generalità**

Corrisponde alla "zona D3 a carattere industriale e artigianale" del precedente P.R.G. localizzata a Fora di Cavola e parzialmente insediata.

**parametri**

/

**prescrizioni e vincoli di zona**

Si applicano le disposizioni contenute nell'allegato n° 2 delle Discipline Particolareggiate.

## **Zona urbanistica D4**

Zona industriale esistente o di completamento

### **generalità**

Corrisponde alle "zone D1.1 a carattere industriale di insediamenti esistenti" del precedente P.R.G. per le quali vengono confermate le relative norme e prescrizioni.

### **parametri**

Uf = mq/mq 0,45

VI = ml/ml 0,4

### **prescrizioni e vincoli di zona**

La distanza minima degli edifici dal ciglio delle strade pubbliche sulle quali si aprono gli accessi ai fabbricati è di ml 10.

Altezze maggiori di 8 ml relative ad impianti tecnologici possono essere assentite sulla base di comprovate esigenze produttive.

La superficie minima per qualsiasi intervento è quella definita dalla unità immobiliare accatastata al 25/05/1998 data di adozione del presente P.R.G.

### **modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **aree normative**

Si applica la seguente area normativa: D4/1

## **Area normativa D4/1**

### **usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

I seguenti usi sono ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente:

Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti

P3

### **tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi.

## **Zona urbanistica D5**

Zona artigianale soggetta a piano particolareggiato in corso di attuazione

### **generalità**

Corrisponde alle "zone D2.2 a carattere artigianale di espansione" del precedente P.R.G., in cui è operante uno strumento urbanistico attuativo approvato, per il quale si prevede la completa esecuzione con la conferma delle relative norme e prescrizioni.

### **parametri**

Ut = mq/mq 0,3

Hmax = ml come da P.P. o P.d.L. approvato e convenzionato

V1 = ml/ml come da P.P. o P.d.L. approvato e convenzionato

S2 = mq/mq St come da P.P. o P.d.L. approvato e convenzionato

### **prescrizioni e vincoli di zona**

E' fatto salvo quanto previsto nello strumento urbanistico preventivo approvato e nella convenzione stipulata.

Le varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non comportano modifica del perimetro unitario di intervento, dei valori dei parametri sopra elencati e del carico urbanistico non comportano variante al P.R.G.

Alla scadenza di validità del Piano Particolareggiato sono ammessi solo interventi conservativi e manutentori.

Nella zona D5 individuata nella tav. 2.2 a Cerredolo la superficie utile residua del piano particolareggiato approvato potrà avere, con riferimento alla parte del solo mappale 7 del foglio catastale n. 22 compresa nel perimetro di piano, destinazione d'uso residenziale R1: fermi restando gli obblighi inerenti le opere di urbanizzazione del piano particolareggiato dovranno essere osservati gli standard relativi all'uso effettivamente insediato.

### **modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta sulla base del P.P. approvato.

## **Zona urbanistica D6**

Zona artigianale di recupero

### **generalità**

Corrisponde alle "zone D1 a carattere industriale" del precedente P.R.G. occupate da insediamenti ceramici dismessi localizzati a Cerredolo e a Quara.

### **parametri**

Uf = mq/mq 0,45

### **prescrizioni e vincoli di zona**

L'utilizzazione dell'area e degli edifici a scopo artigianale è subordinata al pieno rispetto delle condizioni apposte per la bonifica del sito, al reperimento delle aree di standard ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti.

A tale scopo i soggetti attuatori stipulano con il Comune una convenzione avente i contenuti minimi di cui al secondo comma dell'art. 22 della L.R. 47/78 e s.m.i.

La relazione geologica allegata alla Variante al PRG adottata con delibera di C.C. n. 2 del 26/01/2012 che ha determinato l'ampliamento della zona produttiva di Quara costituisce parte integrante delle presenti norme ed in fase attuativa ne dovranno essere osservate tutte le disposizioni in ordine alle modalità di indagine, di progettazione e di esecuzione.

Nel caso della zona produttiva D6 di Quara gli interventi edilizi nell'area di ampliamento della stessa inserita con variante 1/2011 sono subordinati alla formazione di un Piano di riorganizzazione della azienda o delle aziende interessate nel quale siano rappresentati gli obiettivi di carattere industriale, sociale, ambientale e di organizzazione dei rapporti di lavoro.

### **modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **aree normative**

Si applica la seguente area normativa: D6/1

### **Area normativa D6/1**

#### **usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

I seguenti usi sono ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente

Artigianato produttivo	P1
Artigianato di servizio non congruente con la residenza	P2
Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti	P3
Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	C3
Commercio all'ingrosso	C4
Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	C5

### **tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

#### **tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi.

## **Zona urbanistica D7**

Zona per l'industria alimentare esistente e di completamento

### **generalità**

Corrisponde a zone destinate alla macellazione, lavorazione, distribuzione delle carni animali

### **parametri**

Uf = mq/mq 0,5

Hmax = ml 8

VI = ml/ml 0,5

Q = mq/mq 0,4

### **prescrizioni e vincoli di zona**

La distanza minima degli edifici dai confini di zona e di proprietà negli interventi trasformativi è di ml 10.

### **modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **aree normative**

Si applicano le seguenti aree normative: D7/1, D7/2 e D7/3

**Commento [R14]:** 1 Variante 1/2006

### **Area normativa D7/1**

#### **usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

I seguenti usi sono ammessi solo se esistenti al 25/05/1998 data di adozione del presente P.R.G.

Industria alimentare: macellazione e lavorazione carni P4

#### **tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

#### **tipi di interventi consentiti**

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

Ampliamento

### **Area normativa D7/2**

#### **usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

I seguenti usi sono ammessi, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo, senza aumento di superficie e di volume, solo nella zona D7 compresa nel territorio urbanizzato dell'abitato di Cerredolo (tav. 2.2)

Residenza (limitatamente alle superfici abitative preesistenti) R1

Vendita al dettaglio C1

Esercizio pubblico C2

Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta C3  
Artigianato produttivo (limitatamente ad attività che abbiano basso impatto con l'ambiente e che sviluppino una contenuta domanda energetica e idrica. Sono in ogni caso escluse le attività comprese negli elenchi delle industrie insalubri di 1° e 2° classe di cui al DM 05/09/1994 e tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sulla base anche del parere espresso dalle competenti autorità sanitarie risultino potenzialmente inquinanti per almeno uno dei seguenti fattori: emissioni in atmosfera, scarichi sul suolo, nelle acque superficiali, in fognatura, rumore, uso di materiali pericolosi o nocivi per la salute umana, traffico veicolare pesante indotto)  
P1

### **tipologie insediative e rapporti dimensionali**

#### **tipi di interventi consentiti**

Demolizione senza ricostruzione

Manutenzione ordinaria

Interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo

### **Area normativa D7/3**

#### **usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

I seguenti usi sono ammessi solo nella zona D7 compresa nel territorio urbanizzato dell'abitato di Quara (tav. 2.4) qualora sia dismessa l'attività in essere

Residenza R1

Vendita al dettaglio C1

Esercizio pubblico C2

Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta C3

Artigianato produttivo (limitatamente ad attività che abbiano basso impatto con l'ambiente e che sviluppino una contenuta domanda energetica e idrica. Sono in ogni caso escluse le attività comprese negli elenchi delle industrie insalubri di 1° e 2° classe di cui al DM 05/09/1994 e tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sulla base anche del parere espresso dalle competenti autorità sanitarie risultino potenzialmente inquinanti per almeno uno dei seguenti fattori: emissioni in atmosfera, scarichi sul suolo, nelle acque superficiali, in fognatura, rumore, uso di materiali pericolosi o nocivi per la salute umana, traffico veicolare pesante indotto)  
P1

### **tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Nel caso di intervento che preveda la trasformazione ad uso residenziale prevalente deve essere rispettato l'indice  $U_f = 0,4 \text{ mq/mq}$

#### **tipi di interventi consentiti**

Tutti i tipi di intervento

**Commento [R15]:** 1 Variante 1/2006

## **Zona urbanistica D8**

Zona turistico ricettiva per attività esistenti

### **generalità**

Corrisponde alle "zone alberghiere esistenti" del precedente P.R.G.

### **parametri**

Su = mq 130% di quella esistente al 25/05/1998 data di adozione del presente P.R.G. entro l'indice massimo  $U_f = 0,5$

Hmax = ml 10

Vl = ml/ml 5

Q = mq/mq 0,35

P = 3

### **prescrizioni e vincoli di zona**

/

### **modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **aree normative**

Si applica la seguente area normativa: D8/1

## **Area normativa D8/1**

### **usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

I seguenti usi sono ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente

Esercizio pubblico	C2
Attività ricreative e culturali	S6
Attività sportive	S7
Alberghi	T1
Attività ludiche a carattere privato	T3

### **tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi.

## **Zona urbanistica D9**

Zona turistico ricettiva connessa ad attività sportive

### **generalità**

Corrisponde alla "zona per centri sportivi - ricettivi" del precedente P.R.G. individuata con variante adottata il 20/3/1990 con delibera di C.C. n° 59 e approvata il 27/9/1994 con delibera di G.R. n° 4892. L'area è ubicata sulla tav. 1.8 di P.R.G. presso Cerredolo e vi "sono previsti insediamenti alberghieri e ricettivi di diverse tipologie purchè legati ad attrezzature ed impianti di carattere sportivo, connessi con l'attività agonistica e di tempo libero, nonchè con lo sviluppo turistico-ricreativo di interesse generale".

### **parametri**

Ut = mq/mq 0,10

Hmax = ml 8

VI = ml/ml 1

Q = mq/mq 0,1

P = 2

### **prescrizioni e vincoli di zona**

La superficie fondiaria deve essere sistemata a verde privato, prevalentemente ad alto fusto in misura non inferiore a 0,15 mq/mq St.

I parcheggi pubblici calcolati in rapporto agli usi previsti non devono comunque essere inferiori a 15 mq/100 mq di St.

La superficie minima di intervento è quella definita dal perimetro continuo che circonda la zona.

### **modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **aree normative**

Si applica la seguente area normativa: D9/1

### **Area normativa D9/1**

#### **usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

I seguenti usi sono ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamenti d'uso da qualsiasi uso esistente

Esercizio pubblico	C2
Attività ricreative e culturali	S6
Attività sportive	S7
Alberghi	T1
Attività ludiche a carattere privato	T3

#### **tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

#### **tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi.

**Zona urbanistica D10**

Zona per attività esistenti di trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli

**generalità**

Corrisponde a zone, interne al perimetro del territorio urbanizzato, destinate alla lavorazione e/o commercializzazione dei prodotti lattiero caseari, vitivinicoli ed alla distribuzione di materie prime e prodotti impiegati in agricoltura.

**parametri**

Uf = mq/mq 0,3

Hmax = ml 8

VI = ml/ml 1

Q = mq/mq 0,4

**prescrizioni e vincoli di zona**

La distanza minima degli edifici dai confini di zona e di proprietà negli interventi trasformativi è di ml 10.

La superficie minima per qualsiasi intervento è quella definita dalla unità immobiliare accatastata al 25/05/1998 data di adozione del presente P.R.G.

Eventuali allevamenti suinicoli annessi ai caseifici per l'utilizzo dei sottoprodotti della caseificazione devono essere trasferiti.

Gli interventi edilizi nella zona D10 a Toano devono osservare le prescrizioni contenute nella Relazione geologico-sismica allegata alla variante al PRG 1/2008. In particolare si pongono in evidenza le seguenti disposizioni:

- dovrà essere attentamente valutata l' idoneità delle preesistenti strutture fondali, tenendo presente che la capacità portante del terreno a circa 1 m di profondità dal piano cortilivo, presumibile quota di appoggio delle fondazioni di valle degli immobili, è dell'ordine di 1 Kg/cmq;
- occorre verificare l'esistenza e l' idoneità di eventuali drenaggi a monte delle strutture e particolare attenzione dovrà essere posta nella raccolta e nel deflusso delle acque che dovrà essere effettuato, in direzione della rete di scolo principale, utilizzando tubazioni e raccordi a perfetta tenuta

**modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

**aree normative**

Si applica la seguente area normativa: D10/1

**Area normativa D10/1****usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

Usi in atto

U

### **tipologie insediative e rapporti dimensionali**

In caso di cessazione dell'attività potrà essere autorizzato l'insediamento di attività analoghe appartenenti al medesimo uso purchè esenti da esiti nocivi o molesti e fatte salve altre prescrizioni ed eventuali vincoli.

### **tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi  
Interventi manutentori  
Interventi adeguativi  
Ampliamento

### **Area normativa D10/2**

#### **usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

I seguenti usi sono ammessi limitatamente agli impianti di lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti lattiero caseari dismessi per cessazione, trasferimento o accorpamento dell'attività e purchè la nuova funzione risulti compatibile con le funzioni residenziali delle aree circostanti.

Vendita al dettaglio	C1
Esercizio pubblico	C2
Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	C3
Intermediazione monetaria e finanziaria	D1
Attività professionali e imprenditoriali	D2
<del>Artigianato produttivo</del>	<del>P1</del>
<del>Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti</del>	<del>P3</del>

### **tipologie insediative e rapporti dimensionali-----**

#### **tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi  
Interventi manutentori  
Interventi adeguativi

**Zona urbanistica D11**

Zona commerciale di nuovo impianto soggetta a comparto diretto

**SOPPRESSO**

<b>Zona urbanistica D12</b> Zona per attività estrattive
---

**generalità**

Corrisponde alle zone disciplinate dal Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.) approvato con delibera di C.C. n° 23 del 16.3.1998.

**parametri**

Come da P.A.E. approvato.

**prescrizioni e vincoli di zona**

Come da P.A.E. approvato.

**modo di attuazione richiesto**

Come da P.A.E. approvato.

**aree normative**

/

## **Zona urbanistica D13**

Zona per campeggio

### **generalità**

Corrisponde alle aree destinate al campeggio di Quara e agli interventi per la sua qualificazione ed ampliamento.

### **parametri**

Superficie massima destinata a piazzole: 60% della superficie di intervento

Su per servizi, attrezzature e abitazione custode = max 300 mq

Hmax = 4,50 ml

### **prescrizioni e vincoli di zona**

Le altre caratteristiche tecniche e funzionali, nonché le procedure per l'autorizzazione e la convenzione d'esercizio dovranno essere rispondenti a quanto previsto dalle Leggi Regionali in materia.

Negli interventi relativi alla realizzazione delle piazzole di servizio, degli accessi, nella dislocazione delle piazzole e nella realizzazione dei parcheggi andranno limitati i movimenti di terra e dovrà essere rispettato l'ambiente naturale mantenendo e tutelando per quanto possibile le alberature esistenti.

### **modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **aree normative**

Si applica l'area normativa: D13/1

## **Area normativa D13/1**

### **usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

Campeggio

T4

### **tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi.

## **Zona urbanistica E1**

Zona agricola e rurale

### **generalità**

Corrisponde all'insieme delle aree esterne ai perimetri del territorio urbanizzato e di quello da urbanizzare e non ricomprende le zone omogenee A, B, C, D, F, G, H esistenti o previste fuori da detti perimetri.

### **parametri**

H max = ml 7,50, ad eccezione di impianti produttivi per i quali sia inderogabilmente richiesta un'altezza maggiore, da verificare nell'ambito di un Programma di conduzione aziendale.

### **prescrizioni e vincoli di zona**

Gli interventi edilizi sono subordinati alle prescrizioni sui vincoli eventualmente gravanti sull'area. Gli interventi trasformativi nelle aree classificate FS nella tav. 4.3 di P.R.G. e B nella tav. 4.2 di P.R.G. ed esterni al perimetro degli insediamenti rurali E6, E7, E8, E9, E10 sono ammessi solo se ne sia dimostrata la inderogabile necessità e l'impossibilità di alternative localizzative e sono comunque subordinati ad una verifica complessiva e approfondita che dimostri la non influenza negativa degli interventi previsti sulle condizioni di stabilità del versante e l'assenza di rischio per la pubblica incolumità: sono a tal fine subordinati al parere preventivo di cui all'art. 8 della L.R. n° 33/1990, che potrà risultare negativo ovvero disporre limitazioni a prescrizioni particolari al progetto di intervento.

Gli interventi sugli edifici esistenti osservano le disposizioni relative agli insediamenti rurali individuati negli elaborati 5, 6 e 7 di P.R.G. e normati nell'allegato n° 3 delle Discipline Particolareggiate.

### **aree normative**

Si applicano le seguenti aree normative: E1/1, E1/2, E1/3, E1/4, E1/5, E1/6, E1/7, E1/8.

## **Area normativa E1/1**

### **usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

Nel caso di azienda agricola che sia:

- a) esistente con sede e/o centro aziendale esterni al comune;
- b) esistente che intenda modificare l'indirizzo produttivo;
- c) di nuova formazione;
- d) esistente e richieda nuove costruzioni residenziali;

sono ammessi i seguenti usi:

Abitazione agricola	A1
Servizi agricoli	A2
Allevamento aziendale	A3

### **tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Per l'abitazione agricola: Su max = mq 0,0015 SAU + 125, con un massimo di Su pari a mq 300.

Per servizi agricoli: Su max = mq 0,0080 SAU.

Per allevamento aziendale: Su = mq 0,0070 SAU, di cui non più del 10% per suini e non più del 5% per allevamento avicunicolo e di animali da pelliccia.

In sede di approvazione del Piano di sviluppo aziendale o interaziendale gli indici soprariportati possono essere derogati per dimostrate esigenze di ordine produttivo non altrimenti soddisfacenti.

Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale è obbligatorio nel caso di azienda esistente con sede e/o centro aziendale esterni al comune.

Superficie aziendale minima a seconda dell'indirizzo produttivo:

- per aziende a indirizzo cerealicolo o foraggiero = mq 200.000

- per aziende a indirizzo zootecnico = mq 50.000

- per aziende a indirizzo intensivo = mq 50.000

- per aziende ad indirizzo combinato = mq 150.000.

#### **modo di attuazione richiesto**

Piano di sviluppo aziendale o interaziendale

Programma di conduzione aziendale

#### **tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi.

### **Area normativa E1/2**

#### **usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

Nel caso di azienda agricola esistente con sede e centro aziendale nel comune che attui interventi edilizi consoni al proprio indirizzo produttivo, sono ammessi i seguenti usi

Abitazione agricola A1

Servizi agricoli A2

Allevamento aziendale A3

#### **tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Per l'abitazione agricola: Su max = mq 0,0015 SAU + 125 con un massimo di Su pari a mq 300.

Per servizi agricoli: Su max = mq 0,0080 SAU.

Per allevamento aziendale: Su = mq 0,0070 SAU, di cui non più del 10% per suini e non più del 5% per allevamento avicunicolo e di animali da pelliccia.

In sede di approvazione del Piano di sviluppo aziendale o interaziendale gli indici soprariportati possono essere derogati per dimostrate esigenze di ordine produttivo, non altrimenti soddisfacenti.

I nuovi fabbricati abitativi, produttivi o di servizio dell'azienda agricola devono essere ubicati nell'ambito del centro aziendale preesistente, ovvero in luogo funzionalmente connesso e idoneo a consentire eventuali futuri sviluppi.

Non è consentita la trasformazione di fabbricati di abitazione a servizi agricoli senza opere di ristrutturazione edilizia finalizzate alla praticabilità del nuovo uso.

#### **modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta

Piano di sviluppo aziendale o interaziendale.

**tipi di interventi consentiti**

Interventi conservativi  
Interventi manutentori  
Interventi adeguativi  
Ampliamento  
Demolizione e ricostruzione  
Nuova costruzione (tranne che nel caso della residenza)

**Area normativa E1/3****usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

Attività di allevamento svolta in forma associata A4

**tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Uf = 0,3

**modo di attuazione richiesto**

Piano di sviluppo e localizzazione

**tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi

**Area normativa E1/4****usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

Opere di infrastrutturazione del territorio I

**tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

**modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta

**tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi

**Area normativa E1/5****usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

Il seguente uso è ammesso solo se previsto o consentito dalla pianificazione di settore e/o conformemente alla legislazione vigente, nelle aree di rispetto alle infrastrutture stradali o in aree contermini, funzionalmente idonee:

Distribuzione di carburanti per autoveicoli C6

### **tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Per gli impianti esistenti sono consentiti interventi di sistemazione del suolo e di edificazione in precario delle opere strettamente necessarie alla conduzione dell'attività; nuovi impianti non possono essere consentiti in luoghi antistanti o comunque percettivamente connessi con edifici o complessi di valore monumentale ovvero con edifici o complessi di valore storico, tipologico e ambientale e nelle aree interessate da vincolo di non edificazione.

### **modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi.

### **Area normativa E1/6**

#### **usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

I seguenti usi sono ammessi solo se esistenti al 25/05/1998 data di adozione del presente P.R.G.:

Allevamento industriale non suinicolo	N1	
Allevamento suinicolo		N2
Attività di lavorazione agricola per conto terzi	N4	

### **tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta

### **tipi di interventi consentiti**

Interventi manutentori  
Interventi conservativi  
Interventi adeguativi

### **Area normativa E1/7**

#### **usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

I seguenti usi sono ammessi sia se esistenti sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente, sia di nuovo insediamento::

Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza	
di un'azienda agricola	N8
Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica	N6

Commento [R16]: 1 Variante 1/2001

Commento [R17]: 1 Variante 1/2001

### **tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

**modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta

**tipi di interventi consentiti**

Interventi manutentori

Interventi conservativi

Interventi adeguativi

Interventi trasformativi

Commento [R18]: 1 Variante 1/2001

**Area normativa E1/8****usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

I seguenti usi sono ammessi se esistenti o con mutamento d'uso nei limiti previsti dalla disciplina particolareggiata per gli insediamenti rurali:

Residenza	R1
Vendita al dettaglio	C1
Esercizio pubblico	C2
Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	C3
Attività professionali e imprenditoriali	D2
Attività ricreative e culturali	S6
Attività di lavorazione agricola per conto terzi	N4
Attività agrituristiche	N7

**tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Come da allegato n° 3 delle Discipline Particolareggiate

**modo di attuazione richiesto**

Come da allegato n° 3 delle Discipline Particolareggiate

**tipi di interventi consentiti**

Come da allegato n° 3 delle Discipline Particolareggiate

## **Zona urbanistica E2**

Zona agricola per funzioni non direttamente connesse con la conduzione del fondo

### **generalità**

Corrisponde alle aree in cui sono esistenti e/o consentiti insediamenti di attività connesse con la produzione agricola, ma non direttamente legate ad una specifica azienda agricola.

### **parametri**

Uf = mq/mq 0,3

Hmax = ml 7,50, ad eccezione di impianti produttivi per i quali sia inderogabilmente richiesta un'altezza maggiore, da verificarsi nell'ambito del Piano di sviluppo e localizzazione

### **prescrizioni e vincoli di zona**

Ogni intervento è subordinato ad una verifica complessiva dell'inserimento paesistico ambientale, dell'individuazione delle misure atte a mitigare gli impatti e per l'igienizzazione degli scarichi. E' prescritta per i fabbricati destinati alla stabulazione animale una distanza di 50 ml. da serbatoi acquedottistici esistenti

Commento [R19]: 1 Variante 1/2001

Gli interventi di nuova edificazione e di trasformazione dei luoghi nella zona E2 insediata dalla latteria sociale di Quara ricadenti in zona di particolare interesse paesaggistico ambientale di cui all'art. 13 del PTCP sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- il progetto dell'intervento dovrà contenere la apposita relazione di valutazione prevista dalle presenti norme in relazione al vincolo " Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" nella voce "contenuti aggiuntivi determinati dal PRG".;
- in caso di sbancamento o modificazione del profilo del versante dovrà essere prevista l'adeguata riconfigurazione dello stesso, evitando la formazione di scarpate con pendenze accentuate e di muri di contenimento di rilevante altezza ed estensione; le eventuali scarpate realizzate dovranno essere inerbite o equipaggiate con impianti verdi arborei o arbustivi e i muri di contenimento, dovranno essere rivestiti con materiali naturali o comunque evitando strutture in c.a. a vista;
- l'altezza dei nuovi fabbricati dovrà essere analoga a quella dei fabbricati esistenti;
- devono essere osservate le prescrizioni contenute nella Relazione geologico-sismica allegata alla variante al PRG 1/2008. In particolare sulla base dell'indagine geotecnica eseguita è stato definito un carico massimo ammissibile (Kt) alla profondità di -1,00 m. rispetto al piano campagna, pari a 1,3 Kg/cmq.

### **modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta

Piano di sviluppo aziendale o interaziendale

Commento [R20]: 1 Variante 1/2001

### **aree normative**

Si applica la seguente area normativa: E2/1

## Area normativa n° E2/1

### usi ammessi alle condizioni sottoindicate

Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende agricole	N3
Attività di riparazione di macchine agricole	N5
Attività di allevamento svolta in forma associata	A4

### tipologie insediative e rapporti dimensionali

In sede di approvazione del Piano di sviluppo aziendale o interaziendale gli indici soprariportati possono essere derogati per dimostrate esigenze di ordine produttivo non altrimenti soddisfacibili.

Commento [R21]: 1 Variante 1/2001

### tipi di interventi consentiti

Tutti gli interventi.

### **Zona urbanistica E3**

Zona di conservazione e valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali

#### **generalità**

Individua le aree di rilevante pregio paesistico-ambientale, in parte coincidenti con le "zone agricole a campagna parco" definite dal precedente P.R.G. per le quali è prevista una iniziativa pubblica di progettazione e organizzazione degli interventi volti alla valorizzazione e conservazione dell'ambiente.

#### **prescrizioni e vincoli di zona**

Il Comune con apposito Piano Particolareggiato ovvero per attuazione diretta, in tal caso, sulla base delle schede guida contenute nella disciplina particolareggiata relativa a tali zone, individua le aree nelle quali intende effettuare direttamente, ovvero promuovendo l'iniziativa dei privati, interventi quali:

- miglioramento, integrazione, sostituzione, nuovo impianto di specie arboree e arbustive;
- recupero e rifunzionalizzazione di fabbricati esistenti non utilizzati con conservazione dei valori storico-architettonici e priorità ad usi di interesse comune e turistico;
- realizzazione di minime attrezzature per attività ricreative all'aperto a carattere semipermanente, realizzate con materiali consoni all'ambiente e tecniche costruttive che ne consentano la agevole rimozione;
- creazione, adeguamento, ricostituzione di percorsi a fini pedonali o ciclabili che consentano la percorribilità dei luoghi;
- realizzazione di aree di sosta per autoveicoli poste nei punti di accesso alle zone;
- valorizzazione degli aspetti panoramici;
- definizione delle trasformazioni culturali ammesse e di quelle non consentite.

I proprietari di poderi ricadenti in tali zone possono contrarre con il Comune convenzioni sulla base delle quali sia fatta salva l'agibilità produttiva dei fondi e, nel contempo, siano realizzati i percorsi, le piantagioni e le attrezzature di cui al comma precedente.

L'Amministrazione Comunale può stabilire che le suddette aree rimangano in tutto o in parte di proprietà privata, gravate di servitù di pubblico passaggio, ovvero divengano di proprietà comunale anche con concessione a termine a favore di privati. Possono essere stabilite agevolazioni finanziarie o di altra natura per la realizzazione di attrezzature o piantagioni, da parte dei privati proprietari o concessionari delle aree.

Prima della approvazione del Piano Particolareggiato sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti secondo le disposizioni relative agli insediamenti rurali individuati negli elaborati 5, 6 e 7 di P.R.G. e normati all'allegato n° 3 delle Discipline Particolareggiate.

Nel caso di attuazione edilizia diretta la eventuale acquisizione delle aree da parte del Comune e l'istituzione di servitù di pubblico passaggio sono effettuate in accordo con le proprietà

Nell'allegato n° 4 delle Discipline Particolareggiate sono contenute le schede di guida all'attuazione relative alle singole zone individuate sulle tavv. 1 di P.R.G.

#### **modalità di attuazione**

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica

Attuazione edilizia diretta

## **Zona urbanistica F1**

Zona per servizi tecnologici

### **generalità**

Individua aree attualmente destinate a impianti tecnologici per la distribuzione del gas, dell'acqua, dell'elettricità, per le comunicazioni telefoniche, per il collettamento e la depurazione delle acque di scarico degli insediamenti, per la raccolta dei rifiuti.

### **parametri**

Relativamente ai depositi mezzi e attrezzature (T9):

Uf = mq/mq 0,6

Hmax = ml 8

VI = ml/ml 1

Q = mq/mq 0,4

### **prescrizioni e vincoli di zona**

Sulla cartografia di P.R.G. è individuata per ogni zona F1 destinata a servizi tecnologici la tipologia del servizio secondo la seguente casistica:

T1 - impianti tecnologici per la distribuzione del gas

T2 - impianti tecnologici per la captazione e distribuzione dell'acqua

T3 - impianti tecnologici per la distribuzione di energia elettrica

T4 - impianti tecnologici per le comunicazioni telefoniche

T5 - impianti tecnologici per il collettamento e la depurazione delle acque di scarico degli insediamenti

T6 - impianti tecnologici per la raccolta dei rifiuti ingombranti (isola ecologica)

T7 - impianti tecnologici per la discarica di materiali inerti

T8 - impianti tecnologici per la discarica di rifiuti solidi urbani

T9 - deposito mezzi e attrezzature.

Costituiscono quadro di riferimento per gli interventi in tali zone le schede del Piano dei Servizi contenute nell'allegato n° 6 delle Discipline Particolareggiate.

### **modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **aree normative**

Si applica la seguente area normativa: F1/1

### **Area normativa F1/1**

### **usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

Servizi tecnici e tecnologici

S9

### **tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi.

**Zona urbanistica F2**

Zona cimiteriale

**generalità**

Corrisponde alle "zone F: aree cimiteriali" del precedente P.R.G.

**parametri**

/

**prescrizioni e vincoli di zona**

Tali zone sono destinate ad attrezzature cimiteriali, per il culto, e di servizio connesse.

**modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta

**aree normative**

Si applica l'area normativa: F2/1

**Area normativa F2/1****usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

Attrezzature cimiteriali

S10

**tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

**tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi.

**Zona urbanistica F4**

Zona per attività socio-sanitarie: casa albergo per anziani

**SOPPRESSO**

## **Zona urbanistica G1**

Zona per verde pubblico e attrezzature sportive

### **generalità**

Corrisponde alle aree destinate al servizio del quartiere, del centro o dell'intero territorio comunale.

### **parametri**

/

### **prescrizioni e vincoli di zona**

Sulla cartografia di P.R.G. sono individuate le tipologie del servizio secondo la seguente articolazione:

V1 = aree attrezzate per lo sport

V2 = aree a prevalente funzione ludica, verde di vicinato

V3 = giardino pubblico, parco urbano

V4 = verde d'arredo

Costituiscono quadro di riferimento per gli interventi in tali zone le schede del Piano dei servizi contenute nell'allegato n° 6 delle Discipline Particolareggiate.

Sulla tav. 2.2 di PRG è individuata un'area con classificazione di zona V4 che costituisce "area di cessione connessa alla Zona residenziale di nuovo impianto soggetta a comparto diretto C2A" corrispondente a parte dello standard e destinata a costituire dotazione di verde pubblico di integrazione all'emergenza storico architettonica dell'Oratorio della Madonna della neve.

### **modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta (se non compresa in perimetro di strumento urbanistico preventivo o di comparto diretto).

### **aree normative**

Si applicano le aree normative: G1/1, G1/2

### **Area normativa G1/1**

#### **usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

Limitatamente alle aree con classificazione V1 è ammesso il seguente uso:

Attività sportive S7

#### **tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

#### **tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi.

**Area normativa G1/2**

**usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

Fruizione del verde

S11

**tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

**tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi.

## **Zona urbanistica G2**

Zona per servizi scolastici

### **generalità**

Corrisponde alle aree destinate al servizio del quartiere, del centro o dell'intero territorio comunale.

### **parametri**

Uf = mq/mq 0,6

P = 3

Vl = ml/ml 0,5

Q = mq/mq 0,4

### **prescrizioni e vincoli di zona**

Sulla cartografia di P.R.G. sono individuate le tipologie del servizio esistente e confermato o previsto secondo la seguente articolazione:

S1 = servizi prescolastici (asili nido, scuola materna)

S2 = scuola elementare

S3 = scuola media inferiore

Costituiscono quadro di riferimento per gli interventi in tali zone le schede del Piano dei servizi contenute nell'allegato n° 6 delle Discipline Particolareggiate.

### **modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **aree normative**

Si applica la seguente area normativa: G2/1

### **Area normativa G2/1**

#### **usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

Istruzione

S2

#### **tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

#### **tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi.

## **Zona urbanistica G3**

Zona per servizi di interesse comune

### **generalità**

Corrisponde alle aree destinate al servizio del quartiere, del centro o dell'intero territorio comunale.

### **parametri**

Uf = mq/mq 0,6

P = 3

V l= ml/ml 0,5

Q = mq/mq 0,4

Per l'area del capoluogo introdotta con variante specifica destinata ad ospitare l'insediamento del centro socio-sanitario integrato, individuata sulla cartografia dalla sigla "I2" si applicano i parametri specifici definiti nell'area normativa G3/2.

### **prescrizioni e vincoli di zona**

Sulla cartografia di P.R.G. sono individuate le tipologie del servizio secondo la seguente articolazione:

I1 = pubblica amministrazione

I2 = sanità e altri servizi sociali

I3 = organizzazioni associative

I4 = organizzazione del culto religioso

I5 = attività ricreative e culturali

I6 = difesa e protezione civile

Costituiscono quadri di riferimento per gli interventi in tali zone le schede del Piano dei servizi contenute nell'allegato n° 6 delle Discipline Particolareggiate.

### **modo di attuazione**

Attuazione edilizia diretta.

Nel caso dell'area del capoluogo introdotta con variante specifica destinata ad ospitare l'insediamento del centro socio-sanitario integrato, individuata sulla cartografia della sigla "I2", di interviene tramite strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica (Programma Integrato di Intervento).

aree normative

Si applicano le aree normative: G3/1, G3/2

### **Area normativa G3/1**

#### **usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

Pubblica amministrazione S1

Sanità e altri servizi sociali S3

Organizzazioni associative S4

Organizzazione del culto religioso S5

Attività ricreative e culturali S6

Difesa e protezione civile S8

### **tipologia insediative e rapporti dimensionali**

/

#### **tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi.

#### **Area normativa G3/2**

Riferita esclusivamente ad area capoluogo introdotta con variante specifica destinata ad ospitare l'insediamento del centro socio-sanitario integrato

#### **usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

Sanità e altri servizi sociali	S3
Organizzazioni associative	S4
Attività ricreative e culturali	S6
Residenza	R1
Residenza collettiva	R2

con la precisazione che la quota parte di residenza privata prevista, da convenzionarsi con la Amministrazione Comunale, deve essere riconducibile alle specifiche della D.G.R. n.270/2000, nonché alla normativa precedente in materia di strutture residenziali e semiresidenziali per anziani, a partire dalla Direttiva della D.G.R. 3024/1989, ed in particolare alla D.G.R. n: 564/2000.

#### **tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Come da strumento urbanistico preventivo - Programma integrato di Intervento

#### **tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi.

#### **parametri**

Indice di Utilizzazione di comparto = mq/mq 0,55

(superficie utile massima di comparto - Su max = 2762 mq)

P = 7, compresi quelli interrati totalmente o parzialmente, a superamento del dislivello esistente tra le due quote di riferimento, a monte e a valle dell'intervento: nel dettaglio sono consentiti 1 piano fuori terra sul fronte nord, rispetto alla strada (ovvero rispetto alla quota C.so Trieste), e 4 piani fuori terra sul fronte sud, rispetto piazza (quota di valle), 6 piani fuori terra, di cui uno seminterrato nella zona centrale in corrispondenza dei collegamenti verticali, ovvero come da schemi volumetrici e distributivi di Programma Integrato di Iniziativa Pubblica.

VI = come da Progetto di Programma Integrato di Intervento di Iniziativa Pubblica

Q = come Progetto di Programma Integrato di Intervento di Iniziativa Pubblica

Parcheggi pubblici: 1 mq/mq di Su per Sanità e altri servizi sociali (S3), 0,15 mq/mq per la Residenza collettiva pubblica (R2) e per la Residenza convenzionata (R1)

Parcheggi di Pertinenza: 0,3 mq/mq di Su per Sanità e servizi sociali. 0,3 mq/mq per la Residenza collettiva pubblica e per la Residenza convenzionata

Verde pubblico = come da Progetto di Programma Integrato di Intervento di Iniziativa Pubblica.

Sono ammessi discostamenti dai minimi di Regolamento Edilizio Comunale in relazione alle distanze rispetto ai confini di proprietà, ai confini di zona, e rispetto agli edifici sui lotti esterni al comparto e/o ricompresi all'interno dello stesso; in materia di distanze e di altezze sono da applicarsi le quote specificate nel Progetto di Programma Integrato di Intervento di Iniziativa

Pubblica, fermi restando i limiti inderogabili del D.M. 2 Aprile 1968 ai sensi dell'art. 17 della L.6 Agosto 1967 n. 765.

I porticati, le logge, i ballatoi, le scale, gli ascensori, e i percorsi di uso pubblico, anche in difformità da quanto prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale e limitatamente al comparto in oggetto, sono esclusi dal conteggio delle superfici utili, e dalla verifica degli altri parametri.

### **parametri**

Considerata la particolare condizione dell'area, l'intervento è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni di carattere geologico, mirate a preservare la stabilità del tratto di versante in oggetto:

1. Le opere di scavo e movimento terra dovranno essere precedute dalla realizzazione di idonee opere di sostegno, ovvero dalla esecuzione di palificate a sostegno dei fronti di scavo, eseguite con pali uniti alla sommità da travi di collegamento e, in relazione alle caratteristiche ed alla profondità di infissione, opportunamente tirantati, allo scopo di consentire la corretta predisposizione dell'area di cantiere e di salvaguardare l'integrità degli edifici posti sulle aree adiacenti.
2. Nella parte centrale dell'area, sulla scarpata che porta alla strada provinciale, dove la pendenza del versante è più elevata, dovrà essere eseguita una gradonatura procedendo con gli scavi da monte verso valle, con immediata o preventiva formazione delle opere di sostegno di cui al punto precedente; si prescrive inoltre l'esecuzione degli scavi in periodo meteorologico adatto onde evitare possibili franamenti indotti da eccessiva presenza d'acqua.
3. Vista la presenza di una falda freatica e di zone di ristagno delle acque superficiali, nella fase esecutiva dovrà essere progettato e realizzato un idoneo sistema di drenaggio delle acque, superficiali e sotterranee, che dovranno essere convogliate nella locale rete fognaria; prima della esecuzione dei lavori dovranno inoltre essere verificate le attuali modalità di smaltimento delle acque superficiali di pertinenza dei fabbricati limitrofi e, nel caso ricadano all'interno dell'area di variante, dovranno essere opportunamente raccolte e trasferite alla locale rete fognaria; le nuove reti per opere fognarie e acquedottistiche dovranno essere a perfetta tenuta.
4. Considerata l'eventualità che le escavazioni possano modificare il regime idrico sotterraneo con possibili cedimenti del terreno di fondazione, si dovrà provvedere al monitoraggio delle condizioni strutturali degli edifici limitrofi durante gli scavi e nella prosecuzione dei lavori, al fine di individuare eventuali assestamenti indotti da possibili modifiche delle condizioni idrauliche del versante, e consentire conseguentemente la tempestiva adozione di interventi di consolidamento rivolti a contenere eventuali assestamenti delle strutture;
5. In sede di progettazione esecutiva dell'intervento sarà richiesta la valutazione della corretta caratterizzazione geologica e geotecnica dell'area, basata sulle reali modificazioni indotte dall'intervento sul versante, in approfondimento delle indagini già eseguite, ad eventuale integrazione delle presenti norme, ed a precisazione delle prescrizioni esecutive. Le risultanze di tale approfondimento completeranno il quadro dei vincoli e delle norme da osservare nella attuazione dell'intervento medesimo.

L'obbligo del rispetto delle presenti prescrizioni di carattere geologico e geotecnico e di quelle eventualmente aggiunte in fase esecutiva, dovrà essere esplicitamente riportato nella convenzione da stipularsi con il soggetto attuatore.

<b>Zona urbanistica G4</b> Zona per parcheggio pubblico
--

**generalità**

Corrisponde alle aree destinate al servizio del quartiere, del centro o dell'intero territorio comunale.

**parametri**

/

**prescrizioni e vincoli di zona**

Sulla cartografia di P.R.G. sono individuate le tipologie del servizio secondo la seguente articolazione:

P1 = aree di sosta direttamente connesse e accessibili da singoli insediamenti residenziali o produttivi o commerciali o di servizio

P2 = aree di sosta a servizio di aree urbane centrali, ovvero di aree plurifunzionali, ovvero di luoghi di forte richiamo di utenza

P3 = aree di sosta funzionali a coprire punte di domanda periodica od occasionale, o legate a particolari funzioni comunque non assorbibili dalla dotazione di standard nelle aree urbane.

Costituiscono quadro di riferimento per gli interventi in tali zone le schede del Piano dei servizi contenute nell'allegato n° 6 delle Discipline Particolareggiate.

**modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta (se non compresa in perimetro di strumento urbanistico preventivo o di comparto diretto).

**aree normative**

Si applica la seguente area normativa: G4/1

**Area normativa G4/1****usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

Parcheggio

S12

**tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

**tipi di interventi consentiti**

Tutti gli interventi.

**Zona urbanistica G5**

Zona per piazze e luoghi urbani aperti di prevalente o esclusivo uso pedonale

**generalità**

/

**parametri**

/

**prescrizioni e vincoli di zona**

Costituiscono quadro di riferimento per gli interventi in tali zone le schede del Piano dei servizi contenute nell'allegato n° 6 delle Discipline Particolareggiate.

**modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta (se non compresa in perimetro di strumento urbanistico preventivo o di comparto diretto).

**Zona urbanistica H1**

Zona per la mobilità veicolare

**generalità**

Individua le aree destinate alla conservazione, al miglioramento, alla nuova realizzazione di infrastrutture viarie e relative attrezzature di servizio.

L'indicazione grafica delle infrastrutture di progetto ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi delle opere.

**parametri**

/

**prescrizioni e vincoli di zona**

/

**modo di attuazione**

Attuazione edilizia diretta (se non compresa in perimetro di strumento urbanistico preventivo o di comparto diretto)

**Zona urbanistica H2**

Zona per la mobilità pedonale e ciclabile

**generalità**

Individua le aree destinate alla conservazione, al miglioramento, alla nuova realizzazione di infrastrutture per la mobilità pedonale urbana ed extraurbana.

L'indicazione grafica delle infrastrutture di progetto ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi delle opere.

**parametri**

/

**prescrizioni e vincoli di zona**

Costituiscono quadro di riferimento per gli interventi in tali zone le schede del Piano dei servizi contenute nell'allegato n° 6 delle Discipline Particolareggiate.

**modo di attuazione**

Attuazione edilizia diretta (se non compresa in perimetro di strumento urbanistico preventivo o di comparto diretto).



