

COMUNE DI BOLOGNA
PER IL RECUPERO URBANO
VARIANTE AL PRG
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ASSESSORATO ALLA PROGRAMMAZIONE / CASA E ASSETTO URBANO



VARIANTE AL PRG PER LE AREE PRODUTTIVE E I
COMPARTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DEGRADATA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
INTEGRATE CON I PROVVEDIMENTI URBANISTICI
ESECUTIVI ALLA DATA DEL 21 GIUGNO 1985

M.B. Le presenti norme tecniche disciplinano tutto il territorio comunale, con la sola esclusione:

- . delle zone collinari non urbanizzate, che rimangono disciplinate dalle vigenti norme tecniche della "Variante al PRG per la zona collinare";
- . del centro storico, che rimane disciplinato dalle vigenti norme tecniche della variante al PRG per il centro storico";
- . del PEEP, disciplinato dalle specifiche norme tecniche.

GRUPPO DI LAVORO

Giancarlo Mattioli
Franco Morelli
Federico Bartoli

CONTRIBUTI DI

Giovanni Agostini
Gian Alberto Ferrerio
Luciano Ghedini
Giuseppe Manacorda
Anna Maria Moggio
Roberto Scannavini

SEGRETERIA

Grasiella Tugnoli
Roberta Lazzarini

INDICE

TITOLO I - PARTE GENERALE

Art. 1 - Elaborati della variante al piano regolatore generale	pag. 2
Art. 2 - Prescrizioni per il decoro estetico e ambientale	pag. 4
Art. 3 - Edificabilità ai fini del rilascio delle concessioni edilizie	pag. 4
Art. 4 - Modi di attuazione nell'edificazione e potenzialità edificatorie delle aree	pag. 4
Art. 5 - Aree di pertinenza degli edifici esistenti	pag. 5
Art. 6 - Aree di rispetto delle alberature e alberature esistenti	pag. 6
Art. 7 - Alberature e opere di sistemazione esterna	pag. 7
Art. 8 - Zone di salvaguardia dell'impianto urbanistico e tipologico esistente	pag. 8
Art. 9 - Edifici soggetti alla conservazione	pag. 9
Art. 10 - Cave e fornaci	pag. 13
Art. 11 - Descrizione dei parametri urbanistici ed edilizi e dei modi d'intervento	pag. 13
Art. 12 - Distanze e altezze	pag. 24
Art. 13 - Oneri di urbanizzazione	pag. 26
Art. 14 - Spazi di uso comune	pag. 26

T I T O L O II - S U D D I V I S I O N E F U N Z I O N A L E D E L T E R R I T O R I O
C O M U N A L E

C A P O I - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE

Art. 15 - Classificazione delle zone secondo le funzioni

CAPO III - B. ZONE PER INSEDIAMENTI URBANI

Art. 30 - Zone di completamento di tipo B1.1	pag.	46
Art. 31 - Zone urbane di completamento di tipo B1.2	pag.	53
Art. 32 - Convenzioni speciali	pag.	54
Art. 33 - Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente - B1.3	pag.	55
Art. 34 - Zone per nuove quote di sviluppo urbano - B2.1	pag.	57
Art. 35 - Quartiere fieristico - B2.2	pag.	60

CAPO IV - C. ZONE PRODUTTIVE

Art. 36 - Zone agricole - C1	pag.	62
Art. 37 - Zone industriali - C2	pag.	70
Art. 38 - Zone per attrezzature di automercato - C3	pag.	76
Art. 39 - Zone per attrezzature annonarie e mercantili - C4	pag.	76
Art. 40 - Zone speciali - D	pag.	77

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 41 - Programma pluriennale di attuazione del piano (PPA)	pag.	83
Art. 42 - Modalità di attuazione del piano: "interventi urbanistici preventivi"	pag.	84
Art. 43 - Modalità di attuazione del piano: "intervento urbanistico preventivo: piano di recupero"	pag.	88
Art. 44 - Modalità di attuazione del piano: "intervento urbanistico di coordinamento"	pag.	89