## **USI AMMESSI**



## i n d i c e

- Uso A1 - Abitazione agricola
- Uso A2 - Servizi agricoli
- Uso A3 - Allevamento aziendale
- Uso A4 - Attività di allevamento svolta in forma associata
- Uso C1 - Vendita al dettaglio
- Uso C2 - Esercizio pubblico
- Uso C3 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- Uso C4 - Commercio all'ingrosso
- Uso C5 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
- Uso C6 - Distribuzione di carburanti per autoveicoli
- Uso D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria
- Uso D2 - Attività professionali e imprenditoriali
- Uso I - Opere di infrastrutturazione del territorio
- Uso N1 - Allevamento industriale non suinicolo
- Uso N2 - Allevamento suinicolo
- Uso N3 - Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende agricole
- Uso N4 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi
- Uso N5 - Attività di riparazione di macchine agricole
- Uso N6 - Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica
- Uso N7 - Attività agrituristiche
- Uso N8 - Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola
- Uso P1 - Artigianato produttivo
- Uso P2 - Artigianato di servizio non congruente con la residenza
- Uso P3 - Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti
- Uso P4 - Industria di macellazione e lavorazione carni
- Uso R1 - Residenza
- Uso R2 - Residenza collettiva
- Uso S1 - Pubblica amministrazione
- Uso S2 - Istruzione
- Uso S3 - Sanità e altri servizi sociali
- Uso S4 - Organizzazioni associative
- Uso S5 - Organizzazione del culto religioso
- Uso S6 - Attività ricreative e culturali
- Uso S7 - Attività sportive
- Uso S8 - Difesa e protezione civile
- Uso S9 - Servizi tecnologici
- Uso S10 - Attrezzature cimiteriali
- Uso S11 - Fruizione del verde
- Uso S12 - Parcheggio
- Uso T1 - Alberghi
- Uso T2 - Ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante
- Uso T3 - Attività ludiche a carattere privato
- Uso T4 - Campeggio
- Uso U - Usi in atto

<b>Uso</b> A1 Abitazione agricola
--------------------------------------

**Funzione di appartenenza**

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale

**Specificazione delle attività ammesse**

Abitazione dell'operatore agricolo come definito ai punti a) e b) del 5° comma dell'art. 40 della L.R. n. 47 del 7/12/1978: comprende le attività necessitanti alla permanenza abitativa dei nuclei familiari e le attività anche a carattere lavorativo svolte nell'ambito dell'abitazione.

**Spazi fisici e strutture**

Comprende oltre all'alloggio anche i locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, cantina.

**Standards**

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

**Prescrizioni**

- VI = 0,5

<b>Uso</b> A2 Servizi agricoli
-----------------------------------

**Funzione di appartenenza**

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale

**Specificazione delle attività ammesse****Spazi fisici e strutture**

Fabbricati ed impianti al diretto servizio dell'azienda quali: fienili, depositi di attrezzi, macchine e materiali connessi con l'attività di conduzione agricola.

**Standards**

/

**Prescrizioni**

- H = 7.50 ml

<b>Uso</b> A3 Allevamento aziendale
--

**Funzione di appartenenza**

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale

**Specificazione delle attività ammesse**

Allevamento zootecnico con esclusione dei suini

**Spazi fisici e strutture**

Comprende gli spazi destinati alla stabulazione, la corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio.

**Standards**

/

**Prescrizioni**

- H = 7.50 ml
- Distanza minima dai confini = ml. 10
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato dei centri di Toano, Cavola, Cerredolo, Quara e Fora: ml. 100
- Distanza dalle zone omogenee A, B, C, D, G, esterne al perimetro del territorio urbanizzato, e dal perimetro degli insediamenti rurali annucleati: ml. 50

**Uso** A4

Attività di allevamento svolta in forma associata

**Funzione di appartenenza**

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale

**Specificazione delle attività ammesse**

Comprende le attività svolte, da società partecipate da sole aziende agricole, sia in rapporto a fondi agricoli propri che in rapporto ai fondi condotti dalle aziende associate

**Spazi fisici e strutture**

Comprende gli spazi destinati all'allevamento (spazi per la stabulazione, la corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio), ai fabbricati di deposito connessi, agli uffici, all'abitazione del personale di custodia

**Standards**

/

**Prescrizioni**

- Distanza minima dai confini = ml. 10
- Sm = mq. 10.000 per interventi di nuova edificazione
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato dei centri di Toano, Cavola, Cerredolo, Quara e Fora: ml. 100
- Distanza dalle zone omogenee A, B, C, D, G, esterne al perimetro del territorio urbanizzato, e dal perimetro degli insediamenti rurali annucleati: ml. 50
- Per l'abitazione del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa una Su max = mq. 150 fatta salva quella esistente se superiore.

<b>Uso</b> C1 Vendita al dettaglio
---------------------------------------

**Funzione di appartenenza**

Funzione commerciale

**Specificazione delle attività ammesse**

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche del Piano commerciale con esclusione del commercio di autoveicoli

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esposizione e vendita
- magazzino e servizi

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile, fatti salvi standards superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

**Prescrizioni**

/

<b>Uso</b> C2 Esercizio pubblico
-------------------------------------

**Funzione di appartenenza**

Funzione commerciale

**Specificazione delle attività ammesse**

Somministrazione e vendita di alimenti e bevande secondo le specifiche del Piano commerciale: ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, esercizi similari

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- somministrazione o vendita degli alimenti
- preparazione e confezionamento degli alimenti
- amministrazione e servizi

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

**Prescrizioni**

/

**Uso C3**

Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta

**Funzione di appartenenza**

Funzione commerciale

**Specificazione delle attività ammesse**

- Fornitura di servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica
- Fornitura di servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo
- Noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l'ufficio
- Riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l'ufficio, di autoveicoli per superfici utili non superiori a 100 mq., motoveicoli e biciclette (con eccezione delle autocarrozzerie)
- Produzione e diretta commercializzazione di generi alimentari, di prodotti e utensili per la casa
- Produzioni artistiche e di oggettistica minore
- Attività similari

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizio attività di produzione e/o riparazione e vendita
- deposito delle macchine ed attrezzature
- amministrazione e servizi

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

**Prescrizioni**

Sono escluse quelle attività che producono rischi di disturbo o nocività a causa di rumorosità, vibrazioni, emissione di odori, radiazioni, scarichi inquinanti in fognatura, scarichi inquinanti in atmosfera. movimentazione di mezzi e macchine all'interno dell'edificio, nell'area di pertinenza, sulla viabilità pubblica.

Le nuove officine di riparazione di autoveicoli devono essere dotate di una superficie di parcheggio privato integrativo di quello da standard sopraindicato in misura di 5 volte la superficie utile.

<b>Uso</b> C4 Commercio all'ingrosso
---

**Funzione di appartenenza**

Funzione commerciale

**Specificazione delle attività ammesse**

- Commercio all'ingrosso di prodotti alimentari e non alimentari
- Commercio di autoveicoli ed assistenza
- Mostra e vendita di arredamenti, casalinghi, elettrodomestici, utensili, ecc., solo in quanto complementari all'attività produttiva insediata e prevalente
- Commercio di materie prime o prodotti che per motivi igienico-sanitari o di sicurezza non è compatibile con le zone residenziali

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- stoccaggio delle merci
- deposito delle macchine ed attrezzature
- amministrazione e servizi
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,075 mq/mq di Superficie fondiaria
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile, fatti salvi standards superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

**Prescrizioni**

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie utile non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore nè al 30% della superficie utile complessiva nè a mq. 150 fatta salva quella esistente se superiore.

**Uso** C5

Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

**Funzione di appartenenza**

Funzione commerciale

**Specificazione delle attività ammesse**

Attività attinenti il trasporto di merci il magazzinaggio e la custodia

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività di corrieri e spedizionieri
- stoccaggio delle merci
- rimessa dei mezzi di trasporto e delle attrezzature
- amministrazione e servizi
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,075 mq/mq di Superficie fondiaria
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

**Prescrizioni**

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie utile non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore nè al 30% della superficie utile complessiva nè a mq. 150 fatta salva quella esistente se superiore.

**Uso** C6

Distribuzione di carburanti per autoveicoli

**Funzione di appartenenza**

Funzione commerciale

**Specificazione delle attività ammesse**

/

**Spazi fisici e strutture**

Comprende la stazione di rifornimento e le attrezzature di servizio strettamente connesse

**Standards**

come da leggi e normative vigenti in materia

**Prescrizioni**

come da leggi e normative vigenti in materia

<b>Uso</b> D1 Intermediazione monetaria e finanziaria
--

**Funzione di appartenenza**

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

**Specificazione delle attività ammesse**

Attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto col pubblico
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi
- abitazione del personale addetto alla sorveglianza

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

**Prescrizioni**

/

**Uso** D2

Attività professionali e imprenditoriali

**Funzione di appartenenza**

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

**Specificazione delle attività ammesse**

- Attività di consulenza, intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale
- Attività di consulenza, produzione e distribuzione nei settori tecnico, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, dello spettacolo e attività similari

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto col pubblico
- lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

**Prescrizioni**

/

<b>Uso I</b> Opere di infrastrutturazione del territorio
---

**Funzione di appartenenza****Specificazione delle attività ammesse**

Sono opere di infrastrutturazione del territorio quando interessano le zone omogenee E, le seguenti:

- le strade, comprese le strade agricole e forestali, i sentieri e percorsi di vario tipo;
- le opere di governo idraulico, le opere di sistemazione idrogeologica, le opere per l'irrigazione, gli invasi per la raccolta d'acqua;
- gli impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;
- le reti tecnologiche di trasporto dell'energia elettrica, di distribuzione di gas metano;
- gli impianti atti alla trasmissione di segnali radio e televisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- opere similari indispensabili per la corretta conduzione agricola dei suoli o per opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con l'assetto e l'uso del territorio.

**Spazi fisici e strutture**

/

**Standards**

/

**Prescrizioni**

/

<b>Uso</b> N1 Allevamento industriale non suinicolo
--

**Funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

**Specificazione delle attività ammesse**

Sono considerati allevamenti industriali tutti quelli che dispongono attualmente o necessitano di spazi tali da superare gli indici urbanistici consentiti per gli allevamenti aziendali.

**Spazi fisici e strutture**

Comprende gli spazi destinati alla stabulazione, la corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio, i fabbricati di deposito connessi, gli uffici, l'abitazione del titolare o del personale di custodia.

**Standards**

/

**Prescrizioni**

- Distanza minima dai confini = ml. 10
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato dei centri di Toano, Cavola, Cerredolo, Quara e Fora: ml. 200
- Distanza dalle zone omogenee A, B, C, D, G, esterne al perimetro del territorio urbanizzato, e dal perimetro degli insediamenti rurali annucleati: ml 50
- Per l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa una Su max = mq. 150 fatta salva quella esistente se superiore.

<b>Uso</b> N2 Allevamento suinicolo
--

**Funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

**Specificazione delle attività ammesse**

Secondo le normative vigenti

**Spazi fisici e strutture**

Secondo le normative vigenti

**Standards**

/

**Prescrizioni**

Secondo le normative vigenti

**Uso N3**

Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende agricole

**Funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

**Specificazione delle attività ammesse**

Comprende l'industria lattiero casearia, l'industria vinicola, la lavorazione del miele, le attività floricole e vivaistiche e similari legate alle produzioni agricole locali

**Spazi fisici e strutture**

Comprende gli spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del titolare o del personale di custodia.

Gli spazi destinati all'eventuale allevamento connesso ad attività di trasformazione sono considerati "allevamento industriale non suinicolo" ovvero "allevamento suinicolo"

**Standards**

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

**Prescrizioni**

- Distanza minima dai confini = ml. 10
- L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammesso nella misura non superiore a mq. 150 fatta salva quella esistente se superiore.

**Uso** N4

Attività di lavorazione agricola per conto terzi

**Funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

**Specificazione delle attività ammesse**

/

**Spazi fisici e strutture**

Comprende i locali per il ricovero delle macchine agricole dell'azienda e per gli interventi di riparazione sulle medesime; comprende inoltre l'abitazione del titolare o del personale di custodia.

**Standards**

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

**Prescrizioni**

- Distanza minima dai confini = ml. 10
- Nel caso venga svolta anche attività di trasporto liquami e di fertirrigazione:
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato dei centri di Toano, Cavola, Cerredolo, Quara e Fora: ml. 50
- L'abitazione del titolare o del personale di custodia è ammessa nella misura non superiore a mq 150 fatta salva quella esistente se superiore.

<b>Uso</b> N5 Attività di riparazione di macchine agricole
---

**Funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

**Specificazione delle attività ammesse**

/

**Spazi fisici e strutture**

Comprende i locali per la riparazione delle macchine agricole, i relativi spazi di servizio e l'abitazione del titolare o del personale di custodia.

**Standards**

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

**Prescrizioni**

- Distanza minima dai confini = ml. 10
- L'abitazione del titolare o del personale di custodia è ammessa nella misura non superiore a mq 150 fatta salva quella esistente se superiore

**Uso** N6

Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica

**Funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

**Specificazione delle attività ammesse**

Attività che pur avendo carattere di ruralità non è connessa alle pratiche produttive agricole e non è esercitata da addetti all'agricoltura; comprende il ricovero, la cura, l'addestramento di animali da compagnia, da sella, da gara, da esposizione, da attività venatoria, ecc.

**Spazi fisici e strutture**

/

**Standards**

/

**Prescrizioni**

Tranne che nel caso di aziende agrituristiche si osservano le seguenti limitazioni:

- Superficie coperta destinabile al ricovero di equini e agli spazi di servizio annessi: 50 mq.
- Superficie coperta destinabile a ricovero di animali domestici, da cortile o per attività sportive ed altre: mq. 20
- Distanza minima del ricovero animali e dei recinti da abitazioni preesistenti di terzi: ml.20
- Ogni 10 mq. di superficie coperta deve essere recintata una superficie a verde di almeno mq.100

<b>Uso</b> N7 Attività agrituristiche
--

**Funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

**Specificazione delle attività ammesse**

Sono agrituristiche ai sensi della L.R. 11/3/1987 n. 8, le attività di stagionale ricezione, ospitalità e ristorazione esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 135 del C.C. singoli o associati e da loro familiari di cui all'art. 230 bis del C.C. attraverso l'utilizzazione delle proprie aziende agricole, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque essere principali.

**Spazi fisici e strutture**

Le strutture agrituristiche sono quelle indicate all'art. 11 della L.R. 11/3/1987 n. 8

**Standards**

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni in tutti gli interventi: 1 mq/mq di Superficie utile

**Prescrizioni**

Sono da osservarsi le prescrizioni derivanti dal rilascio della autorizzazione comunale di cui all'art. 6 della L.R. n. 8/1987

**Uso** N8

Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola

**Funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

**Specificazione delle attività ammesse**

Comprende gli spazi funzionali ad una economia di autoconsumo o comunque ad una attività agricola marginale non condotta da operatori agricoli a titolo principale

**Spazi fisici e strutture**

I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e di modesta dimensione, in rapporto alle effettive esigenze e potenzialità operative dell'utilizzatore

**Standards**

/

**Prescrizioni**

Tranne che nel caso di aziende agrituristiche si osservano le seguenti limitazioni:

- Sm = 10.000 mq
- superficie coperta = 40 mq/Ha ,o quella esistente se superiore, fino ad un massimo di mq 200.

<b>Uso</b> P1 Artigianato produttivo
---

**Funzione di appartenenza**

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

**Specificazione delle attività ammesse**

/

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda
- amministrazione, direzione e servizi
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq/mq di St (o Sf se coincidente) ovvero 0,10 mq/mq di Su, se superiore
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

**Prescrizioni**

- L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie utile non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore nè al 30% della superficie utile destinata alla produzione, nè a mq. 150, fatta salva quella esistente se superiore. Per aziende con superficie a destinazione produttiva superiore a mq. 600 è consentita la realizzazione di due alloggi con superficie utile complessiva non superiore a mq. 300.
- Attività di esposizione e vendita deve essere, anche dimensionalmente, subordinata a quella di produzione o trasformazione
- Negli interventi di nuova edificazione deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato pari ad almeno il 10% della Sf.

**Uso** P2

Artigianato di servizio non congruente con la residenza

### **Funzione di appartenenza**

Funzione commerciale

### **Specificazione delle attività ammesse**

- Fornitura di servizi alla produzione e al commercio, ad alta domanda di spazi per la lavorazione e la movimentazione
- Riparazioni meccaniche con problemi di impatto sull'ambiente urbano
- Officine per autoveicoli per superfici utili superiori a 100 mq. e autocarrozzerie

### **Spazi fisici e strutture**

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizio attività di produzione, riparazione, vendita
- deposito delle macchine ed attrezzature
- amministrazione e servizi

### **Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di Superficie utile ovvero, se superiore, 0,05 mq/mq di St (o Sf se coincidente)
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

### **Prescrizioni**

- L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie utile non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore nè al 30% della superficie utile destinata alla produzione, nè a mq. 150 fatta salva quella esistente se superiore. Per aziende con superficie a destinazione produttiva superiore a mq. 600 è consentita la realizzazione di due alloggi aventi complessivamente Su max non superiore a mq. 300.
- Negli interventi di nuova edificazione deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato pari ad almeno il 10% della Sf.

**Uso** P3

Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti

**Funzione di appartenenza**

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

**Specificazione delle attività ammesse**

/

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto
- amministrazione e direzione, attività sindacale ricreativa e sociale al servizio degli addetti
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte o trasformate dall'azienda
- laboratori di ricerca e controllo della produzione
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq/mq di St (o Sf se coincidente) ovvero 0,10 mq/mq di Su, se superiore
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

**Prescrizioni**

- L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie utile non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore nè al 30% della superficie utile destinata alla produzione, nè a mq. 150 fatta salva quella esistente se superiore. Per aziende con superficie a destinazione produttiva superiore a mq. 600 è consentita la realizzazione di due alloggi aventi complessivamente Su max non superiore a mq. 300.
- Attività di esposizione e vendita deve essere, anche dimensionalmente, subordinata a quella di produzione o trasformazione
- Negli interventi di nuova edificazione deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato pari ad almeno il 10% della Sf.

<b>Uso</b> P4 Industria di macellazione e lavorazione carni
--

**Funzione di appartenenza**

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

**Specificazione delle attività ammesse**

/

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- sezionamento e lavorazione carni bovine, ovine e avicunicole, loro conservazione e trasporto
- amministrazione e direzione, attività sindacale ricreativa e sociale al servizio degli addetti
- laboratori di ricerca e controllo della produzione
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq/mq di St (o Sf se coincidente) ovvero 0,10 mq/mq di Su, se superiore
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

**Prescrizioni**

- L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie utile non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore nè al 50% della superficie utile complessiva nè a mq. 150 fatta salva quella esistente se superiore.
- Negli interventi di nuova edificazione deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato pari ad almeno il 10% della Sf.

<b>Uso</b> R1 Residenza
----------------------------

**Funzione di appartenenza**

Funzione abitativa

**Specificazione delle attività ammesse**

Comprende le attività necessitanti alla permanenza abitativa dei nuclei familiari, svolte nell'ambito dell'abitazione nei limiti delle norme del Regolamento di igiene

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- alloggi
- locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per centrale termica, locali diversi di uso condominiale

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

**Prescrizioni**

/

<b>Uso</b> R2 Residenza collettiva
---------------------------------------

**Funzione di appartenenza**

Funzione abitativa

**Specificazione delle attività ammesse**

Comprende le attività necessitanti alla permanenza abitativa e all'assistenza in alloggi, convitti, case per studenti, case di riposo per anziani e strutture di tipo assistenziale.

**Spazi fisici e strutture**

Comprende gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinate a:

- alloggi, camere, spazi comuni;
- locali per lo svolgimento delle attività specifiche connesse all'uso;
- autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per impianti, locali diversi di uso comune;
- adeguata sistemazione delle aree di pertinenza.

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

**Prescrizioni**

/

<b>Uso</b> S1 Pubblica amministrazione
---

**Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio

**Specificazione delle attività ammesse**

/

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto col pubblico
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

**Prescrizioni**

/

<b>Uso</b> S2 Istruzione
-----------------------------

**Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio

**Specificazione delle attività ammesse**

/

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- istruzione primaria, secondaria e speciale
- attività sportive educative
- amministrazione, direzione e servizi

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

**Prescrizioni**

/

<b>Uso</b> S3 Sanità e altri servizi sociali
---

**Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio

**Specificazione delle attività ammesse**

/

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- servizi ospedalieri, ambulatoriali, laboratori di analisi, servizi di ambulanza, assistenza sociale e infermieristica, per la donazione del sangue ed altre istituzioni
- amministrazione, direzione e servizi

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

**Prescrizioni**

/

<b>Uso</b> S4 Organizzazioni associative
---

**Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio

**Specificazione delle attività ammesse**

Attività di organizzazioni economiche, di titolari d'impresa, professionali, sindacali, politiche, culturali, ricreative, religiose

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

**Prescrizioni**

/

<b>Uso</b> S5 Organizzazione del culto religioso
---

**Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio

**Specificazione delle attività ammesse**

/

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- il culto quali chiese, oratori
- attività educative, ricreative e per l'espressione della comunità religiosa quali attrezzature per il gioco, lo studio, il tempo libero
- abitazione e conduzione delle attività del personale religioso, quali canoniche, conventi
- amministrazione, direzione e servizi

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

**Prescrizioni**

/

<b>Uso</b> S6 Attività ricreative e culturali
--

**Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio

**Specificazione delle attività ammesse**

/

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività culturali: biblioteche, archivi, musei, mostre, centri di studio, conferenze e congressi
- intrattenimento e spettacolo: proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere
- associazioni di natura ricreativa o culturale
- amministrazione, direzione e servizi

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

**Prescrizioni**

/

<b>Uso</b> S7 Attività sportive
------------------------------------

**Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio

**Specificazione delle attività ammesse**

/

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività sportive in genere: stadi, piscine, palestre, maneggi per equitazione, campi attrezzati per i diversi sports
- amministrazione, direzione e servizi

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 3 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

**Prescrizioni**

/

**Uso** S8  
Difesa e protezione civile

**Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio

**Specificazione delle attività ammesse**

/

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- caserme ed impianti
- amministrazione e servizi

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

**Commento [R22]:** 1 Variante 1/2001

**Prescrizioni**

/

<b>Uso</b> S9 Servizi tecnici e tecnologici
--

**Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio

**Specificazione delle attività ammesse**

/

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e distribuzione di energia elettrica, gas, acqua; smaltimento dei rifiuti solidi, delle acque di scarico e simili; manutenzione della viabilità e delle aree pubbliche; controllo e manutenzione del territorio; gestione dei servizi pubblici di trasporto.

**Standards**

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

**Prescrizioni**

/

<b>Uso</b> S10 Attrezzature cimiteriali
--

**Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio

**Specificazione delle attività ammesse**

/

**Spazi fisici e strutture**

Comprende gli spazi destinati alla sepoltura, al culto, alla vendita di oggetti sacri e fiori, agli impianti ed attrezzature connesse.

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi: in rapporto all'utenza massima prevista

**Prescrizioni**

/

<b>Uso</b> S11 Fruizione del verde
---------------------------------------

**Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio

**Specificazione delle attività ammesse**

Attività di tipo ricreativo, gioco, riposo, incontro, iniziative culturali, educative, ecc.

**Spazi fisici e strutture**

Comprende le aree non edificate organizzate in funzione delle attività ammesse.

Il Comune può prevedervi costruzioni di modesta dimensione e rimovibili, per lo svolgimento delle attività ammesse, convenzionando con gli eventuali soggetti attuatori privati la gestione del servizio relativo, quanto a tipo di attività, forme di utilizzo, oneri attinenti, ecc.

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 3 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

**Prescrizioni**

/

<b>Uso</b> S12 Parcheggio
------------------------------

**Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio

**Specificazione delle attività ammesse**

Organizzazione della sosta temporanea dei veicoli

**Spazi fisici e strutture**

/

**Standards**

/

**Prescrizioni**

/

<b>Uso</b> T1 Alberghi
---------------------------

**Funzione di appartenenza**

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

**Specificazione delle attività ammesse**

/

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizi alberghieri e simili con o senza servizi di ristorazione
- attrezzature connesse alla ricettività alberghiera
- relativi amministrazione, direzione e servizi
- alloggio del titolare e/o del personale di custodia

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

**Prescrizioni**

L'abitazione del titolare e/o del personale addetto è ammesso nella misura massima di due alloggi aventi complessivamente Su max non superiore a mq. 300 fatta salva quella esistente se superiore.

**Uso** T2

Ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante

**Funzione di appartenenza**

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

**Specificazione delle attività ammesse**

/

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- ricettività di tipo non alberghiero, priva di servizi di ristoro e trattenimento
- relativi amministrazione e servizi
- alloggio del personale di custodia

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

**Prescrizioni**

L'abitazione del personale addetto è ammesso nella misura massima di mq. 150 di Su fatta salva quella esistente se superiore.

<b>Uso</b> T3 Attività ludiche a carattere privato
---

**Funzione di appartenenza**

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

**Specificazione delle attività ammesse**

/

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività ricreative e di spettacolo, quali cinema, sale giochi e ritrovo, discoteche, locali da ballo, piano-bar e nights
- impianti sportivi privati
- parchi divertimento, circhi
- relativi amministrazione, direzione e servizi
- alloggio del titolare e/o del personale di custodia

**Standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 3 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e comunque non inferiore a 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

**Prescrizioni**

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla custodia è ammesso nella misura di un alloggio con una superficie utile non superiore nè al 10% della superficie utile complessiva nè a mq. 150 fatta salva quella esistente se superiore.

<b>Uso</b> T4 Campeggio
----------------------------

**Funzione di appartenenza**

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

**Specificazione delle attività ammesse**

Attività pertinenti il turismo all'aria aperta

**Spazi fisici e strutture**

Comprendono gli edifici destinati a servizi igienici, a ristorazione, divertimento, acquisti, alloggio di custodia, attrezzature sportive

**Standards**

- parcheggi pubblici: 1 posto macchina ogni 10 piazzole, da reperire in corrispondenza dell'accesso
- parcheggi di pertinenza: non meno di 1 posto macchine per ogni piazzola

**Prescrizioni**

/

<b>Uso</b> U Usi in atto
-----------------------------

**Funzione di appartenenza**

/

**Specificazione delle attività ammesse**

Sono quelli certificati o attestati al data di adozione del presente PRG

/

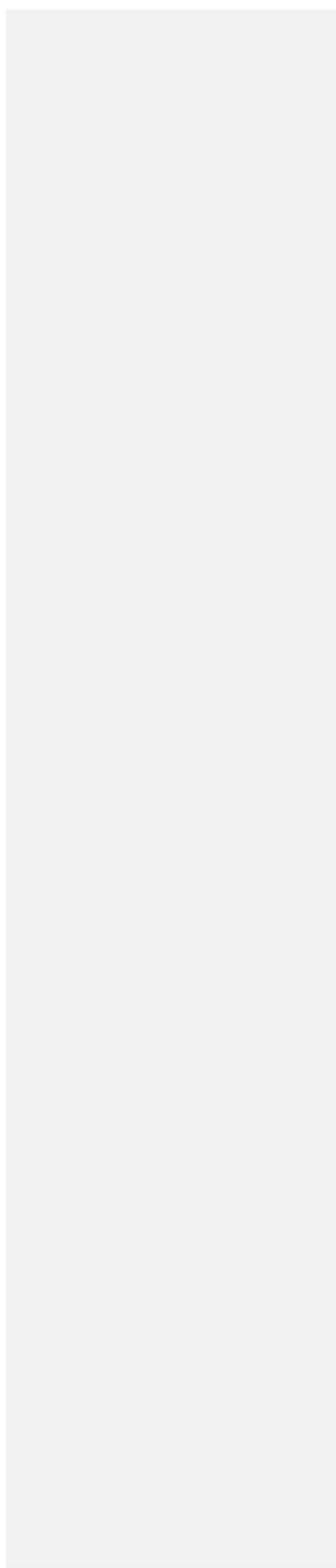
**Spazi fisici e strutture**

**Standards**

/

**Prescrizioni**

/



**DISCIPLINE PARTICOLAREGGIATE**  
**ALLEGATE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**



**Allegato n° 1**

**DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE  
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A**



## LEGENDA

### TIPO DI INTERVENTO CONSENTITO

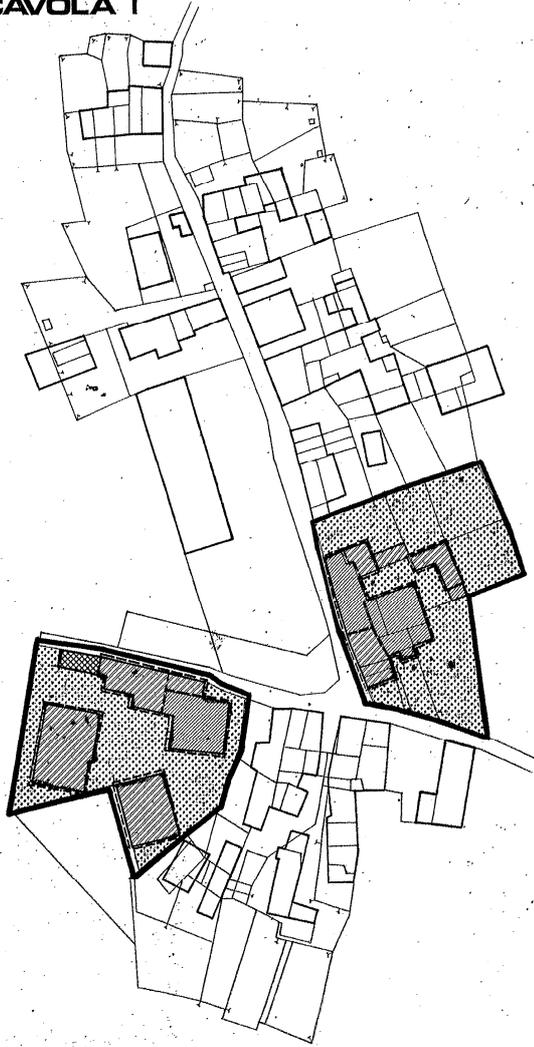
-  RESTAURO
-  RISANAMENTO CONSERVATIVO
-  RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
-  RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
-  MANUTENZIONE
-  DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE
  
-  UNITA' MINIMA DI INTERVENTO
  
-  AREE CORTILIVE E SPAZI LIBERI NON EDIFICABILI
  
-  PERIMETRO DELLA ZONA STORICA "A"

RETRO

TAV. 3.2

**AVVERTENZE DI INTERVENTO CONSENTITE  
UNITA' MINIMA DI INTERVENTO**

**CAVOLA I**

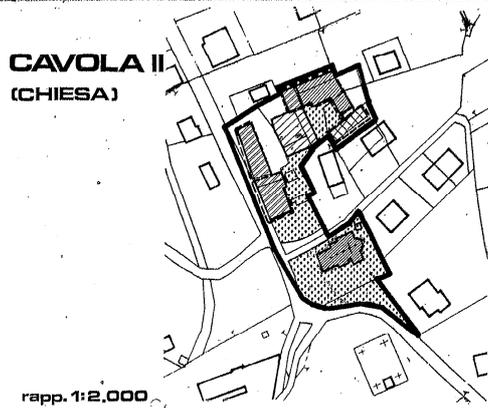


repp. 1:1.000

RETRO

TAV. 3.3

**AVGZTIPO DI INTERVENTO CONSENTITO  
E UNITA MINIMA DI INTERVENTO**

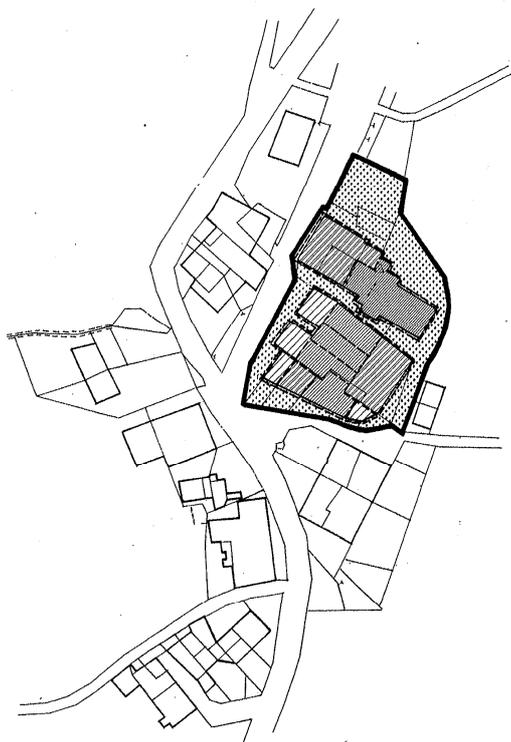


RETRO

TAV. 3.4

**AV.3.4 TIPO DI INTERVENTO CONSENTITO  
UNITA' MINIMA DI INTERVENTO**

**QUARA**



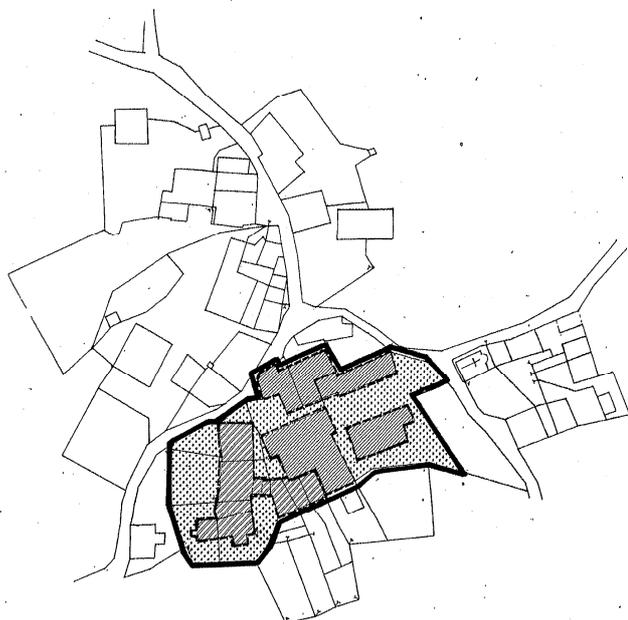
rapp. 1:1.000

RETRO

TAV. 3.5

**TAV. 3.5 TIPO DI INTERVENTO CONSENTITO  
E UNITA' MINIMA DI INTERVENTO**

**CA' DI GUGLIO**

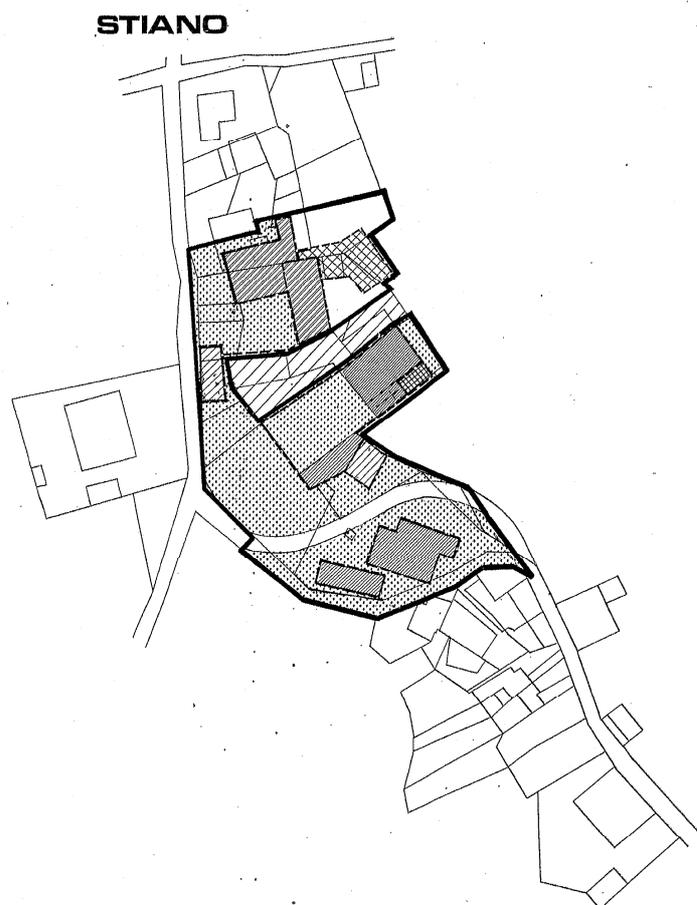


rapp. 1:1.000

RETRO

TAV. 3.6

**TAV. 3.6 TIPO DI INTERVENTO CONSENTITO  
E UNITA' MINIMA DI INTERVENTO**



rapp. 1:1.000

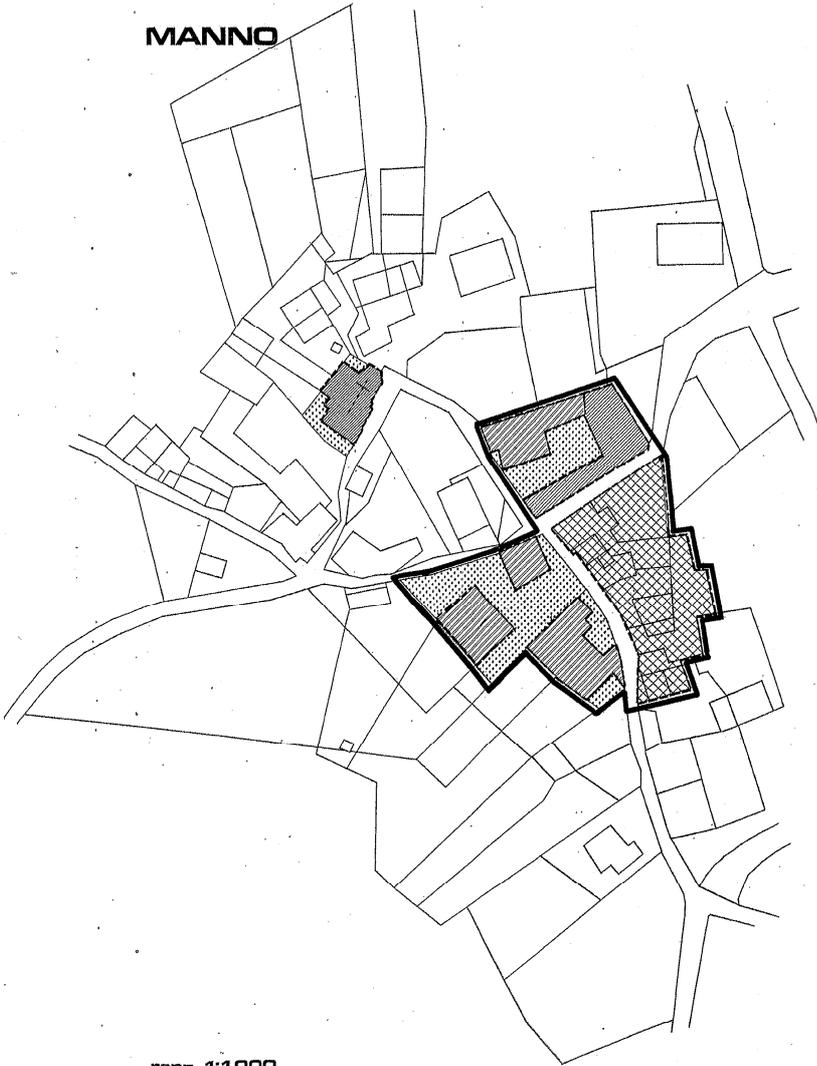
 Zona residenziale B1 di conservazione dell'esistente

RETRO

TAV. 3.7

**TAV. 3.7 - TIPO DI INTERVENTO CONSENTITO  
E UNITA' MINIMA DI INTERVENTO**

**MANNO**



rapp. 1:1.000

RETRO

## LEGENDA

### DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

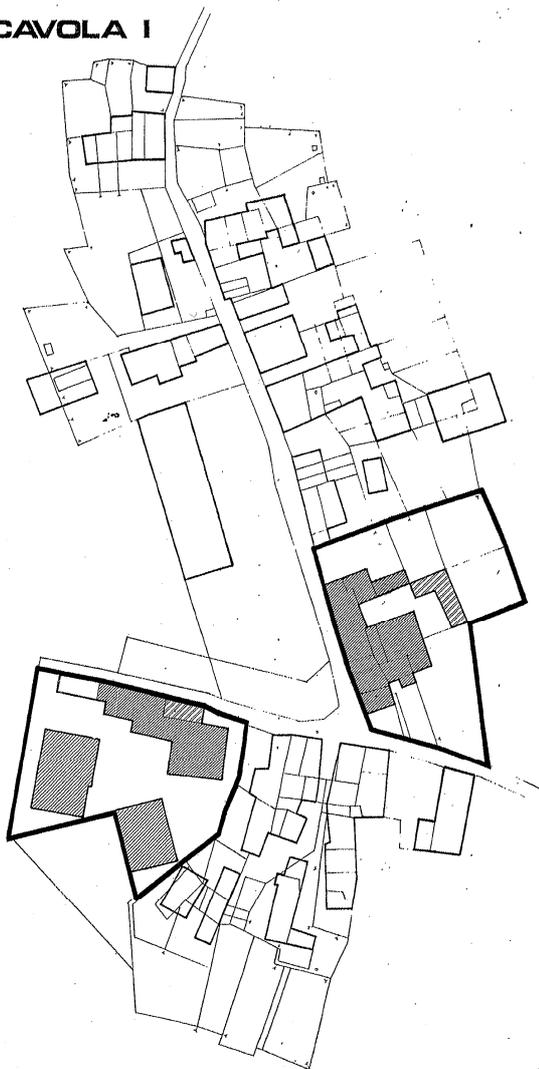
	RESIDENZIALE E FUNZIONI CONNESSE ALLA DESTINAZIONE DI ZONA RESIDENZIALE
	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE ED OGNI ALTRA DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILE CON IL CARATTERE DI ZONA RESIDENZIALE
	VOLUMI TECNICI E DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA
	SERVIZI PUBBLICI
	SERVIZI COMMERCIALI
	AGRICOLO DI SERVIZIO - VOLUMI TECNICI E DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA
	PERIMETRO ALLA ZONA STORICA "A"