Art. 45 - Modalità di attuazione del piano: "interventi urbanistici preventivi: piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (PIP)"	pag.	91
Art. 46 - Modalità di attuazione del piano: "intervento edilizio diretto"	pag.	92
Art. 47 - Norme generali d'attuazione	pag.	92
Art. 48 - Disposizioni finali	pag.	93
Art. 49 - Norma transitoria	pag.	94
Art. 50 - Facoltà di deroga	pag.	94
ALLEGATO A - Elenco delle essenze vegetali arboree prescritte nel territorio oggetto della presente variante	pag.	96
ALLEGATO B - Documentazione necessaria per la richiesta di concessione edilizia	pag.	97
<u>APPENDICE</u>	pag.	101
1. Variante al PRG per la nuova sede regionale della RAI - ESECUTIVA DALL'1 SETTEMBRE 1982	pag.	102
2. Seconda variante al PRG per la nuova sede del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ESECUTIVA DAL 24 GENNAIO 1983	pag.	103
3. Individuazione dell'area per la sede del Centro di servizio del Ministero delle Finanze in via Marco Polo - ESECUTIVA DAL 14 APRILE 1983	pag.	104
4. Adozione della variante al PRG relativa a un'area in via Marco Emilio Lepido angolo Alberelli ESECUTIVA DAL 10 FEBBRAIO 1984	pag.	105
5. Individuazione dell'area da destinare ad alloggi di proprietà delle Ferrovie dello Stato ESECUTIVA DALL'1 SETTEMBRE 1983	pag.	106
6. Approvazione della scelta dell'area per la nuova sede compartimentale ANAS - ESECUTIVA DAL 31 LUGLIO 1981	pag.	107
7. Approvazione della nuova sede REGIONE EMILIA ROMAGNA (Fiera District) ESECUTIVA DAL 3 APRILE 1985	pag.	108
8. Approvazione dell'area per la motorizzazione civile e trasporti in concessione ESECUTIVA DAL 24 APRILE 1985	pag.	109

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PRG "PER IL RECUPERO URBANO"

- . adottata dal consiglio comunale il 26 luglio 1978, O.d.G. n. 522
- . controdedotta il 20 luglio 1979, O.d.G. n. 607
- . approvata dalla regione con delibera della giunta n. 1507 del 21 aprile 1980, controllata senza rilievi dal CRC con atto n. 4486/3540 del 22 maggio 1980
- . ESECUTIVA DAL 17 GIUGNO 1980

INTEGRATE con le modificazioni introdotte dai seguenti PROVVEDIMENTI URBANISTICI ESECUTIVI alla data del 31 marzo 1984:

- . Approvazione della scelta dell'area per la nuova sede compartimentale ANAS (Adottata il 10 luglio 1981, ESECUTIVA DAL 31 LUGLIO 1981)
- . Piano per l'edilizia universitaria - Programma per riorganizzare e valorizzare le strutture edilizie del servizio universitario (adottato il 13 dicembre 1977, O.d.G. n. 135, ESECUTIVO DAL 31 AGOSTO 1981)
- . Integrazione all'art. 11 delle norme tecniche d'attuazione della variante al PRG per le aree produttive e i comparti di edilizia residenziale degradata (adottata il 22 luglio 1980, progr. n. 1946, ESECUTIVA DAL 12 GENNAIO 1982)
- . Variante normativa: modifiche ed integrazioni alle norme tecniche di attuazione della variante al PRG per le aree produttive ed i comparti di edilizia residenziale degradata, in relazione agli artt. nn. 12, 33, 43 (adottata il 20 marzo 1981, O.d.G. n. 767, ESECUTIVA DAL 19 GENNAIO 1982)
- . Variante al PRG per la nuova sede regionale della RAI (adottata il 26 luglio 1982, O.d.G. n. 343, ESECUTIVA DALL'1 SETTEMBRE 1982)
- . Seconda variante al PRG per la nuova sede del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (Adottata il 20 dicembre 1982, O.d.G. n. 486, ESECUTIVA DAL 24 GENNAIO 1983)
- . Variante normativa al PRG vigente per le zone industriali - Art. 37: "Zone industriali C.2" (adottata il 29 marzo 1982, O.d.G. n. 748, ESECUTIVA DALL'1 FEBBRAIO 1983)
- . Individuazione dell'area per la sede del centro di servizio del Ministero delle Finanze in via Marco Polo (Adottata il 18 marzo 1983, O.d.G. n. 732, ESECUTIVA DAL 14 APRILE 1983)
- . Individuazione dell'area da destinare ad alloggi di proprietà delle Ferrovie dello Stato (Adottata il 27 luglio 1983, O.d.G. n. 214, ESECUTIVA DALL'1 SETTEMBRE 1983)
- . Variante al PRG relativa ad un'area in via Marco Emilio Lepido angolo Alberelli (Adottata l'8 aprile 1983, O.d.G. n. 792, ESECUTIVA DAL 10 FEBBRAIO 1984)
- . Variante normativa relativa all'art. 22 delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente (adottata il 27 aprile 1983, ESECUTIVA DAL 6 MARZO 1984)
- . Variante normativa art.37 "centro elaborazione dati" (adottata il 27/7/83 ESECUTIVA DAL 3 LUGLIO 1984)
- . Ulteriore variante art.22 (adottata il 27/7/83, ESECUTIVA DAL 3 LUGLIO 84)
- . Ulteriore variante art.37 "aree esterne alla tangenziale" (adottata il 19/12/1983, ESECUTIVA DAL 12 FEBBRAIO 1985)
- . Variante normativa art.12 "ascensori" (adottata il 7/5/1984, ESECUTIVA DAL 12 FEBBRAIO 1985)