RETRO

TAV. 3.2

**TAV. 3.2 DESTINAZIONE D'USO AMMESSA**

**CAVOLA I**



rapp. 1:1.000

RETRO

TAV. 3.3

**IAV.53 DESTINAZIONE D'USO AMMESSA**

**CAVOLA II**  
**(CHIESA)**

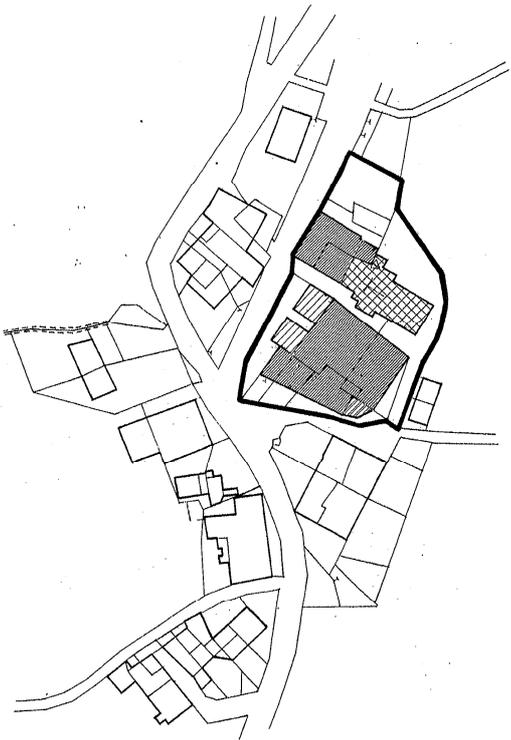


RETRO

TAV. 3.4

**TAV. 3.4 DESTINAZIONE D'USO AMMISIBILE**

**QUARA**



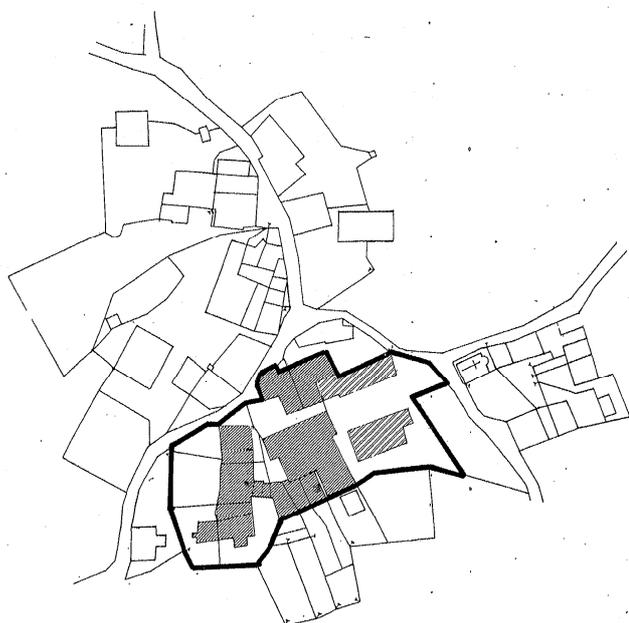
rapp. 1:1.000

RETRO

TAV. 3.5

**AVANTI DESTINAZIONE D'USO AMMESSA**

**CA' DI GUGLIO**



repr. 1:1.000

RETRO

TAV. 3.6

**TAV. 3.6 DESTINAZIONE D'USO AMMESSA**

**STIANO**



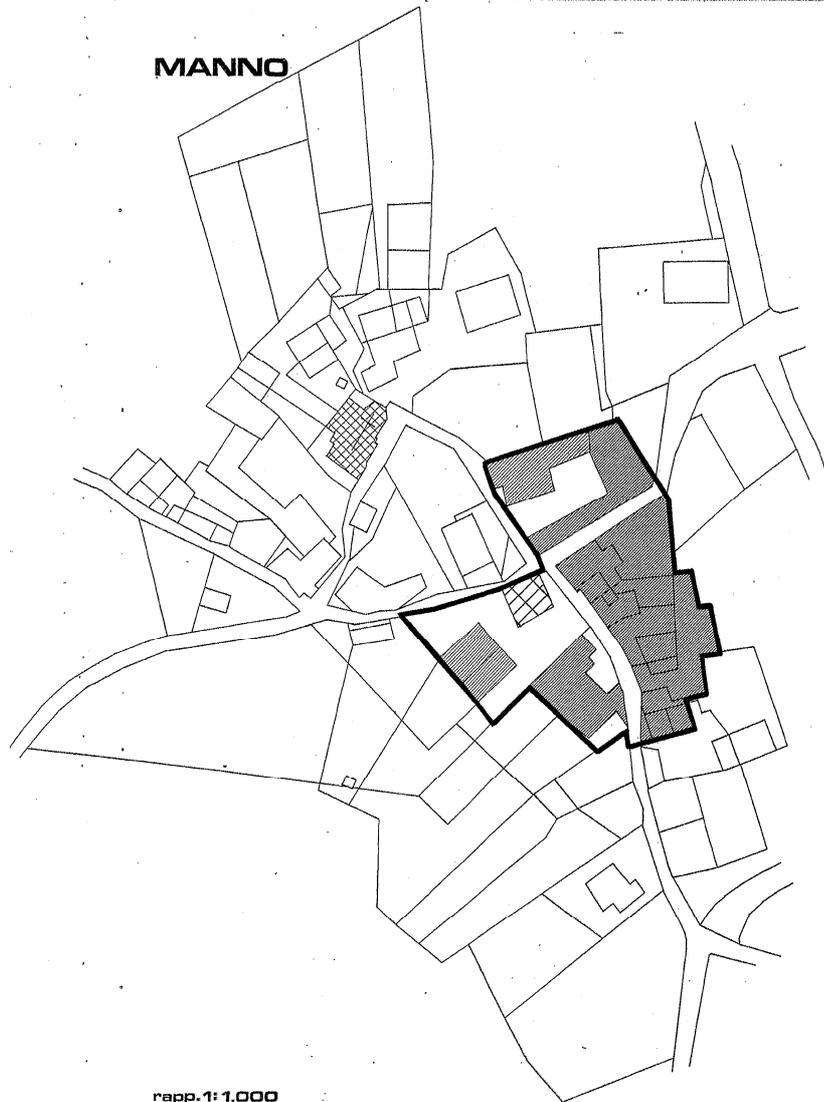
rapp. 1:1.000

 Zona residenziale BI di conservazione dell'esistente

RETRO

TAV. 3.7

**TAV. 3.7 DESTINAZIONE D'USO A MIVIESSA**



repp. 1: 1.000

RETRO

**Allegato n° 2**

**DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LA  
ZONA URBANISTICA D3 "ZONA ARTIGIANALE E  
INDUSTRIALE DI RILIEVO COMPENSORIALE"**



- 1.** La zona D3, individuata nelle tavole del P.R.G. e localizzata a Fora di Cavola, è destinata ad insediamenti produttivi a prevalente carattere industriale e artigianale.
- 2.** Nell'ambito di tale zona sono individuati i seguenti comparti:
  - D.3.1 - ubicato a valle della strada provinciale di fondovalle Secchia, destinato ad insediamenti produttivi a prevalente carattere industriale e artigianale;
  - D.3.2. - ubicato a monte della medesima strada di fondovalle, destinato ad insediamenti produttivi a prevalente carattere artigianale e in cui non sono ammesse attività insalubri di 1° classe.
- 3.** Ognuno dei suddetti comparti è suddiviso in (due) subcomparti così articolati:
  - D.3.1.a 1: di completamento, soggetto a piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, per il quale vengono confermati gli indici e i parametri vigenti fatto salvo quanto previsto al successivo comma 11;
  - D.3.1.a 2: esistente con piano particolareggiato approvato, soggetto a piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, per il quale vengono confermati gli indici e i parametri vigenti fatto salvo quanto previsto al successivo comma 11;
  - D.3.1.b: di espansione soggetto a piano particolareggiato di iniziativa privata o pubblica;
  - D.3.2.a: con strumento preventivo di attuazione già approvato;
  - D.3.2.b: di espansione, soggetto a piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.
- 4.** Nella zona D3 è consentita la realizzazione di:
  - a) edifici ed attrezzature per attività industriali;
  - b) laboratori e fabbriche per attività artigianali;
  - c) depositi, magazzini, silos, rimesse e servizi di trasporto;
  - d) uffici e mostre connessi con le attività insediate;
  - e) servizi di interesse collettivo complementari alle attività insediate;
  - f) impianti tecnici e tecnologici e annessi locali di servizio;
  - g) attività commerciali all'ingrosso e centri commerciali limitatamente al comparto D.3.2.
- 5.** L'edificazione a scopo abitativo per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti è ammessa in misura non superiore a 150 mq di Su residenziale per i lotti fino a 3.000 mq e non superiore a 300 mq di Su per i lotti oltre i 3.000 mq.
- 6.** Nella zona D3 gli interventi si attuano attraverso piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, di cui agli artt. 22 e 25 della L.R. 47/78 e s.m., che dovranno essere estesi alla superficie complessiva di ognuno dei comparti individuati nelle tavole di P.R.G. o che, in subordine, potranno essere estesi solo ai subcomparti. In tal caso dovranno essere prodotti adeguati elaborati estesi a tutto il comparto atti a dimostrare il rapporto funzionale tra i diversi subcomparti relativamente all'accessibilità e viabilità interna, alla distribuzione dei volumi, alla organizzazione e articolazione del verde pubblico e delle attività collettive, allo smaltimento dei reflui di cui al successivo comma 8, ai dettagli progettuali indicati al 14° comma.
- 7.** I piani particolareggiati estesi all'intero comparto dovranno a loro volta verificare la conformità degli interventi già realizzati con le norme del presente articolo garantendo il rapporto funzionale tra i subcomparti esistenti e quelli di espansione secondo quanto indicato al precedente comma.
- 8.** I medesimi piani dovranno inoltre individuare il sistema di smaltimento delle acque nere relativo all'intera area produttiva e i reflui dovranno essere convogliati in un impianto di depurazione di 2° livello a fanghi attivi con potenzialità commisurata al carico inquinante complessivo dell'area.
- 9.** I piani particolareggiati dovranno rispettare i limiti e gli indici seguenti:
  - a)  $U_t = 4.500 \text{ mq/Ha}$
  - b)  $S_m =$  secondo quanto previsto dal P.P. e comunque non inferiore a mq 2.000
  - c) Parcheggi inerenti le costruzioni =  $10 \text{ mq}/100 \text{ mq Su}$
  - d) Parcheggi pubblici = 5% St

- e) Verde pubblico attrezzato e attività collettive (U1) = 10% St
- f) Verde pubblico di riqualificazione (U2) = 15% St
- g) Distanza minima dell'edificazione dalla strada provinciale = 20 mt
- h) Distanza minima dell'edificazione dalla viabilità interna = 10 mt
- i) Distanza minima dai confini dei lotti = 5 mt
- l) Distanza minima dal limite demaniale del corso d'acqua = 50 mt
- m) Distanza minima dal limite superiore dell'opera di difesa spondale = 20 mt
- n) Altezza massima degli edifici = 12 mt alla linea di gronda
- o) Superficie impermeabile del lotto = non superiore all'80% della superficie scoperta, escludendo dal computo le aree destinate a verde privato.

**10.** Per motivate e dimostrate esigenze i piani particolareggiati potranno prevedere deroghe ai limiti delle altezze e delle distanze minime dai confini interni fissate delle presenti norme.

**11.** Gli interventi nei subcomparti D 3.1.a1 e D.3.1.a2 vengono realizzati secondo gli indici e parametri della normativa vigente alla data del 31.5.1996; interventi non previsti nel piano particolareggiato già approvato sono realizzabili previa revisione del P.P. stesso nel rispetto dei limiti e degli indici di cui al precedente comma 9. Relativamente al comparto D 3.1.a1, la possibilità di utilizzare gli indici e parametri previsti dalla normativa vigente al 31.5.1996 è subordinata alla sottoscrizione dell'impegno, eventualmente mediante la stipula di apposita fidejussione, da parte del soggetto esecutore di realizzare direttamente ovvero di compartecipare alla realizzazione delle opere di difesa spondale previste al successivo comma 12. Inoltre con riferimento alla parte già ricompresa entro il piano particolareggiato approvato in data 07/03/1978 con delibera C.C. n. 28 e successive modifiche si richiede la verifica idraulica in ordine alla adeguatezza delle opere di difesa già realizzate, fermo restando che per i nuovi ampliamenti dovrà comunque essere richiesto, in fase esecutiva delle opere, il parere idraulico di cui al R.D. 523/1904. In assenza dell'impianto di depurazione per il trattamento degli scarichi fognari per l'intera area artigianale, gli ampliamenti o le modifiche del ciclo produttivo che comportino un conseguente aumento del carico organico dei reflui prodotti oltre i 10 A. E. sono subordinati alla dotazione di impianto autonomo del tipo a ossidazione totale.

**12.** I Piani particolareggiati di attuazione di cui ai subcomparti D.3.1a e D.3.1b potranno essere approvati solo qualora il completamento delle opere di difesa spondale, che si rendono necessarie a tutela anche dell'insediamento esistente, sia già stato realizzato secondo i criteri e le prescrizioni contenute nella relazione idraulica allegata alla variante parziale al P.R.G. concernente l'area di Fora di Cavola, approvata con delibera di G.R. n° 314 del 24.3.1998 e nella direttiva regionale approvata con delibera di Giunta n° 3939 del 6.9.1994, nonché sulla base delle indicazioni che il competente Servizio regionale riterrà di prescrivere. Tali opere, inoltre, devono essere già state collaudate dalla stessa autorità competente.

**13.** Il piano particolareggiato dei comparti o dei subcomparti dovrà:

- prevedere nella fascia inedificabile ubicata lungo il corso d'acqua, di cui ai punti l) ed m) del comma 9, unicamente la realizzazione di verde pubblico e privato, parcheggi e aree di stoccaggio purchè non destinate a materiali e/o rifiuti classificabili come tossico-nocivi;
- destinare unicamente a verde pubblico la fascia di inedificabilità di 20 mt dalla sommità della sponda dell'opera di difesa; al terreno ivi incluso dovrà essere conferita una consistente acclività atta a garantire un adeguato sgrondo delle acque superficiali;
- destinare le superfici topograficamente meno elevate in quota a verde ovvero a deposito merci, viabilità di servizio e parcheggi; in ogni caso dovrà essere evitata la formazione di zone intercluse che abbiano, nelle varie sezioni, quote inferiori a quelle delle difese spondali aumentate del franco,

qualora non siano adeguatamente attrezzate per garantire un completo e rapido esaurimento delle acque.

**14.** Le norme urbanistiche ed edilizie dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata relativi ai comparti o subcomparti dovranno contenere prescrizioni relative a:

-alla definizione dei dettagli progettuali concernenti la tipologia, i materiali e i colori dei manufatti architettonici, nonché le recinzioni, gli spazi cortilivi e i materiali di arredo utilizzabili;

-alla documentazione da presentare a corredo dei progetti esecutivi delle attività produttive insediabili che deve riguardare anche gli impianti installati, i processi di lavorazione, i materiali impiegati, gli scarichi gassosi,

liquidi e solidi dagli stessi prodotti nonché le emissioni sonore e relative misure di contenimento;

-alla realizzazione del verde pubblico e privato.

**15.** Il verde pubblico deve essere finalizzato a soddisfare funzioni ricreative, alla ricostituzione della vegetazione danneggiata o eliminata, al miglioramento e alla riqualificazione ambientale dell'area di intervento; deve essere realizzato rispettando le indicazioni di cui al successivo comma e prevedendo nell'ambito di ogni comparto una corretta distribuzione delle specie vegetali in modo da evitare corridoi paralleli, da aumentare le connessioni, da formare macchie, da creare legami con le formazioni arbustive e il bosco esistente, nel rispetto delle condizioni ecologiche della stazione su cui si interviene.

**16.** Gli interventi di realizzazione del verde pubblico si suddividono in:

a) verde pubblico attrezzato: ha funzioni di protezione del suolo, di miglioramento ambientale e ricreative; il verde dovrà essere realizzato secondo le tecniche in uso nell'arboricoltura da legno per la formazione di boschi naturali, con struttura diversificata al suo interno, e localizzato principalmente tra la fascia di rispetto del corso d'acqua e gli insediamenti produttivi, lungo le scarpate della viabilità provinciale e interna, nelle aree attrezzate di interesse collettivo;

b) verde pubblico di riqualificazione: ha lo scopo di ricostituire le formazioni ecologiche danneggiate o eliminate attraverso la realizzazione di imboschimenti con la tecnica delle "macchie seriali", utilizzando specie riparie, su aree di superficie da 1.000 a 2.000 mq, aventi forma irregolare e allungata in senso E-O, distanti tra loro fino a 30-40 m, da localizzarsi in particolare sui terrazzamenti più consolidati e nella fascia di rispetto lungo il corso d'acqua, e di creare ambienti diversificati finalizzati ad aumentare la complessità e l'alternanza degli habitat presenti nella stazione utilizzando specie vegetali di pregio e di rischio per la fauna, da localizzarsi nel settore orientale del comparto D.3.1b.

**17.** Le specie arboree ed arbustive da utilizzare per gli interventi del verde pubblico in base alle caratteristiche biotecniche, ecologiche e paesaggistiche del sito devono essere ricomprese all'interno del seguente elenco:

ACERO CAMPESTRE  
ONTANO NERO  
AGAZZINO  
PINO SILVESTRE  
BIANCOSPINO  
PIOPPO NERO  
CILIEGIO  
PIOPPO TREMOLO  
CORNILOLO  
MASCHIO ROVERE  
CORNILOLO SANGUINELLO  
ROVERELLA  
ORNIELLO  
SALICE BIANCO  
GINESTRE  
SALICI DIVERSI  
NOCCIOLO  
CIAVARDELLO  
OLIVELLO  
SPINOSO  
TIGLI

**18.** Nella definizione dei piani particolareggiati dovranno essere tenuti in considerazione, rispettando le valutazioni e le indicazioni progettuali contenute nella Tav. 9 della richiamata variante al P.R.G., i seguenti elementi costituenti il paesaggio:

-i margini naturali (limiti dei boschi e del corso d'acqua, terrazzi fluviali, scarpate di erosione, discontinuità morfologiche);

-le direttrici assiali (crinali, corsi d'acqua, viabilità);

-gli elementi polari e/o nodali.

**19.** Gli elementi costitutivi dei piani particolareggiati, oltre a quanto previsto dall'art. 49 della L.R. 47/78 e s.m., dovranno essere integrati da:

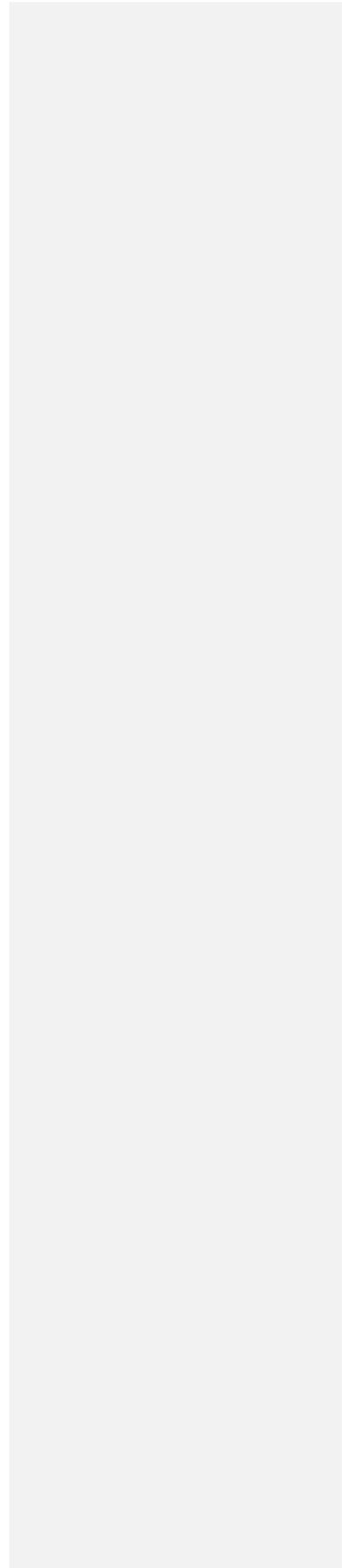
-un progetto esecutivo apposito per la realizzazione del verde pubblico, costituito da idonei elaborati tecnici, e un piano di coltura e conservazione che definisca le operazioni culturali successive all'impianto;

-vedute prospettiche e/o assonometriche ovvero simulazioni dell'intervento, estese ad un adeguato intorno e che mostrino i manufatti nel loro rapporto con il paesaggio, ricercando le visuali più significative e importanti dirette sia dall'esterno verso l'area sia dall'interno dell'area verso l'esterno;

-sezioni estese ad un adeguato intorno che mettano in evidenza il rapporto dei volumi e della composizione architettonica dell'intervento da realizzare con la morfologia e gli elementi del paesaggio in cui si inserisce;

-valutazione dell'inserimento paesaggistico dell'intervento inteso in tutti i suoi aspetti (edifici, viabilità, spazi pubblici e verde) tenendo conto del rapporto dello stesso con gli elementi costituenti il paesaggio di cui al comma precedente.

**20.** Per quanto attiene l'area perimetrata come "ambito di conferma della previgente edificabilità", oggetto di uno specifico diritto di superficie e destinata alla realizzazione di strutture di interesse collettivo, vengono confermate le condizioni di edificabilità contenute nell'art.6 del disciplinare relativo alla costituzione del diritto di superficie approvato con delibera di Consiglio n°19 in data 08.04.2003.



**Allegato n° 3**

**DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA  
PER GLI INSEDIAMENTI RURALI**



## **DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER GLI INSEDIAMENTI RURALI**

### **1. Impianto normativo**

Il presente articolo disciplina gli interventi negli insediamenti rurali che individuano gli edifici, i complessi di edifici e i nuclei esistenti nel territorio rurale.

Tale disciplina definisce:

- le tipologie degli insediamenti rurali;
- le destinazioni d'uso ammesse;
- le limitazioni;
- i vincoli;
- gli usi e gli interventi edilizi ammessi;
- le opere edilizie suggerite;
- le verifiche dello stato di fatto.

Negli elaborati 6 e 7, rispettivamente in scala 1:1.000 e 1:2.000 su base C.T.R., sono riportati in apposite schede e in distinte figure i perimetri degli insediamenti rurali e la relativa classificazione, i vincoli, le destinazioni d'uso ammesse, le opere edilizie suggerite.

La figura degli elaborati 6 e 7 che contiene il perimetro dell'insediamento rurale e la relativa classificazione consente di individuare il tipo di insediamento rurale cui appartiene l'immobile interessato.

La figura degli elaborati 6 e 7 che contiene i vincoli consente di individuare i vincoli di tipo conservativo su edifici, pertinenze e piante monumentali.

La figura degli elaborati 6 e 7 che contiene le destinazioni d'uso ammesse indica per ogni edificio o sua parte funzionalmente distinta la classificazione cui consegue la definizione degli usi e degli interventi edilizi ammessi.

La figura degli elaborati 6 e 7 che contiene le opere edilizie suggerite schematizza le opere edilizie che si suggerisce di effettuare in concomitanza con gli interventi edilizi richiesti.

## **2. Tipologie degli insediamenti rurali**

Gli insediamenti rurali sono così articolati:

- E6 - insediamenti rurali isolati in ambiente naturale, paraturale, da rinaturare e/o assoggettato a tutela;
- E7 - insediamenti rurali isolati in ambiente rurale prevalentemente agricolo;
- E8 - insediamenti rurali isolati in ambiente periurbano, provvisto di infrastrutture;
- E9 - insediamenti agricoli specialistici dismessi;
- E10 - insediamenti rurali annucleati.

Gli insediamenti rurali isolati e gli insediamenti rurali annucleati sono individuati nelle tavv. 5 in scala 1:5.000 del P.R.G.: ogni insediamento rurale isolato è identificato con un numero di riferimento riportato anche nell'elaborato 7, ogni insediamento rurale annucleato è identificato dal suo toponimo riportato anche nell'elaborato 6.

I perimetri degli insediamenti rurali isolati e degli insediamenti rurali annucleati riportati sia sulle tavv. 5 in scala 1:5.000 sia sugli elaborati 6 e 7 non delimitano delle proprietà, ma individuano degli edifici o insieme di edifici connessi da legami di funzionalità e da regole di intervento.

All'interno dei perimetri degli insediamenti rurali isolati e degli insediamenti rurali annucleati si applicano in ogni caso anche le norme relative alle zone urbanistiche che vi compaiono.

## **3. Usi e interventi edilizi ammessi**

Gli usi e gli interventi edilizi effettivamente ammessi nei singoli edifici, o loro parti funzionalmente distinte, dipendono dalla combinazione delle classificazioni e individuazioni contenute nelle schede degli elaborati 6 e 7 relative a:

- la classificazione degli insediamenti rurali;
- la classificazione delle destinazioni d'uso ammesse;
- la individuazione delle limitazioni;
- la individuazione dei vincoli conservativi.

Pertanto, fermo restando quanto disposto in relazione alle limitazioni (punto 4) ed ai vincoli (punto 5), gli usi e gli interventi edilizi ammessi sono così specificati:

### **3.1. Interventi relativi ad usi agricoli**

Negli insediamenti rurali di tipo E6, E7, E8 e E9 sono ammessi gli interventi relativi ad usi agricoli di cui alla zona urbanistica E1.

Negli insediamenti rurali ricadenti in aree di vincolo le relative prescrizioni sono prevalenti.

Negli insediamenti rurali di tipo E10 sono ammessi, nel rispetto di quanto previsto alla zona urbanistica E1, i seguenti tipi di intervento:

- interventi conservativi;
- interventi manutentori;
- interventi adeguativi;
- demolizione e ricostruzione e ampliamento: solo per l'abitazione agricola (A1) e per i servizi agricoli (A2).

### 3.2. Interventi relativi ad usi extragricoli

#### 3.2.1. Negli insediamenti rurali di tipo E6, E7, E8 e E10

*Edificio a prevalente funzione abitativa identificato con lettera "R" nella rappresentazione delle "Destinazioni d'uso ammesse" degli elaborati 6 e 7*

- E' consentito il mantenimento delle unità abitative esistenti con aumento della superficie utile ricavabile entro il volume chiuso esistente, con esclusione di bassi servizi connessi all'edificio abitativo e fatto salvo il mantenimento di una superficie per autorimessa con almeno 1 posto macchina per alloggio.

- E' consentita la realizzazione di una autorimessa per alloggio secondo quanto disposto per i parcheggi di pertinenza delle costruzioni qualora le unità abitative esistenti ne siano sprovviste e restando fermo il numero delle unità abitative stesse, intervenendo prioritariamente nel recupero di fabbricati e solo in carenza con la costruzione di fabbricati nuovi.

Nel caso di recupero di fabbricati abitativi rurali abbandonati la realizzazione dell'autorimessa è richiesta entro il fabbricato esistente quando il medesimo abbia dimensione superiore a mc 300 vuoto per pieno.

Nel caso il soggetto attuatore richieda di intervenire mediante Piano di recupero, purchè esteso a più unità di intervento, può essere consentita, qualora si renda necessaria per la migliore conservazione dei caratteri tipologici ambientali, la realizzazione delle autorimesse in aree esterne al perimetro delle unità stesse, purchè funzionalmente collegate e convenientemente inserite nel paesaggio.

- La formazione di nuove unità abitative è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) superficie utile residenziale minima per alloggio sia di nuova formazione sia residuale da eventuale frazionamento: come da normativa vigente;
- b) sia le nuove unità abitative sia le unità abitative preesistenti nell'unità di intervento devono essere dotate di superficie per autorimessa nella misura minima di almeno 1 posto macchina per alloggio o devono dotarsene mediante la trasformazione di altri edifici esistenti, per i quali il P.R.G. consenta tale uso.

- La formazione di nuove unità abitative non è consentita nel caso di edifici posti su terreni in frana attiva individuati con apposita grafia nella rappresentazione delle "Destinazioni d'uso ammesse" degli elaborati 6 e 7.

- E' consentito, purchè non escluso da eventuali vincoli o limitazioni, un ampliamento una tantum delle unità immobiliari che non derivino da frazionamento successivo al 26/6/1997, data di adozione della variante specifica per gli insediamenti rurali, che abbiano a tale data non meno di 50 mq. e non più di 100 mq. di superficie utile residenziale, fino al raggiungimento di una superficie utile residenziale massima complessiva di 100 mq. Tale facoltà è concessa ad unità immobiliari che non possano fruire di tale ampliamento all'interno di eventuali volumi rustici contigui esistenti e che non abbiano già usufruito di analoga disposizione derivante

Commento [R23]: 1 Variante 1/2001

dall'applicazione dell'art. 4.29 del P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n° 5370 del 8/11/1988.

- E' ammesso inoltre per le sole unità edilizie abitative monofamiliari, aventi Su inferiore a 150 mq. e prive di volumi rustici recuperabili, l'ampliamento con mantenimento dell'uso abitativo fino al raggiungimento di 150 mq di Su residenziale complessiva allo scopo di realizzare un unico alloggio. Tale possibilità non è applicabile ad edifici legittimati in base a provvedimento di condono edilizio e ad edifici che presentino caratteristiche architettoniche meritevoli di tutela così come individuati dal PRG, e qualora non ammessa dai piani sovraordinati. L'ampliamento è ammesso esclusivamente in aderenza al fabbricato esistente e di altezza massima di m. 7,50 o comunque non superiore all'altezza del fronte del fabbricato cui si applica. L'intervento dovrà costituire occasione per proporre, ove necessario, la ricomposizione volumetrica dell'edificio finalizzata alla sua riconduzione all'edilizia tradizionale, nonché una generale sistemazione delle aree di pertinenza.

Commento [R24]: 1 Variante 1/2005

- Relativamente agli usi sottoelencati, purchè non comportanti attività rientranti nell'elenco delle industrie insalubri di cui al D.M. 5/9/1994, e se insediati al 26/06/1997, data di adozione della variante specifica per gli insediamenti rurali, è consentito un ampliamento delle superfici a questi destinate da effettuarsi entro i volumi esistenti, e il nuovo insediamento per un massimo di mq. 100 di superficie utile entro i volumi esistenti (in tale caso è consentita l'estensione di tali usi agli edifici identificati con lettera "T" e "T1" e sono richiesti i parcheggi di urbanizzazione primaria); solamente ove non fossero disponibili volumi esistenti da recuperare, è consentito un ampliamento massimo del 30% della superficie utile esistente attraverso la realizzazione di nuovi volumi:

- a) vendita al dettaglio (C1);
- b) esercizio pubblico (C2);
- c) attività professionali e imprenditoriali (D2);
- d) artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta (C3);
- e) attività ricreative e culturali (S6);
- f) attività agrituristiche (N7).

Nel caso di attuazione mediante Piano di Recupero esteso a più unità di intervento può essere consentito, qualora si renda necessario per la migliore utilizzazione dei volumi, l'aggregazione in uno solo o più fabbricati delle superfici utili non residenziali ammesse per ciascuno dei fabbricati esistenti nelle unità di intervento.

- Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- . interventi conservativi;
- . interventi manutentori;
- . interventi adeguativi;
- . demolizione e ricostruzione alle seguenti condizioni.
  - a) l'edificio non sia soggetto a limitazioni, di cui al paragrafo 4 successivo, ovvero a vincoli, di cui al paragrafo 5 successivo;
  - b) l'edificio non sia interessato da mutamento d'uso;
  - c) sia accertata, mediante perizia preventiva giurata di tecnico abilitato, l'impossibilità del recupero con interventi di ristrutturazione e/o consolidamento.

- Nel caso di sopraelevazione ai fini dell'adeguamento delle altezze dei vani abitativi esistenti alle misure minime indicate dai Regolamenti Edilizi e di Igiene è consentito, nel caso di edifici rurali a corpi giustapposti, il mantenimento dell'allineamento, se preesistente, del colmo di copertura con una sopraelevazione del corpo rustico equivalente a quella operata sull'abitazione, anche se ciò comporta l'ottenimento all'interno del rustico stesso di un piano in più rispetto a quelli preesistenti.

- Nel caso di attuazione mediante Piano di Recupero il livello degli standards è fissato ai sensi del 7° comma dell'art. 46 della L.R. n° 47/1978, in 3 mq. di parcheggio pubblico per abitante teorico.

*Edificio con tipologia produttiva agricola idoneo alla trasformazione identificato con lettera "T" o "TI" nella rappresentazione delle "Destinazioni d'uso ammesse" degli elaborati 6 e 7*

E' un edificio di impianto agricolo tradizionale (fienile, stalla con sovrapposto fienile) di epoca non recente, di morfologia, volume, altezza e superficie coperta ritenuti sufficienti ai fini di una trasformazione ad uso abitativo.

- La formazione di nuove unità abitative, o l'ampliamento delle unità abitative preesistenti, è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) superficie utile residenziale minima per alloggio, sia di nuova formazione sia preesistente = come da normativa vigente;
- b) sia le nuove unità abitative sia le unità abitative preesistenti nell'unità di intervento devono essere dotate di superficie per autorimessa nella misura minima di almeno 1 posto macchina per alloggio o devono dotarsene mediante la trasformazione di altri edifici esistenti, per i quali il P.R.G. consenta tale uso.

Solo nel caso in cui il fabbricato oggetto di recupero abbia dimensione inferiore a mc 300 e non vi siano nell'unità di intervento fabbricati recuperabili a tale scopo è consentita la realizzazione di una autorimessa per alloggio secondo quanto disposto per i parcheggi di pertinenza delle costruzioni.

- La formazione di nuove unità abitative non è consentita nel caso di edifici posti su terreni in frana attiva individuati con apposita grafia nella rappresentazione delle "Destinazioni d'uso ammesse" degli elaborati 6 e 7.

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- . interventi conservativi;
- . interventi manutentori;
- . interventi adeguativi.

*Edificio con tipologia produttiva agricola idoneo alla trasformazione, ma ancora funzionale all'attività aziendale identificato con lettera "T2" nella rappresentazione delle "Destinazioni d'uso ammesse" degli elaborati 6 e 7*

Come i precedenti è un edificio di impianto tradizionale, che tuttavia ha subito rilevanti adattamenti, anche recenti, per renderlo funzionalmente adeguato alle esigenze dell'azienda agricola e che pertanto riveste ancora importanza produttiva.

La trasformazione ad uso abitativo può essere conseguente o alla cessazione dell'azienda o alla ristrutturazione della stessa o alla realizzazione di nuovi volumi più funzionali e sostitutivi di quello esistente se ritenuto non più idoneo. Tali condizioni devono essere verificate all'interno di un Piano di sviluppo aziendale o di un programma di conduzione aziendale.

- Per la formazione di nuove unità abitative, o l'ampliamento delle unità abitative preesistenti, si applicano le medesime disposizioni relative agli edifici classificati "T".

*Servizio agricolo, accessorio o basso servizio non idoneo alla trasformazione identificato con lettera "S" nella rappresentazione delle "Destinazioni d'uso ammesse" degli elaborati 6 e 7*

- E' consentita la trasformazione ad accessori alla residenza o alle attività esistenti e autorizzate.

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- . interventi conservativi;
- . interventi manutentori;

- . interventi adeguativi;
- . demolizione e ricostruzione limitatamente alle opere di sistemazione delle pertinenze descritte alla lettera P1 del successivo punto "7 - Opere edilizie suggerite" anche se applicate a pertinenze non identificate con la corrispondente simbologia sugli elaborati 6 e 7 dei P.R.G.

*Servizio agricolo la cui idoneità alla trasformazione d'uso dipende dall'esistenza di determinati requisiti morfometrici identificato con lettera "S\*" nella rappresentazione delle "Destinazioni d'uso ammesse" degli elaborati 6 e 7*

- Qualora sia verificata, nel modo sottoindicato, l'esistenza dei requisiti di idoneità alla trasformazione d'uso si applicano le disposizioni relative agli edifici con tipologia produttiva agricola idonei alla trasformazione identificati con lettera "T".

L'eventuale idoneità alla trasformazione ad uso abitativo è verificata dietro presentazione di perizia tecnica redatta da professionista abilitato alla progettazione edilizia, supportata da rilievo metrico in scala non inferiore a 1:50 e rilievo topografico delle aree circostanti in scala non inferiore a 1:200 e documentazione fotografica per ogni fronte del fabbricato, che dimostri l'esistenza dei sottoelencati requisiti minimi:

1) Sotto il profilo morfologico dimensionale

L'unità edilizia minima è idonea alla trasformazione quando:

- se è separata da altri edifici risponde alle seguenti caratteristiche:

- . altezza minima: ml 2,50;
- . altezza media sul fronte principale: ml 2,70;
- . volume reale vuoto per pieno minimo: mc 210 (non compresi i volumi interrati su tutti i fronti e con esclusione di tettoie, superfetazioni e precari);

- se è accorpata ad altra unità edilizia:

- . i valori di superficie e volume possono essere anche inferiori a quelli sopraindicati purché l'unità contigua abbia le caratteristiche di idoneità qui descritte: l'intervento deve allora essere esteso all'unità contigua e non può essere formata una unità abitativa autonoma;

- in ogni caso:

- . non deve avere fronti completamente contro terra;
- . non deve essere una struttura totalmente aperta (tettoia);
- . non deve essere una struttura precaria (lamiera, legname, eternit, materiali di recupero, ecc.);

2) Sotto il profilo statico conservativo

L'unità edilizia è idonea alla trasformazione quando consente il mantenimento delle parti strutturali; è ammesso l'eventuale rifacimento di parte non preponderante delle strutture. In ogni caso la struttura muraria non deve essere crollata;

3) Sotto il profilo igienico sanitario

L'unità edilizia è idonea alla trasformazione quando:

- se separata da altri edifici consente la realizzazione di almeno due fronti finestrati nel rispetto delle distanze e della VI = 0,5;

- se è accorpata ad un'altra unità edilizia idonea (abitazione esistente o edificio con caratteristiche idonee alla trasformabilità) consente la realizzazione anche di un solo fronte finestrato nel rispetto delle distanze e della VI = 0,5.

In ogni caso l'unità edilizia non è idonea alla trasformazione se è collegata o adiacente (a distanza inferiore a quella consentita dalle norme locali per la realizzazione di nuove stalle o porcilaie rispetto ad abitazioni esistenti) a stalla o porcilaia ancora in uso.

- In assenza di specifica perizia tecnica si applicano le disposizioni relative ai servizi agricoli, accessori e bassi servizi non idonei alla trasformazione identificati con lettera "S".

*Precario identificato con lettera "P" nella rappresentazione delle "Destinazioni d'uso ammesse" degli elaborati 6 e 7*

- Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
  - . demolizione;
  - . demolizione e ricostruzione limitatamente alle opere di sistemazione delle pertinenze descritte alla lettera P1 del successivo punto "7 - Opere edilizie suggerite" anche se applicate a pertinenze non identificate con la corrispondente simbologia sugli elaborati 6 e 7 dei P.R.G.
- Per gli edifici, o loro parti, accatastati alla data di adozione delle presenti norme o comunque esistenti alla data di entrata in vigore della legge 765/1967 e per quelli provvisti di concessione edilizia, anche in sanatoria, sono ammessi anche interventi manutentori.

*Edificio per il culto identificato con lettera "C" nella rappresentazione delle "Destinazioni d'uso ammesse" degli elaborati 6 e 7*

- Sono ammessi gli usi in atto.
- Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
  - . interventi conservativi;
  - . intervento manutentori.

*Fabbricato produttivo agricolo moderno o comunque inidoneo alla trasformazione residenziale identificato con lettera "M" nella rappresentazione delle "Destinazioni d'uso ammesse" degli elaborati 6 e 7*

- Sono ammessi i seguenti usi:
  - . attività di lavorazione agricola per conto terzi.
- Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
  - . interventi conservativi;
  - . interventi manutentori;
  - . interventi adeguativi.

La trasformazione ad usi artigianali non è normalmente consentita; essa può essere ammessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale nei casi in cui sussistano, e siano accertate attraverso un percorso valutativo specificato al punto B) successivo, le garanzie di compatibilità edilizia, urbanistica e ambientale di cui al punto A) seguente.

- A) L'insediamento di attività artigianali nei contenitori identificati con lettera M negli elaborati 6 e 7 di PRG, può essere ammesso attraverso gli interventi conservativi, manutentori, adeguativi, purchè risponda ai seguenti requisiti:
- a1- finalità: la finalità dovrà essere quella di offrire opportunità localizzative ad aziende di piccola dimensione, già esistenti o nuove, in prossimità di centri o nuclei frazionali in risposta a domande di operatori locali o per l'offerta di servizi specifici alla popolazione insediata o comunque con riferimento ad un bacino limitato onde evitare l'induzione di flussi di traffico non compatibili con l'assetto infrastrutturale. Per aziende di piccole dimensioni debbono intendersi quelle che, nel caso il fabbricato sia destinato ad ospitare processi produttivi, al momento della richiesta di insediamento non abbiano più di 9 unità lavorative, tra imprenditori e dipendenti, mentre nel caso il fabbricato sia destinato a sole funzioni di deposito non abbiano altre sedi all'interno del territorio comunale;

a2- tipologia: l'insediamento è consentito alle sole attività artigianali di servizio riferibili all'uso C3 delle presenti norme di attuazione del PRG e a quelle attività artigianali che, incorporando anche una modesta quota di trasformazione produttiva, abbiano basso impatto con l'ambiente e che sviluppino una contenuta domanda energetica e idrica. Sono in ogni caso escluse le attività comprese negli elenchi delle industrie insalubri di 1° classe di cui al DM 05/09/1994 e tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sulla base anche del parere espresso dalle competenti autorità sanitarie risultino potenzialmente inquinanti per almeno uno dei seguenti fattori: emissioni in atmosfera, scarichi sul suolo, nelle acque superficiali, in fognatura, rumore, uso di materiali pericolosi o nocivi per la salute umana, traffico veicolare pesante indotto;

a3- numero e dimensione: all'interno di ciascun perimetro di unità di intervento come individuata negli elaborati 6 e 7 di PRG può essere ammessa un'unica azienda artigianale. Non sono ammessi successivi frazionamenti per la articolazione dell'azienda esistente in più aziende o per l'insediamento di nuove aziende.

Non sono ammesse dimensioni dell'azienda che configurino l'insediamento come vera e propria zona artigianale: a tal fine non sono consentite per ogni azienda superfici utili superiori a 500 mq. salvo specifiche e motivate eccezioni;

a4- compatibilità edilizia e urbanistica: l'edificio o gli edifici interessati dalla trasformazione d'uso devono essere stati edificati da almeno dieci anni antecedenti la richiesta di trasformazione d'uso

L'edificio o gli edifici interessati dalla richiesta di trasformazione d'uso devono presentarsi idonei o facilmente adattabili al recupero in relazione all'attività che vi dovrà essere svolta (altezze, requisiti prestazionali, strutture antisismiche, ecc.), senza configurare la necessità di interventi di demolizione e ricostruzione.

L'accessibilità all'edificio ed alla sua area di pertinenza dovrà risultare agevole ed adeguata o adeguabile in relazione alla tipologia dei mezzi di trasporto che si prevede debbano servire l'attività artigianale; l'eventuale adeguamento sarà effettuato dal soggetto interessato all'intervento.

L'area di pertinenza dovrà essere tale da consentire l'individuazione degli spazi di sosta e di manovra necessari mantenendo adeguate misure di sicurezza dagli immobili circostanti; si applicano gli standards previsti per l'uso C3 delle norme di attuazione del PRG, con facoltà di monetizzazione della quota di spazi pubblici.

Gli edifici e le aree di pertinenza interessati dalla trasformazione devono essere sufficientemente lontani, in relazione all'attività svolta, da edifici residenziali o da edifici nei quali sia prevista la permanenza prolungata di persone, in modo da evitare che si producano situazioni di disturbo.

La modifica di destinazione d'uso sarà subordinata ad una adeguata ristrutturazione dell'edificio al fine di massimizzare l'inserimento degli edifici nel contesto paesaggistico.

B) Ai fini della verifica preliminare della sussistenza dei predetti requisiti, il soggetto interessato alla trasformazione d'uso ed il proprietario degli immobili, qualora non coincidenti, avanzano all'Amministrazione Comunale una istanza, preliminare a qualsiasi richiesta di concessione edilizia, per l'accertamento di compatibilità dell'attività artigianale prevista rispetto alle caratteristiche del sito e dell'immobile.