- . Variante normativa artt.30 e 37 "una tantum" (adottata il 16/7/84, ESECUTIVA DAL 12 FEBBRAIO 1985)
- . Variante normativa art.25 NTA per la realizzazione della nuova sede compartimentale Poste telegrafi (adottata il 27/7/84, ESECUTIVA DAL 2 MAGGIO 1985).
- . Individuazione area trasferimento impianti IACP da via Saliceto/Ferrarese ex Zucca a via Saliceto/Ferrarese cintura ferroviaria (adottata il 21/6/85 ESECUTIVA DAL 21 GIUGNO 1985).

TITOLO I - PARTE GENERALE

Art. 1 - Elaborati della variante al piano regolatore generale

La presente variante al PRG ha per oggetto l'intero territorio del comune, con esclusione delle parti del territorio comunale oggetto di precedenti provvedimenti urbanistici specifici e successive modificazioni e integrazioni, così come individuati nella planimetria di progetto (tavola 5, scala 1:10.000) e qui sottoelencati:

1. Variante al piano regolatore generale per la zona collinare (per la parte del territorio collinare non urbanizzato), adottata il 30 maggio 1969, esecutiva dal 13 settembre 1973.
2. Variante al piano regolatore generale per il centro storico, adottata il 21 luglio 1969, esecutiva dal 18 luglio 1973.
3. Piano acquisizione aree per edilizia economica-popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167, approvato con DM 10 marzo 1965 n. 1133.

Essa si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione generale.
2. Relazione tecnica.
3. Norme tecniche di attuazione.
4. Tavola in scala 1:10.000, con indicati i perimetri dei provvedimenti urbanistici vigenti interessanti il territorio comunale.
5. Tavola in scala 1:10.000, con indicata la zona interessata dalla variante.
6. N. 15 tavole in scala 1:5.000, relative alla zonizzazione di progetto.

7. N. 89 tavole in scala 1:2.000, relative alla zonizzazione di progetto, con la definizione delle zone di completamento B1.2, zone di recupero B1.3, delle nuove quote di sviluppo urbano B2.1, delle aree di rispetto delle alberature, delle zone di uso pubblico o di interesse collettivo e generale, delle zone industriali C2, degli edifici soggetti a conservazione.
8. Tavola in scala 1:10.000, relativa al piano mosaico, con la indicazione delle tipologie stradali.
9. Tavole stato di fatto (PRG vigente): dalla tav. n. 9 alla tav. n. 16.

In conformità con quanto prescritto dall'art. 5, ultimo comma, delle norme tecniche di attuazione della vigente "variante al piano regolatore generale per il centro storico", (1) la presente variante definisce gli standard urbanistici anche all'interno delle zone qui appresso indicate in relazione all'assetto generale dei quartieri cui appartengono:

- a) Porta Saragozza - portico del Meloncello, portico e santuario di San Luca, portico e complesso della Certosa.
- b) Porta San Mamolo - complesso Santissima Annunziata, complesso chiesa delle Acque, complesso Bagni di Mario, villa Baruzziana, San Michele in bosco, via dell'Osservanza, Mezzaratta, complesso dell'Osservanza.
- c) Porta Castiglione - complesso Santa Maria della Misericordia.
- d) Porta Maggiore - portico degli Alemanni, chiesa degli Alemanni, complesso e portico del Ricovero di Mendicità.
- e) Porta San Vitale - complesso antico ospedale Sant'Orsola.
- f) Porta San Donato - complesso Sant'Egidio.

Per la definizione più particolareggiata di queste zone si fa rinvio all'art. 48.

(1) "Per le zone di cui ai punti a, b, c, d, e, f, dell'art.1, "la possibilità disoddisfare gli standard urbanistici sarà verificata nell'ambito dei singoli quartieri a cui appartengono."

Art. 2 - Prescrizioni per il decoro estetico e ambientale

Per gli edifici esistenti e relative aree di pertinenza che, per il loro stato di manutenzione, non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, il sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini, ecc.) ritenute necessarie al fine del decoro estetico e ambientale.

I nuovi edifici dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente e il sindaco potrà prescrivere allineamenti stradali degli edifici o di manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal piano, qualora esistano ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere che lo consiglino.

Art. 3 - Edificiabilità ai fini del rilascio delle concessioni edilizie

Per tutte le destinazioni previste dalla presente variante, ai fini del rilascio delle concessioni edilizie, sono considerate edificabili solo le aree incluse nei "programmi pluriennali di attuazione" (PPA) di cui alla legge 10/1977, fatti salvi gli interventi di cui all'art. 9 della stessa legge. Fino all'approvazione dei PPA la concessione è rilasciata soltanto su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esista l'impegno dei concessionari a realizzarle.

Art. 4 - Modi di attuazione nell'edificazione e potenzialità edificatorie delle aree

L'edificazione si attua attraverso gli "strumenti urbanistici preventivi" e gli "interventi edilizi diretti" indicati dall'art. 18 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47, nonché attraverso gli "interventi urbanistici di coordinamento" previsti dalle presenti norme, come definiti ai paragrafi A, B, C, del successivo art. 11.

La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme. Gli indici di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (Uf) rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area o lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (quote di verde attrezzato, parcheggi, porticati, aree di rispetto delle alberature, scuole, servizi cittadini, ecc.) ed edilizi (altezze, distacchi, cortili, ecc.) prescritti.

Per le zone rappresentate sia negli elaborati in scala 1:5.000 che negli elaborati in scala 1:2.000, fanno sempre testo gli elaborati in scala 1:2.000.

Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate negli elaborati in scala 1:2.000, le dimensioni vanno misurate escludendo lo spessore dei segni grafici che perimetrano le zone e includendo la metà dello spessore dei segni grafici che dividono le medesime.

Art. 5 - Aree di pertinenza degli edifici esistenti

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate le aree costituenti singoli lotti alla data del 6 aprile 1970 (adozione della variante generale al PRG), in base all'edificazione già realizzata, sono di pertinenza degli edifici esistenti, come risulta da precedenti licenze edilizie. Tali aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti, salvo che per le porzioni che siano in eccedenza rispetto alla licenza/concessione o, in assenza di licenza/concessione, rispetto all'area minima desumibile dalle norme e prescrizioni del presente piano riferite alla superficie utile (Su) esistente come definita al successivo art. 11, applicando alla Su esistente l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,45 mq/mq per i lotti inclusi in zone industriali e di 0,50 mq/mq per i lotti inseriti nelle zone urbane di completamento di cui all'art. 30.

Nelle zone urbane di completamento B1.1 (art. 30), nel caso di accorpamento di più lotti di proprietà diverse, la Su degli edifici esistenti vanno sempre e comunque riferite alle rispettive aree di pertinenza, così come definite dal comma precedente.

Art. 6 - Arce di rispetto delle alberature e alberature esistenti

Le alberature esistenti alla data del 6 aprile 1970 debbono essere rigorosamente conservate.

Le zone alberate classificate di categoria 1, 2 e 3 sono individuate nell'elaborato n. 7 in scala 1:2.000 mediante sagome definite "aree di rispetto delle alberature".

Tali aree, ferma restando la possibilità di computarne la superficie a fini edificatori secondo le previsioni e le norme del presente piano, sono da considerarsi non direttamente edificabili.

Per tali aree è ammessa la presentazione di una documentazione, corredata da un rilievo in scala 1:50, atta a modificare le indicazioni della tavola n. 7, dimostrando la non sussistenza, anche parziale, alla data di adozione delle presenti norme di quanto indicato nella suddetta tavola all'aprile del 1970.

Qualora le alberature esistenti, ricadenti all'interno delle "aree di rispetto delle alberature", dovessero deperire per cause naturali o per qualsiasi altra causa, la possibilità edificatoria di cui al terzo comma del presente articolo non potrà essere utilizzata fintanto che non venga approvato dal sindaco un progetto di ripristino e stipulato dalla proprietà un atto di sottomissione contenente i modi e i tempi di attuazione del progetto di ripristino e congrue garanzie finanziarie.

Qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate e l'abbattimento di alberi nel caso in cui si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi, dovranno essere preventivamente autorizzati dal sindaco, sentito il consiglio di quartiere e la commissione consultiva edilizia.

Le prescrizioni del presente articolo rientrano tra gli elementi condizionanti di cui all'art. 4 ai fini del computo delle potenzialità edificatorie.

Per gli edifici esistenti all'interno e nelle immediate vicinanze delle aree di rispetto delle alberature, fatte salve le previsioni e le altre prescrizioni delle presenti norme, dovranno altresì essere osservate le seguenti prescrizioni particolari:

- a) gli edifici esistenti all'interno delle "aree di rispetto delle alberature" potranno essere demoliti e ricostruiti senza eccedere, sia entro che fuori terra, il perimetro di base e nel rispetto della superficie utile esistente;

- b) gli edifici esistenti, adiacenti o confinanti con dette aree di rispetto, potranno essere demoliti e ricostruiti o sopraelevati, senza eccedere, per la parte adiacente e confinante, il perimetro di base dell'edificio esistente, mentre la nuova altezza in gronda dovrà rispettare un'altezza di ml. 11,00 relativamente ai lati di edifici adiacenti e confinanti, rimanendo ogni sopraelevazione contenuta entro un piano inclinato di 60 gradi rispetto all'orizzontale a partire dalla quota di ml 11,00 della gronda relativa ai lati di edifici adiacenti e confinanti;
- c) i nuovi edifici o le parti di essi confinanti con le "aree di rispetto delle alberature", e per una distanza da esse inferiore a ml 10,00, non potranno avere un'altezza superiore a ml 11,00.