Alla domanda l'interessato dovrà allegare:

- l'individuazione su estratto del PRG (tav. serie 1, tav. serie 5, elaborato 6 o 7) delle unità minime di intervento, degli edifici e delle aree di pertinenza (se non coincidenti con l'unità minima di intervento) interessati;

- la documentazione catastale (estratto di mappa e certificato);
- la documentazione fotografica di dettaglio relativa ai fabbricati ed alle aree circostanti (devono essere chiaramente visibili i diversi fronti dei fabbricati, gli spazi interni, le aree scoperte e le aree di confine con gli edifici circostanti);
- il rilievo della viabilità di accesso con particolare riferimento all'innesto sulla viabilità pubblica, vicinale o comune a più proprietà, con descrizione delle caratteristiche e documentazione fotografica;
- la relazione di descrizione dell'attività che si intende insediare e del processo produttivo, con dati di previsione relativi a: le unità lavorative impiegate, la tipologia dei prodotti, la quantità di prodotto media prevista, le tipologie di materie prime da impiegare, le risorse energetiche richieste, i consumi idrici previsti, le emissioni e i trattamenti delle stesse in atmosfera, sul suolo, nelle acque, in fognatura se esistente, i rifiuti solidi e ingombranti ed il loro smaltimento, la esigenza di spazi coperti e scoperti per l'attività, il magazzino, il deposito mezzi e altri usi.

Qualora la documentazione allegata sia carente, l'Amministrazione Comunale può richiedere i documenti integrativi necessari, sospendendo i termini di istruttoria.

Sulla domanda presentata l'Amministrazione Comunale si pronuncia entro 60 giorni dal ricevimento a protocollo sentita la Commissione Edilizia e gli Enti competenti a esprimere parere in materia di igiene pubblica e protezione ambientale.

Con tale provvedimento possono anche essere indicate eventuali limitazioni o prescrizioni cui si dovrà uniformare il successivo intervento edilizio ai fini della compatibilizzazione dello stesso e del corretto inserimento ambientale.

Il responsabile del procedimento comunica al titolare dell'istanza gli esiti dell'accertamento di compatibilità; in caso di esito positivo l'interessato può avviare le procedure previste per legge per la domanda di intervento edilizio e mutamento d'uso.

L'accertamento di compatibilità è effettuato in relazione alla specifica attività artigianale richiesta e non sostituisce le autorizzazioni e i nulla osta di competenza per legge del Comune; ogni successiva variazione di attività è in ogni caso soggetta alle medesime procedure previste al presente punto B).

La autorizzazione alla trasformazione d'uso è subordinata alla trascrizione a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari (contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale dell'edificio oggetto di trasformazione d'uso) del vincolo di preclusione per 10 anni dalla trascrizione stessa, di realizzazione, nella unità poderale agricola cui era asservito l'edificio oggetto di trasformazione, di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura. Successivamente tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola

**Commento [R25]:** 1 Variante 1/2001

*Ex scuola soggetta a procedura di sdemanializzazione identificata con lettera "A" nella rappresentazione delle "Destinazioni d'uso ammesse" degli elaborati 6 e 7*

- La formazione di nuove unità abitative, è consentita mediante il recupero della superficie utile ricavabile entro il volume chiuso esistente, con esclusione quindi di bassi servizi connessi all'edificio abitativo e nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) superficie utile residenziale minima per alloggio = come da normativa vigente;
- b) qualora non ricavabile all'interno dei volumi esistenti è consentita la realizzazione di una autorimessa per alloggio secondo quanto disposto per i parcheggi di pertinenza delle costruzioni.

- Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
  - . interventi conservativi;
  - . interventi manutentori.

### 3.2.2. Negli insediamenti rurali di tipo E9

- Sono ammessi i seguenti usi:
  - . usi attinenti la funzione abitativa;
  - . commercio al dettaglio;
  - . esercizi pubblici;
  - . attività professionali;
  - . artigianato di servizio;
  - . attività culturali, per il tempo libero e l'associazionismo.
- E' richiesta un'unica concessione edilizia estesa a tutta l'unità di intervento.
- Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
  - . interventi conservativi;
  - . interventi manutentori;
  - . interventi adeguativi.

## **4. Limitazioni**

Nel caso di intervento a fini abitativi (comportante richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione) su edifici classificati R, T, T1, T2 o S\* individuati nelle schede degli elaborati 6 e 7 è prescritta, in zone non servite da pubblica fognatura depurata, l'adozione di opportuni sistemi di trattamento dei reflui da concordarsi con le autorità sanitarie e preposte a controllo ambientale competenti.

Nel caso di intervento a fini abitativi (comportante richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione) su edifici classificati R, T, T1, T2 o S\* individuati nelle schede degli elaborati 7, sempre negli insediamenti rurali classificati E6 e, quando vi siano situazioni di difficile accessibilità, anche negli insediamenti rurali classificati E7, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione, o alla sottoscrizione di un atto d'obbligo avente efficacia anche nei confronti di eventuali soggetti subentranti, che impegni il soggetto richiedente ad apportare, a proprie spese e nei tempi fissati dall'Amministrazione Comunale, gli adeguamenti alla viabilità di accesso e ad assicurarne la relativa manutenzione come pure a realizzare le infrastrutture tecniche e tecnologiche mancanti o insufficienti, ovvero a rinunciarvi espressamente dimostrando di provvedere in modo alternativo ed autonomo alla carenza delle stesse e a non richiedere al Comune l'erogazione di servizi territoriali distribuiti connessi alla funzione assegnata all'edificio oggetto di intervento.

Nel caso di edificio individuato come "edificio posto su terreni in frana attiva" sono consentite esclusivamente opere temporanee di consolidamento strutturale di emergenza degli edifici lesionati ai soli fini di salvaguardia della pubblica incolumità.

Sono in ogni caso fatte salve le prescrizioni attinenti le zone perimetrate in base alle disposizioni relative agli abitati dichiarati da consolidare ai sensi della L. 445/1908 e in adeguamento all'art. 29 del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Nel caso di intervento su "edifici fortemente lesionati" individuati con apposita grafia nelle schede degli elaborati 6 e 7 dovrà essere preventivamente verificata la sostenibilità di un intervento di tipo conservativo della struttura esistente; a tal scopo il richiedente la concessione edilizia dovrà allegare perizia di un professionista abilitato che attesti:

- che lo stato di degrado strutturale dell'edificio non dipende da cedimenti o movimenti del terreno;
- che l'intervento di recupero progettato non richiede la demolizione e ricostruzione dell'edificio.

In caso di crollo in corso d'opera non sarà consentita la ricostruzione.

Nel caso di edificio individuato come "rudere o edificio parzialmente demolito" nelle schede degli elaborati 6 e 7, non è consentito alcun intervento edilizio di ricostruzione tranne che per gli usi appartenenti alla funzione agricola (A).

Ai sensi del 14° comma dell'art. 40 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i., in tutti i casi di mutamento d'uso per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, nelle medesime unità poderali agricole, anche a seguito di frazionamento, non possono essere realizzati nuovi edifici abitativi. A tale scopo preventivamente al rilascio della concessione edilizia o, nel caso la medesima non sia richiesta, al momento di presentazione al Comune della attestazione di variazione nell'iscrizione catastale dei fabbricati già rurali che non presentano più i requisiti di ruralità, deve essere presentata copia dell'atto di vincolo atemporale di non edificazione a fini abitativi, registrato presso la Conservatoria dei registri immobiliari, di tutti i terreni appartenenti all'azienda agricola alla data di adozione delle presenti norme.

## **5. Vincoli**

Negli elaborati 6 e 7 sono individuati i vincoli su edifici e/o loro pertinenze necessari alla conservazione dei caratteri ambientali dell'edilizia rurale toanese.

I vincoli sono così articolati:

V2 - Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore tipologico ambientale.

E' individuato sugli edifici che conservano i caratteri tipologici ambientali.

V3 - Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi che partecipano alla formazione del valore ambientale.

E' individuato sugli edifici o complessi edilizi di minor rilievo parzialmente alterati nelle caratteristiche tipologiche originarie.

Sugli edifici con vincoli V2 o V3 sono ammessi solo interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia tipo A con le limitazioni sotto indicate.

E' prescritto:

- il mantenimento delle murature esterne in pietra naturale se sufficientemente conservate;
- il mantenimento e il risarcimento del manto di copertura (piagne, coppi o laterizio) se sufficientemente conservato;
- il mantenimento o la ricostruzione di serramenti in legno a gelosia o a scuri pieni;
- l'eliminazione di parti incongrue.

E' vietato:

- il rivestimento a malta di cemento a vista, a tinte sintetiche graffiate a sbalzo;
- la copertura in lamiera;
- l'inserimento di serrande avvolgibili, di infissi esterni in alluminio anodizzato, di portoni in lamiera;
- la realizzazione di balconi, terrazze, portichetti, sbalzi, aggetti;
- la realizzazione di logge o porticati non congruenti con la tipologia locale e non richieste da effettive esigenze funzionali;
- la realizzazione di strutture di copertura artificiosamente articolate e non rispondenti ai canoni compositivi della tradizione locale;
- la realizzazione di sporti di gronda eccessivi;
- la realizzazione di aperture in numero, forma, dimensione e disposizione non consoni con il manufatto e la tradizione locale;
- l'uso di materiali costruttivi e tinteggi impropri con la tradizione locale.

La Commissione Edilizia potrà dettare su ciascun progetto edilizio ulteriori disposizioni inerenti la conservazione o il ripristino di valori architettonici o formali.

Nelle schede allegate sono dettate, per ciascun tipo edilizio significativamente presente nel comune di Toano, disposizioni inerenti i parametri di riferimento progettuale per la realizzazione degli interventi (le invarianti morfologiche da rispettare, gli elementi tipologici e costruttivi specifici, le modalità di trasformazione edilizia ritenute compatibili con il principio di tutela dell'integrità dell'organismo edilizio).

#### V4 - Vincolo sulle pertinenze di edifici o complessi edilizi di particolare valore tipologico ambientale

E' individuato in relazione a emergenze o complessi di particolare valore ambientale. Ogni intervento edilizio, ad eccezione degli interventi di manutenzione, è subordinato alla presentazione di un progetto d'insieme esteso a tutta l'unità di intervento, sulla base del quale potranno essere rilasciate concessioni edilizie differenziate.

Non sono consentite nuove costruzioni.

Gli edifici esistenti anche se non assoggettati a vincolo conservativo non possono essere ampliati.

Le aree non edificate restano inedificabili.

#### V5 - Vincolo conservativo su elementi architettonici minori

Si applica a singoli elementi di caratterizzazione ambientale, quali: maestà, piloni votivi, fontane, forni.

Sono ammessi solo interventi di tipo conservativo; qualora costituiscano grave motivo di impedimento alla sicurezza della circolazione, all'infrastrutturazione del territorio o alla realizzazione di opere pubbliche ed abbiano minor rilievo architettonico, si potrà provvedere alla loro traslazione in area limitrofa in un nuovo sedime adeguato all'elemento specifico.

#### V6 - Vincolo conservativo su piante di carattere monumentale

Si applica a elementi o gruppi arborei che sotto l'aspetto strutturale, floristico, estetico, ecologico rappresentano entità di grande rilievo o di assoluta eccezionalità.

Per ogni intervento, eccedente le normali cure, che si renda necessario sulla pianta oggetto di tutela o sull'area di interferenza della chioma e delle radici deve essere preventivamente richiesta autorizzazione al Comune.

Sono da osservarsi le disposizioni relative al vincolo su "piante a carattere monumentale".

### **6. Opere edilizie suggerite**

Negli elaborati 6 e 7 sono individuate le opere edilizie suggerite, che rappresentano il contributo del P.R.G. al miglioramento della tutela e della gestione del patrimonio edilizio di valore ambientale del territorio toanese.

Quanto ivi contenuto è da intendersi come:

- prescrizione al richiedente del singolo intervento edilizio di definire un impegno alla risoluzione dei problemi architettonici e ambientali segnalati nella unità di intervento;
- richiesta al tecnico progettista dell'intervento edilizio di approfondire l'analisi morfologica dell'edificio e del suo contesto e di proporre soluzioni motivate per il raggiungimento delle finalità dichiarate in rapporto a ciascuna opera qui suggerita;
- indicazione alla Commissione Edilizia per la valutazione dell'efficacia del singolo progetto per il miglioramento paesaggistico ambientale.

Alle "opere edilizie suggerite" si dovrà fare obbligatoriamente riferimento nel caso in cui le stesse riguardino l'immobile interessato dalla richiesta di concessione.

Le opere edilizie suggerite si articolano in due categorie.

#### **6.1. Opere di sistemazione degli edifici**

Sono finalizzate a ripristinare anche parzialmente l'integrità di edifici di rilievo tipologico e ambientale o a eliminare o ridurre gravi incoerenze formali che rilevano per l'incongruenza con i caratteri del paesaggio.

Sono così articolate:

##### F1 - Opere di salvaguardia

Sono funzionali ad impedire l'ulteriore degrado di strutture edilizie di interesse tipologico o ambientale che si trovino in pessime condizioni o in situazione di precrollo: sono richiesti interventi di consolidamento e manutenzione delle parti strutturali e/o della copertura e di altri elementi in condizioni di crisi statica o di deperimento.

##### F2 - Ripristino di specifici elementi di rilievo tipologico architettonico alterati

Sono richiesti interventi di restauro dei prospetti e delle coperture appropriati alla tipologia per le parti alterate in misura rilevante.

**F3 - Riordino complessivo dei prospetti degradati**

Riguardano fronti di edifici in cui sono state prodotte diffuse e gravi alterazioni che ne hanno compromesso il valore ambientale e che in ragione della collocazione paesaggistica è opportuno ricondurre a forme più consone attraverso interventi estesi attinenti le superfetazioni, i materiali costruttivi, le aperture (forma, numero, dimensione).

**F4 - Recupero della coerenza morfologica con interventi su singoli elementi di prospetto**

E' da prevedersi la riconfigurazione (l'eliminazione, se possibile, nei casi più eclatanti) di corpi aggiunti, scale esterne, elementi aggettanti impropri (balconi, portichetti, tettoie).

**F5 - Ripristino della continuità dei materiali costruttivi e dei parametri esterni**

Riguarda edifici di valore tipologico o ambientale che presentano contrasto di materiali costruttivi, ovvero anche edifici privi di valore in forte contrasto ambientale.

Si opera, se possibile, la sostituzione dei materiali incongrui con quelli originari ovvero si adottano paramenti, intonaci, tinteggiature che si armonizzino maggiormente e che appartengano alla tradizione locale.

## **6.2. Opere di sistemazione delle pertinenze**

Hanno come obiettivo il miglioramento dell'immagine e la razionalizzazione delle aree costruite e non costruite di pertinenza dell'insediamento.

Sono così articolate:

**P1 - Demolizione di precari e bassi servizi o accorpamento degli stessi in strutture più consone**

La ricostruzione con accorpamento e uso di materiali più consoni è consentita solo per realizzazione di autorimesse nei limiti di quanto disposto per i parcheggi di pertinenza delle costruzioni.

E' imposta la demolizione senza ricostruzione nel caso di pertinenze vincolate (V4).

**P2 - Conservazione e miglioramento della dotazione di verde privato di pertinenza**

Il progetto di intervento dovrà essere corredato da adeguata documentazione tecnica relativa allo stato di fatto con l'individuazione degli elementi arborei e loro caratteristiche (specie, circonferenza del tronco a 1 ml dal suolo, altezza) e da un progetto di sistemazione del verde.

**P3 - Mascheramento con essenze arboree o arbustive**

Nei confronti di strutture edilizie in contrasto con l'ambiente, visivamente emergenti e non diversamente trattabili con interventi edilizi, si appronteranno barriere di mascheramento di specie autoctone, secondo moduli e portamento idonei in rapporto alla dimensione degli edifici, ai principali punti di visibilità, alla distanza dalle strade.

## **7. Verifiche dello stato di fatto**

L'indagine e la classificazione degli edifici sono state effettuate nel periodo giugno 1995-giugno 1996. Eventuali edifici nuovi o modificati a seguito di regolare concessione edilizia eseguita, successivamente a tale periodo, entro i termini stabiliti per legge acquisiscono la classificazione conseguente a quella assegnata nella Concessione Edilizia stessa.

Per eventuali edifici preesistenti cartograficamente non individuati con la presente variante il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, procederà alla attribuzione della classificazione sulla base del rilievo dello stato di fatto eseguito dall'Ufficio Tecnico comunale su richiesta dell'interessato.

Gli edifici e la loro forma perimetrale individuati nelle schede di progetto degli elaborati 6 e 7 sono quelli rappresentati dalla Carta Tecnica Regionale, ovvero derivano dall'aggiornamento effettuato dall'Ufficio Tecnico comunale con l'utilizzo degli estratti planimetrici allegati alle domande di concessione edilizia, ovvero conseguono, nei casi di più significativo scostamento dello stato di fatto da quanto rappresentato dalla cartografia, da aggiornamento effettuato a vista in sede di indagine.

In caso di eventuali difficoltà di riconoscimento (nello stato di fatto reale) del posizionamento della suddivisione tra più unità edilizie contigue, diversamente normate, rappresentata nelle schede degli elaborati 6 e 7, dovrà essere prodotta dall'interessato la documentazione, costituita da rilievo topografico, fotografico, catastale, atta a determinare la più esatta interpretazione.

Analogo impegno sarà assunto dall'interessato nel caso di eventuale errata identificazione o classificazione di un edificio nelle schede degli elaborati 6 e 7.

Nelle schede degli elaborati 6 e 7 sono rappresentati i perimetri delle unità di intervento. Per gli edifici, appartenenti alla data di adozione delle presenti norme, a proprietà diverse, ma compresi entro una unica unità di intervento, qualora da questo fatto discendano obblighi, previsti dalle presenti norme, di progettazione e realizzazione unitaria di opere edilizie suggerite ovvero limitazioni alla trasformazione d'uso in favore della costituzione di locali di autorimessa per unità abitative esistenti ovvero altre limitazioni ancora, in sede di domanda di concessione edilizia potrà essere richiesto il frazionamento della unità stessa, producendo idoneo documento attestante la situazione proprietaria alla data sopraindicata. Il frazionamento della unità di intervento, se accolto, non comporta variazione degli elaborati di P.R.G.

**DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUI TIPI EDILIZI**

**TIPO EDILIZIO**      **ABITAZIONE AGRICOLA CON RUSTICI AGGREGATI GIUSTAPPOSTI**

*Invarianti morfologiche*

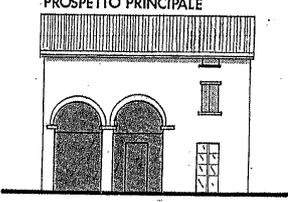
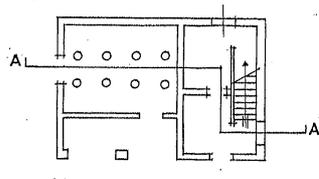
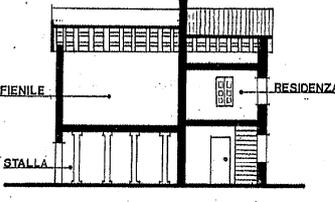
- presenza, ubicazione e forma della porta morta;
- presenza, ubicazione e forma del portico;
- numero, disposizione e forma delle falde di copertura originarie;
- ordinamento simmetrico delle aperture sui prospetti.

*Elementi tipologici e costruttivi specifici da conservare*

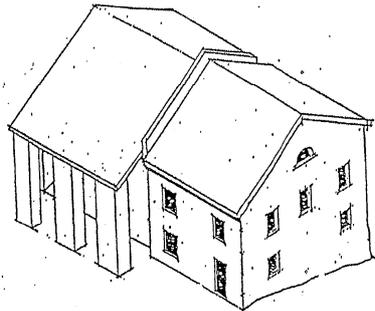
- cresta tagliafuoco emergente sopra la copertura;
- elementi delle parti strutturali (lesene, marcapiani) in risalto sui prospetti;
- copertura con struttura lignea a capriate, manto in coppi.

*Trasformazioni ammissibili*

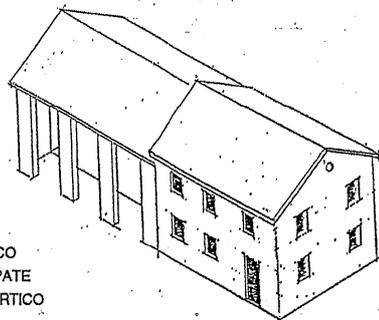
- la realizzazione di nuovi elementi di distribuzione verticale è ammessa solo all'interno del volume chiuso di progetto;
- la realizzazione di nuove aperture è ammessa purchè le stesse siano di dimensione, forma e disposizione tali da risultare in sintonia con l'ordine e la simmetria dei prospetti;
- non sono ammessi nuovi accessi esterni sui fronti al piano terra se non quando il rustico è preponderante sulla parte abitativa e vi si prevede la realizzazione di nuove unità abitative;
- non sono consentiti nuovi porticati e non è consentito l'ampliamento di quelli esistenti se non come ripristino della forma originaria;
- traslazioni del solaio sono ammesse solo quando non sussistano elementi tipologici specifici o morfotipologici generali da conservare e l'intervento non comporti la compromissione dei prospetti di valore architettonico ovvero quando le altezze interne siano inferiori a ml 2,20 nel piano terra o interrato;
- la variazione del numero di orizzontamenti interni è ammessa purchè ciò non comporti la compromissione dei prospetti di valore architettonico; qualora il fabbricato sia classificato V2 negli elaborati 6 e 7 di P.R.G. è preferibile operare la soppalcatura con strutture leggere (legno o ferro).

IDENTIFICAZIONE DEI TIPI EDILIZI		
TIPO EDILIZIO: ABITAZIONE AGRICOLA CON RUSTICI AGGREGATI GIUSTAPPOSTI		FUNZIONE: INSEDIAMENTO RURALE
<p style="text-align: center;">PROSPETTO PRINCIPALE</p>  <p style="text-align: center;">PROSPETTO LATERALE</p> 		
<p style="text-align: center;">PIANTA</p> 		<p style="text-align: center;">SEZIONE A..A</p> 
DESCRIZIONE DEL TIPO E SUA ARTICOLAZIONE	MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE	ELEMENTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI, CARATTERIZZANTI IL TIPO
<p>Tipologia rurale con abitazione e rustico comprendente stalla e fienile generalmente non comunicanti internamente. La residenza è strutturata su due livelli con un sottotetto. Al piano terra la zona giorno, al piano primo la zona notte. Il rustico a livello del terreno ospita la stalla e superiormente il fienile, e si sviluppa anteriormente in un portico adibito a ricovero attrezzi. La copertura può essere a 2 o 3 falde.</p>	<p>Strutture verticali in muratura portante in pietra sbazzata generalmente intonacata nel settore residenziale e a vista nel rustico. Strutture orizzontali in legno, struttura di copertura costituita spesso da capriate lignee su cui si impostano i travetti in legno. Manto di copertura in coppi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Struttura in sass/pietra</li> <li>- Copertura in coppi a 2 o 3 falde</li> <li>- Presenza in copertura del muro tagliafuoco tra parte rustica ed abitativa.</li> <li>- Stalla con colonie e solaio a volta.</li> <li>- Presenza di portico su uno dei due lati lunghi del fabbricato.</li> </ul>

VARIANTI DEL TIPO RESIDENZA AGRICOLA CON RUSTICI AGGREGATI  
GIUSTAPPOSTI



ABITAZIONE CON RUSTICO GIUSTAPPOSTO  
A CAMPATE ARCHITRAVATE CON PORTICO  
SPORGENTE



ABITAZIONE CON RUSTICO  
GIUSTAPPOSTO A CAMPATE  
ARCHITRAVATE CON PORTICO  
ALLINEATO

**DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUI TIPI EDILIZI**

**TIPO EDILIZIO** CASA A PENDIO

*Invarianti morfologiche*

- numero, disposizione e forma delle falde di copertura originarie;
- presenza, ubicazione e forma del balchio di accesso all'abitazione;
- forme scalari di impianto con rustici aggregati sottoposti.

*Elementi tipologici e costruttivi specifici da conservare*

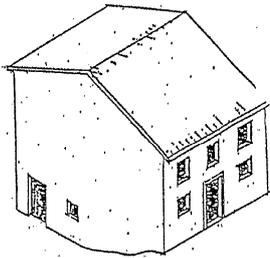
- balchio con presenza di loggiato su colonne in materiale lapideo o ligneo;
- colombaia ed elementi decorativi quali rosoni od elementi in pietra lavorata;
- muratura in pietra per le parti sufficientemente conservate;
- copertura con struttura lignea e manto in piagne se sufficientemente conservato.

*Trasformazioni ammissibili*

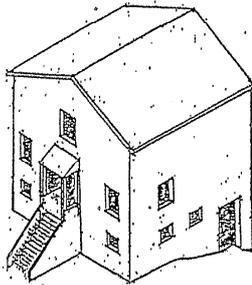
- la realizzazione di un nuovo elemento di distribuzione verticale è ammessa solo all'interno del volume chiuso di progetto;
- la realizzazione di nuove aperture è ammessa purchè le stesse siano di dimensione, forma e disposizione tali da risultare in sintonia con l'ordine e la simmetria dei prospetti;
- la traslazione del solaio nel rustico è ammessa solo quando non sussistano elementi tipologici specifici o morfologici generali da conservare e l'intervento non comporti la compromissione dei prospetti di valore architettonico ovvero quando le altezze interne siano inferiori a ml 2,20 nel piano terra o interrato;
- sono ammessi restauri ed interventi sull'apparato murario solo con materiali coerenti con le condizioni ambientali ed edilizie specifiche (legno, laterizio pieno trattato o intonacato a calce) lasciando in evidenza le strutture portanti originarie.

IDENTIFICAZIONE DEI TIPI EDILIZI		
TIPO EDILIZIO: CASA A PENDIO O A RUSTICI AGGREGATI SOTTOPOSTI	FUNZIONE: ABITAZIONE RURALE	
DESCRIZIONE DEL TIPO E SUA ARTICOLAZIONE	MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE	ELEMENTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI, CARATTERIZZANTI IL TIPO
<p>La casa a pendio si caratterizza per un impianto che sfrutta l'acclività del terreno, con accessi diversificati; alla quota inferiore sono ubicati i rustici, e a quella superiore si trova l'ingresso alla residenza.</p> <p>Al piano primo è posta la zona notte e al di sopra il sottotetto dove si immagazzinavano le granaglie o si predisponeva una colombaia.</p> <p>Questo impianto molto diffuso nel toanese è presente anche nella variante a balchio che si distingue per un ingresso alla residenza sopraelevato, servito da una scala e coperto da un loggiato sostenuto da colonne in pietra lavorata.</p>	<p>Strutture verticali in muratura portante in pietra sbazzata intonacata a calce o con pietra a vista.</p> <p>Strutture orizzontali in legno</p> <p>copertura con manto in plagne.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Struttura in pietra</li> <li>- Copertura a due falde con manto in plagne (sostituito poi da coppi)</li> <li>- Balchio di accesso alla residenza (loggiato)</li> <li>- Colombaia</li> <li>- Vanî parzialmente interrati</li> <li>- Elementi orizzontali in legno</li> </ul>

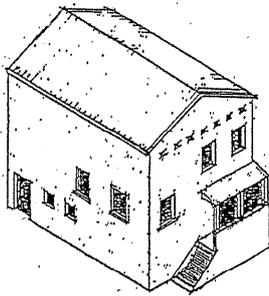
VARIANTI DEL TIPO CASA A PENDIO O A RUSTICI AGGREGATI SOTTOPOSTI



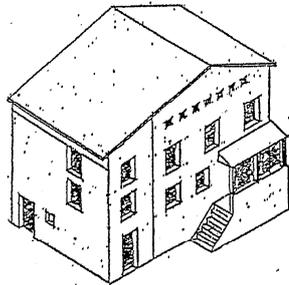
CASA A PENDIO



CASA A PENDIO CON BALCHIO FRONTALE



CASA A BALCHIO LATERALE



CASA A BALCHIO CON CELLULA DI ESPANSIONE GIUSTAPPOSTA E RUSTICI SOTTOPOSTI.

**DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUI TIPI EDILIZI**

**TIPO EDILIZIO** STALLA CON SOVRAPPOSTO FIENILE

*Invarianti morfologiche*

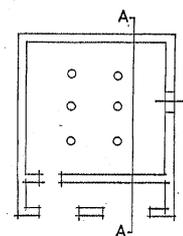
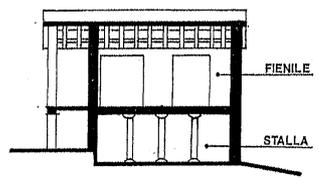
- numero, disposizione e forma delle falde di copertura originarie.

*Elementi tipologici e costruttivi specifici da conservare*

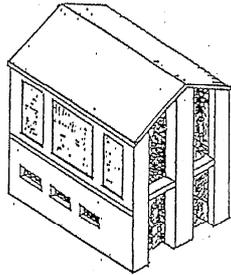
- elementi strutturali verticali;
- eventuali elementi di particolare interesse interni alla stalla (pilastri o colonne con voltine in laterizio);
- aperture a lunetta con raggiera in ferro, aperture forate in laterizio se di pregio;
- copertura con manto in coppi, copertura con struttura lignea a capriate se sufficientemente conservate.

*Trasformazioni ammissibili*

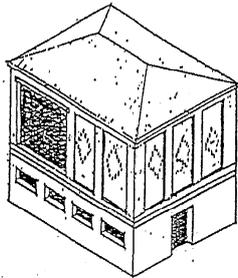
- la realizzazione di un nuovo elemento di distribuzione verticale è ammessa solo all'interno del volume chiuso di progetto;
- la realizzazione di nuove aperture è ammessa purchè le stesse siano di dimensione, forma e disposizione tali da risultare in sintonia con l'ordine e la simmetria dei prospetti;
- il tamponamento del livello superiore (qualora corrispondente al fienile aperto o parzialmente aperto) è ammesso solo con materiali coerenti con le condizioni ambientali ed edilizie specifiche (legno, laterizio pieno trattato o intonacato) lasciando in evidenza le strutture portanti originarie;
- la traslazione del solaio nel rustico è ammessa solo quando non sussistano elementi tipologici specifici o morfotipologici generali da conservare e l'intervento non comporti la compromissione dei prospetti di valore architettonico ovvero quando le altezze interne siano inferiori a ml 2,20 nel piano terra o interrato;
- la variazione del numero di orizzontamenti interni è ammessa purchè ciò non comporti la compromissione dei prospetti di valore architettonico; qualora il fabbricato sia classificato V2 negli elaborati 6 e 7 di P.R.G. è preferibile operare la soppalcatura con strutture leggere (legno o ferro).

IDENTIFICAZIONE DEI TIPI EDILIZI		
TIPO EDILIZIO: STALLA CON SOVRAPPOSTO FIENILE	FUNZIONE: RICOVERO FORAGGIO E ANIMALI	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>PROSPETTO PRINCIPALE</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>PROSPETTO LATERALE</p>  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p>PIANTA</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>SEZIONE A-A</p>  </div> </div>		
DESCRIZIONE TIPO E SUA ARTICOLAZIONE	MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE	ELEMENTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI, CARATTERIZZANTI IL TIPO
<p>L'edificio è generalmente strutturato su due livelli con uno sviluppo in pianta rettangolare. Al piano terra si trova la stalla dei bovini mentre il livello superiore è occupato dal fienile.</p> <p>La stalla presenta due accessi (sui lati corti del fabbricato) e finestrate di piccole dimensioni. Il fienile è solitamente chiuso sui lati corti del fabbricato e solitamente aperto su quelli lunghi (si presenta anche la variante opposta).</p>	<p>Strutture verticali in muratura in laterizio o pietra (a volte con tecnica mista)</p> <p>Strutture orizzontali in legno salvo casi in cui all'interno della stalla si trovano colonnati a sostegno di solai a volta e pavimentazioni in cotto.</p> <p>Copertura con struttura capriata lignea e manto in coppi</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Copertura a due falde con manto in coppi</li> <li>- Capriate lignee</li> <li>- Murature traforate</li> <li>- Stalla con colonne e solai a volta</li> </ul>

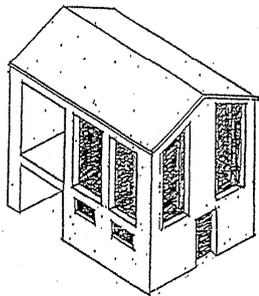
VARIANTI DEL TIPO STALLA CON SOVRAPPOSTO FIENILE



A FIENILE APERTO  
SU UN SOLO LATO



A 4 FALDE CON  
TAMPONAMENTI  
IN LATERIZIO



A FIENILE APERTO.

**DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUI TIPI EDILIZI**

**TIPO EDILIZIO** STALLA FIENILE

*Invarianti morfologiche*

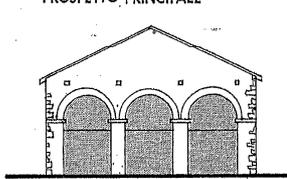
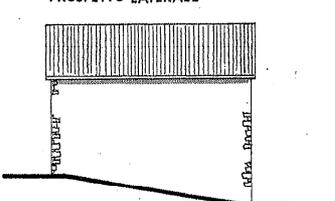
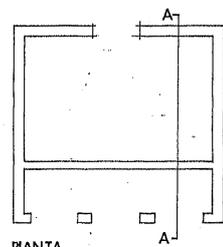
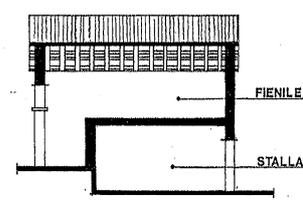
- numero, disposizione e forma delle falde di copertura originarie;
- ordinamento simmetrico delle aperture sui prospetti compiuti;
- morfologia complessiva del prospetto porticato.

*Elementi tipologici e costruttivi specifici da conservare*

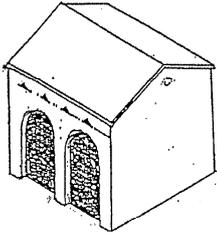
- elementi strutturali verticali;
- colombata ed elementi decorativi quali rosoni o particolari in pietra lavorata;
- murature in pietra per le parti sufficientemente conservate;
- copertura con manto in piagne, copertura con struttura lignea se sufficientemente conservati;
- portico archivoltato di ingresso al rustico.

*Trasformazioni ammissibili*

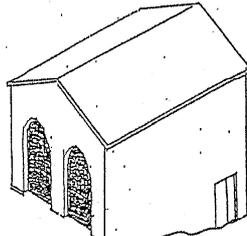
- la realizzazione di un nuovo elemento di distribuzione verticale è ammessa solo all'interno del volume chiuso esistente;
- la realizzazione nel caso di mutamento d'uso o adattamento alle funzioni in atto di nuove aperture è ammessa purchè le stesse siano di dimensione, forma e disposizione tali da risultare in sintonia con l'ordine dei prospetti, ad eccezione del prospetto porticato di accesso al rustico dove non è ammessa nessuna trasformazione sulla facciata esterna;
- la del chiusura del portico è ammessa nei seguenti casi:
  - nei portici archivoltati o architravati di particolare valore architettonico classificati V2 negli elaborati 6 e 7 di P.R.G non è ammesso il tamponamento: vi può essere realizzato un diaframma murario solo in arretramento interno di non meno di ml 1,50 dal filo del fronte;
  - nei portici privi di particolare valore architettonico, il tamponamento del fronte è consentito mantenendo la leggibilità della preesistenza, mediante eventuale differenziazione nell'uso di materiali, paramenti esterni e/o con creazione di differenza di rilievo in facciata. Dovranno essere impiegati, lasciando comunque in evidenza le strutture portanti originarie, materiali coerenti con le condizioni ambientali ed edilizie specifiche (legno, laterizio pieno trattato o pietra o intonacato a calce) ovvero anche materiali e tecnologie moderni (ferro, vetro, ecc.) purchè motivati sotto il profilo formale e funzionale;
- la traslazione del solaio nel rustico è ammessa solo quando non sussistano elementi tipologici specifici o morfotipologici generali da conservare e l'intervento non comporti la compromissione dei prospetti di valore architettonico ovvero quando le altezze interne siano inferiori a ml 2,20 nel piano terra;
- la variazione del numero di orizzontamenti interni è ammessa purchè ciò non comporti la compromissione dei prospetti di valore architettonico; qualora il fabbricato sia classificato V2 negli elaborati 6 e 7 di P.R.G. è preferibile operare la soppalcatura con strutture leggere (legno o ferro).

IDENTIFICAZIONE DEI TIPI EDILIZI		
TIPO EDILIZIO: STALLA FIENILE	FUNZIONE: RICOVERO FORAGGIO E ANIMALI	
<p>PROSPETTO PRINCIPALE</p>  <p>PROSPETTO LATERALE</p> 		
<p>PIANTA</p>  <p>SEZIONE A..A</p> 		
DESCRIZIONE DEL TIPO E SUA ARTICOLAZIONE	MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE	ELEMENTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI, CARATTERIZZANTI IL TIPO
<p>La stalla fienile con portico tripartito archivoltato é tipica del territorio toanese.</p> <p>Il tipo fondamentale si presenta strutturato su due livelli con uno sviluppo in pianta quadrato o rettangolare.</p> <p>Al piano inferiore in alcuni casi seminterrato si trova la stalla dei bovini mentre il livello superiore é occupato dal fienile chiuso su ogni lato del fabbricato ad esclusione del prospetto porticato.</p> <p>Sul fronte principale in alcuni casi compare un rosone od una colombaia.</p>	<p>Strutture verticali in muratura portante in pietra sbazzata a vista.</p> <p>Strutture orizzontali in legno e copertura con manto in plagne a struttura lignea (a volte con capriate).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Struttura in assi/pietra</li> <li>- Copertura a due falde con manto in plagne (sostituito poi da coppi)</li> <li>- Portico a tre o due luci archivoltato</li> <li>- Vani parzialmente interrati</li> <li>- Elementi orizzontali in legno</li> </ul>

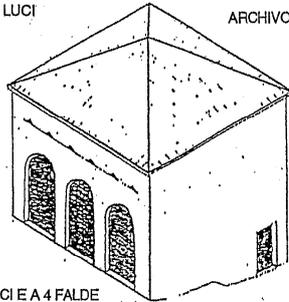
VARIANTI DEL TIPO STALLA FIENILE



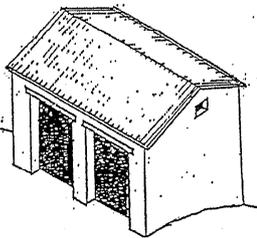
ARCHIVOLTATO A DUE LUCI



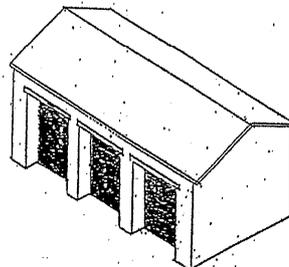
ARCHIVOLTATO A DUE LUCI IN PENDIO



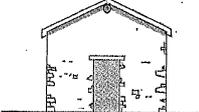
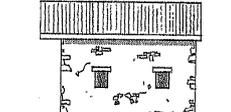
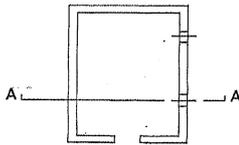
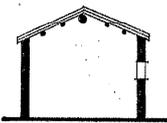
ARCHIVOLTATO A 3 LUCI E A 4 FALDE



ARCHITRAVATO A 2 LUCI



ARCHITRAVATO A 3 LUCI

IDENTIFICAZIONE DEI TIPI EDILIZI		
<b>TIPO EDILIZIO:</b> RUSTICO MINORE O BASSO SERVIZIO	<b>FUNZIONE:</b> RUSTICO MINORE O BASSO SERVIZIO	
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>PROSPETTO PRINCIPALE</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>PROSPETTO LATERALE</p>  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  <p>PIANTA</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>SEZIONE A_A</p> </div> </div>		
DESCRIZIONE DEL TIPO E SUA ARTICOLAZIONE	MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE	ELEMENTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI, CARATTERIZZANTI IL TIPO
<p>I bassi servizi di impianto storico rispondevano a precise esigenze funzionali: ad esempio deposito attrezzi agricoli o forno per il pane.</p> <p>Questi rustici minori presenti in quasi tutti gli insediamenti rurali sono generalmente a pianta quadrata o rettangolare sviluppati prevalentemente su un piano.</p>	<p>Per la loro marginalità i bassi servizi sono realizzati con pietrame non squadrato copertura con struttura lignea (spesso di riuoso), anche se non mancano particolari architettonici di rilievo come mensole scolpite e pietre angolari squadrate lavorate con zigrinature. Copertura in coppi o plagne.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Struttura in sassi/pietra</li> <li>- Copertura a due falde con manto in plagne (sostituito poi da coppi)</li> <li>- Elementi orizzontali in legno</li> </ul>

**Allegato n° 4**

**DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE  
ZONE URBANISTICHE E3 "ZONE DI CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE  
DELLE RISORSE PAESISTICO AMBIENTALI**

**Schede di guida all'attuazione**



ZONE DI CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PAESISTICO AMBIENTALI

AREA DI INTERESSE STORICO PAESAGGISTICO DEL CASTELLO

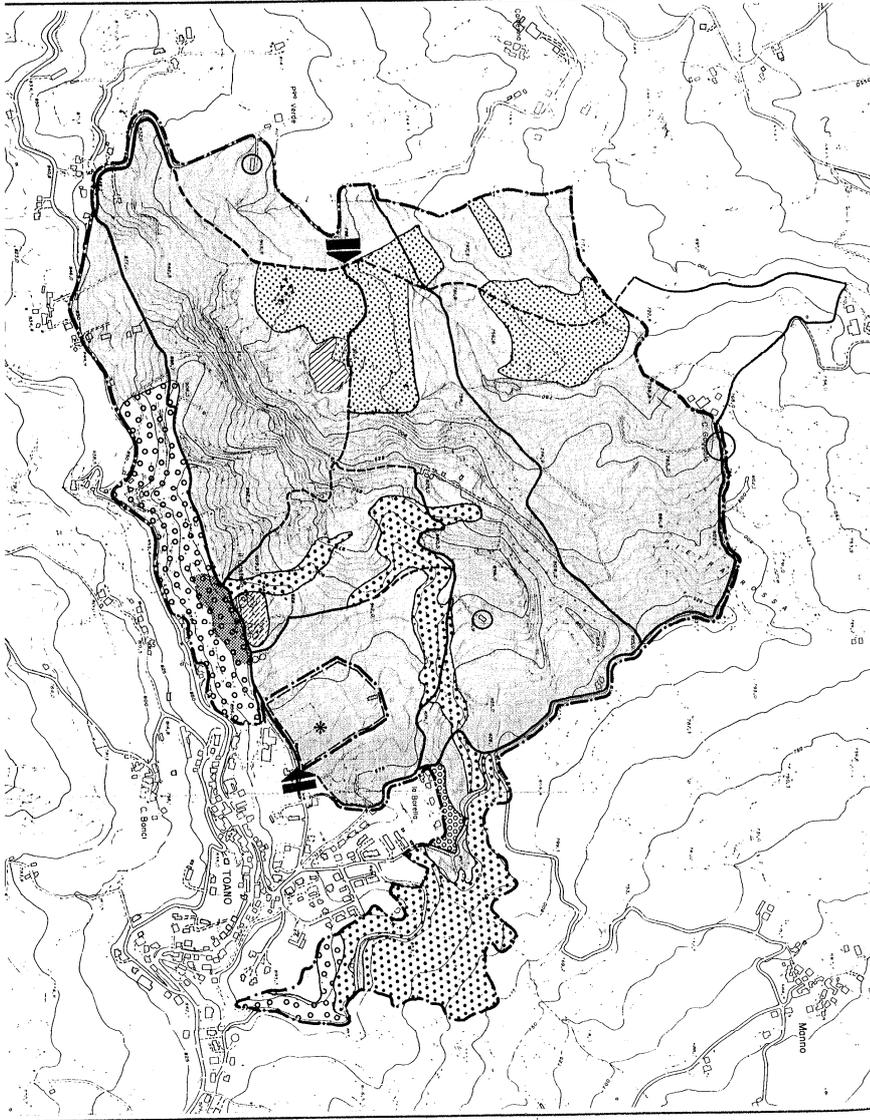
SCHEMA DI GUIDA ALL'ATTUAZIONE

LEGENDA

	Perimetro della zona
	Ingressi principali alla zona presso i quali attrezzare aree parcheggio per autoveicoli
	Percorsi da attrezzare ad uso escursionistico pedonale e/o cicloturistico
	esistenti
	da ripristinare o da realizzare ex novo
	Area boscata costituita da rimboschimenti adulti di conifere che necessitano di interventi di diradamento; area da orientare a prevalenti funzioni ricreative
	Area con presenza di esemplari monumentali di roverella, rimboschita a conifere necessitante di interventi di diradamento e rinnovazione naturale
	Boschi a prevalenza di castagno all'interno dei quali favorire alcuni interventi di recupero dei vecchi castagneti da frutto abbandonati
	Castagneti da frutto esistenti di cui favorire la conservazione e cura
	Aree boscate acclivi, prevalentemente costituite da rimboschimenti di conifere nelle quali organizzare percorsi brevi con funzione didattico ricreativa
	Area di rispetto ambientale inedificabile
	Area del Castello, ove attivare interventi di restauro e rifunzionalizzazione
	Fabbricati in abbandono o parziale inutilizzo, dei quali favorire, con adeguate misure di incentivazione, il recupero e la eventuale rifunzionalizzazione per attività ricettive e/o ristorative
	Aree per attività sportive e ricreative senza realizzazione di impianti edili
	Area residuale di un laghetto, formato da sbarramento di frana e attualmente interrato, di cui valutare la fattibilità di un recupero a fini ricreativi

COMUNE DI TOIANO P.R.G.