E' vietato utilizzare le "aree di rispetto delle alberature" per depositi di materiali di qualsiasi genere, per parcheggi attrezzati e per attività industriali o artigianali in genere, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle alberature esistenti.

Per i lavori nel sottosuolo all'interno delle aree di rispetto delle alberature vale inoltre quanto prescritto ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 7 delle presenti norme.

Art. 7 - Alberature e opere di sistemazione esterna

In tutti i progetti presentati le piante legnose esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali. A tale scopo, si prescrivono per tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.) distanze minime dall'esterno del tronco delle piante esistenti:

- . per piante con diametro tronco superiore a ml 1,00: ml 10,00
- . per piante con diametro tronco da ml 0,50 a ml 1,00: ml 8,00
- . per piante con diametro tronco da ml 0,20 a ml 0,50: ml 5,00

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà anche il progetto dettagliato della sistemazione esterna con l'indicazione

delle zone alberate, a prato, a giardino (corredata delle relative indicazioni della specie) o a coltivo, e gli esecutivi di tutte le opere di sistemazione esterna (pavimentazione, sistemi di irrigazione, arredi, ecc.).

Negli appezzamenti e nei lotti privi di idonee alberature, ricadenti nelle zone di cui al titolo II: capo II, capo III e capo IV (con esclusione delle zone agricole), dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 100 mq di superficie lorda del lotto, oltre a essenze arbustacee nella misura di due gruppi ogni 100 mq di superficie lorda del lotto. La scelta delle essenze per le alberature di alto fusto deve avvenire per un minimo dell'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali (elenco allegato alle presenti norme); solo per il rimanente 20% è consentito, quindi, l'impianto di essenze non incluse nell'elenco stesso. Inoltre, non meno del 70% delle alberature di alto fusto complessivamente messe a dimora deve essere a latifoglie.

Tutta la nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle viste relative.

Le piante di alto fusto messe a dimora non debbono essere di altezza inferiore ai ml 2,00 + 2,50 e il loro diametro non può essere inferiore a cm 4,00 misurato a ml 1,00 dal suolo (dal colletto).

Art. 8 - Zone di salvaguardia dell'impianto urbanistico e tipologico esistente

Tali zone, contrassegnate con apposita simbologia negli elaborati n. 6 in scala 1:5.000 e n. 7 in scala 1:2.000, per il carattere dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti che si vuole rimanga inalterato, sono considerate di interesse ambientale. Per esse valgono i limiti di distanza tra fabbricati previsti per le zone omogenee di tipo A (art. 9 del citato DM 2 aprile 1968).

In particolare, in queste zone la maglia urbanistica, la larghezza e gli arredi stradali, non potranno essere modificati.

Parimenti, nelle nuove costruzioni o nelle demolizioni con ricostruzione, non potranno essere sostanzialmente alterate, ne le loro dimensioni generali (altezza, larghezza, distanza reciproca), le fronti edilizie prospicienti su strade e le tipologie edilizie unitarie esistenti che caratterizzano i singoli isolati; tutto ciò nel rispetto dell'indice di utilizzazione consentito dagli articoli 30 e 31 delle presenti norme.

Art. 9 - Edifici soggetti alla conservazione

Tutti gli edifici specificatamente censiti e contrassegnati nell'elaborato n. 7 in scala 1:2.000 sono soggetti alla conservazione, quali che siano le destinazioni e le prescrizioni del piano.

Quando le esigenze della conservazione non prescrivono una destinazione d'uso specifica, valgono a questo fine quelle previste, per le varie zone e per le varie categorie di edifici, dalle presenti norme.

E' permessa, dove strettamente necessaria, l'installazione di impianti igienici e cucina (anche blocchi impianti) dotati di condizionamento d'aria o ventilazione spinta.

In analogia alla normativa del piano per il centro storico, i tipi di intervento previsti sono:

1. Restauro scientifico - categoria 1a

Riguarda gli edifici da conservare integralmente o da modificare solo coi metodi del restauro scientifico. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali: è inoltre prescritto il mantenimento di una destinazione d'uso analoga, nelle sue conseguenze spaziali e distributive, a quella originaria; ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e con le cautele del restauro scientifico. E' inoltre prescritto il mantenimento di una destinazione d'uso, uguale o analoga a quella originaria.

Dovranno essere eliminate quelle superfetazioni e quelle sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse ai fini della storia del monumento, così come risulterà dalle indagini richieste e dalla lettura filologica del monumento.

E' permessa, dove strettamente necessario, l'installazione di impianti igienici e cucine (anche in blocchi unificati) dotati di impianti di condizionamento d'aria o ventilazione spinta. Ove risulti necessario frazionare temporaneamente spazi interni limitati da strutture (volte, soffitte, particolari, ecc.) di cui è prioritario il rispetto e la conservazione, è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati.

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le parti-celle edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici, ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, N. 1089.

Il tipo di intervento prevede:

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

2. Restauro e risanamento conservativo - categorie 1b e 2a

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme (pareti e coperture), delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

Dovranno essere conservati e consolidati, oltre all'impianto strutturale (membrature portanti verticali), tutti gli e

lementi distributivi, costruttivi e decorativi di rilievo (posizione dei collegamenti collettivi verticali e orizzontali, androni, cortili, porticati, blocchi scale, volte, soffitti, stipiti in pietra, pavimentazioni, ecc.), come risulterà dalla documentazione di cui all'ultimo comma del presente articolo.

E' prevista la possibilità di modificare l'impianto distributivo interno al fine di ottenere unità edilizie dotate di tutti i servizi necessari.

In tal senso è permessa, dove necessario, l'installazione degli impianti igienici e cucine (anche in blocchi unificati) dotati di impianti di condizionamento d'aria, aerazione e ventilazione spinta. Nelle modifiche dell'impianto distributivo è prescritto - dove sia prioritario il rispetto di strutture (volte, soffitti, particolari, ecc.) e di spazi architettonici - l'uso di elementi leggeri prefabbricati.

Il restauro scientifico, il restauro e il risanamento conservativo (categorie 1a, 1b, 2a), nel caso di edifici parzialmente danneggiati da eventi bellici o comunque demoliti, sono da considerarsi anche integrativi delle parti mancanti, se dai mappe li o altri documenti risulta definibile lo stato strutturale e tipologico architettonico antecedente ai danni subiti.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le particelle edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia per chè significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il tipo di intervento prevede:

- a) La valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:*

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.
- b) Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale; l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo; l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
- c) Il ripristino tipologico e rinnovo riguarda le particelle edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nei tipi di intervento "Restauro scientifico - categoria Ia" e di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico.
- Tale ripristino tipologico e rinnovo si attua mediante:
- interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - interventi atti a ripristinare e mantenere la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizie e aree scoperte quali corti, chiostri;
 - interventi atti a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito quali partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti interni, particolari elementi di finitura.
- d) La demolizione senza ricostruzione degli elementi estranei quali le superfetazioni e i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde pubblico di cui al piano dei servizi previsto al punto 5) dell'art. 13 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47.
- e) La demolizione e l'esecuzione di opere esterne atte a valorizzare l'organizzazione morfologica e distributiva delle particelle edilizie nel loro insieme nonché delle aree destinate a verde pubblico.

4. Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale - categoria 2b

Riguarda gli edifici per i quali interessa la conservazione di alcuni elementi esterni, da definirsi in sede di indagine preventiva al progetto, come facciate, elementi di arredo e di disegno interno ed esterno. La nuova organizzazione e l'utilizzazione degli spazi interni riedificabili sono condizionate al rispetto delle facciate soggette alla conservazione.

Per tutti gli interventi ricadenti nelle categorie 1a, 1b, 2a, 2b, dovranno essere eliminate tutte le superfetazioni di cui all'art. 10 comma 6 delle norme del piano per il centro storico.

Per tutti i progetti di "intervento edilizio diretto" su edifici o complessi monumentali di categoria 1a e 1b o su singoli edifici di categoria 2a e 2b si richiede la presentazione del progetto di massima e del progetto esecutivo, nonché della documentazione specificata agli artt. 25, 26 e 27 delle norme del piano per il centro storico.

Art. 10 - Cave e fornaci

L'apertura di nuove cave e torbiere, nonché la prosecuzione dell'attività estrattiva in essere, sono regolate dalle leggi regionali in materia.

Le fornaci sono considerate edifici industriali e sono ammesse solo nelle zone industriali C2.

Gli impianti di trasformazione dei materiali lapidei saranno normati dal piano comunale delle attività estrattive (PAE), prescritto dalle leggi regionali.

Art. 11 - Descrizione dei parametri urbanistici ed edilizi e dei modi d'intervento

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio oggetto del presente piano sono regolate dai seguenti indici:

1. St = superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di utilizzazione territoriale (Ut), si intende un'area comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondarie e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esterne all'area e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste nel progetto internamente alla delimitazione dell'area.

2. Sf = superficie fondiaria

Nel caso di "intervento urbanistico preventivo", per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale (St) detraendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1) e la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (S2).