RETRO



Conservazione e Valorizzazione delle Risorse Paesistico e Ambientali  
Area di interesse Storico Paesaggistico del Castello SCALA 1:10000

Zone di

RETRO

ZONE DI CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PAESISTICO AMBIENTALI

AREA DI INTERESSE AMBIENTALE DELLA GOLENA DEL T. DOLO A MONTE  
DELLA CONFLUENZA CON IL F. SECCHIA

SCHEDA DI GUIDA ALL'ATTUAZIONE

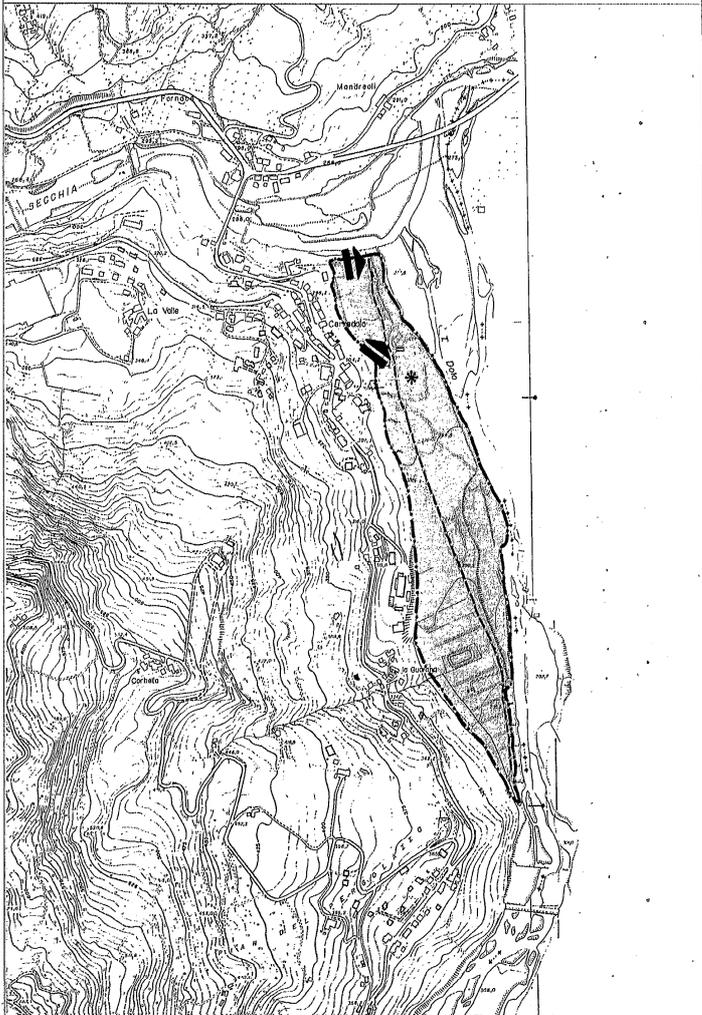
LEGENDA

-  Perimetro della zona
-  Ingressi principali alla zona presso i quali attrezzare aree parcheggio per autoveicoli
-  Percorsi pedonali o ciclabili principali
-  Area di rispetto ambientale in edificabile in cui prevedere interventi di rinaturazione delle sponde e di parziale rimboscimento con aree attrezzate di modesta dimensione per la fruizione (aree di sosta e picnic, recinti di animali, attrezzature gioco, ecc.) realizzate con eventuali piccoli manufatti in legno rimovibili
-  Aree per attività sportive e ricreative senza realizzazione di impianti edili

RETRO

Comune di TOANO - P.R.G. - ZONE DI CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PAESISTICO AMBIENTALI

AREA DI INTERESSE AMBIENTALE DELLA GOLENA DEL T. DOLO A MONTE DELLA CONFLUENZA CON IL F. SECCHIA



SCHEDA DI GUIDA ALL'ATTUAZIONE

scala 1:10.000

RETRO

ZONE DI CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PAESISTICO AMBIENTALI

**AREA DI INTERESSE STORICO NATURALISTICO DELLE FONTI DI QUARA E  
DELLA FORRA DI GOVA**

SCHEDA DI GUIDA ALL'ATTUAZIONE

LEGENDA

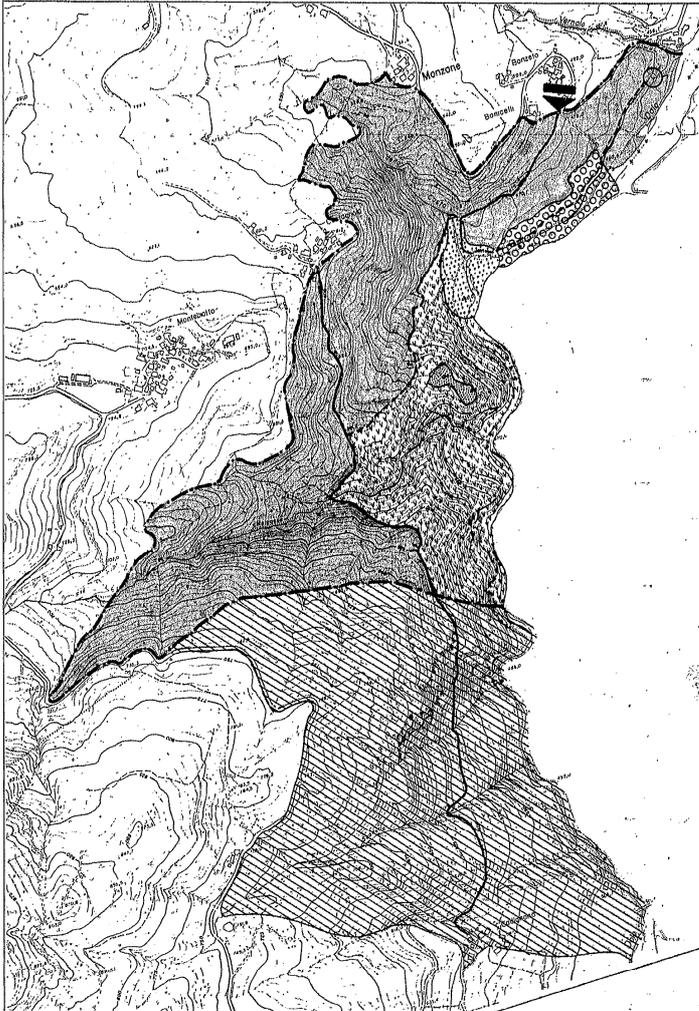
- Perimetro della zona
-  Area di integrazione con il comune di Villaminazzo con il quale coordinare interventi mirati alla valorizzazione, in particolare per quanto attiene la continuità dei percorsi
-  Ingresso principale alla zona presso il quale attrezzare un'area parcheggio per autoveicoli
- Percorsi da attrezzare ad uso escursionistico pedonale  
—— esistenti  
----- da ripristinare
-  Area delle sorgenti, ove è prevista la conservazione dell'ambiente naturale e sono ammessi solo interventi di minima attrezzatura dei percorsi
-  Area della gola, ove è prevista l'assoluta conservazione dell'ambiente naturale
-  Sedime dell'insediamento storico di Castel Pizzigolo, ove si prevedono interventi minimi per il riconoscimento dell'ubicazione dei resti della struttura fortificata
-  Area di possibile organizzazione della sosta attrezzata per visitatori e della fruizione dell'ambiente fluviale
-  Area di rispetto ambientale inedificabile
-  Ex mulino di Bonzeto del quale favorire, anche con incentivazioni, il recupero e la eventuale rifunzionalizzazione per attività di supporto alla fruizione ambientale

COMUNE DI TOANO P.R.G.

RETRO

Comune di TOANO - P.R.G. - ZONE DI CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PAESISTICO AMBIENTALI

AREA DI INTERESSE STORICO NATURALISTICO DELLE FONTI DI QUARA E DELLA FORRA DI GOVA

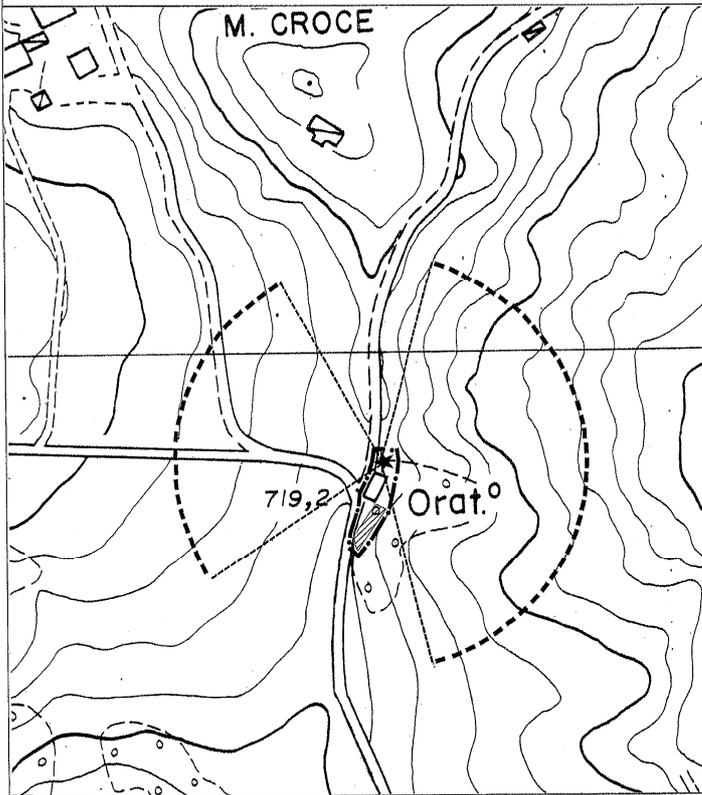


SCHEDA DI GUIDA ALL'ATTUAZIONE

scala 1:10.000

RETRO

LUOGHI PANORAMICI NOTEVOLI: ORATORIO DELLA MADONNA DI MONTE CROCE

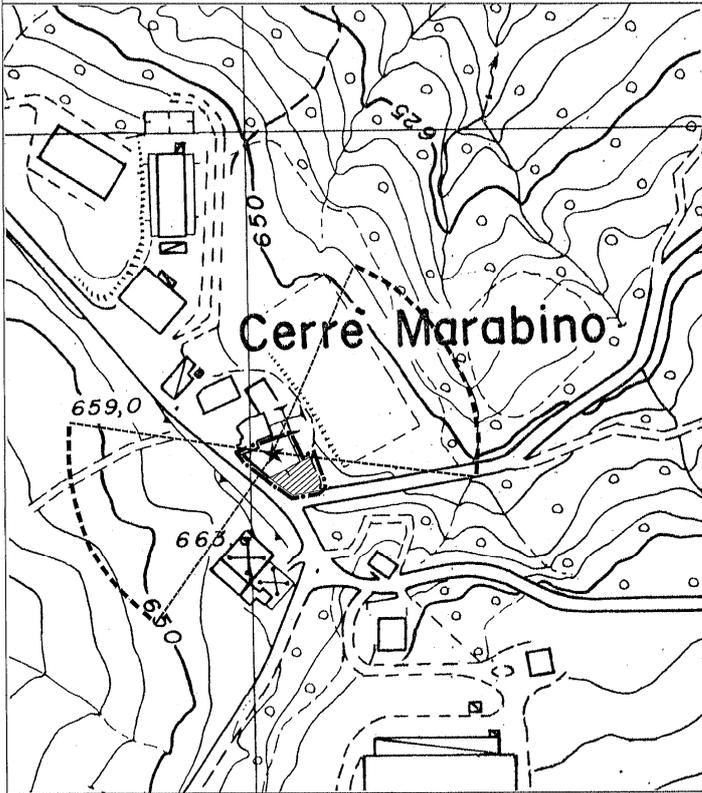


LEGENDA

-  Perimetro della zona
-  Coni di visuale panoramica
-  Area da attrezzare per la sosta di autoveicoli
-  Area per l'organizzazione di un punto di sosta attrezzato

RETRO

LUOGHI PANORAMICI NOTEVOLI: CERRE' MARABINO

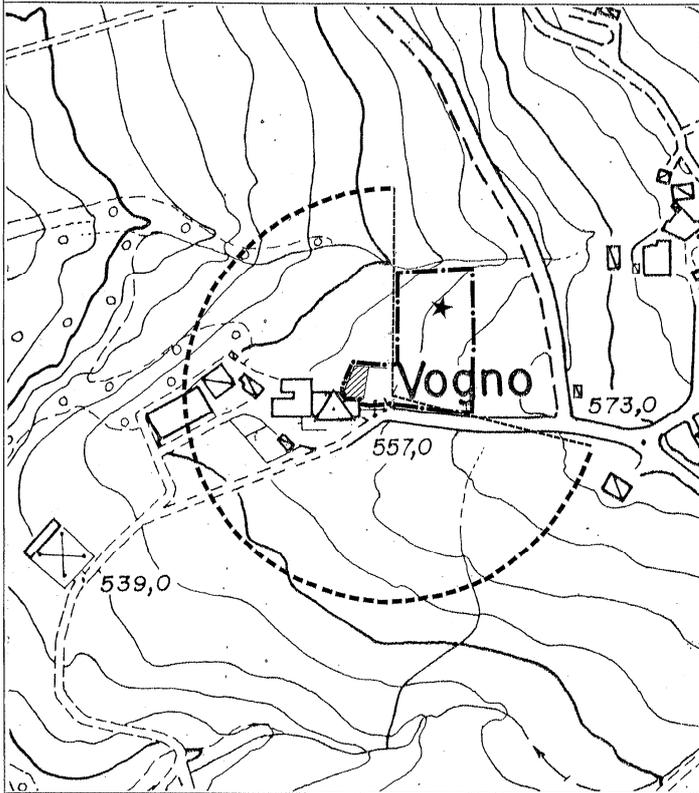


LEGENDA

-  Perimetro della zona
-  Coni di visuale panoramica
-  Area da attrezzare per la sosta di autoveicoli
-  Area per l'organizzazione di un punto di sosta attrezzato presso il piazzale della chiesa

RETRO

LUOGHI PANORAMICI NOTEVOLI: CHIESA DI VOGNO

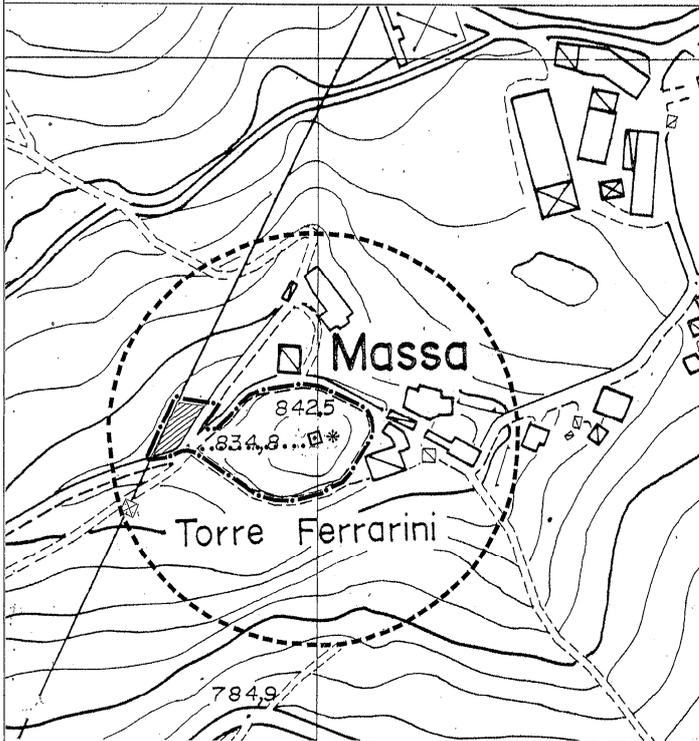


LEGENDA

-  Perimetro della zona
-  Coni di visuale panoramica
-  Area da attrezzare per la sosta di autoveicoli
-  Area per l'organizzazione di un punto di sosta attrezzato presso la fonte

RETRO

LUOGHI PANORAMICI NOTEVOLI: TORRE DI MASSA

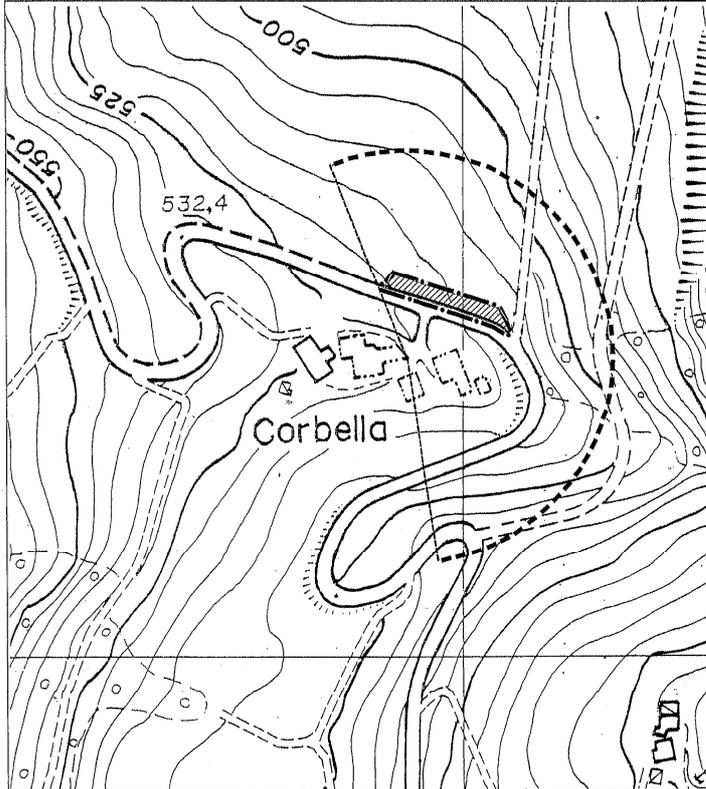


LEGENDA

-  Perimetro della zona
-  Coni di visuale panoramica
-  Area da attrezzare per la sosta di autoveicoli
-  Percorso pedonale di accesso alla torre da attrezzare
-  Sedime potenziale di un balcone di osservazione panoramica sulla copertura del serbatoio idrico

RETRO

LUOGHI PANORAMICI NOTEVOLI: CORBELLA



LEGENDA

-  Perimetro della zona
-  Coni di visuale panoramica
-  Area da attrezzare per la sosta di autoveicoli

RETRO

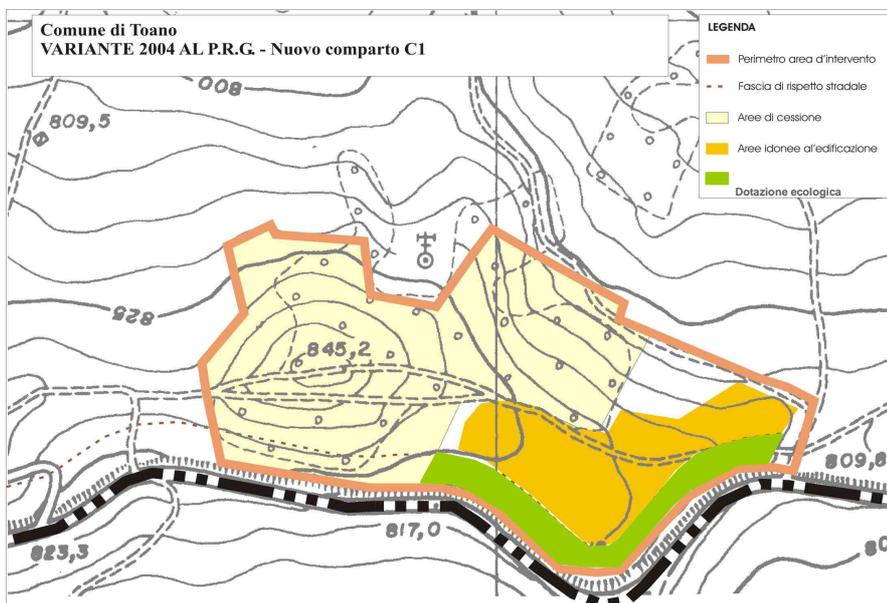
**Allegato n° 5**

**DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA  
PER LE ZONE DI NUOVO INSEDIAMENTO**

**Schede di guida all'attuazione**

Nota: Le prescrizioni devono essere inderogabilmente osservate.  
Gli indirizzi individuano obiettivi e scelte che possono essere discussi e motivatamente modificati in sede di piano particolareggiato.

RETRO



SCHEDA  
GUIDA

ALL'ATTUAZIONE

Comparto n. 1

Abitato di Toano

Procedura: il progetto di piano particolareggiato, ed ogni eventuale successiva variante, sarà sottoposto al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio di cui all'art. 3 della L.R. n. 31/2002 o nelle more della sua istituzione al parere della Commissione edilizia, integrata allo scopo da almeno un esperto, nominato dal Sindaco, laureato in architettura e con almeno 10 anni di anzianità professionale, selezionato all'interno di una terna fornita dall'Ordine Provinciale degli Architetti.

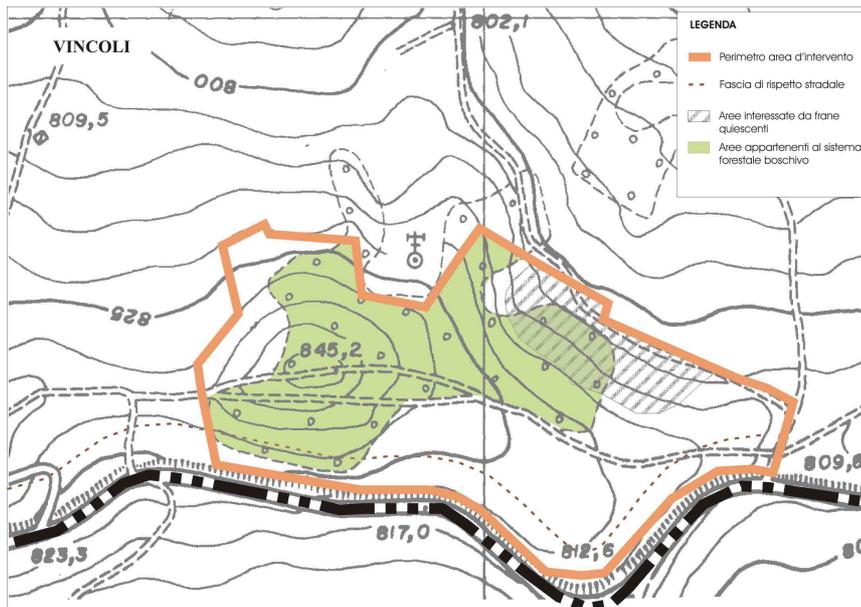
Elaborati del Piano particolareggiato: oltre agli elaborati richiesti per la formazione del Piano Particolareggiato dal vigente Regolamento Edilizio, dovranno essere presentati come parti costituenti dello stesso i seguenti ulteriori elaborati:

- studio dei tipi edilizi e loro composizione nel disegno di piano particolareggiato, in scala 1/100;
- planivolumetrico in scala 1/200;
- prospetti, piante e sezioni degli aggregati edilizi in scala 1/200;
- modello tridimensionale appoggiato su piano quotato del terreno appositamente redatto con una maglia di punti sufficiente a rilevare nelle aree insediabili, in quelle destinate a viabilità e parcheggi pubblici differenze di quota di 0,5 m e di 2,5 mm. nelle restanti aree;
- vedute prospettiche fotorealistiche di progetto, ottenute mediante grafica computerizzata, da punti di vista selezionati in rapporto alla ipotizzata frequentazione e vedute prospettiche dall'alto, complessivamente in numero non minore di 10;
- vedute prospettiche fotorealistiche degli aggregati edilizi secondo un'ipotesi di percorso interno,
- abaco dei materiali di rivestimento e loro collocazione prevalente,
- dettagli architettonici.

La convenzione di Piano particolareggiato dovrà prevedere l'impegno, da trascrivere negli atti di vendita, alla istituzione e partecipazione al consorzio dei condomini per la gestione della manutenzione delle aree comuni.

**Vincoli:** l'area è interessata dai seguenti vincoli identificati in figura:

- fascia di rispetto stradale nella misura di 20 m. dalla strada provinciale;



- aree appartenenti al sistema forestale e boschivo, come identificate sulla tav. 4.3 e sulla Carta forestale allegata al PTCP;

- aree interessate da frana quiescente "fq" del PAI, come da Inventario del Dissesto, tav. B. In tali aree e per un

intorno di 5 m dal loro limite non sono consentite nuove costruzioni e nuove infrastrutture, salvo verifica tecnica condotta in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11/03/1988 lett. h (art. 9, comma 12 delle NTA del PAI).

**Aree insediabili:** le aree idonee alla edificazione individuate in figura 1 sono le uniche nelle quali possono essere insediati nuovi edifici. Ai fini del mantenimento di corrette relazioni percettive con il paesaggio si definisce il seguente schema

## SCHEMA PERCETTIVO



L'insediamento in progetto dovrà preferibilmente essere suddiviso in due o tre unità in modo da offrire un'immagine più varia e articolata e in modo da consentire un frazionamento dell'intervento complessivo nel tempo che non comprometta la piena fruibilità delle parti di volta in volta già realizzate, favorendo inoltre l'unitarietà compositiva ed esecutiva entro ciascuno stralcio. Anche dal punto di vista funzionale le diverse unità potranno essere caratterizzate tenendo eventualmente separate le quote residenziali da quelle ricettive.

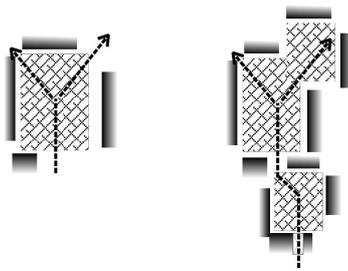
Disposizione dei volumi edilizi: i volumi edilizi di progetto, aggregati in due o tre unità insediative, devono adattarsi alla morfologia del terreno, rispettandone le discontinuità di quota in modo da mantenere sostanzialmente inalterati il profilo naturale e la linea di crinale.

Nell'organizzazione degli aggregati edilizi si osserverà il principio, ricorrente nei borghi montani, della presenza diffusa di spazi comuni e della mancanza di delimitazioni su questi delle pertinenze private.

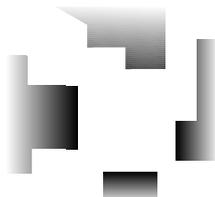
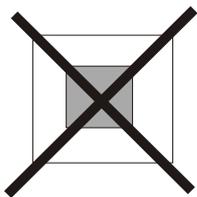
Lo spazio comune potrà essere a corte aperta regolare o irregolare o a sequenza di spazi diversamente articolati o con integrazione tra spazio a corte e spazi variamente articolati.

I fronti degli edifici sulla corte dovranno avere disposizione libera non omogenea.

La disposizione dei volumi e l'orientamento dei prospetti saranno discussi a livello progettuale nella relazione di Piano in rapporto a fattori quali l'esposizione, i venti dominanti, l'innevamento.



Tipologie edilizie: sono ammesse case singole, case aggregate, case a schiera, case plurifamiliari articolate su più livelli, non comunque riferibili mai al modello urbano dell'edificazione su lotti singoli con disposizione dell'edificato all'interno di un'area pertinenziale definita su tutti i lati.



Le altezze dei fronti degli edifici dovranno rispettare i seguenti valori: sul fronte indicato ad alta visibilità: 6,50 m. salvo singoli elementi richiamanti la tipologia storica della casa torre. I fronti dovranno comunque essere articolati sia nell'allineamento orizzontale che su quello verticale secondo una precisa composizione da assoggettare a valutazione prospettica.

Gli altri fronti edilizi potranno avere altezza superiore in rapporto all'andamento altimetrico del terreno ed alla visibilità dalla strada provinciale non superando comunque in nessun caso i tre piani fuori terra (compresi eventuali seminterrati e i sottotetti).

Le autorimesse saranno disposte separatamente dall'aggregato edilizio preferibilmente interrate con copertura vegetale.

**Forme, architetture e materiali:** nella progettazione si osserverà il principio della unitarietà progettuale e della assonanza delle forme in tutte le costruzioni previste; in particolare valgono le seguenti prescrizioni:

- a) elementi costruttivi: non sono ammesse strutture a vista in c. a. o acciaio;
- b) elementi architettonici: non sono ammesse terrazze, balconi, bowindow, abbaini. Sono raccomandati elementi quali voltoni di accesso alle aree comuni, portali, scale con balchìo. La realizzazione di logge e porticati e di elementi aggettanti dal profilo di facciata deve essere fortemente limitata e ne deve comunque essere discussa a livello progettuale nella relazione di Piano la rispondenza a canoni formali;
- c) aree comuni: la pavimentazione delle aree comuni dovrà essere realizzata prevalentemente in pietra, pietra ricostruita, laterizio, in misura minore (e con esclusione delle aree comuni interne agli aggregati edilizi) potrà essere pavimentata con autobloccanti e arredata con sistemazioni a verde; è esclusa la pavimentazione in asfalto o cemento. Le aree comuni interne agli aggregati edilizi dovranno essere dotate di illuminazione artificiale di intensità e colore confacente, con supporti a muro o a pavimento;
- d) prospetti: nei prospetti potranno essere impiegati materiali diversi, purchè armonicamente colloquianti tra di loro. In particolare si raccomanda nei paramenti murari l'uso di pietra naturale o ricostruita a tutta parete o nei soli angolari. Il mattone faccia a vista (preferibilmente anticato) è ammesso solo nel caso di parti limitate e di particolari architettonici. Negli altri casi si impiegheranno intonaci, con esclusione dei rivestimenti a malta di cemento a tinte sintetiche, graffiate o a sbalzo. In ogni caso si valuteranno adeguatamente nella Relazione di progetto gli accostamenti dei materiali proposti;
- e) colori: il progetto di Piano particolareggiato dovrà proporre la tavolozza dei colori che verranno impiegati precisando i colori principali e quelli subordinati e le condizioni di impiego (assonanze con materiali costruttivi a vista o decorativi);
- f) coperture: non sono ammesse coperture piane; le pendenze di falda dovranno essere contenute tra il 30% e il 40%; il manto di copertura degli edifici sarà realizzato in coppi di colore congruo con la tavolozza dei colori di cui al punto e) precedente. Le sporgenze dei cornicioni dovranno essere contenute entro dimensioni normali. Non sono ammesse in

nessun caso emergenze di corpi tecnici dal profilo della copertura; non sono ammessi lucernai sui fronti ad alta visibilità. Parabole, antenne, pannelli solari debbono essere aggregati e disposti in posizioni non visibili dalla strada provinciale. I camini dovranno avere dimensione uniforme ed un'emergenza minima dai colmi tale da consentire un adeguato funzionamento;

- g) serramenti: sono prescritti serramenti in legno a scuri pieni in colore naturale. Sono vietati serrande avvolgibili, infissi esterni in alluminio anodizzato, vetrate troppo estese, brunate o a specchio), inferiate esterne tranne che ai piani terra (ove saranno preferibilmente in ferro battuto brunito), portoni di autorimesse in lamiera.

Aree pertinenziali private: le aree comuni comprese all'interno degli aggregati edilizi e le aree circostanti comprese nelle fasce ad alta visibilità saranno di proprietà, uso, manutenzione condominiali: all'interno non sono ammesse recinzioni, divisioni e manufatti non previsti dal Piano particolareggiato. Le restanti aree non edificate, non appartenenti alle aree di cessione, di viabilità e di collegamento pedonale ciclabile possono essere frazionate ai fini della realizzazione di spazi verdi privati, all'interno dei quali l'impianto del verde dovrà seguire regole stabilite dal piano particolareggiato che definiscano tra l'altro le essenze vegetali ammesse, con limitazione, per la massima parte, a quelle autoctone o naturalizzate. Negli spazi privati non sono ammesse costruzioni anche di tipo precario. Le recinzioni delle aree private possono essere realizzate con siepi e maglia metallica su cordolo in cemento rivestito in pietra o laterizio ovvero con staccionate in legno in colore naturale: in ogni caso l'altezza complessiva non potrà superare m. 1,70.

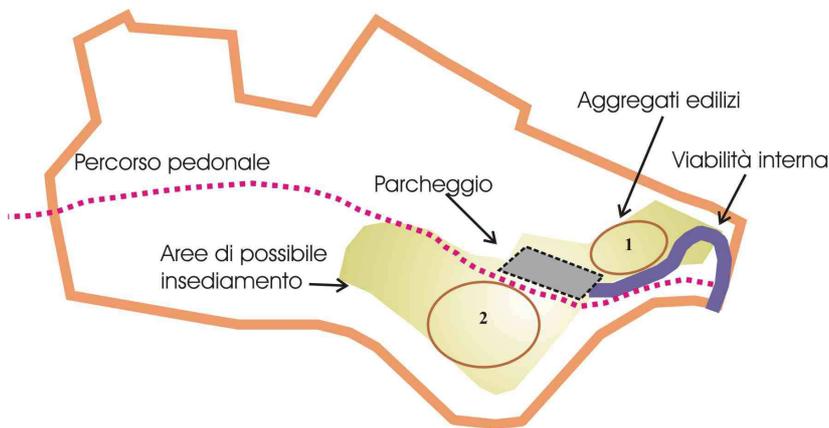
Distribuzione veicolare e collegamenti pedonali ciclabili: il sistema distributivo veicolare sarà organizzato in modo da impattare nella misura strettamente necessaria la morfologia dei luoghi.

Si ipotizzano due soluzioni alternative rappresentate, con valore indicativo, nelle figure successive e da verificare alla luce anche delle risultanze della perizia geologica di dettaglio da allegare al piano particolareggiato ai sensi del DM 11/03/1988:

- nell'ipotesi A la viabilità serve un punto centrale di aggregazione dei servizi di sosta e autorimessa, unico per tutto il complesso, realizzabile eventualmente anche su due livelli (interrato per le autorimesse private, in superficie per l'uso pubblico);
- nell'ipotesi B il parcheggio pubblico è unitario, ma le rimesse private sono distribuite in più punti; il sistema dei pedonali può vedere diverse configurazioni alternative in funzione della distribuzione degli insediamenti.

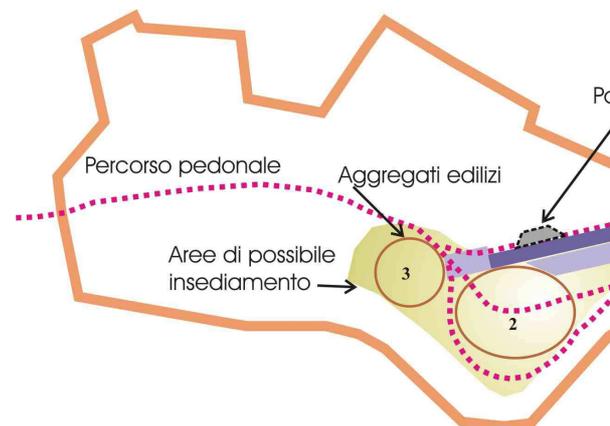
## SCHEMA DISTRIBUTIVO

### Ipotesi A



## SCHEMA DISTRIBUTIVO

### Ipotesi B



La distribuzione veicolare e i collegamenti pedonali e ciclabili saranno separati in sede propria. La viabilità, a fondo cieco, di sezione utile di m. 6 con pedonali su entrambi i lati di m. 1,50 di larghezza, darà accesso ai parcheggi pubblici e alle autorimesse private, preferibilmente poste a livello interrato o seminterrato con copertura di terreno vegetale, ovvero sottoposte ai parcheggi, in questo caso condominiali di uso pubblico (da computarsi comunque come standard).

I percorsi pedonali e ciclabili dell'intervento dovranno connettere la viabilità esistente di Toano con quella da realizzare nel comparto e avranno le seguenti caratteristiche:

- nel tratto in cui i pedonali-ciclabili fiancheggiano la strada di servizio dovranno avere su entrambi i lati larghezza minima di ml. 1,50 e, su almeno uno dei due lati, dovranno essere separati dalla sede carrabile da una fascia di verde (siepi) di larghezza non inferiore a ml. 0,80.
- dove la strada di servizio si interrompe, una volta assolto il compito di servire l'insediamento, il percorso pedonale e ciclabile proseguirà, attraverso il bosco ceduo, e dovrà avere una larghezza di ml. 2,50, con una fascia verde sul lato nord di larghezza minima di ml. 1,20 in cui si dovranno alternare arbusti e siepi, interrotti nei punti di penetrazione del bosco e sul lato sud una recinzione in legno di pino trattato interrotta anche in questo caso in corrispondenza dei punti di penetrazione al bosco.
- la pavimentazione del pedonale che affianca la strada di servizio o comunque attraversa o costeggia le aree edificate dovrà essere realizzata con autobloccanti (disposti in modo da non rendere pericolosa la percorrenza ciclabile), mentre altrove potranno essere impiegati anche conglomerati colorati purché cordolati da strisce di pavimentazione in autobloccanti.
- i passaggi pedonali della strada di servizio dovranno prevedere cambi di pavimentazione e di livello.

Accesso alla viabilità esistente: sarà realizzato un unico accesso, coincidente con quello esistente; in corrispondenza del medesimo sarà ampliata, a cura e spese del soggetto attuatore e con progetto concordato con l'Amministrazione competente, la sede della strada provinciale in modo da consentire la canalizzazione centrale dei flussi che intersecano le opposte direzioni di marcia. L'accesso sarà realizzato in piano per una estensione di almeno m. 6.

**Dimensionamento e schema di assetto funzionale:** l'intervento dovrà essere esteso a tutta l'area perimetrata osservando le seguenti disposizioni:

- Su massima residenziale: 2500 mq. La dimensione media delle unità abitative (rapporto tra SU complessiva e numero di alloggi) non potrà essere inferiore a mq. 70
- Aree di cessione: come in figura 1
- In aggiunta alla Su residenziale è consentita una Su ricettiva massima per:
  - a) strutture ricettive alberghiere come definite all'art. 5 della Legge Regionale 28 luglio 2004 n. 16, ostelli come definiti all'art. 8 della medesima legge, affittacamere come definiti all'art. 10 della medesima legge, case e appartamenti per vacanze come definiti all'art. 11 della medesima legge. Per tutte tali strutture è ammessa una Su complessiva non superiore a 500 mq. Tali superfici sono soggette a vincolo atemporale, registrato e trascritto, di destinazione d'uso.
  - b) pubblici esercizi per una Su non superiore a mq. 200.



**Reti tecnologiche e impianti:**

- a) fognatura e depurazione: dovranno essere realizzati sistemi separati per lo smaltimento dei reflui. Lo scarico terminale di tutto il nuovo comparto dovrà essere servito da impianto di depurazione di tipo biologico a fanghi attivi o altre tipologie equivalenti. La costruzione dell'impianto di depurazione a servizio del nuovo comparto dovrà avvenire contestualmente alle abitazioni in modo da assicurarne la funzionalità al momento in cui saranno fruibili i primi lotti, previo collaudo positivo. Il dimensionamento dell'impianto dovrà essere calcolato sulla potenzialità massima abitativa del comparto, comprese eventuali attività di servizio. La domanda di autorizzazione allo scarico del comparto deve essere presentata in allegato al piano particolareggiato ed esaminata contestualmente. Il Comune si riserva di prevedere, qualora sussistano le condizioni di contestualità temporale e di fattibilità tecnica, la realizzazione di un unico depuratore a servizio anche dell'abitato di Case Guglio,

determinando la quota d'onere economico, per la costruzione dell'impianto e della rete, a carico del soggetto attuatore del comparto;

- b) acquedotto: l'adduzione idrica dovrà essere realizzata a partire dal punto di maggior efficienza, attuale o previsto nel programma degli interventi del Comune
- c) rete gas metano: è previsto l'allacciamento alla rete esistente
- d) rete energia elettrica: l'allacciamento è da concordare con Enel in sede di Piano particolareggiato
- e) illuminazione pubblica: l'illuminazione pubblica sarà realizzata secondo le specifiche che saranno fornite dagli Uffici comunali lungo la viabilità interna e lungo i percorsi pedonali previsti (mediante i punti luce saranno distanziati tra loro non meno di 10-15 m. all'interno degli insediamenti e di 20-30 m. in aree esterne).