Nel caso di "intervento edilizio diretto" la superficie fondiaria (Sf) corrisponde alla superficie edificabile, a esclusione delle strade esistenti soggette al pubblico transito di pertinenza del lotto e degli altri spazi a destinazione pubblica.

3. S1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree destinate a:

- a) strade per il traffico motorizzato, strade per cicli e motocicli e strade pedonali;
- b) spazi per la sosta o il parcheggio;
- c) spazi di verde attrezzato;
- d) spazi per le attrezzature tecnologiche a diretto servizio dell'insediamento.

4. S2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree destinate ad attrezzature di uso pubblico o di interesse collettivo, e cioè:

- a) asilo nido;
- b) scuola materna;
- c) scuole dell'obbligo;
- d) servizi cittadini (attrezzature religiose, centri civici e sociali, mercati di quartiere, attrezzature culturali e sanitarie);
- e) parchi pubblici e attrezzature sportive;
- f) parcheggi pubblici.

5. Sn = superficie minima d'intervento

Si intende l'area minima richiesta per ogni "intervento edilizio diretto" e ogni "intervento urbanistico preventivo".

Detta superficie minima d'intervento, oltre alla superficie territoriale (St), può comprendere, nei casi individuati dalle tavole di piano (tavole n. 7 in scala 1:2.000), aree per urbanizzazioni primarie (S1) esterne all'area St, che rimangono disciplinate dall'art. 22 delle presenti norme tecniche.

6. Su = superficie utile

Per superficie utile (Su) si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani (compresi i vani scale e ascensori) fuori ed entro terra e compreso il sottotetto (per la sola porzione avente altezza libera interna superiore a ml 1,80, misurata da pavimento all'intradosso delle strutture portanti del coperto, non tenendo conto di eventuali controsoffittature piane o inclinate), destrate le superfici di cui ai commi seguenti.

Dalla superficie lorda complessiva, calcolata come sopra, vengono detratte, fino a un massimo di 0,15 mq per ogni mq di Su: le superfici ubicate nei piani interrati o seminterrati relative a cantine, vani scala, ascensori e servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, climatizzazione, stenditoi, ripostigli), nonché le superfici relative ai volumi tecnici emergenti dal coperto del fabbricato (extracorsa ascensori, pianerottoli di arrivo delle scale di accesso al coperto, impianti tecnologici).

Vengono inoltre detratte, fino al limite massimo fissato per le diverse destinazioni dalle presenti norme o a quello eventualmente fissato dalla legislazione vigente: le superfici relative ad autorimesse e relative corsie e rampe di servizio, siano esse ricavate in vani interrati o seminterrati sotto il fabbricato o in vani interrati al di fuori di esso.

Vengono infine detratte le superfici relative a porticati pubblici, di uso pubblico, di uso comune agli utenti di edifici residenziali, a porticati di uso privato fino a un massimo di 0,20 mq per ogni mq di Su e le superfici relative a logge aperte almeno su due lati.

Le superfici destinate a cantine, centrale termica e garage negli edifici con destinazione agricola di tipo B, ricadenti nelle zone di cui all'art. 36, vengono detratte dalla superficie lorda complessiva del fabbricato, nella misura massima di 0,25 mq per ogni mq di superficie lorda, anche se detti locali non sono interrati o seminterrati.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, ad eccezione di quelli di cui all'ultimo comma del presente punto 6, la Su viene calcolata come ai commi precedenti.

Per tali edifici non viene computata come superficie lorda esistente:

- a) quella relativa alle parti edificate prive di regolare licenza/concessione edilizia che costituiscano alterazione incongrua e non integrata architettonicamente e tipologicamente dell'organismo edilizio originario (con particolare riguardo alle superfici originariamente aperte e/o scoperte: porticati, loggiati, altane, terrassi, cortili interni, chiostre; e alle superfici esterne coperte con tettoie precarie, baracconamenti, ecc.);
- b) quella relativa a costruzioni accessorie non abitabili o non agibili (fatta eccezione per gli edifici di tipo A di cui all'art. 36), a costruzioni provvisorie e ai fabbricati abusivi costruiti dopo il 18 aprile 1958 (data di approvazione del primo PRG del dopoguerra), non conformi al presente piano.

Per gli edifici intersecati da limiti di zona o dai limiti delle minime superfici di intervento, la Su esistente si desume nei modi sopraindicati fino ai piani verticali passanti per detti limiti.

Per gli edifici parzialmente o totalmente demoliti da eventi bellici (e non ricostruiti totalmente con i "danni di guerra"), da calamità naturali o eventi eccezionali, è consentito, ai fini del computo della Su, il recupero della Su preesistente compatibile con la destinazione di zona di PRG (calcolata come ai commi precedenti) quando dai mappali o altri documenti ufficiali risultano definibili lo stato strutturale, tipologico e architettonico antecedente ai danni subiti. Il computo delle superfici di cui sopra non può comunque portare a superare i limiti della possibilità edificatoria sul lotto previsti per le varie zone.