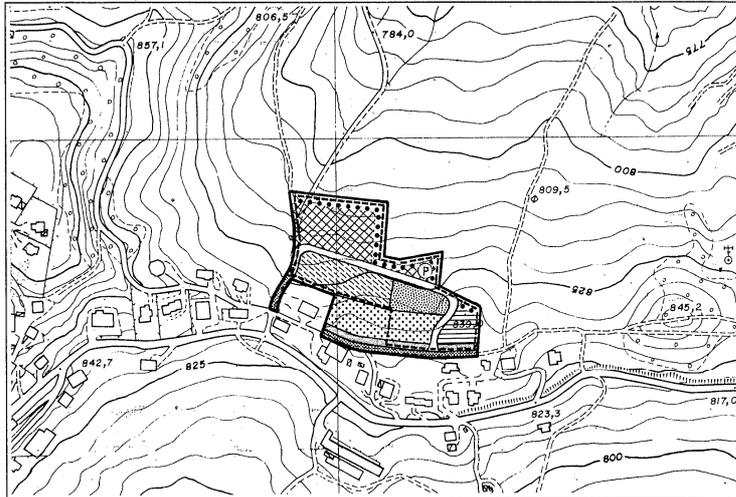
Aree di cessione: le aree di cessione diverse da quelle relative alla viabilità, ai parcheggi pubblici e, in parte, ai collegamenti pedonali ciclabili sono individuate nello Schema funzionale, hanno destinazione di verde pubblico non edificabile e corrispondono ad una estensione di mq. 28.700

Esse debbono essere attrezzate secondo uno specifico progetto di sistemazione delle aree verdi redatto da tecnico abilitato, da allegare al piano particolareggiato, che preveda in particolare:

- la organizzazione di percorsi secondari interni al bosco che diano accesso a punti di sosta e balconi panoramici attrezzati (sistemazione del terreno, panchine, cestini per raccolta rifiuti, tavoli in legno, ecc),
- la sistemazione del bosco attraverso opere di miglioramento, sfoltimento, risarcimento, pulizia del sottobosco, ecc. in modo da renderlo pienamente fruibile,
- la più opportuna sistemazione delle aree ricadenti in frana quiescente, come individuate dalla cartografia del PAI ai fini del miglioramento dell'assetto idrogeologico, della regolazione delle acque e della conservazione dei suoli; tale componente del progetto sarà concordata con gli Uffici Regionali competenti.

Le opere dovranno essere protratte per il tempo necessario al raggiungimento dei risultati proposti.

**Commento [R26]:** 1 Variante 1C/2004

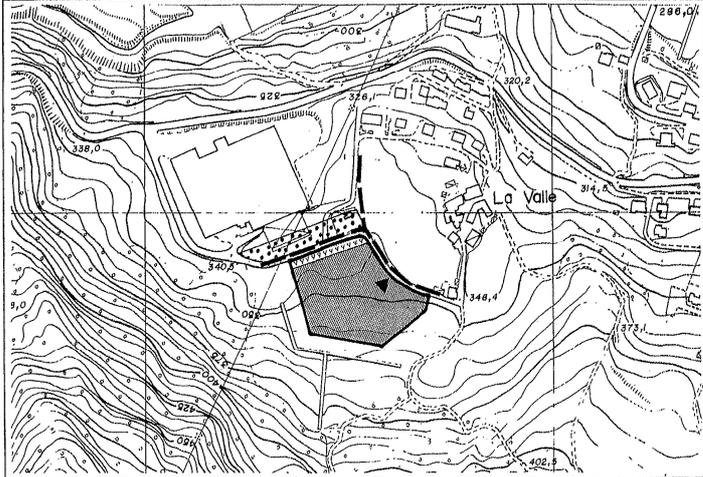


SCHEDA DI GUIDA ALL'ATTUAZIONE Abitato di Toano scala 1:5.000

LEGENDA DELLE GRAFIE RELATIVE A PRESCRIZIONI E INDIRIZZI DI PROGETTO

- Prescrizioni**
- Perimetro del comparto
  - - - Perimetro del piano particolareggiato vigente da assogettare a variante
  - ▨ Area in corso di edificazione confermata
  - ▩ Viabilità da adeguare
  - ▧ Fascia da organizzare a parcheggio pubblico, accesso ai lotti, verde privato e parcheggio privato esterni alle recinzioni con percorso pedonale alberato da realizzare
  - ▤ Area di intervento edificatorio a carattere residenziale
  - ▥ Area di intervento edificatorio a carattere artigianale
  - ▦ Area di intervento edificatorio a carattere artigianale limitatamente ad attività compatibili con la residenza
- Indirizzi**
- ▨ Localizzazione preferenziale per il verde pubblico
  - Ⓟ Localizzazione preferenziale per il parcheggio pubblico in area artigianale
  - Localizzazione preferenziale per impianti arborei in verde privato da realizzare a fini di mascheramento e inserimento paesaggistico
  - ▬▬▬ Viabilità interna di progetto come da piano particolareggiato approvato

RETRO

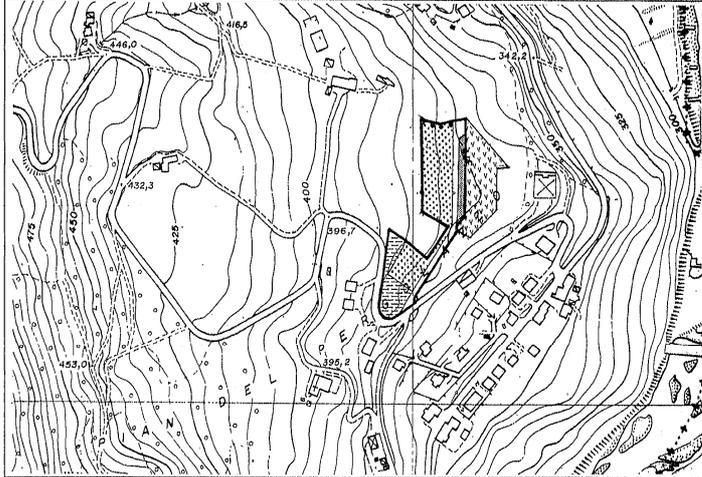


SCHEDA DI GUIDA ALL'ATTUAZIONE Abitato di Cerredolo scala 1:5.000

LEGENDA DELLE GRAFIE RELATIVE A PRESCRIZIONI E INDIRIZZI DI PROGETTO

- Prescrizioni**
-  Perimetro del comparto
  -  Verde alberato di mascheramento da realizzare (onere a carico degli interventi di bonifica dell'area industriale)
- Indirizzi**
-  Aree disponibili all'intervento edificatorio
  -  Localizzazione preferenziale di quota di verde alberato
  -  Punti di connessione preferenziale con la viabilità esterna al comparto
  -  Viabilità da adeguare

RETRO



SCHEDA DI GUIDA ALL'ATTUAZIONE

Abitato di Cerredolo

scala 1:5.000

LEGENDA DELLE GRAFIE RELATIVE A PRESCRIZIONI E INDIRIZZI DI PROGETTO

- Prescrizioni**
-  Perimetro del comparto
  -  Localizzazione preferenziale del verde pubblico ai sensi dell'art. 18 della L.R. n.6/95
  -  Area destinata a verde privato non edificabile
- Indirizzi**
-  Viabilità di distribuzione
  -  Fascia da organizzare a parcheggio pubblico
  -  Area di intervento edificatorio a carattere residenziale (tipologia edilizia preferenziale a schiera o aggregata)
  -  Localizzazione preferenziale per impianti arborei in verde privato da realizzare a fini di mascheramento e inserimento paesaggistico

RETRO

**Allegato n° 6**  
**PIANO DEI SERVIZI**

RETRO

Nel presente allegato è contenuta la parte programmatico normativa del Piano dei servizi.

La parte descrittivo dimostrativa è contenuta nella relazione illustrativa.

Il Piano dei servizi del P.R.G. del comune di Toano persegue i seguenti principali obiettivi:

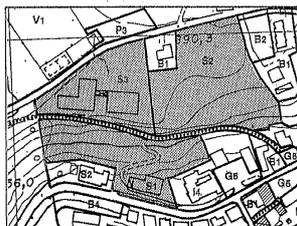
- a) potenziamento delle aree per servizi a verde attrezzato e sportivo sia con la acquisizione diretta, sia come previsione specifica contenuta nelle schede guida alla attuazione delle zone di espansione, sia mediante la cessione di aree esterne ai comparti di intervento (a tal fine lo standard di S2 nei comparti diretti è elevato a 1,5 mq/mq Su - vedi zona urbanistica C2);
- b) adeguamento del dimensionamento di aree per attrezzature scolastiche e di interesse comune al reale fabbisogno della particolare compagine demografica in rapporto alla sua distribuzione ed alla limitatezza delle alternative praticabili;
- c) riqualificazione di aree urbane centrali (a Toano in primo luogo e a Cavola) e individuazione di nuove centralità in relazione allo sviluppo insediativo previsto, al rilievo di funzionalità e di immagine dato da spazi pedonali aperti e piazze previste o da riorganizzare ed al tessuto dei percorsi pedonali da ricreare o prevedere ex novo;
- d) conservazione e valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali come occasione non solo di promozione della domanda esterna di fruizione ambientale, ma anche come alternativa meno onerosa per l'arricchimento della dotazione di verde di uso pubblico fruibile dalla comunità locale;
- e) attivazione di politiche e di strategie per l'elevazione dei livelli di funzionalità delle reti tecnologiche e in particolare dei servizi di collettamento fognario e di depurazione. Contestualmente l'Amministrazione sta provvedendo alla predisposizione di un piano per i servizi ecologici (raccolta e isole ecologiche).

Il sistema di captazione e distribuzione acquedottistica richiede, per la complessità dei problemi posti, un sistema organizzato di soluzioni a cui il P.R.G. non può far fronte in assenza di un Piano specifico di settore di cui si auspica la formazione.

Nelle schede che seguono la "popolazione obiettivo" è quella definita dalla evoluzione demografica prevista (si veda in proposito la Relazione Programmatica, volume 2 su "Quadro socio-economico"). La sua attribuzione ai diversi centri tiene conto dell'articolazione territoriale in frazioni e dell'attrazione esercitata su di esse dall'attuale polarizzazione dei servizi.

RETRO

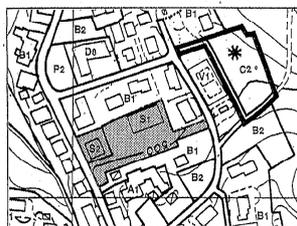
**SERVIZI SCOLASTICI**



CAPOLUOGO

Rilocalizzazione della scuola elementare e destinazione dell'attuale sede a servizi di interesse comune con priorità per quelli di tipo amministrativo (eventuale nuova sede municipale di cui valutare la fattibilità)

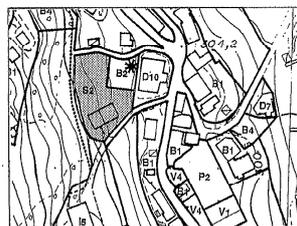
	S1	S2	S3	Tot
Popolazione obiettivo	1400	1400	4000	
Utenza attuale	13	37	123	
Utenza prevista	33	60	137	
Sf esistente	4900	1400	5700	11100
Sf di PRG	7000	9400	5700	22100
Standard utente	212	145	42	
Standard abitante	5,0	6,7	1,4	



CAVOLA

Sistemazione accesso alla zona scolastica; realizzazione di collegamento pedonale con la zona a verde pubblico attrezzato ad est prevista come attrezzatura di supporto.

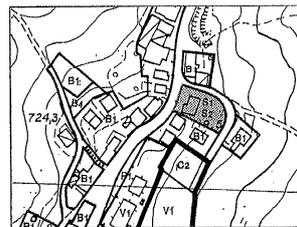
	S1	S2	S3	Tot
Popolazione obiettivo	1400	1400		
Utenza attuale	46	33		
Utenza prevista	33	60		
Sf esistente	2200	700		2900
Sf di PRG	2200	2100		4300
Standard utente	66	35		
Standard abitante	1,5	1,5		



CERRDOLO

Mantenimento delle attuali strutture e acquisizione di spazi verdi di pertinenza per le scuole elementari.

	S1	S2	S3	Tot
Popolazione obiettivo	800	800		
Utenza attuale	n.n.	43		
Utenza prevista	18	33		
Sf esistente	3000	1200		4200
Sf di PRG	3000	2800		6800
Standard utente	166	85		
Standard abitante	3,8	3,5		



QUARA

Mantenimento delle attuali strutture e acquisizione di spazi verdi di pertinenza.

	S1	S2	S3	Tot
Popolazione obiettivo	400	400		
Utenza attuale	16	17		
Utenza prevista	10	17		
Sf esistente		670		670
Sf di PRG		1540		1540
Standard utente		57		
Standard abitante		3,8		

S1 = servizi prescolastici (asili nido, scuola materna)    S2 = scuola elementare    S3 = scuola media inferiore

RETRO

**PARCHEGGI PUBBLICI**

CAPOLUOGO	P1	P2	P3	Tot
Popolazione obiettivo	1400	1400	-	-
Presenze turistiche	460	460	2000	
Utenza prevista	1860	1860	2000	
Sf esistente	720	* 3500	1350	5570
Sf di PRG	2862	* 1050	1350	5262
Standard utente	1,5	0,6	0,7	
Standard abitante	2,0	0,7	-	

\* Superfici corrispondenti alle piazze adibite a parcheggio di cui si prevede il mantenimento di una quota residua di circa il 30%.

Per ovviare alla carenza di spazi di sosta distribuiti è necessario, prioritariamente rispetto a qualsiasi monetizzazione, il reperimento di parcheggi di tipo P1 in tutti gli interventi residenziali in aree prossime agli assi stradali principali, e la realizzazione di quota parte dei parcheggi di pertinenza in aree non recintate.

La necessaria riqualificazione delle piazze ad uso pedonale porta ad una riduzione degli spazi di parcheggio P2 da controbilanciare con il reperimento di spazi concentrati sostitutivi nel comparto n.1 (area latitante la piscina) e con la sistemazione microubanistica dei lati della strada provinciale in attraversamento del capoluogo.

Si prevede la realizzazione di un parcheggio di tipo P3 a fianco del campo sportivo per ospitare le soste in occasione di manifestazioni di forte richiamo.

CAVOLA	P1	P2	P3	Tot
Popolazione obiettivo	1400	1400		
Popolazione turistica	159	159		
Utenza prevista	1559	1559		
Sf esistente	2300	950		3250
Sf di PRG	3400	1650		5050
Standard utente	2,2	1,1		
Standard abitante	2,4	1,2		

Si prevede la nuova realizzazione e il potenziamento dei parcheggi di tipo P2 lungo la strada provinciale di attraversamento del centro, in relazione sia ad interventi di recupero edilizio, sia di rifunzionalizzazione dell'area attualmente adibita a campo sportivo.

Per ovviare al deficit di spazi di sosta distribuiti è necessario, prioritariamente rispetto a qualsiasi monetizzazione, il reperimento di parcheggi di tipo P1 in tutti gli interventi residenziali in aree prossime all'asse stradale principale, e la realizzazione di quota parte dei parcheggi di pertinenza in aree non recintate.

CERREDOLO	P1	P2	P3	Tot
Popolazione obiettivo	800	800		
Popolazione turistica	108	108		
Utenza prevista	908	908		
Sf esistente	-	1800		1800
Sf di PRG	750	1800	*	2600
Standard utente	0,8	2,0		
Standard abitante	0,9	2,2		

Per ovviare alla carenza di spazi di sosta distribuiti è necessario, prioritariamente rispetto a qualsiasi monetizzazione, il reperimento di parcheggi di tipo P1 in tutti gli interventi residenziali in aree prossime agli assi stradali principali, e la realizzazione di quota parte dei parcheggi di pertinenza in aree non recintate.

(\*) Parcheggi di tipo P3 saranno individuati nell'ambito del Piano relativo alla zona E3 del fondo valle Dolo.

QUARA	P1	P2	P3	Tot
Popolazione obiettivo	400	400		
Popolazione turistica	171	171		
Utenza prevista	571	571		
Sf esistente	1030	-		1030
Sf di PRG	1750	-		1750
Standard utente	3,1	-		
Standard abitante	3,9	-		

Per ovviare al deficit di spazi di sosta distribuiti è necessario, prioritariamente rispetto a qualsiasi monetizzazione, il reperimento di parcheggi di tipo P1 in tutti gli interventi residenziali in aree prossime all'asse stradale principale, e la realizzazione di quota parte dei parcheggi di pertinenza in aree non recintate.

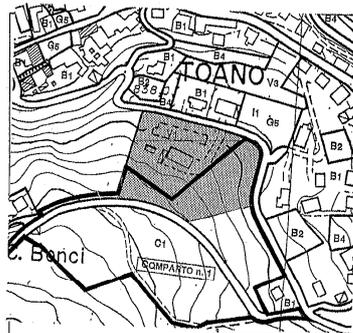
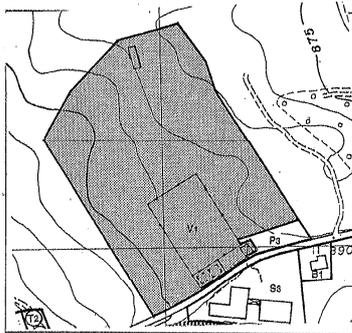
P1 = aree di sosta direttamente connesse e accessibili da singoli insediamenti residenziali o produttivi o commerciali o di servizio

P2 = aree di sosta a servizio di aree urbane centrali, ovvero di aree plurifunzionali, ovvero di luoghi di forte richiamo di utenza

P3 = aree di sosta funzionali a coprire punte di domanda periodica od occasionale o legate a particolari funzioni, comunque non assorbibili dalla dotazione di standard nelle aree urbane

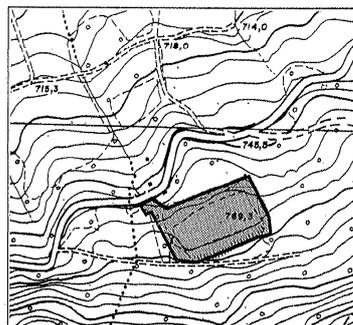
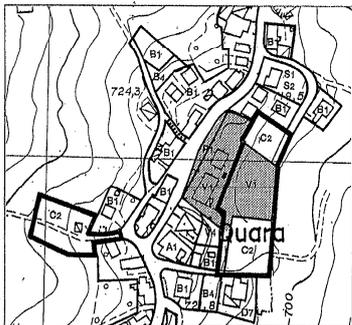
RETRO

**VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE SPORTIVE**



**TOANO** Potenziamento delle attrezzature sportive per il gioco del calcio e della ruzzola senza strutture edilizie con realizzazione di parcheggi di servizio. Realizzazione di verde di supporto alla piscina. Organizzazione di funzioni di parco nell'ambito della zona E3 del Castello. Arricchimento della dotazione di verde d'arredo con la realizzazione di verde privato non recintato.

	V1	V2	V3	V4	Tot
Popolazione obiettivo	1400	618	1400	618	1400
Presenze turistiche	460	-	460	460	460
Totale utenza prevista	1860	618	1860	1860	1860
Sf esistente	11500	3450	2700	-	17650
Sf di PRG	44500	13230	4100	800	62630
Standard utente	23,9	21,4	2,2	0,4	33,7
Standard abitante	31,8	21,4	2,9	1,3	44,7



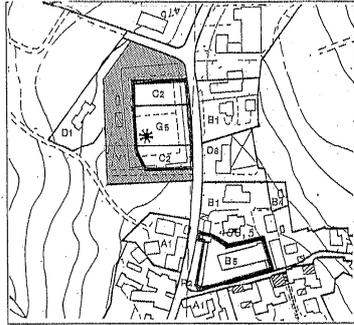
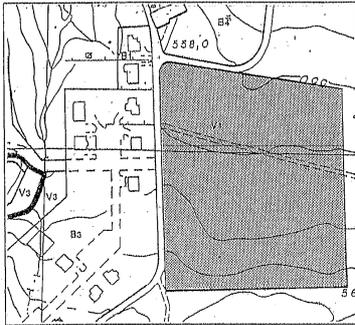
**QUARA** Potenziamento e differenziazione delle attrezzature sportive vicino alla chiesa. Arricchimento del verde d'arredo lungo la strada provinciale.

	V1	V2	V3	V4	Tot
Popolazione obiettivo	400	170	400	170	400
Presenze turistiche	171	-	171	171	171
Totale utenza prevista	571	170	571	341	571
Sf esistente	10400	1800	-	1000	13200
Sf di PRG	24700	6030	-	4100	34830
Standard utente	43,3	35,5	-	12,0	61,0
Standard abitante	61,8	35,5	-	24,1	87,1

V1 = aree attrezzate per lo sport V2 = aree a prevalente funzione ludica, verde di vicinato V3 = giardino pubblico, parco urbano V4 = verde d'arredo

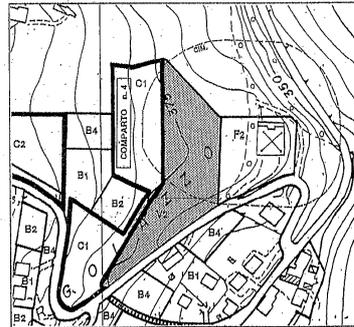
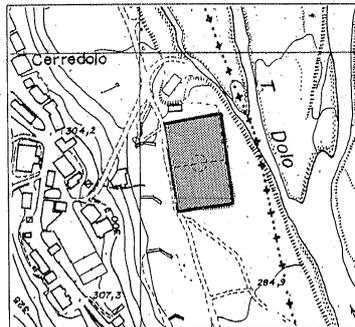
RETRO

**VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE SPORTIVE**



**CAVOLA** Potenziamento e rilocalizzazione delle attrezzature sportive per il gioco del calcio, senza impianto di strutture edilizie stabili. Organizzazione di funzioni di parco nell'ambito a sud compreso tra i comparti residenziali.

	V1	V2	V3	V4	Tot
Popolazione obiettivo	1400	561	1400	361	1400
Presenze turistiche	159	-	159	159	159
Totale utenza prevista	1539	561	1539	720	1539
Sf esistente	12500	13760	-	-	26260
Sf di PRG	34300	23810	33400	200	91710
Standard utente	22,0	42,4	21,4	0,3	58,8
Standard abitante	24,5	42,4	23,9	0,4	63,5



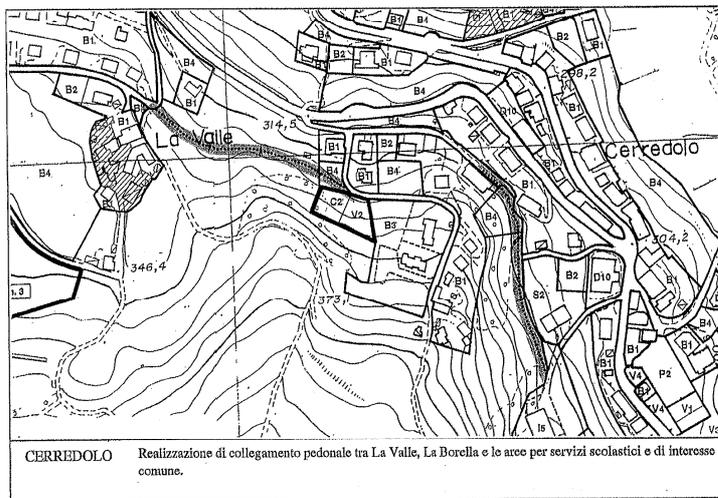
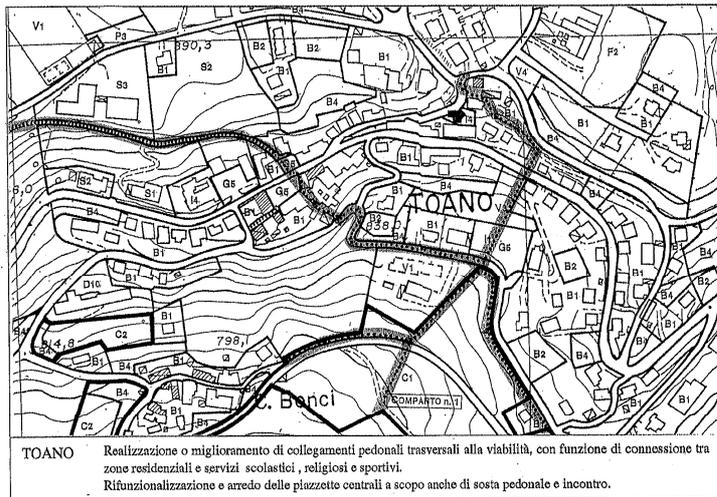
**CERREDOLO** Potenziamento e differenziazione delle attrezzature sportive all'interno della organizzazione funzionale dell'area E3 del fondo valle Dolo. Realizzazione di un piccolo giardino pubblico nell'area anistante il cimitero.

	V1	V2	V3	V4	Tot
Popolazione obiettivo	800	524	800	524	800
Presenze turistiche	108	-	108	108	108
Totale utenza prevista	908	524	908	632	908
Sf esistente	9100	-	1700	1650	12450
Sf di PRG	9100	5485	4300	1650	20535
Standard utente	10,0	10,5	4,7	2,6	22,6
Standard abitante	11,4	10,5	5,4	3,1	25,7

V1 = aree attrezzate per lo sport V2 = aree a prevalente funzione ludica, verde di vicinato V3 = giardino pubblico, parco urbano V4 = verde d'arredo

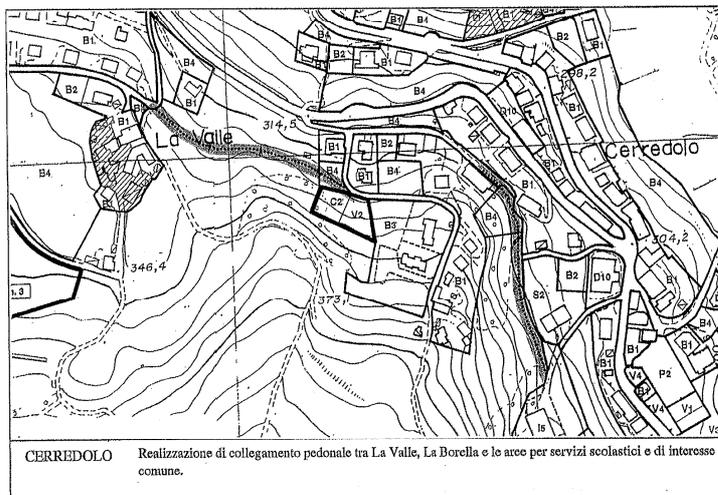
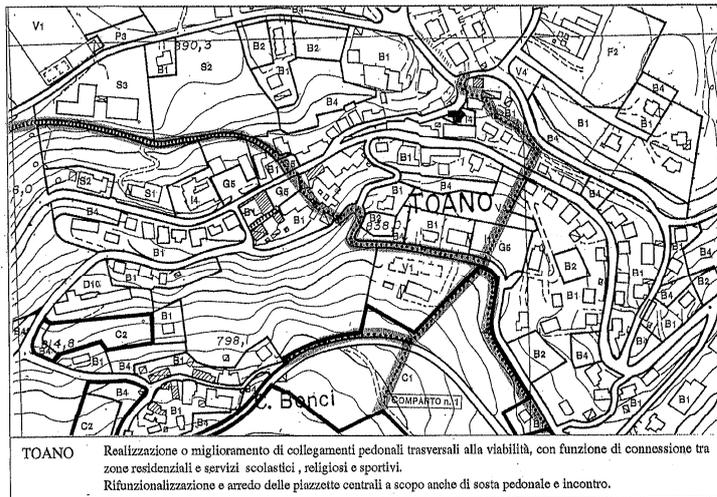
RETRO

MOBILITA' PEDONALE, PIAZZE E LUOGHI URBANI APERTI DI USO PEDONALE



RETRO

MOBILITA' PEDONALE, PIAZZE E LUOGHI URBANI APERTI DI USO PEDONALE



RETRO

**MOBILITA' PEDONALE, PIAZZE E LUOGHI URBANI APERTI DI USO PEDONALE**



RETRO

**MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI CESSIONE**

La monetizzazione, oltre che nelle zone omogenee E, è applicabile, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 6 del 30/01/1995, nelle zone omogenee B, purchè non diversamente stabilito dalle specifiche norme di PRG, relative alle singole zone, quando le aree di cessione non siano concretamente reperibili, né all'interno dell'area di intervento, né all'esterno di essa, ovvero, pur risultando reperibili, non rappresentino entità significative ai fini della fruizione pubblica o richiedano interventi eccessivamente onerosi sproporzionati per attrezzarle.

Analogamente la monetizzazione è ammessa nelle zone C2, B5, D11, limitatamente alle quote di aree ed attrezzature non specificatamente individuate sulla cartografia di PRG all'interno del perimetro dei singoli comparti; lo standard relativo ai parcheggi pubblici deve tuttavia essere obbligatoriamente reperito all'interno dell'area di intervento.

La monetizzazione delle aree di cessione, calcolata sulla base di tabelle parametriche approvate dal Consiglio Comunale, è autorizzata dall'organo comunale competente ad emettere il provvedimento autorizzativi o concessorio o di quello approvativi dello strumento urbanistico attuativo.

Le somme introitate dal Comune contribuiscono a costruire un apposito capitolo di bilancio destinato all'acquisizione e alla realizzazione dei servizi, delle attrezzature e delle infrastrutture del presente Piano dei Servizi, correttamente ripartite per tipologia di servizio e per ciascun centro in cui ricadono gli interventi soggetti a monetizzazione.

RETRO

## **INTERVENTI AMBIENTALI**

### **INTERVENTI NEL CAMPO DELL'OFFERTA AMBIENTALE**

Formazione e attuazione dei Piani di intervento nelle Zone E3 di conservazione e valorizzazione delle risorse paesistico ambientali (vedi schede relative)

- Area di interesse storico paesaggistico del Castello
- Area di interesse ambientale della golena del T. Dolo a monte della confluenza con il F. Secchia
- Area di interesse storico naturalistico delle fonti di Quara e della forra di Gova
- Luoghi panoramici notevoli:
  - Oratorio della Madonna di Monte Croce
  - Cerrè Marabino
  - Chiesa di Vogno
  - Torre di Massa
  - Corbella

### **INTERVENTI NEL CAMPO DELLA PROMOZIONE DEL RECUPERO**

Redazione di un Progetto propositivo di recupero dei borghi di Manno e Corbella

Promozione di un concorso di idee o borsa di studio per la individuazione di modelli di recupero e riconversione d'uso del fienile toanese tipico

### **INTERVENTI NEL CAMPO DELLA QUALITA' AMBIENTALE**

Redazione di un piano articolato nel tempo per l'attuazione di interventi per il collettamento di tutti gli scarichi dei centri urbani ed adeguamento o nuova realizzazione degli impianti di depurazione e la dotazione di impianti minimi di chiarificazione dei nuclei.

Censimento e monitoraggio delle sorgenti e delle fonti captate o captabili

Potenziamento dei servizi tecnici di gestione e controllo o coordinamento o integrazione nelle strutture consorziali

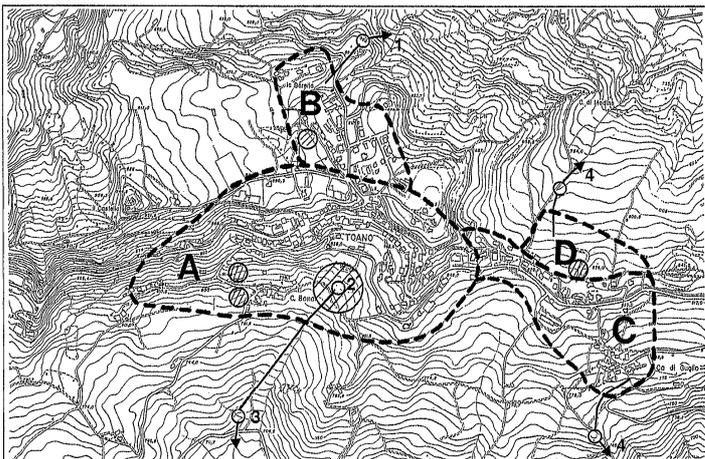
### **INTERVENTI NEL CAMPO DELLA SICUREZZA AMBIENTALE**

Predisposizione di un Piano o Disciplina particolareggiata nelle aree dei centri urbani a più elevato rischio sismico per la messa in atto di misure di mitigazione del rischio e di guida agli interventi di adeguamento o miglioramento sismico delle strutture edilizie.

RETRO

**FOGNATURE E DEPURAZIONE**

**CAPOLUOGO**



Quanto sopra rappresentato corrisponde ad una ipotesi di organizzazione del sistema fognario depurativo di lungo periodo, da inquadrare nell'ambito di un piano complessivo relativo a tutto il territorio e mirato anche alla ristrutturazione dei processi di gestione della rete e degli impianti; esso ha pertanto il significato di scenario di riferimento per l'attuazione delle determinazioni della pianificazione urbanistica comunale.

Interventi previsti

- Bacino A realizzazione di un impianto di depurazione biologica a valle dell'esistente fossa di decantazione attualmente inadeguata, con possibilità di collettamento anche di aree marginali
- Bacino C realizzazione di un impianto di chiarificazione a valle di C4 di Guglio o in alternativa collegamento alla rete del bacino A
- Bacino D realizzazione di un impianto di chiarificazione autonomo a carico del comparto di espansione misto residenziale - artigianale

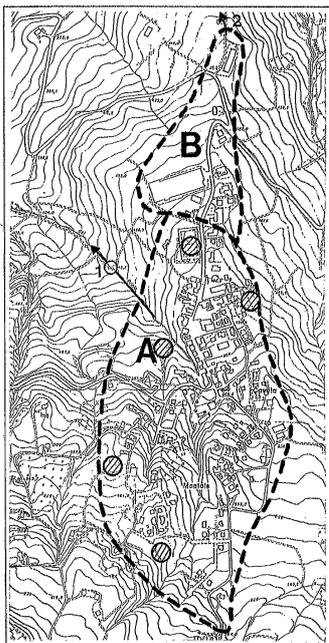
	Popolazione obiettivo	Abitanti servibili	
		Impianto esistente	Impianto da realizzare
Bacino A	600-700	-	~ 1000
Bacino B	250-300		-----
Bacino C	100-150	-	~ 200
Bacino D	60-100	-	←

- 1 - Impianto di depurazione esistente
- 2 - Fossa di decantazione esistente da sostituire con nuovo impianto
- 3 - Nuovo impianto di depurazione previsto
- 4 - Impianto di chiarificazione previsto
- Nuovi insediamenti residenziali previsti
- ← Determinazione a cura del Piano particolareggiato

RETRO

**FOGNATURE E DEPURAZIONE**

CAVOLA



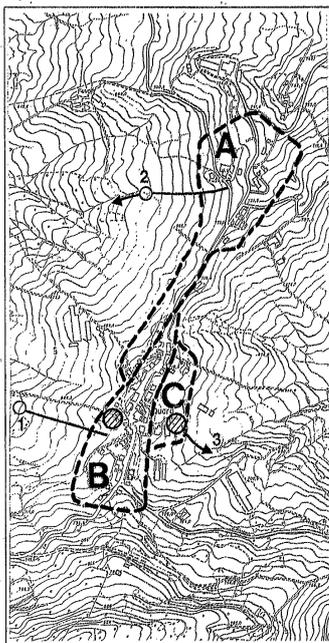
- 1 - Impianto di depurazione esistente
- 2 - Scarico in acque superficiali di reflui di attività artigianali
- ▨ Nuovi insediamenti residenziali previsti

Interventi previsti

Bacino A - potenziamento dell'impianto esistente e allacciamento delle nuove quote insediative

	Popolazione obiettivo	Abitanti servibili	
		Impianto esistente	Impianto da realizzare
Bacino A	800-900	~400	-
Bacino B	nessun incremento	-	-

QUARA



- 1 - Fossa di decauzione esistente
- 2 - Nuovo impianto di chiarificazione previsto
- 3 - Scarico in acque superficiali esistente

Interventi previsti

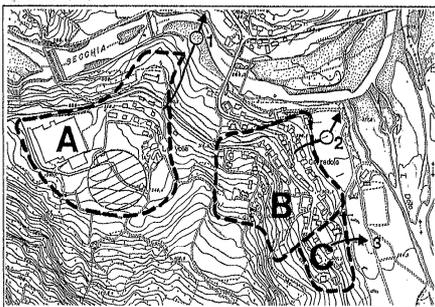
Bacino A/C - realizzazione di un impianto di chiarificazione o depurazione contestuale ai nuovi interventi insediativi previsti

	Popolazione obiettivo	Abitanti servibili	
		Impianto esistente	Impianto da realizzare
Bacino A	150-200	-	~200
Bacino B	200-250	~300	-
Bacino C	minimo incremento	-	-

RETRO

**FOGNATURE E DEPURAZIONE**

**CERREDOLO**



Interventi previsti

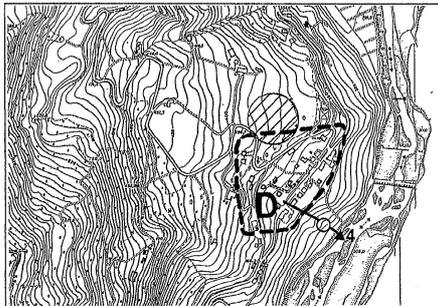
- Bacino A allacciamento della zona artigianale e dei nuovi insediamenti residenziali previsti al sistema fognario e depurativo comunale
- Bacino B verifica tecnico economica sulla sostenibilità dell'impianto esistente
- Bacino C verifica tecnico economica della possibilità di integrazione col sistema di collettamento del bacino B

- 1 - Impianto di depurazione esistente
- 2 - Fossa di decantazione esistente
- 3 - Scarico in acque superficiali
- ▨ Nuovi insediamenti residenziali previsti

	Popolazione obiettivo	Abitanti servibili impianto esistente	Impianto da realizzare
Bacino A	150-200	~250	-
Bacino B	350-400	~400	-
Bacino C	nessun incremento	-	-
Bacino D	150-200	-	200-300

Le ipotesi qui sviluppate costituiscono uno scenario di riferimento per l'attuazione delle determinazioni della pianificazione urbanistica comunale e dovranno essere inquadrate in un piano settoriale relativo a tutto il territorio

**PIAN DEL PERGOLAZZO - LA CA'**



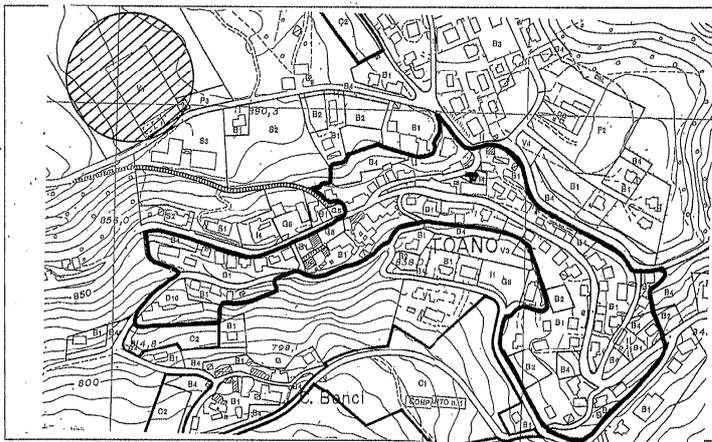
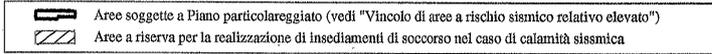
Interventi previsti

- Bacino D realizzazione di un impianto di chiarificazione a valle dell'abitato

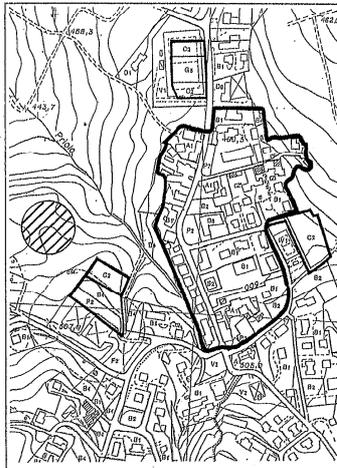
- 4 - Impianto di chiarificazione previsto
- ▨ Nuovi insediamenti residenziali previsti

RETRO

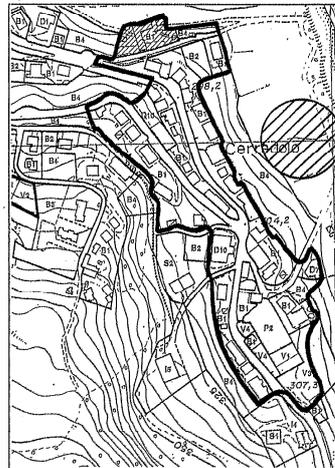
INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO SISMICO



TOANO



CAVOLA



CERREDOLO

RETRO

## VINCOLI

RETRO

## NORME RELATIVE AL SISTEMA DEI VINCOLI TERRITORIALI

Nel presente testo sono contenute le norme relative ai vincoli che agiscono sul territorio in forza di leggi, di piani approvati, di determinazioni del P.R.G. incidendo sulle possibilità, sulle forme, sulle procedure, non sui contenuti delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le quali ubbidiscono viceversa a logiche di pianificazione espresse normativamente dal corpo delle "norme urbanistiche".

L'articolazione delle norme relative al sistema dei vincoli è la seguente:

### TITOLO I - VINCOLI OPERANTI IN FORZA DI LEGGI NAZIONALI O REGIONALI

Le delimitazioni delle aree vincolate su tale cartografia non hanno valore probante agli effetti della gestione edilizia e non sostituiscono quelle già determinate dagli Enti istitutori e/o conservatori del vincolo, ma hanno solo contenuto informativo di segnalazione della esistenza del vincolo, e se derivanti da parametri geometrici, sono da determinarsi topograficamente sul terreno con applicazione dei valori di distanza enunciati dalle disposizioni dei vincoli stessi).

- Vincolo idraulico
- Vincolo idrogeologico
- Vincolo cimiteriale
- Tutela delle cose di interesse artistico e storico
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona denominata Crinale di Toano
- Distanze minime a protezione del nastro stradale
- Rispetto a elettrodotti
- Rispetto ai punti di captazione di acque destinate al consumo umano
- Abitati dichiarati da consolidare
- Rispetto a impianti di depurazione
- Vincolo sismico

### TITOLO II - VINCOLI DISPOSTI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI RECEPITI E PRECISATI NEL P.R.G.

- Aree individuate nella carta inventario del dissesto in adeguamento al PAI
- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità: scarpate di terrazzi fluviali e scarpate rocciose ed aree adiacenti
- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità: frane recenti, colate di fango recenti e zone di possibile ulteriore evoluzione del fenomeno franoso
- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità: frane antiche ad eccezione di quelle già interessate da insediamenti urbani stabili e da infrastrutture agricole extraurbane o rurali
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua
- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua
- Sistema forestale e boschivo
- Piante di carattere monumentale
- Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale
- Crinali principali integri
- Crinali secondari ed aree di integrazione della percezione visiva dei crinali principali
- Calanchi
- Viabilità panoramica
- Viabilità storica
- Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore monumentale

Commento [R27]: 1 Variante 1B/2004

- Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore tipologico ambientale

**TITOLO III - VINCOLI DISPOSTI DAL P.R.G.**

- Aree ad elevata acclività ed aree intercluse non accessibili

- Vincolo posto per il mantenimento delle condizioni di percettività su elementi o scenari di valore ambientale

- Rispetto all'abitato

- Aree a rischio sismico relativo più elevato

- Prescrizioni di carattere geologico

## VINCOLI OPERANTI IN FORZA DI LEGGI NAZIONALI O REGIONALI

**Tipo di vincolo** Vincolo idraulico

**Legge istitutiva** Testo Unico sulle opere idrauliche  
Regio Decreto 25.7.1904 n° 523

**oggetto del vincolo**

Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese e fascia di ml 10 di distanza

**termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Ope legis

**provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

Elenchi delle acque pubbliche

**contenuti ed effetti del vincolo**

- Divieto dei lavori attinenti le "fabbriche" (costruzioni) e gli scavi ad una distanza minore di ml 10 dagli "argini e loro accessori".
- Divieto di piantagioni di alberi e siepi e di smovimento del terreno ad una distanza minore di ml 4 dagli "argini e loro accessori".

**individuazione delle aree vincolate**

Le aree soggette al vincolo non sono individuate sulla cartografia del P.R.G.

**Tipo di vincolo** Vincolo idrogeologico

**Legge istitutiva** R.D.L. 30.12.1923 n° 3267

Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani

**oggetto del vincolo**

**A - VINCOLO PER SCOPI IDROGEOLOGICI**

Terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con le norme di cui agli articoli 7, 8 e 9 possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.

**B - VINCOLI PER ALTRI SCOPI**

I boschi, che per la loro speciale ubicazione, difendono terreni o fabbricati dalla caduta di valanghe, dal rotolamento di sassi, dal sorrenamento e dalla furia dei venti, quelli ritenuti utili per le condizioni igieniche locali e quelli dei quali sia ritenuta necessaria la conservazione anche per ragioni di difesa militare (art. 17).

**termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

A - Pubblicazione all'albo pretorio della carta topografica con la descrizione dei confini delle zone proposte per il vincolo dall'Amministrazione Forestale (art. 3).

B - Notifica al proprietario, o a colui che a qualsiasi titolo abbia il godimento del bosco, della domanda di dichiarazione della necessità del vincolo presentata da Province, Comuni o altri enti e privati interessati.

**provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

A - Pubblicazione all'albo pretorio della carta topografica con l'indicazione delle zone definitivamente vincolate (art. 5) fatte salve le facoltà di ricorso (\*).

B - Avvenuta pubblicazione all'albo pretorio della carta topografica con il tracciato del terreno boschivo sottoposto a vincolo.

**contenuti ed effetti del vincolo**

A - La trasformazione dei boschi in altre qualità di cultura e la trasformazione di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione sono subordinate ad autorizzazione del Comitato forestale.

B - Le limitazioni nella utilizzazione dei boschi sono stabilite da Comitato forestale.

**individuazione delle aree vincolate**

Le aree soggette al vincolo sono individuate sulla tav. 4.5 di P.R.G. con finalità indicative e non probanti e non sostituiscono le carte ufficiali.

**note**

(\*) E' prevista la facoltà di esclusione dal vincolo e la facoltà di esenzione dal vincolo (art. 13).

**Tipo di vincolo** Vincolo cimiteriale

**Legge istitutiva** Regio Decreto 27.7.1934 n° 1256

**oggetto del vincolo**

Aree comprese entro un raggio di 200 ml dal perimetro di cimitero (art. 338).

**termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

- Ope legis: Gazzetta Ufficiale n° 186 del 9.8.1934.
- Facoltà del Prefetto di emettere Decreto (attualmente sostituito da provvedimento del Sindaco) di riduzione del vincolo, su motivata richiesta del Consiglio Comunale deliberata a maggioranza assoluta, fino ad un minimo di ml 100 per centri abitati con popolazione superiore a 20.000 abitanti e fino ad un minimo di ml 50 per gli altri comuni (\*).

**contenuti ed effetti del vincolo**

Divieto di costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti.

**individuazione delle aree vincolate**

Le aree soggette al vincolo sono individuate sulle tavv. 1 e sulle tavv. 2 del P.R.G.

**note**

(\*) Disposizione introdotta con Legge 17.10.1957 n° 983 art. 1.

Altri riferimenti:

- L.R. 4.5.1982 n° 19 art. 43 e art. 5
- Circ. Reg. 16.10.1984 prot. 61.2.6/12575.

**Tipo di vincolo** Tutela delle cose di interesse artistico e storico

**Legge istitutiva** Legge 1.6.1939 n° 1089

**oggetto del vincolo**

- A - Le cose che interessano la paleontologia
- B - Le cose che interessano la preistoria e le primitive civiltà
- C - Le ville, i parchi e giardini che abbiano interesse artistico o storico (art. 1)
- D - Le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, siano state riconosciute di interesse particolare (art. 2).

**termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Notifica, in forma amministrativa, ai proprietari da parte del Ministero della Pubblica Istruzione (artt. 2 e 3).

**provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

- Inserimento negli elenchi ministeriali.
- Trascrizione della notifica nei registri della Conservatoria delle ipoteche (artt. 2 e 3).

**contenuti ed effetti del vincolo**

- Divieto di demolire, rimuovere, modificare o restaurare le opere senza l'autorizzazione del Ministro della Pubblica Istruzione; divieto di adibirle ad usi non compatibili con il loro carattere storico ed artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione e integrità (art. 11).
- Facoltà del Ministro della Pubblica Istruzione di provvedere direttamente alle opere necessarie per assicurare la conservazione ed impedire il deterioramento, con obbligo dei privati a rimborsare allo stato la spesa sostenuta (artt. 14, 15, 17).
- Obbligo di sottoporre i progetti delle opere di qualunque genere che si intendano eseguire alla Soprintendenza al fine di ottenere la preventiva autorizzazione (art. 18).
- Facoltà del Ministro della Pubblica Istruzione di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose vincolate, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro (art. 21).
- Inalienabilità delle cose vincolate appartenenti allo Stato o ad altro ente o istituto pubblico salvo autorizzazione del Ministro della Pubblica Istruzione (artt. 23, 24).
- Obbligo del privato o detentore della cosa vincolata a denunciare ogni atto di trasmissione parziale o totale della proprietà o della detenzione al Ministro della Pubblica Istruzione, con diritto di prelazione di questo ultimo nel caso di alienazione a titolo oneroso (artt. 30, 31).
- Facoltà di esproprio per ragioni di pubblica utilità da parte del Ministro della Pubblica Istruzione a favore delle Province, dei Comuni o di altro ente o istituto legalmente riconosciuto (art. 54).

**individuazione degli immobili vincolati**

Gli immobili soggetti al vincolo sono individuati sulla tav. 4.5 di P.R.G.

**Tipo di vincolo** Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona denominata Crinale di Toano

**Legge istitutiva** Decreto Ministero Beni Culturali e Ambientali 1.8.1985

**oggetto del vincolo**

Aree individuate ai sensi dell'art. 1, numeri 3 e 4 della legge 29.6.1939 n° 1497:

- 3) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- 4) le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

**termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Pubblicazione all'albo pretorio del Comune dell'elenco delle cose di cui ai punti 3 e 4.

**provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

Pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'elenco delle cose di cui ai punti 3 e 4, fatte salve le facoltà di ricorso (art. 4).

**contenuti ed effetti del vincolo**

- Divieto di distruzione degli immobili compresi nelle località di cui ai punti 3 e 4 o di introdurre modificazioni che rechino pregiudizio a quel suo aspetto esteriore che è protetto dalla legge (art. 7)
- Necessità di preventiva autorizzazione della Soprintendenza sui progetti di lavori attinenti le cose di cui ai punti 3 e 4 (art. 7)
- Nell'ambito e in prossimità dei luoghi e delle cose di cui ai punti 3 e 4 è necessario il consenso preventivo della Soprintendenza per autorizzare la posa in opera dei cartelli o di altri mezzi di pubblicità (art. 14)

**indennizzo del vincolo**

Non è dovuto indennizzo, con eccezione stabilita dal comma dell'art. 16, per i casi di divieto assoluto di costruzione sopra aree da considerarsi fabbricabili in cui è previsto uno speciale contributo nei limiti di un apposito capitolo di spesa.

**individuazione delle aree vincolate**

Le aree soggette al vincolo sono individuate sulla tav. 4.5 del P.R.G.

**Tipo di vincolo** Distanze minime a protezione del nastro stradale

**Legge istitutiva** D.M. 1.4.1968 n° 1404  
L.R. 7.12.1978 n° 47 e s.m.i.  
D.L. 30.4.1992 n° 285 e s.m.i.  
D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e s.m.i.

**oggetto del vincolo**

Distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, negli ampliamenti fronteggianti le strade, pari a:

- fuori dai centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada ed anche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal P.R.G.:
  - . 60 m per le strade di tipo A;
  - . 40 m per le strade di tipo B;
  - . 30 m per le strade di tipo C;
  - . 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali";
  - . 10 m per le "strade vicinali" di tipo F;
- fuori dai centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, all'interno delle curve con raggio inferiore o uguale a m 250: la distanza della corda congiungente i punti di tangenza, se superiore a quella definita in rettilineo;
- fuori dai centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, ma all'interno delle zone previste dal P.R.G. come edificabili o trasformabili attraverso attuazione diretta, ovvero con strumento urbanistico attuativo già esecutivo:
  - . 30 m per le strade di tipo A;
  - . 20 m per le strade di tipo B;
  - . 10 m per le strade di tipo C;
- all'interno dei centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada:
  - . 30 m per le strade di tipo A;
  - . 20 m per le strade di tipo D;
- in corrispondenza di intersezioni stradali a raso: la distanza del segmento congiungente i punti individuabili sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto in ragione della distanza dal punto di intersezione degli allineamenti stessi pari a due volte la distanza stabilita per ciascun tipo di strada.

**provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

Classificazione operata in base al D.L. 285/1992

**contenuti ed effetti del vincolo**

- Divieto di nuova edificazione e ricostruzione a seguito di demolizione integrale.
- Gli ampliamenti degli edifici esistenti, se consentiti dalle norme di zona urbanistica, sono da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale;
- Le zone di rispetto sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde alle distanze fissate dal regolamento di attuazione del codice della strada, conservazione dello stato di natura.
- Qualora autorizzata dall'Ente proprietario della strada, purchè compatibile con le condizioni di stabilità della struttura stradale e di sicurezza della circolazione, e purchè ammessa dalle

specifiche norme di zona urbanistica, è consentita la realizzazione nei terreni privati di pertinenza a costruzioni esistenti di manufatti interrati posti al di sotto della quota del piano stradale, destinati ad autorimesse e servizi accessori ad una distanza dalla strada stessa determinata in rapporto alle condizioni locali di pendenza, dislivello, stabilità.

**individuazione delle aree vincolate**

Le aree soggette al vincolo sono individuate sulle tavv. 1 e sulle tavv. 2 di P.R.G.

**Tipo di vincolo** Rispetto a elettrodotti

**Legge istitutiva** D.P.C.M. 23.4.1992  
D.M. 16.1.1991

**oggetto del vincolo**

Aree circostanti i conduttori e le parti in tensione di cabine o sottostazioni elettriche per le seguenti distanze:

- linee a 132 KV <FT101> +  $\geq$  10 m.
- linee a 220 KV <FT101> +  $\geq$  18 m.
- linee a 380 KV <FT101> +  $\geq$  28 m.

Per le linee di tensione nominale diversa, superiore a 132 KV e inferiore a 380 KV, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopraindicate.

Per le linee a tensione inferiore a 132 KV si applicano le distanze previste dal D.M. 16.1.1991.

Per le linee a tensione superiore a 380 KV le distanze di rispetto sono stabilite da apposita commissione tecnico scientifica istituita dal Ministero dell'Ambiente.

**termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Ope legis

**provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

Divieto di fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati.

**contenuti ed effetti del vincolo**

Nessun indennizzo.

**individuazione delle aree vincolate**

La proiezione al suolo degli elementi rispetto ai quali deve essere misurato lo spazio vincolato è individuata sulle tavv. 1 di P.R.G.

**Tipo di vincolo** Rispetto ai punti di captazione di acque destinate al consumo umano

**Legge istitutiva** D.P.R. 24.5.1988 n° 236

**oggetto del vincolo**

Zone delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque con estensione di raggio non inferiore a ml 200 rispetto al punto di captazione di acque destinate al consumo umano.

**termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Sino alla individuazione da parte della Regione delle aree di salvaguardia e disciplina delle attività e destinazioni ammissibili.

**contenuti ed effetti del vincolo**

- E' definita una zona di tutela assoluta per un'estensione di raggio non inferiore a ml 10 dal punto di captazione, da adibire esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio, da recintare e provvedere di canalizzazione per le acque meteoriche.
- E' definita un zona di rispetto che può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
  - a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
  - b) accumulo di concimi organici;
  - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
  - d) aree cimiteriali;
  - e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - f) apertura di cave e pozzi;
  - g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  - h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
  - i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - l) impianti di trattamento di rifiuti;
  - m) pascolo e stazzo del bestiame;
  - n) insediamento di fognature e pozzi perdenti.

**individuazione delle aree vincolate**

Le aree soggette al vincolo sono individuate sulle tavv. 1 di P.R.G.

**Tipo di vincolo** Abitati dichiarati da consolidare

**Legge istitutiva** Legge 9.7.1908 n° 445  
Legge 2.2.1974 n° 64  
Art. 29 N.T.A. del P.T.P.R.

**oggetto del vincolo**

Aree comprese all'interno della perimetrazione, approvata dalla Regione, relativa agli abitati da consolidare rientranti nell'elenco di cui alla lettera L dell'art. 3 del P.T.P.R., elenco che si intende aggiornato alle modifiche introdotte da specifici provvedimenti regionali e a tutti gli abitati, non rientranti in tale elenco, ma interessati da interventi pubblici di consolidamento.

La perimetrazione degli abitati da consolidare riguarda nel comune di Toano, i centri di Cavola, Cerredolo e Manno.

**termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Iscrizione negli elenchi di cui alla Legge 9.7.1908 n° 445.

**provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

Approvazione della perimetrazione da parte della Regione Emilia-Romagna.

**contenuti ed effetti del vincolo**

All'interno della perimetrazione degli abitati da consolidare si applicano:

- le normative sull'utilizzo del suolo e pratiche agro-forestali, approvate con delibere di G.R. n° 1880 del 30.7.1996, n° 1881 del 30.7.1996, n° 1879 del 30.7.1996;
- le norme relative agli interventi edilizi, approvate con le medesime delibere di cui si riporta il testo:

**"NORME RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI**

La presente normativa si applica all'interno del perimetro degli abitati da consolidare, con individuato sulle tavole 7.1, 7.2 e 7.3 allegate.

La perimetrazione dell'abitato da consolidare, effettuata ai sensi della Legge 2 febbraio 1974, n° 64 e dell'art. 29 del Piano Territoriale Paesistico Regionale, riguarda gli abitati di: Cavola, Cerredolo, Manno.

All'interno del perimetro degli abitati da consolidare sono individuate le seguenti zone:

- Zona A: zona a più elevata pericolosità;
- Zona B: zona di possibile ulteriore evoluzione dei fenomeni franosi;
- Zona C: zona contermina.

**1) ZONA A**

All'interno delle zone A, come sopra definite, non potranno essere previste nuove costruzioni, nè ampliamenti di edifici esistenti; gli interventi ammissibili sono i seguenti:

- opere interne di cui all'art. 26 della Legge 47/85;
- manutenzione ordinaria di cui all'art. 42 della L.R. 47/78;
- manutenzione straordinaria di cui all'art. 43 della Legge Regionale 47/78, ivi compresi il consolidamento statico ed il risanamento igienico di cui all'art. 9 lett. e) della Legge n° 10/77;
- restauro scientifico di cui all'art. 36 lett. A1) della Legge Regionale n°47/78;
- restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 36 lett. A2) della L.R. 47/78;

- ristrutturazione edilizia di cui all'art. 36 lett. A3) della L.R. 47/78, con esclusione del ripristino edilizio;
- demolizione senza ricostruzione di cui all'art. 36 lett. A2) punto d) della L.R. 47/78;
- recupero e risanamento delle aree libere di cui all'art. 36 lett. A2) punto 5) della L.R. 47/78;
- infrastrutture tecnologiche al servizio degli insediamenti esistenti;
- mutamenti di destinazione d'uso che non comportino un aumento del coefficiente di protezione sismica di cui al punto B.4.2 del D.M. 24.1.1986 o che comunque non aumentino l'indice di affollamento esistente;
- sugli edifici dichiarati inagibili oppure insistenti su corpi di frana in movimento e sulle aree sensibili ad un ulteriore sviluppo dei movimenti gravitativi, potranno essere effettuati solo interventi di manutenzione e consolidamento finalizzati a garantire la pubblica incolumità.

## 2) ZONA B

All'interno delle zone B, come sopra definite, oltre agli interventi edilizi consentiti nelle zone A sono ammessi i seguenti:

- sopraelevazioni e ampliamenti, secondo gli indici previsti dal P.R.G. vigente per le diverse zone urbanistiche, nel limite comunque del 20% del volume esistente alla data di approvazione della presente normativa;
- in relazione alle condizioni di assetto geomorfologico che rendono ammissibile la possibilità di ampliamento di cui sopra e rispetto alla necessità di ridurre le condizioni di degrado strutturale degli immobili, è consentita la ristrutturazione edilizia di immobili esistenti al servizio delle attività agricole regolarmente svolte in loco e senza modifiche di destinazioni d'uso;
- realizzazione di attrezzature pubbliche di modeste dimensioni, di servizi ad impianti sportivi e ad edifici pubblici;
- opere di urbanizzazione, infrastrutture, strade a servizio degli insediamenti esistenti e/o di cui sia dimostrata la necessità e la impossibilità di alternative. I nuovi interventi sono subordinati ad una verifica complessiva volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e la assenza di rischio per la pubblica incolumità.

## 3) ZONA C

All'interno delle zone C, come sopra definite, oltre agli interventi edilizi consentiti nelle zone A e B sono ammessi i seguenti:

- sopraelevazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzione secondo quanto consentito dalla normativa del P.R.G. vigente;
- nuova edificazione in singoli lotti di completamento, ricompresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'art. 13 della Legge Regionale n° 47/78, come tali individuati dal P.R.G. vigente e nei lotti liberi compresi in strumenti urbanistici attuativi approvati convenzionati ed in esecuzione alla data di entrata in vigore della presente norma; eccezionalmente è consentita la nuova edificazione in lotti di completamento di ridotte dimensioni e modesto indice di fabbricabilità all'esterno di detto perimetro ma strettamente contigui all'abitato;
- nuova edificazione, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, di fabbricati abitativi e/o produttivi a servizio dell'attività agricola di ridotte dimensioni e modesto indice di fabbricabilità, fermo restando le condizioni più restrittive relativamente all'edificabilità, definite dalle norme dello strumento urbanistico vigente, tali nuove edificazioni saranno possibili limitatamente ad aziende agricole esistenti, aventi il centro aziendale all'interno del perimetro dell'abitato da

consolidare, che dimostrino, attraverso la presentazione di un piano di sviluppo aziendale, o piano di conduzione aziendale, la sussistenza di entrambe le seguenti condizioni:

- a) indisponibilità di terreni idonei all'edificazione esterni al perimetro dell'abitato da consolidare adeguati alle esigenze logistiche dell'azienda;
- b) necessità per la vitalità economica dell'azienda agricola di realizzare l'intervento richiesto.

4) La nuova edificazione è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- a) dovrà essere realizzato l'allontanamento delle acque superficiali, attraverso congrue opere di canalizzazione onde evitare gli effetti dannosi del dilavamento dovuto a ruscellamento diffuso e ridurre i processi di infiltrazione;
- b) i drenaggi nell'intorno degli edifici di nuova realizzazione dovranno essere spinti fino a profondità superiore a quella di posa di fondazioni dirette e, comunque, tale da intercettare le venute di acque presenti: ciò provoca l'abbassamento delle eventuali "falde" circoscritte, contribuendo a stabilizzare ulteriormente il pendio;
- c) le opere fognarie ed acquedottistiche dovranno essere a perfetta tenuta, evitando eventuali infiltrazioni e ristagni di acqua; è sconsigliato pertanto l'uso di condotte fognarie in cemento;
- d) le strutture di fondazione dovranno essere realizzate a breve intervallo di tempo dalla esecuzione degli scavi;
- e) le fasi progettuali dovranno avvenire nel rispetto del D.M. 11.3.1988 e successive modificazioni ed integrazioni nonchè nel rispetto delle norme sismiche vigenti.

5) Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, sia in zona "A" sia in zona "B" sia in zona "C", fermo restando le autorizzazioni di cui all'art. 2 e i pareri di cui all'art. 13 della Legge n° 64/1974, non devono comunque comportare aumento di carico tale da influenzare negativamente l'equilibrio statico del terreno e devono contemplare la perfetta educazione di tutte le acque provenienti dagli edifici e dalle aree di loro pertinenza e devono, per quanto possibile, provvedere alla eliminazione di eventuali perdite idriche di acquedotto e/o fognatura."

#### **individuazione delle aree vincolate**

Le aree soggette al vincolo sono individuate sulle tavv. 1 e sulle tavv. 2 di P.R.G.

**Tipo di vincolo** Rispetto a impianti di depurazione

**Legge istitutiva** Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento (Ministero dei Lavori Pubblici) 4.2.1977  
"Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e) della legge 10.5.1976 n° 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento"

**oggetto del vincolo**

- Aree circostanti gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose (per trasporto di aerosol) alla salute dell'uomo, per una fascia di larghezza non inferiore a ml 100.
- Per gli impianti esistenti, per i quali non possa essere rispettata la larghezza minima suddetta, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

**termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Dalla emanazione delle disposizioni con efficacia sulle concessioni edilizie da rilasciare o sulle previsioni dei nuovi strumenti urbanistici.

**contenuti ed effetti del vincolo**

Vincolo di inedificabilità.

**individuazione delle aree vincolate**

Le aree soggette al vincolo sono individuate sulle tavv. 1 di P.R.G.

**Tipo di vincolo** Vincolo sismico

**Legge istitutiva** Legge 2/2/1974 n° 64  
L.R. 19/6/1984 n° 35 come modificata dalla L.R. 14/4/1995 n° 40

**oggetto del vincolo**

Tutto il territorio comunale classificato sismico ai sensi dell'art. 3 della L. n° 64/1974.

**termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Dalla pubblicazione del provvedimento di classificazione

**contenuti ed effetti del vincolo**

- Obbligo del deposito del progetto esecutivo di opere edilizie prima dell'inizio dei lavori presso il Servizio Provinciale Difesa del Suolo ovvero di autorizzazione preventiva nel caso di opere di rilevante interesse pubblico
- Osservanza delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche di cui al Decreto LL.PP. del 16/1/1996
- Osservanza delle disposizioni regolamentari concernenti le modalità di controllo delle opere nelle zone sismiche di cui al Regolamento Regionale 13/10/1986 n° 33 come modificato dal Regolamento Regionale 5/4/1995 n° 19.

**disposizioni particolari**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente debbono tendere a conseguire un maggior grado di sicurezza alle azioni sismiche.

La concessione edilizia comunale che preveda interventi di recupero edilizio nelle categorie A1) o A2), di cui all'art. 36 della L.R. 7 dicembre 1978, n° 47 e successive modificazioni, individua le particolari esigenze architettoniche, ambientali ed estetiche per le quali è consentito il ricorso a tecniche di intervento anche non specificamente menzionate dalla normativa tecnica sismica, purchè se ne dimostri, con adeguata documentazione, l'uguale efficacia.

Le deroghe previste dall'art. 12 della Legge 2 febbraio 1974, n° 64 possono essere richieste solamente per gli interventi edilizi nei centri storici, individuati ai sensi dell'art. 36 della L.R. 7 dicembre 1978, n° 47 e successive modificazioni, qualora le prescrizioni del piano regolatore generale o dei piani attuativi non consentano l'osservanza delle norme tecniche.

I progetti edilizi relativi al rinnovo e alla sostituzione di parti strutturali, anche da attuarsi per una singola unità immobiliare, comprendono gli elementi necessari a dimostrare che non si modifica in maniera sostanziale il comportamento globale dell'edificio. Nel caso di complessi edilizi la documentazione necessaria a dimostrare che gli interventi previsti non arrecano aggravii agli edifici contigui può essere sostituita dalla documentazione inerente agli strumenti urbanistici attuativi, qualora comprenda il rilievo geometrico e strutturale del complesso.

Gli interventi edilizi che danno luogo a ricostruzione debbono essere realizzati, salvo i casi di deroga, con il rispetto delle altezze, delle distanze e delle altre norme tecniche per le nuove costruzioni previste dalle disposizioni emanate ai sensi dell'art. 3 della Legge 2 febbraio 1974, n° 64.

## VINCOLI DISPOSTI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI RECEPITI E PRECISATI NEL P.R.G.

**Tipo di vincolo** AREE INDIVIDUATE NELLA CARTA INVENTARIO DEL DISSESTO IN ADEGUAMENTO AL PAI

### **Art.1. Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico**

1. Le aree individuate nelle tavv. 12/1,2,3,4 "Inventario del dissesto in adeguamento al PAI" e interessate da fenomeni di dissesto in relazione alla specifica tipologia dei fenomeni idrogeologici, secondo la corrispondenza definita tra la legenda dell'elaborato 2 del PAI e quella dell'inventario del dissesto della Regione, sono classificate come segue:

– *frane:*

– **Fa**, aree interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata), che corrispondono alle frane di crollo e alle frane attive (a1) della carta inventario del dissesto

– **Fq**, aree interessate da frane quiescenti - (pericolosità elevata), che corrispondono alle frane quiescenti (a2) e agli scivolamenti in blocco (sb) della carta inventario del dissesto

– *esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:*

– **Ee**, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata, che corrispondono ai depositi alluvionali in evoluzione (b1) della carta inventario del dissesto

– **Eb**, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata, che corrispondono ai depositi alluvionali terrazzati (b2) della carta inventario del dissesto

– **Em**, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata, che corrispondono ai depositi alluvionali terrazzati (di ordine b3 o superiore) della carta inventario del dissesto

*trasporto di massa sui conoidi:*

– **Ca**, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte, che corrispondono ai conoidi in evoluzione della carta inventario del dissesto

– **Cn**, aree di conoidi non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa.

2. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree **Fa** sono esclusivamente consentiti:

– gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

– gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;

– gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

– gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
  - le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
  - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.
3. Nelle aree **Fq**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:
- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
  - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
  - gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, fatto salvo quanto disposto dal comma 6 del presente articolo;
  - la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del PAI, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.
4. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree **Ee** sono esclusivamente consentiti:
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
  - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n.457;
  - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
  - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
  - i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;

- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
  - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
  - l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
  - l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.
5. Nelle aree **Eb**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 4, sono consentiti:
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
  - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
  - la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
  - il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis del PAI.
6. Nelle aree **Em** compete alle Regioni e agli Enti Locali, attraverso gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e divieti, tenuto conto anche delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24/02/1992 n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.
7. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree **Ca** sono esclusivamente consentiti:
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
  - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n.457;

- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
  - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
  - i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
  - gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
  - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
  - l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.
8. Nelle aree **Cn** compete alle Regioni e agli Enti Locali, attraverso gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e divieti, tenuto conto anche delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24/02/1992 n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.
9. Tutti gli interventi consentiti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988, lett. h), ed estesa ad un significativo intorno, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

**Art. 2 Interventi di sistemazione e difesa del suolo, interventi nell'agricoltura e per la gestione forestale, impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento potabile**

1. Il complesso delle opere di sistemazione e difesa del suolo necessarie al conseguimento degli obiettivi di PAI è definito sulla base delle indicazioni contenute nell'Elaborato n. 3 "Linee generali di assetto idraulico e idrogeologico" del PAI medesimo.
2. Ai fini della salvaguardia e del ripristino delle condizioni di equilibrio del sistema idrogeologico e forestale, gli Enti competenti adottano i criteri e gli indirizzi di buona pratica agricola, funzionali a conseguire effetti di stabilizzazione e di consolidamento dei terreni e di riduzione dei deflussi di piena, anche attraverso una valorizzazione della realtà agricola diffusa sul territorio, in particolare per la difesa idraulica e idrogeologica.

3. L'Autorità di bacino definisce, con apposite direttive, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico a cui sono soggetti gli impianti di trattamento delle acque reflue, le operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti e gli impianti di approvvigionamento idropotabile ubicati nelle aree in dissesto idrogeologico Ee e Eb

### **Art. 3 Procedure a favore della rilocalizzazione degli edifici in aree a rischio**

1. Il comune, anche riunito in consorzio, in sede di formazione del proprio piano urbanistico o dei Piani particolareggiati e degli altri strumenti urbanistici attuativi, anche mediante l'adozione di apposite varianti agli stessi, può individuare comprensori di aree destinate all'edilizia residenziale, alle attività produttive e alla edificazione rurale, nei quali favorire il trasferimento degli insediamenti siti nei territori individuati dai dissesti ai sensi del precedente art. 1 o individuati nell'ambito del P.R.G.. Negli strumenti di pianificazione esecutiva comunale tali operazioni di trasferimento sono dichiarate di pubblica utilità. I trasferimenti possono essere operati con convenzioni che assicurino le aree e i diritti edificatori già spettanti ai proprietari. I valori dei terreni espropriati ai fini della rilocalizzazione sono calcolati sulla base delle vigenti leggi in materia di espropriazione per pubblica utilità. Le aree relitte devono essere trasferite al demanio pubblico libere da immobili.

### **Art. 4 Opere di attraversamento**

1. Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, o comunque le infrastrutture a rete interessanti il reticolo idrografico non oggetto di delimitazione delle fasce fluviali nel Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998 e nel PAI, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.
2. Gli Enti proprietari delle opere viarie di attraversamento del reticolo idrografico predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del PAI, una verifica di compatibilità idraulica delle stesse sulla base di apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino. La verifica della compatibilità idraulica è inviata all'Autorità di bacino. Gli Enti medesimi, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi strutturali correttivi e di adeguamento necessari.
3. L'Autorità di bacino, anche su proposta degli Enti proprietari e in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma, con priorità per le opere che comportano condizioni di rischio idraulico per gli abitati o per la protezione di opere e di ambiti territoriali di notevole valore culturale ed ambientale.

### **Art. 5 Aree a rischio molto elevato**

1. Nella porzione contrassegnata come ZONA 1 delle aree di cui alle Tavv. 12/1,2,3,4, sono esclusivamente consentiti:
  - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge
  - le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
  - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;
  - gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
  - gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni;
  - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.
2. Per gli edifici ricadenti nella ZONA 1 già gravemente compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli temporanei volti alla tutela della pubblica incolumità.
3. Nella porzione contrassegnata come ZONA 2 sono esclusivamente consentiti, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi:
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
  - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-funzionale, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
  - la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture rurali compatibili con le condizioni di dissesto presente; sono comunque escluse le nuove residenze rurali;
  - gli interventi di adeguamento e ristrutturazione delle reti infrastrutturali.

**Art. 6 Misure di tutela per le infrastrutture viarie soggette a rischio idrogeologico molto elevato**

1. Gli Enti proprietari delle opere viarie nei tratti in corrispondenza delle situazioni a rischio molto elevato, di cui un primo elenco è riportato nell'Allegato 4 alla Relazione generale del PS 267 del PAI, procedono, entro 12 mesi dalla data di approvazione del PAI, tramite gli approfondimenti conoscitivi e progettuali necessari, alla definizione degli interventi a carattere strutturale e non strutturale atti alla mitigazione del rischio presente.

2. Per tutto il periodo che intercorre fino alla realizzazione degli interventi di cui al precedente comma, gli stessi Enti pongono in atto ogni opportuno provvedimento atto a garantire l'esercizio provvisorio dell'infrastruttura in condizioni di rischio compatibile, con particolare riferimento alla tutela della pubblica incolumità. In particolare definiscono:
- le condizioni di vigilanza, attenzione, allertamento ed emergenza correlate alla tipologia degli eventi idrologici e idrogeologici che possono comportare condizioni di rischio sull'infrastruttura;
  - le eventuali attrezzature di misura necessarie per l'identificazione delle condizioni di cui al comma precedente e la conseguente attuazione delle misure di emergenza;
  - le operazioni periodiche di sorveglianza e ispezione da compiere per garantire la sicurezza del funzionamento dell'infrastruttura;
  - le segnalazioni al pubblico delle condizioni di rischio presenti, eventualmente opportune per la riduzione dell'esposizione al rischio.
3. Tale elenco può essere integrato ed aggiornato, su proposta delle Regioni territorialmente competenti o dagli Enti interessati, con deliberazione del Comitato Istituzionale.

#### **Art. 7 Abitati dichiarati da consolidare**

Nei 3 abitati dichiarati da consolidare ai sensi della L. 445/1908 (Cavola, Cerredolo e Manno) le cui perimetrazioni e relative norme tecniche di attuazione sono state approvate dalla Regione, rimangono in vigore anche le limitazioni d'uso del suolo attualmente operanti ai sensi della legge 09/07/1908 n. 445.

**Commento [R28]:** 1 Variante 1B/2004

**Tipo di vincolo** Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto: scarpate di terrazzi fluviali e scarpate rocciose ed aree adiacenti

**Fonte normativa** P.T.P.R., art. 27 delle Norme di Attuazione  
Costituiscono inoltre zone di tutela ai sensi dell'art. 33 della L.R. n° 47/78 e s.m.i.

**oggetto del vincolo**

Scarpate di terrazzi fluviali e scarpate rocciose ed aree adiacenti a partire dall'orlo superiore delle scarpate per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate sottese o, in presenza di terreni incoerenti o di rocce intensamente fratturate, non inferiore a due o tre volte l'altezza delle scarpate stesse e comunque rapportata alle condizioni fisico-meccaniche e di giacitura delle litologie presenti.

**termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Data di adozione del P.R.G.

Le presenti prescrizioni, per le zone classificate sismiche, valgono fino alla emanazione dei criteri ed indirizzi di cui alle lettere E) ed F) dell'art 6 e dell'art. 10 della L.R. 19/6/1984 n° 35.

**contenuti ed effetti del vincolo**

Non è consentito alcun intervento di nuova edificazione ivi compresa la realizzazione di infrastrutture.

**contenuti aggiuntivi determinati dal P.R.G.**

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione debbono essere realizzati senza riduzione della preesistente distanza dall'orlo di scarpata.

**individuazione delle aree vincolate**

Gli elementi fisici generatori del vincolo sono individuati sulla tav. 4.3 di P.R.G. con la denominazione "ripa di erosione fluviale" e le zone soggette a vincolo sono comprese fra le zone di tutela individuate sulle tavv. 1 di P.R.G.

**Tipo di vincolo** Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità: frane recenti, colate di fango recenti e zone di possibile ulteriore evoluzione del fenomeno franoso

**Fonte normativa** P.T.P.R., art. 26 delle Norme di Attuazione  
Costituiscono inoltre zone di tutela ai sensi dell'art. 33 della L.R. n° 47/78 e s.m.i.

**oggetto del vincolo**

Aree comprese entro le zone di cui all'art. 26, 4° e 6° comma, del P.T.P.R.

**termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Data di adozione del P.T.P.R.

**contenuti ed effetti del vincolo**

Non è di norma consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture; sono consentiti gli interventi di sistemazione, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, volti al consolidamento delle aree in dissesto. Le pratiche colturali eventualmente in atto devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico delle aree interessate ed essere corredate dalle necessarie opere di regimazione idrica superficiale.

Sugli edifici eventualmente esistenti sono consentite esclusivamente opere temporanee di consolidamento strutturale di emergenza degli edifici lesionati, a soli fini di salvaguardia della pubblica incolumità.

In caso di contrasto con le classificazioni e disposizioni relative al vincolo di PRG <<AREE INDIVIDUATE NELLA CARTA INVENTARIO DEL DISSESTO IN ADEGUAMENTO AL PAI>>, come rappresentate sugli elaborati 12/1,2,3,4 di PRG prevalgono normalmente le disposizioni più restrittive. Tuttavia ove la classificazione di dissesto e le disposizioni di cui al presente vincolo siano più gravose, è ammesso il riferimento alle sole disposizioni del PAI qualora venga effettuata e certificata da tecnico abilitato la “verifica tecnica”, di cui al comma 9 dell’art. 1 di detto vincolo di PRG (“Limitazioni alle attività di trasformazione e d’uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico”) in merito alle aree stesse con riferimento alla classificazione di dissesto più gravosa fra quelle esaminate e qualora da essa emerga l’ammissibilità degli interventi.

**individuazione delle aree vincolate**

Le aree soggette al vincolo sono individuate sulla tav. 4.3 di P.R.G. con la sigla FA e sono comprese fra le zone di tutela individuate sulle tavv. 1 di P.R.G.

**Tipo di vincolo** Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità: frane antiche, ad eccezione di quelle già interessate da insediamenti urbani stabili e da infrastrutture agricole extraurbane e rurali

**Fonte normativa** P.T.P.R., art. 26 delle Norme di Attuazione  
Costituiscono inoltre zone di tutela ai sensi dell'art. 33 della L.R. n° 47/78 e s.m.i.

**oggetto del vincolo**

Aree comprese entro le zone di cui all'art. 26, 7° comma del P.T.P.R.

**termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Data di adozione del P.R.G.

**contenuti ed effetti del vincolo**

Non è di norma consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture.

Sono consentiti gli interventi di sistemazione, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, volti al consolidamento delle aree in dissesto. Le pratiche colturali eventualmente in atto devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico delle aree interessate ed essere corredate dalle necessarie opere di regimazione idrica superficiale.

In caso di contrasto con le classificazioni e disposizioni relative al vincolo di PRG <<AREE INDIVIDUATE NELLA CARTA INVENTARIO DEL DISSESTO IN ADEGUAMENTO AL PAI>>, come rappresentate sugli elaborati 12/1,2,3,4 di PRG prevalgono normalmente le disposizioni più restrittive. Tuttavia ove la classificazione di dissesto e le disposizioni di cui al presente vincolo siano più gravose, è ammesso il riferimento alle sole disposizioni del PAI qualora venga effettuata e certificata da tecnico abilitato la “verifica tecnica”, di cui al comma 9 dell’art. 1 di detto vincolo di PRG (“Limitazioni alle attività di trasformazione e d’uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico”) in merito alle aree stesse con riferimento alla classificazione di dissesto più gravosa fra quelle esaminate e qualora da essa emerga l’ammissibilità degli interventi.

**contenuti aggiuntivi determinati dal P.R.G.**

Sono consentiti gli interventi manutentori e, sulla base di perizia geologica che prescriva le opere possibili e necessarie per mettere in sicurezza gli edifici, interventi conservativi, interventi adeguativi, demolizione e ricostruzione, mutamento d'uso.

**individuazione delle aree vincolate**

Le aree soggette al vincolo sono individuate sulla tav. 4.3 di P.R.G. con la sigla FQ e sono comprese fra le zone di tutela individuate sulle tavv. 1 di P.R.G.

**Tipo di vincolo** Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua

**Fonte normativa** P.T.P.R., art. 27 delle Norme di Attuazione  
Costituiscono inoltre zone di tutela ai sensi dell'art. 33 della L.R. n° 47/78 e s.m.i.

**oggetto del vincolo**

Aree comprese entro le zone di cui all'art. 18 del P.T.P.R.

**termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Data di entrata in vigore del P.T.P.R.

**contenuti ed effetti del vincolo**

Oltre a quanto esplicitamente consentito dagli strumenti di pianificazione comunale, sono ammesse esclusivamente nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente ad ufficio preposto alla tutela idraulica:

1. la realizzazione delle opere connesse alle seguenti infrastrutture ed attrezzature, fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale:
  - a) linee di comunicazione viaria;
  - b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi o di collegamento nonchè impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - c) invasi ad usi plurimi;
  - d) impianti per l'approvvigionamento idrico nonchè quelli a rete per lo scolo delle acque, impianti a rete per lo smaltimento di reflui e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
  - e) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
  - f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;
  - g) completamento delle opere pubbliche in corso, purchè interamente approvate alla data di adozione del P.T.P.R.;
  - h) infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica e simili;
  - i) impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo civile e simili;
2. l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte. All'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato di cui al numero 3) del secondo comma dell'art. 13 della L.R. 7.12.1978 n° 47, è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne o delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonchè delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

**contenuti aggiuntivi determinati dal P.R.G.**

Non sono ammessi interventi trasformativi.

**individuazione delle aree vincolate**

Le aree soggette a vincolo sono individuate sulla tav. 4.5 di P.R.G. e sono comprese fra le zone di tutela individuate sulle tavv. 1 di P.R.G.

Sino alla entrata in vigore del Piano Territoriale Provinciale le disposizioni relative agli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, valgono altresì per gli ambienti, chiaramente individuabili come tali in conseguenza delle loro caratteristiche fisiche distintive, relativi ai corsi d'acqua classificati rii nella Carta Tecnica Regionale ed individuati sulla tav. 4.6 di P.R.G. ai sensi del 3° comma dell'art. 34 del P.T.P.R.

**Tipo di vincolo** Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua

**Fonte normativa** P.T.P.R., art. 17 delle Norme di Attuazione

**oggetto del vincolo**

Aree comprese entro le zone e le fasce di cui all'art. 17, 4° comma del P.T.P.R.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del P.T.P.R.

contenuti ed effetti del vincolo

- E' assoggettato a strumenti di pianificazione nazionali, regionali od infraregionali o, in assenza, alla

valutazione di impatto ambientale secondo le procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti, la

realizzazione di infrastrutture ed attrezzature quali:

a) linee di comunicazione viaria, ad eccezione di quelle che abbiano importanza meramente locale;

b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento;

c) impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni, ad eccezione di quelli che abbiano importanza meramente locale;

d) impianti per l'approvvigionamento idrico e impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ad eccezione di

quelli che abbiano importanza meramente locale e degli impianti tecnici di modesta entità, quali gli impianti

di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;

e) opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui e invasi ad usi plurimi;

f) sistemi tecnologici per il trasporto delle materie prime e/o dei semilavorati;

g) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, ad eccezione di quelli che abbiano importanza meramente locale e ad eccezione degli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di

decompressione per il gas;

h) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

I progetti di tali opere dovranno verificarne oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto

alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente

dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in

rapporto alle possibili alternative.

Sono di rilevanza meramente locale le infrastrutture al servizio della popolazione di non più di un comune,

ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti. nella definizione dei progetti di realizzazione, di

ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti a rete di rilevanza meramente locale si

deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua, fermo restando che per quelli non

completamente interrati può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale degli invasi ed alvei di

laghi, bacini e corsi d'acqua.

Sono comunque sottoposte alla valutazione di impatto ambientale le opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

- Nelle aree esondabili e comunque per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei laghi, bacini e corsi d'acqua naturali è vietata la nuova edificazione dei manufatti edilizi connessi alla conduzione agricola, di cabine elettriche, di cabine di decompressione per il gas, di impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili; l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, nonchè di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo.

- Le strade poderali e interpoderali devono avere larghezza non superiore a 4 metri lineari; le piste di esbosco e di servizio forestale devono essere di larghezza non superiore a 3,5 m e devono essere strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati.

- Le infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonchè i punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonchè gli impianti tecnici di modesta entità di cui alle lettere d) ed e), nonchè le strade di esbosco e di servizio forestale e le strade poderali ed interpoderali non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

- Le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della L.R. 4.9.1981 n° 30 possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

- L'uso di mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi comprese i sentieri e le mulattiere, nonchè le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonchè per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di rifugi, bivacchi, posti di ristoro, strutture per l'alpeggio, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi,

ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria. Il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle mulattiere, nelle strade poderali ed interpoderali, nelle piste di esbosco e di servizio forestale, è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali. Le pubbliche autorità competenti possono altresì disporre l'installazione di apposite chiudende, purchè venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.

- All'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato di cui al numero 3) del secondo comma dell'art. 13 della L.R. 7.12.1978 n° 47, è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne o delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonchè delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale. contenuti aggiuntivi determinati dal P.R.G.

Entro le zone individuate sulle tavv. 1 di P.R.G. non sono ammessi interventi di nuova edificazione ad eccezione

di quelli riguardanti opere di infrastrutturazione del territorio e di quelli consentiti nella zona D3 a carattere

artigianale e industriale di rilievo comprensoriale localizzata a Fora di Cavola, a seguito di apposita variante

urbanistica approvata dalla Regione con delibera G.R. n°314/98.

individuazione delle aree vincolate

Le zone di cui alla lettera a) dell'art. 17 del P.T.P.R. sono individuate sulle tavv. 1 di P.R.G.

di P.R.G. con la denominazione "soprassuoli forestali" e sono comprese fra le zone di tutela individuate sulle

tavv. 1 di P.R.G.

**Tipo di vincolo** Sistema forestale e boschivo

**Fonte normativa** P.T.P.R., art. 10 delle Norme di Attuazione

Costituiscono inoltre zone di tutela ai sensi dell'art. 33 della L.R. n° 47/78 e s.m.i.

**oggetto del vincolo**

Terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonchè terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi, terreni tutti perimetrati sulle sezioni in scala 1:10.000 delle carte tecniche regionali redatte per gli adempimenti di competenza della Provincia previsti dal comma 4° dell'art. 10 del P.T.P.R.

**termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Data di entrata in vigore della perimetrazione adottata da parte della Provincia nel contesto di strumenti di pianificazione ovvero mediante appositi atti deliberativi.

**contenuti ed effetti del vincolo**

- Nei terreni oggetto del vincolo si persegue l'obiettivo della ricostituzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale e pertanto sono ammesse, oltre a quanto consentito dalla disciplina particolareggiata per gli insediamenti rurali eventualmente presenti, esclusivamente:

- a) la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento al programma regionale di sviluppo nel settore forestale di cui al quarto comma dell'art. 3 della Legge 8.11.1986 n° 752, alle prescrizioni di massima e di polizia forestale ed ai piani economici e piani di coltura e di conservazione di cui all'art. 10 della L.R. 4.9.1981 n° 30;
- b) le normali attività selvicolturali, nonchè la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi, agli atti regolamentari ed ai piani regionali e sub-regionali di cui alla precedente lettera a);
- c) le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, nei limiti degli atti regolamentari e dei piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a);
- d) le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica;
- e) l'eventuale attraversamento dei terreni oggetto del vincolo da parte di linee di comunicazione viaria di impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati, di linee telefoniche, di impianti di risalita.

Tali interventi sono subordinati alla loro esplicita previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, regionali od infraregionali, che ne verifichino la compatibilità con le disposizioni del P.T.P.R. o, in assenza, alla valutazione di impatto ambientale secondo procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti.

L'attraversamento dei terreni oggetto del vincolo da parte dei predetti impianti di rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di

parti della popolazione di due Comuni confinanti, è subordinato alla esplicita previsione degli strumenti di pianificazione comunale od intercomunale per quanto riguarda le linee di comunicazione e gli impianti di risalita, ed a specifico provvedimento abilitativo comunale che ne verifichi la compatibilità con gli obiettivi di tutela negli altri casi, fermo restando che gli impianti di risalita ed i sistemi tecnologici per il trasporto di energia o di materie prime e/o di semilavorati possono essere consentiti esclusivamente al servizio di attività preesistenti e confermate dagli strumenti di pianificazione. In ogni caso le suindicate determinazioni devono essere corredate dalla esauriente dimostrazione sia della necessità delle determinazioni stesse, sia della insussistenza di alternative, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

- Le opere di cui alla lettera a) ed e) non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. In particolare le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale non devono avere larghezza superiore a 3,5 metri lineari nè comportare l'attraversamento in qualsiasi senso e direzione di terreni con pendenza superiore al 60% per tratti superiori a 150 metri. Qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione ai sensi della L.R. 4.9.1981 n° 30, le piste di esbosco e di servizio forestale possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.
- L'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri e le mulattiere, nonché le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di rifugi, bivacchi, posti di ristoro, strutture per l'alpeggio, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria. Il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle mulattiere, nelle strade poderali ed interpoderali, nelle piste di esbosco e di servizio forestale, è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali. Le pubbliche autorità competenti possono altresì disporre l'installazione di apposite chiudende, purchè venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.
- All'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato di cui al numero 3) del secondo comma dell'art. 13 della L.R. 7.12.1978 n° 47, è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne o delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

Nelle aree comprese entro il vincolo delle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua":

- . nei boschi governati ad alto fusto è vietato il trattamento a taglio a raso su superfici accorpate superiori a 5.000 mq; la contiguità è interrotta dal rilascio di una fascia arborata di larghezza superiore a 100 metri; le aree vicine possono essere assoggettate al medesimo trattamento con le medesime limitazioni allorchè siano trascorsi almeno 10 anni e la rinnovazione, naturale od artificiale si sia stabilmente affermata; gli interventi selvicolturali devono favorire le specie vegetali autoctone;
- . nei boschi cedui che non abbiano subito il taglio per un numero di anni uguale o superiore ad una volta e mezzo la durata del turno minimo stabilito dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale, sono favoriti i tagli di conversione all'alto fusto; le utilizzazioni del bosco ceduo in

tanto quale sono autorizzate e disciplinate dagli Enti delegati di cui all'art. 16 della L.R. 4.9.1981 n° 30, in seguito a puntuale istruttoria tecnica, da eseguirsi in relazione agli strumenti di pianificazione forestale previsti dal Programma di sviluppo nel settore forestale della Regione Emilia-Romagna 1989/96 e dalla programmazione forestale contenuta nei piani di bacino di cui alla Legge 18.5.1989 n° 183.

**contenuti aggiuntivi determinati dal P.R.G.**

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione, interventi di ampliamento, mutamento d'uso, ad eccezione di quelle riguardanti opere di infrastrutturazione del territorio.

**individuazione delle aree vincolate**

Le aree soggette al vincolo sono individuate sulla tav. 4.4 di P.R.G. con la denominazione "soprassuoli forestali" e sono comprese fra le zone di tutela individuate sulle tavv. 1 di P.R.G.

**Tipo di vincolo** Piante a carattere monumentale

**Fonte normativa** P.T.P.R., art. 10, 4° comma delle Norme di Attuazione

**oggetto del vincolo**

Esemplari arborei singoli o in gruppi isolati od in filari meritevoli di tutela.

Si tratta di elementi o gruppi arborei che sotto l'aspetto strutturale, floristico, estetico, ecologico rappresentano entità di grande rilievo o di assoluta eccezionalità.

**contenuti ed effetti del vincolo determinati dal P.R.G.**

Sino alla emanazione del Decreto di Vincolo del Presidente della Giunta Regionale, di cui all'art. 5 della L.R. 24.1.1977 n° 2, od in assenza dello stesso, si applicano le seguenti disposizioni:

- Interventi vietati sugli alberi oggetto di tutela

E' vietato eliminare, distruggere, danneggiare, tagliare, modificare la struttura della chioma o minacciare in alcun modo l'esistenza di alberi oggetto di tutela.

Dovranno essere evitati danneggiamenti all'apparato radicale determinati ad esempio dall'effettuazione nell'intorno del tronco di:

- a) scavi o ammassi di materiali;
- b) deposito o versamento di sali, oli, acidi o basi;
- c) fuoriuscita di gas ed altre sostanze dannose da condutture sotterranee;
- d) asporto di terriccio.

Sono inoltre da evitarsi entro una congrua distanza dal tronco (normalmente almeno m 3) le pavimentazioni della superficie del terreno con manto impermeabile (es. asfalto, cemento, ecc.).

Nel caso di nuova edificazione è richiesta una opportuna distanza di rispetto, di norma corrispondente all'altezza dell'alberatura.

- Interventi prescritti sugli alberi oggetto di tutela

Ogni proprietario, o qualsiasi altro avente diritto di godimento su terreni, ha l'obbligo di mantenere e curare gli alberi protetti situati sui terreni stessi; fanno parte di tali incombenze soprattutto l'eliminazione di danni e provvedimenti di protezione contro gli effetti nocivi.

Come provvedimenti di protezione valgono in particolare:

- a) recinzioni e rivestimenti per la protezione del tronco contro i danni meccanici durante l'esecuzione di lavori edili;
- b) copertura della zona della radice, con materiale permeabile all'acqua, per la protezione contro la compattazione del terreno dovuta al passaggio di automezzi o a depositi di materiali;
- c) impiego di terreno adatto in caso di non evitabili ricoperture del terreno nella zona della radice degli alberi, per assicurare il ricambio di ossigeno e l'equilibrio idrico;
- d) impiego di soprassuolo ricco di sostanze nutritive per il riempimento di scavi nella zona delle radici di alberi, al fine di assicurare il nutrimento.

Il Comune può disporre che il proprietario o altri aventi diritto di godimento, adottino determinati provvedimenti di cura o di protezione necessari alla manutenzione degli alberi. Per ogni intervento che si renda necessario sulla pianta oggetto di tutela o sull'area di interferenza deve preventivamente essere richiesta autorizzazione al Comune, allegando una relazione con idonea documentazione sullo stato di fatto, sugli interventi che si propone di effettuare e sulla misura cautelativa, firmata da tecnico abilitato.

Il Comune, con apposita delibera, stabilisce la misura sanzionatoria cui si darà luogo per l'eventuale inottemperanza del presente vincolo

**individuazione degli elementi vincolati**

Gli elementi soggetti al vincolo sono individuati sulle tavv. 1 di P.R.G.

**Tipo di vincolo** Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

**Fonte normativa** P.T.P.R., art. 19 delle Norme di Attuazione

**oggetto del vincolo**

Aree comprese entro le zone di cui all'art. 19, comma 2°, del P.T.P.R.

**termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Data di entrata in vigore del P.T.P.R.

**contenuti ed effetti del vincolo**

- E' assoggettata a strumenti di pianificazione nazionali, regionali od infraregionali o, in assenza, alla valutazione di impatto ambientale secondo le procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti, la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature quali:

- a) linee di comunicazione viaria, ad eccezione di quelle che abbiano importanza meramente locale;
- b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento;
- c) impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni, ad eccezione di quelli che abbiano importanza meramente locale;
- d) impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e per lo smaltimento dei reflui, ad eccezione di quelli che abbiano importanza meramente locale e degli impianti tecnici di modesta entità, quali gli impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili;
- e) impianti per lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- f) impianti di risalita fissi per piste sciistiche;
- g) sistemi tecnologici per il trasporto delle materie prima e/o semilavorati;
- h) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, ad eccezione di quelli che abbiano importanza meramente locale e ad eccezione degli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas;
- i) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

Sono di rilevanza meramente locale le infrastrutture al servizio della popolazione di non più di un comune, ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti.

Sono comunque sottoposte alla valutazione di impatto ambientale le opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

Le strade poderali ed interpoderali devono avere larghezza non superiore a 4 metri lineari; le piste di esbosco e di servizio forestale devono essere di larghezza non superiore a 3,5 ml e devono essere strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati.

Le infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché i punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché gli impianti tecnici di modesta entità di cui alla lettera d), nonché le strade di esbosco e di servizio forestale e le strade poderali e interpoderali non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

Le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della L.R. 4.9.1981 n° 30 possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

- L'uso di mezzi motorizzati in percorsi fuoristrada, ivi compresi i sentieri e le mulattiere, nonchè le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonchè per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di rifugi, bivacchi, posti di ristoro, strutture per l'alpeggio, annessi turistici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria. Il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle mulattiere, nelle strade poderali ed interpoderali, nelle piste di esbosco e di servizio forestale, è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali. Le pubbliche autorità competenti possono altresì disporre l'installazione di apposite chiudende, purchè venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.
- All'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato di cui al numero 3) del secondo comma dell'art. 13 della L.R. 7.12.1978 n° 47, è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne o delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonchè delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

#### **contenuti aggiuntivi determinati dal P.R.G.**

Nelle zone agricole E1 gli interventi di nuova edificazione consentiti dalle norme urbanistiche, ad eccezione di quelli riguardanti opere di infrastrutturazione del territorio e ad eccezione di quelli consentiti all'interno delle aree individuate sulle tavv. 5 di P.R.G. come insediamenti rurali, possono essere ammessi solo per aziende agricole ivi esistenti e solo se le strutture edilizie esistenti risultano insufficienti o inadeguate.

I progetti dovranno contenere una apposita relazione di valutazione delle conseguenze prodotte dall'intervento progettato sullo scenario d'insieme e in particolare sulla visuale del sito, sulla vegetazione, sulla morfologia e sull'idrologia. Tale relazione dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- uso reale del suolo aggiornato in scala 1:1.000 per un conveniente intorno, in rapporto all'estensione dell'area di intervento;
- geomorfologia dell'area interagente con l'intervento redatta in scala 1:1.000 con indicazione dei processi dinamici, quiescenti o potenziali e di eventuali forme residuali di antichi processi, delle rocce affioranti e delle coperture con qualificazione litologica e tessiturale, dei fossi e delle sorgenti;
- vegetazione, censita nel medesimo intorno trattato nella carta dell'uso reale del suolo, con evidenziazione della disposizione delle alberature e delle siepi presenti, ove abbiano una struttura non casuale, rappresentata in scala 1:1.000;
- documentazione fotografica a colori da più punti di vista e da conveniente distanza con direzione verso l'area di intervento;
- individuazione cartografica su base C.T.R. ingrandita in scala 1:2.000 dei punti di ripresa fotografica con relativi riferimenti alle stampe fotografiche e del fabbricato e/o dell'area oggetto di intervento;
- rappresentazione prospettica su copia della documentazione fotografica a colori sopraccitata del fabbricato in progetto e/o dell'area come previsti a fine intervento;
- breve descrizione dei criteri di progettazione dell'inserimento paesaggistico dell'opera, relativamente alle forme, ai materiali, ai colori, alle eventuali opere di mitigazione dell'impatto visivo.

In particolare per quanto riguarda gli interventi edilizi dovranno essere valutati:

- i rapporti con il contesto fisico in cui si inserisce l'intervento, giungendo a proporre parametri accettabili di esecuzione dello stesso con riferimento a: localizzazione, altezza massima, lunghezza massima del corpo edilizio, entità di sbancamenti e riporti, ubicazione degli accessi stradali;
- i rapporti con l'ambiente costruito circostante (allineamenti orizzontali e verticali, orientamenti, masse);
- l'uso dei materiali costruttivi e del colore; dovranno essere impiegate tecniche e materiali costruttivi idonei a minimizzare l'alterazione di immagine prodotta dai nuovi interventi edilizi, evitando in particolare nelle strutture specialistiche (stalle, fienili, depositi) l'uso di pannelli prefabbricati per gli elementi non portanti (preferendo viceversa tamponamenti e manti di copertura in laterizio), altezze troppo elevate in rapporto alla morfologia dei luoghi e all'altezza di fabbricati circostanti, uso di colori non armonicamente inseriti nell'ambiente;
- le sistemazioni dell'area di pertinenza (recinzioni, alberature, ecc.); dovrà essere previsto l'impianto di cortine o macchie arboree di mascheramento nei casi in cui, pur adottando i criteri cautelativi sopraesposti, sia previsto un impatto visivo negativo a seguito della realizzazione dell'intervento.

#### **individuazione delle aree vincolate**

Le aree soggette al vincolo sono individuate sulle tavv. 1 di P.R.G.

**Tipo di vincolo** Crinali principali integri

**Fonte normativa** P.T.P.R., art. 20, 1° comma delle Norme di Attuazione

**oggetto del vincolo**

Aree morfologicamente differenziate costituenti gli spartiacque dei principali sistemi dell'idrografia superficiale, tali da determinare l'orizzonte visivo di ampie porzioni di territorio, ad esclusione delle aree già intensamente edificate o destinate all'edificazione dal P.R.G.

**termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Data di adozione del P.R.G.

**contenuti ed effetti del vincolo**

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione ad eccezione di quelli riguardanti opere di infrastrutturazione e non sono ammesse modificazioni alla geometria del profilo naturale a seguito di movimenti di terra.

Nel caso di ampliamento o di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti valgono i medesimi contenuti di vincolo specificati per i crinali secondari.

Non sono consentite le attività minerarie ed estrattive di materiali o comunque quelle attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici.

La realizzazione di nuove strade o di altre infrastrutture superficiali od aeree in linea è consentita solo qualora ne sia dimostrata la necessità e non siano possibili alternative attuabili.

**individuazione delle aree vincolate**

Le aree soggette al vincolo sono individuate sulla tav. 4.1 di P.R.G. con la seguente denominazione:

- crinali principali integri.

Sono inoltre comprese fra le zone di tutela individuate sulle tavv. 1 di P.R.G.

**Tipo di vincolo** Crinali secondari ed aree di integrazione della percezione visiva dei crinali principali

**Fonte normativa** P.T.P.R., art. 20, 1° comma delle Norme di Attuazione

**oggetto del vincolo**

Crinali che si dipartono dai crinali principali e definiscono il limite di separazione di versanti contrapposti di significativa rilevanza per dislivello, pendenze ed estensione ed aree connesse alla percezione dei crinali principali.

**termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Data di adozione del P.R.G.

**contenuti ed effetti del vincolo**

Gli interventi di nuova edificazione e le modificazioni alla geometria del profilo dei crinali a seguito di movimenti di terra sono ammessi solo in assenza di alternative localizzative e per modeste dimensioni e purchè:

- non compromettano la stabilità del o dei versanti sottostanti;
- non interferiscano con essenze vegetali di pregio o comunque facenti parte di disposizioni o strutture caratteristiche dei luoghi;
- consentano il deflusso idrico superficiale e profondo secondo condizioni assimilabili a quelle naturali precedenti l'intervento;
- influiscano solo "marginalmente" sulle strutture visibili del crinale e comunque in modo tale da non modificare la struttura morfologica.

I progetti dovranno contenere una apposita relazione di valutazione delle conseguenze prodotte dall'intervento progettato sullo scenario d'insieme e in particolare sulla visuale del sito, sulla vegetazione, sulla morfologia e sull'idrologia. Tale relazione dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- uso reale del suolo aggiornato in scala 1:1.000 per un conveniente intorno, in rapporto all'estensione dell'area di intervento;
- geomorfologia dell'area interagente con l'intervento redatta in scala 1:1.000 con indicazione dei processi dinamici, quiescenti o potenziali e di eventuali forme residuali di antichi processi, delle rocce affioranti e delle coperture con qualificazione litologica e tessiturale, dei fossi e delle sorgenti;
- vegetazione, censita nel medesimo intorno trattato nella carta dell'uso reale del suolo, con evidenziazione della disposizione delle alberature e delle siepi presenti, ove abbiano una struttura non casuale, rappresentata in scala 1:1.000;
- documentazione fotografica a colori da più punti di vista e da conveniente distanza con direzione verso l'area di intervento;
- individuazione cartografica su base C.T.R. ingrandita in scala 1:2.000 dei punti di ripresa fotografica con relativi riferimenti alle stampe fotografiche e del fabbricato e/o dell'area oggetto di intervento;
- rappresentazione prospettica su copia della documentazione fotografica a colori sopracitata del fabbricato in progetto e/o dell'area come previsti a fine intervento;
- breve descrizione dei criteri di progettazione dell'inserimento paesaggistico dell'opera, relativamente alle forme, ai materiali, ai colori, alle eventuali opere di mitigazione dell'impatto visivo.

In particolare per quanto riguarda gli interventi edilizi dovranno essere valutati:

- i rapporti con il contesto fisico in cui si inserisce l'intervento, giungendo a proporre parametri accettabili di esecuzione dello stesso con riferimento a: localizzazione, altezza massima, lunghezza massima del corpo edilizio, entità di sbancamenti e riporti, ubicazione degli accessi stradali;
- i rapporti con l'ambiente costruito circostante (allineamenti orizzontali e verticali, orientamenti, masse);
- l'uso dei materiali costruttivi e del colore; dovranno essere impiegate tecniche e materiali costruttivi idonei a minimizzare l'alterazione di immagine prodotta dai nuovi interventi edilizi, evitando in particolare nelle strutture specialistiche (stalle, fienili, depositi) l'uso di pannelli prefabbricati per gli elementi non portanti (preferendo viceversa tamponamenti e manti di copertura in laterizio), altezze troppo elevate in rapporto alla morfologia dei luoghi e all'altezza di fabbricati circostanti, uso di colori non armonicamente inseriti nell'ambiente;
- le sistemazioni dell'area di pertinenza (recinzioni, alberature, ecc.); dovrà essere previsto l'impianto di cortine o macchie arboree di mascheramento nei casi in cui, pur adottando i criteri cautelativi sopraesposti, sia previsto un impatto visivo negativo a seguito della realizzazione dell'intervento.

#### **individuazione delle aree vincolate**

Le aree soggette al vincolo sono individuate sulle tavv. 1 di P.R.G.

**Tipo di vincolo** Calanchi

**Fonte normativa** P.T.P.R., art. 20, 3° comma delle Norme di Attuazione  
Costituiscono inoltre zone di tutela ai sensi dell'art. 33 della L.R. n° 47/78 e s.m.i.

**oggetto del vincolo**

Calanchi ricadenti in zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale.

**termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Data di entrata in vigore del P.T.P.R.

**contenuti ed effetti del vincolo**

Sono consentite esclusivamente le opere e le attività volte al miglioramento dell'assetto idrogeologico, ove non in contrasto con eventuali aspetti naturalistici e paesaggistici, e quelle volte alla conservazione di tali aspetti.

La conservazione degli aspetti naturalistici e paesaggistici è comunque preminente e prioritaria per i calanchi ricadenti nelle zone di particolare interesse paesaggistico ambientale.

**individuazione delle aree vincolate**

Le aree soggette al vincolo sono individuate sulla tav. 4.3 di P.R.G. con la denominazione di "aree calanchive" e sono comprese tra le zone di tutela individuate sulle tavv. 1 di P.R.G.

**Tipo di vincolo** Viabilità storica

**Fonte normativa** P.T.P.R., art. 24, comma 2 delle Norme di Attuazione

**oggetto del vincolo**

Viabilità individuata nella cartografia del primo catasto dello stato nazionale per la parte più propriamente urbana all'interno delle zone omogenee A, nonché quella individuata nella cartografia I.G.M. di primo impianto per la parte extraurbana.

**termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Data di adozione del P.R.G.

**contenuti ed effetti del vincolo**

Detta viabilità comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa nè privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità.

**individuazione delle aree vincolate**

Le strade extraurbane soggette a vincolo sono individuate sulle tavv. 1 di P.R.G.

**Tipo di vincolo** Viabilità panoramica

**Fonte normativa** P.T.P.R., art. 24, 2° comma delle Norme di Attuazione

**oggetto del vincolo**

Aree poste lateralmente al lato della strada sul quale è indicata nella cartografia di P.R.G. la simbologia di vincolo, per una estensione pari a quella all'interno della quale il dislivello del terreno dal piano stradale è minore di ml 10.

**termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Data di adozione del P.R.G.

**contenuti ed effetti del vincolo**

Nella progettazione degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio soggetti ad autorizzazione comunale dovranno essere prodotti elementi di analisi da parte del Tecnico progettista tali da consentire la valutazione della eventuale modificazione della percezione della viabilità panoramica.

In particolare dovrà essere prodotta:

- documentazione fotografica a colori da più punti di vista lungo la viabilità interessata con direzione verso l'area interessata dall'intervento;
- individuazione cartografica su base C.T.R. ingrandita in scala 1:2.000 dei punti di ripresa fotografica con relativi riferimenti alle stampe fotografiche;
- individuazione del fabbricato o aree oggetto di intervento sulla cartografia sopraindicata;
- rappresentazione prospettica su copia della documentazione fotografica sopraccitata del fabbricato od area come previsti a fine intervento;
- breve descrizione dei criteri di progettazione dell'inserimento paesaggistico dell'opera, relativamente alle forme, ai materiali, ai colori, alle opere di mitigazione dell'impatto visivo.

La progettazione dell'opera dovrà osservare il principio della massima conservazione delle percezioni visive, intervenendo secondo i criteri dell'analisi paesaggistica, in rapporto anche allo studio delle caratteristiche di percezione secondo la seguente articolazione:

- a) tratti stradali fruanti di percezione di paesaggio vasto con angolo di interesse visivo esteso, o prossimo, a 360°;
- b) tratti stradali fruanti di percezione di paesaggio vasto con angolo di interesse visivo sulla direzione di marcia compreso tra 90° e 180°;
- c) tratti stradali fruanti di percezione di paesaggio vasto con angolo di interesse visivo laterale alla direzione di marcia da 90° a 180°;
- d) tratti stradali fruanti di percezione di paesaggio discontinua, interrotta da elementi naturali (bosco, crinale, dossi);
- e) tratti stradali fruanti di percezione di emergenze in primo piano o in campo medio;
- f) tratti stradali fruanti di percezione connessa alla particolare morfologia e all'equipaggiamento vegetazionale delle strade o alla presenza di manufatti di interesse lungo le medesime.

**individuazione delle aree vincolate**

La viabilità e il/i relativo/i lato/i strada rispetto al/i quale/i deve essere misurata l'area soggetta a vincolo sono individuati sulle tavv. 1 di P.R.G.

**Tipo di vincolo** Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore monumentale

**Fonte normativa** P.T.P.R., art. 24, 4° comma delle Norme di Attuazione

**oggetto del vincolo**

Edifici che presentano caratteri storici, architettonici, artistici di rilievo.

**contenuti ed effetti del vincolo determinati dal P.R.G.**

Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e di restauro scientifico.

**individuazione delle aree vincolate**

Gli immobili soggetti al vincolo sono individuati sulle tavv. 1 e sulle tavv. 2 di P.R.G.

**Tipo di vincolo** Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico tipologico ambientale

**Fonte normativa** P.T.P.R., art. 24, 4° comma delle Norme di Attuazione

**oggetto del vincolo**

Edifici che presentano caratteri storici, tipologici o ambientali di rilievo.

**contenuti ed effetti del vincolo determinati dal P.R.G.**

Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo.

**individuazione delle aree vincolate**

Gli immobili soggetti al vincolo sono individuati sulle tavv. 1 e sulle tav. 2 di P.R.G.

## **VINCOLI DISPOSTI DAL P.R.G.**

**Tipo di vincolo** Aree ad elevata acclività ed aree intercluse non accessibili

**Fonte normativa** P.R.G. in recepimento dell'art. 33, lettera a), della L.R. n° 47/78 in base al quale costituiscono pertanto zone di tutela

### **oggetto del vincolo**

Aree che presentano pendenza media del versante superiore al 35% ed aree intercluse non raggiungibili mediante viabilità esistente.

### **contenuti ed effetti del vincolo**

Non sono consentiti gli interventi di nuova edificazione, ad eccezione di quelli riguardanti opere di infrastrutturazione del territorio e ad eccezione di opere da realizzare in aree per le quali venga prodotto un rilievo topografico eseguito da tecnico abilitato che dimostri che le aree da interessare con l'edificazione e le aree circostanti per un sviluppo di almeno ml 10 dal perimetro dell'edificio di progetto presentano in ogni sezione pendenze inferiori al 35%.

### **individuazione delle aree vincolate**

Le aree soggette al vincolo sono individuate sulla tav. 4.1 di P.R.G. con le seguenti denominazioni:

- porzioni di versante con pendenza media superiore al 35%;
- aree intercluse a boschi o dissesti non servite da sufficiente infrastrutturazione e difficilmente accessibili.

Sono inoltre comprese tra le zone di tutela individuate sulle tavv. 1 di P.R.G.

**Tipo di vincolo** Vincolo posto per il mantenimento delle condizioni di percettività su luoghi di rilevante interesse storico-ambientale

**Fonte normativa** P.R.G.

**oggetto del vincolo**

Porzioni di territorio corrispondenti a:

- coni o ambiti di visuale su particolari emergenze storiche, architettoniche, geomorfologiche o su scenari panoramici;
- ambiti per la tutela di luoghi di rilevante interesse storico, artistico, culturale.

**contenuti ed effetti del vincolo**

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione ad eccezione di quelli riguardanti opere di infrastrutturazione del territorio i quali dovranno rispondere comunque a criteri di corretto inserimento paesistico.

**individuazione delle aree vincolate**

Le aree soggette a vincolo sono individuate sulle tavv. 1 di P.R.G.

**Tipo di vincolo** Rispetto all'abitato

**Fonte normativa** P.R.G.

**oggetto del vincolo**

Aree poste a tutela della caratterizzazione e delle potenzialità di sviluppo urbano dei centri.

**contenuti ed effetti del vincolo**

Ove non siano suscettibili di pregiudicare la opportuna discontinuità tra il territorio urbano e il mondo rurale e siano legati ad effettive necessità non altrimenti soddisfacibili, può essere consentita, secondo i parametri e le prescrizioni propri delle zone E1, la realizzazione di:

A1- Abitazione agricola

A2- Servizi agricoli

N6- Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica

N7- Attività agrituristiche

N8- Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola

Non sono viceversa consentiti gli interventi di nuova edificazione relativamente ai seguenti usi :

A3- Allevamento aziendale

A4- Attività di allevamento svolta in forma associata

N1- Allevamento industriale non suinicolo

N2- Allevamento suinicolo

N3- Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende agricole

N4- Attività di lavorazione agricola per conto terzi

N5- Attività di riparazione di macchine agricole

**individuazione delle aree vincolate**

Le aree soggette a vincolo sono individuate sulle tavv. 1 di P.R.G.

**Tipo di vincolo** Aree a rischio sismico relativo più elevato

**Fonte normativa** P.R.G.

**oggetto del vincolo**

Aree perimetrate sulle Tavv. 2 di P.R.G.

**contenuti ed effetti del vincolo**

In applicazione del 1° comma dell'art. 10 della L.R. 19.6.1984 n° 35 come integrata dalla L.R. 14.4.1995 n° 40, ai fini della riduzione del rischio sismico e delle esigenze di protezione civile il P.R.G. individua il perimetro delle aree a più elevato rischio sismico comprese nei centri abitati di Toano, Cavola e Cerredolo da assoggettare da parte della Amministrazione Comunale a disciplina particolareggiata mediante Piano particolareggiato avente i seguenti contenuti:

- individuazione e delimitazione di unità minime di intervento per la progettazione e l'esecuzione di interventi di adeguamento sismico;
- individuazione di eventuali opere urgenti per la messa in sicurezza di edifici o complessi edilizi, in particolare per quelli antistanti luoghi pubblici o di comune frequentazione;
- definizione delle opere di miglioramento sismico da rendere obbligatorie nella generalità degli interventi edilizi;
- prescrizioni di particolari distanze da strade, costruzioni o luoghi pubblici, di opere quali recinzioni e muri di sostegno per la salvaguardia della accessibilità e fruibilità degli stessi e definizioni dei materiali utilizzabili;
- definizione degli interventi di sistemazione degli spazi pubblici aperti (strade, piazze, parcheggi, percorsi pedonali, atti a garantire la più efficiente accessibilità in caso di emergenza, rendendo compatibili a tale esigenza gli interventi di arredo urbano.

Sino alla formazione del Piano Particolareggiato si applicano le norme relative alle zone urbanistiche individuate dal P.R.G.

**Tipo di vincolo** Prescrizioni di carattere geologico

**Fonte normativa** P.R.G.  
P.T.C.P. adottato

**oggetto del vincolo**

Aree individuate con apposita simbologia sulla tav. 2 di P.R.G.

**contenuti ed effetti del vincolo**

Le aree oggetto di vincolo ricadono entro "zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità" (frane quiescenti) ovvero entro "zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità", come tali riconosciute dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Reggio Emilia adottato con Delibera di C.P. n° 8782/11324 del 21.04.1997.

Per tali aree le relazioni geologiche geotecniche prodotte a supporto delle previsioni insediative di P.R.G., adeguate alle disposizioni di cui al 6° comma dell'art. 23 ed al 5° comma, lettera b) dell'art. 24 delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ed il parere espresso dal Servizio Provinciale per la Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali di Reggio Emilia con prot. 2287 del 14/05/1998 con riferimento alle aree nello stesso numerate n. 9 (Cavola), 1(Toano, Cà de Bonci), n.3 (Cavola) ed al parere espresso dal Servizio cartografico e geologico della Regione in data 29/12/1998 prot. CARP98 1388 per quanto attiene le aree nello stesso numerate n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 costituiscono parte integrante delle presenti norme.

Valgono inoltre le prescrizioni di carattere geologico apposte nel P.R.G. approvato in data 8/11/1988 con delibera di G.R. n° 5370 relative ad alcune aree insediative confermate dal presente P.R.G. e di seguito riportate:

- Tav. 2.2 - Cerredolo

area identificata con lettera a:

Nel caso di nuova edificazione o di realizzazione di piazzali in posizione retrostante l'area attualmente utilizzata, rispetto alla viabilità, sono richieste opere di sostegno della scarpata a monte.

- Tav. 2.3 - Cavola

area identificata con lettera b:

Gli interventi edilizi non dovranno superare carichi unitari di 1 Kg/cmq; trattandosi di substrati in parte argillosi le fondazioni vanno accuratamente legate per evitare movimenti differenziali dei plinti.

- Tav. 2.4 - Quara

area identificata con lettera c:

L'intervento edilizio dovrà prevedere la realizzazione del piano di fondazione sulla roccia in posto direttamente o con pali di fondazione, preferibilmente a diametro minimo di m 0,50.

Per l'area inserita con variante 1/2001 con caratteristica di zona urbanistica D1 artigianale esistente e di completamento nel centro abitato di Cavola (tav. 2.3 di PRG, area identificata con lettera l) e ricadente in zona C dell'abitato da consolidare valgono le seguenti prescrizioni:

- trattandosi di una previsione insediativa esterna al perimetro del territorio urbanizzato, con carattere di eccezionalità rispetto alla disciplina degli abitati da consolidare, essa è riservata alla rilocalizzazione di una struttura artigianale esistente posta all'intersezione tra la Sp 90 e la Sp 56 all'ingresso dell'abitato le cui strutture dovranno essere rimosse e la cui aree di sedime e di

pertinenza dovranno essere cedute per la realizzazione dell'adeguamento delle sedi stradali e la razionalizzazione del tracciato e per la realizzazione di verde pubblico ornamentale.

- La superficie utile massima consentita è di 300 mq
- Dovrà essere osservato un rapporto minimo tra superficie permeabile e superficie complessiva pari a 0,5
- Dovrà essere realizzata una cortina arborea in corrispondenza del fronte est del lotto;
- Dovrà essere realizzato l'adeguamento della viabilità esistente di uso pubblico a servizio del lotto
- Nella collocazione del nuovo edificio si dovrà mantenere una congrua distanza dal limite della zona B dell'abitato da consolidare, prevedendo le opportune opere di canalizzazione delle acque di superficie per evitare ruscellamenti non controllati in versante.
- L'intervento dovrà comunque escludere pesanti modifiche morfologiche dell'area riducendo al minimo scavi e riporti ed evitando qualsiasi interferenza delle opere con l'area in dissesto posta a sud.
- Non è inoltre da sottovalutare la vicinanza del movimento attivo immediatamente a nord-ovest dell'area: la sua evoluzione va tenuta continuamente sotto controllo e ogni operazione che si andrà ad effettuare dovrà evitare di arrecare un peggioramento delle sue condizioni attuali: non si dovranno quindi disperdere verso l'area dissestata acque di scolo o depositare nei suoi pressi terreni di risulta. In quest'ottica i volumi edificati nell'area andranno posizionati nella porzione settentrionale del lotto, distante dall'area in frana.

Per le seguenti aree inserite con variante 1/2001 valgono le prescrizioni desunte dalla relazione geologica allegata alla variante e dal parere del Provinciale per la Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali di Reggio Emilia con prot. 2532 del 12/04/2002 e qui riportate:

Variante n. 1- zona per servizi di interesse comune destinata alla realizzazione della nuova caserma dei Carabinieri nel capoluogo (tav. 2.1, area identificata con lettera d): in fase progettuale andranno approfondite le indagini geognostiche, soprattutto per verificare con esattezza gli effettivi parametri geotecnici della compagine detritica superficiale ed il suo spessore su tutta l'area di sedime degli edifici in progetto; andranno attentamente indagati, specie nell'ipotesi che essi debbano accogliere le fondazioni, soprattutto i primi due metri di terreno a partire dalla superficie, per escludere con certezza che al loro interno esistano livelli a scadenti caratteristiche geomeccaniche o, peggio, vecchie superfici di scivolamento passibili di riattivazioni. Una volta in possesso di questi dati sarà opportuno ripetere la verifica di stabilità del versante in presenza dei nuovi volumi edificati. Andrà quindi attentamente valutata l'opportunità o meno di trasferire i carichi al substrato interrato mediante fondazioni profonde. Particolare cura dovrà essere posta nell'eventuale esecuzione e dimensionamento delle opere di contenimento delle scarpate interessate da sbancamenti di notevoli dimensioni; si consideri che questi ultimi, data la notevole pendenza del versante e la probabile necessità di approfondire le fondazioni, unitamente al carico urbanistico prospettato per il lotto, appaiono praticamente inevitabili.

Variante n. 2- zona per attrezzature sportive in adiacenza al nucleo di Vogno (tav. 1.9, area identificata con lettera f): le aree poste all'interno del perimetro di frana attiva (fa) riportato sulla Carta dell'inventario del dissesto (PTCP) e sulla Carta di Delimitazione delle aree in dissesto del PAI sono inedificabili. Occorre evitare inoltre la creazione di zone di ristagno idrico e favorire in ogni modo lo scolo delle acque piovane e d'infiltrazione sotterranea eventualmente presenti, che andranno ricondotte al reticolo idrografico naturale esistente: Andranno inoltre limitati al massimo i riporti di terra e gli sbancamenti che si rivelassero necessari all'installazione delle strutture sportive.

Variante n.3- zona per attrezzature sportive in adiacenza al nucleo di Monzone (tav. 1.10, area identificata con lettera e): si consiglia di evitare di creare concentrazioni idriche sui terreni detritici in frana quiescente per evitare il possibile innesco di situazioni di degrado idrogeologico locale e di privilegiare come zone di intervento che dovessero prevedere movimenti terra la porzione meridionale dell'area in variante.

Variante n.6- zona per attrezzature sportive in adiacenza del nucleo di Manno (tav. 1.7, area identificata con lettera g): le aree poste all'interno del perimetro di frana attiva (fa) riportato sulla Carta dell'inventario del dissesto (PTCP) e sulla Carta di Delimitazione delle aree in dissesto del PAI sono inedificabili. E' da evitarsi inoltre ogni operazione che vada a turbare anche minimamente il precario equilibrio esistente (sbancamenti, movimenti terra, inadeguata regimazione delle acque di scolo superficiali, deviazione o chiusura di venute d'acqua naturali, etc.)

Variante n.8- classificazione di due fabbricati in territorio rurale presso l'abitato di Manno (elaborato 7 pag 55, area identificata con lettera h): qualsiasi intervento o cambiamento di destinazione d'uso dovrà essere commisurato al pericolo esistente di riattivazione del corpo di frana di Manno e supportato da esaurienti studi e indagini geologiche e geotecniche.

Variante n.10- zona a servizi tecnologici destinata alla realizzazione di un'isola ecologica presso l'abitato di Quara (tav. 1.10, area identificata con lettera i): le opere fondali dovranno essere alloggiato al di sotto dei materiali superficiali fortemente alterati, cioè a profondità superiori a m. 1 dal piano di campagna, per scongiurare fastidiosi fenomeni di ritiro e dilatazione dovuti all'escursione termica stagionale: In questa ipotesi il carico di esercizio o pressione ammissibile consigliato è  $q_a = 100 \text{Kpa}$  (equivalenti a circa  $1 \text{ Kg/cm}^2$  . Qualora si intenda realizzare sbancamenti, si danno di seguito alcune prescrizioni per l'esatta conduzione dei lavori. Nell'ipotesi che gli sbancamenti e le opere di sostegno finali vengano realizzate in un unico lasso di tempo esse sono:

1. le scarpate verticali non dovranno superare in alcun caso l'altezza di m. 3 in assenza di adeguate opere di sostegno; la lunghezza dei fronti di scavo aventi altezza maggiore a m. 2,5, qualora essi non siano preventivamente sostenuti da muri (durante i lavori), non dovrà essere maggiore di m. 5. In tali frangenti si dovrà quindi procedere alla realizzazione delle opere di sostegno per comparti successivi;
2. una volta effettuato lo sbancamento, il muro dovrà essere costruito nel più breve tempo possibile;
3. i lavori dovranno essere effettuati di preferenza durante la stagione secca;
4. qualsiasi venuta d'acqua di una certa rilevanza che si dovesse verificare durante lo scavo comporterà l'interruzione temporanea degli stessi e la consultazione immediata del geologo per la prosecuzione dei lavori.

Qualora gli sbancamenti vengano effettuati in più tempi, non dovranno essere lasciate senza adeguate opere di sostegno scarpate con pendenza maggiore di  $18^\circ$ . In ogni caso non dovranno essere lasciate prive di manto vegetale, per evitare l'innesco di fenomeni erosivi e la creazione di linee privilegiate di infiltrazione sotterranea alle acque piovane e di scolo. Per il calcolo delle opere di sostegno si può utilizzare il valore d'angolo d'attrito  $\phi = 18^\circ$ :

Sono consigliabili opere di presidio quali dreni e scoline che scongiurino l'instaurarsi di un regime idrico sotterraneo a profondità minori di m. 2 dal piano di campagna: Questo salvaguarderà anche i terreni di fondazione da spiacevoli fenomeni di degrado che potrebbero comprometterne la capacità portante: Per lo stesso motivo andrà curata con attenzione la presenza di un'adeguata copertura vegetale su tutta l'area, limitando al minimo le zone artificialmente impermeabilizzate, le cui acque di scolo andranno convenientemente convogliate

in una appropriata rete drenate che si raccordi armoniosamente con le linee di deflusso naturali esistenti.

Variante n.17- zona artigianale a Cerredolo posta in fregio nord della strada provinciale per Toano (tav. 2.2, area identificata con lettera m): per la parte d'area compresa entro il perimetro di cui all'art. 10 del PTCP individuata sulla "Carta forestale" allegata al medesimo PTCP si impone il mantenimento del bosco esistente senza edificazione.

Commento [R29]: 1 Variante 1/2001

Prescrizione inserita con variante 1/2005 adottata con delibera di CC. n. 20 del 09/04/2005:

- nell'area classificata zona B2 e individuata con lettera n nella tav. 2.3 relativa al centro abitato di Cavola è consentita una superficie utile massima edificabile di mq. 800 pari alla previgente capacità insediativa del comparto.

Commento [R30]: 1 Variante 1/2005

### ***PRESCRIZIONI INSERITE CON VARIANTE 1/2011***

L'area oggetto di variante n. 10 classificata a zona agricola normale a nord dell'abitato di Quara è parzialmente compresa nella classe "A" della "Carta degli Effetti Attesi" del Nuovo PTCP (Elaborato P9a) e in zona di terzo livello di approfondimento della "Carta dei Livelli di Approfondimento" (P9b).

L'autorizzazione di ogni intervento edilizio è pertanto subordinata alla definizione in sede di progetto dei coefficienti di amplificazione sismica di cui al capitolo 4.1 e degli approfondimenti di cui al capitolo 4.2 della DAL 112/07.

Nelle aree oggetto di variante che ricadono almeno parzialmente all'interno delle zone di protezione delle acque sotterranee in territorio collinare-montano, così come individuate nella Tavola P10a del PTCP 2010, deve essere applicata la disciplina contenuta all'art. 84 delle Norme del citato Piano.