Per le costruzioni, sia esistenti che nuove, destinate a deposito o ricovero di materiali e/o macchine connessi all'esercizio di imprese, costituite esclusivamente dalla copertura e dai relativi montanti di sostegno, aperte almeno su tre lati e comunque su non meno dell'80% del perimetro di base, costruite in modo da non prefigurare successive trasformazioni in volumi chiusi, viene convenzionalmente considerata superficie utile il 40% della superficie coperta.

Lo stesso metodo di calcolo convenzionale della Su vale per le costruzioni e gli impianti connessi all'attività produttiva non qualificabili come costruzioni edilizie o non assimilabili a esse né per rilevanza spaziale e volumetrica, né dal punto di vista tecnologico. Per tali impianti, costruiti in generale con tecnologie proprie dell'impiantistica industriale (quali tunnel di collegamento, impianti tecnologici scoperti, condotti, nastri trasportatori e similari), la superficie coperta è data dalla loro proiezione orizzontale.

Per i depositi di materiali chiusi (silos, bunker, ecc.), quale che sia la tecnologia costruttiva, la Su coincide con la superficie coperta.

Per gli edifici con tipologia industriale esistenti alla data di adozione delle presenti norme, inclusi in zone industriali di completamento di PRG, la Su esistente viene calcolata come ai commi 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 10°, 11° e 12° del presente punto 6.

7. Indici di utilizzazione

7.1. Ut = indice di utilizzazione territoriale

Rappresenta il rapporto fra la superficie utile (Su) e la superficie territoriale (St).

7.2. Uf = indice di utilizzazione fondiaria

Rappresenta il rapporto fra la superficie utile (Su) e la superficie fondiaria relativa (Sf).

7.3. Ute e Ufe = indice di utilizzazione territoriale e fondiaria esistente, quando il lotto in oggetto è già edificato

Rappresentano rispettivamente l'indice di utilizzazione territoriale e l'indice di utilizzazione fondiaria calcolati su un lotto edificato:

$$Ute = \frac{Su}{St}$$

$$Ufe = \frac{Su}{Sf}$$

7.4. Uta e Ufa = indice di utilizzazione territoriale e fondiario ammesso dalle presenti norme

Rappresentano rispettivamente l'indice di utilizzazione territoriale e l'indice di utilizzazione fondiaria ammessi:

$$Uta = \frac{Su}{St}$$

$$Ufa = \frac{Su}{Sf}$$

8. Pu = parametro di valutazione degli indici di utilizzazione esistenti

Rappresenta la differenza tra l'indice di utilizzazione territoriale o fondiaria esistenti e l'indice di utilizzazione territoriale o fondiaria ammessi dalle presenti norme, calcolati nei modi indicati al precedente punto 7:

$Pu = Ute - Uta$, oppure, $Ufe - Ufa$.

9. Sc = superficie coperta

E' costituita dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate emergenti dal suolo, dotate di strutture di copertura o costituenti esse stesse copertura o riparo.

10. V = volume

Si intende la somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ogni piano, per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento.

11. H = altezza del fabbricato

Si intende l'altezza delle varie fronti misurata dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede della fronte) alla linea di gronda per gli edifici con copertura piana.

na o inclinata fino al 40%; dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede della fronte) alla linea di colmo, e comunque alla linea di colmo più alta, per coperture o profili con inclinazioni superiori al 40%, anche per una sola falda.

I modi di intervento sono i seguenti:

A. Intervento edilizio diretto

Consiste nell'edificazione su singoli lotti e negli altri interventi consentiti sugli edifici esistenti, dietro rilascio della concessione edilizia (onerosa, convenzionata o gratuita) o della autorizzazione.

B. Intervento urbanistico di coordinamento

Consiste in un progetto di sistemazione urbanistica esteso a una superficie minima d'intervento, pari a un appezzamento di terreno circondato da strade o da diverse destinazioni di zona.

C. Interventi urbanistici preventivi

Consistono nei "piani particolareggiati di iniziativa pubblica" (PP), nei "piani particolareggiati di iniziativa privata" (PL) (ex piani di lottizzazione), redatti secondo le procedure previste dalla legislazione urbanistica e con le modalità dell'art. 42 delle presenti norme e riferiti ad "unità urbanistiche" individuate negli elaborati di piano o dalle norme e corrispondenti alla superficie minima di intervento). Consistono inoltre nei "piani di recupero" (PdR) e nei "piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi" (PIP), di cui agli articoli 33, 43 e 45 delle presenti norme.

D. Manutenzione ordinaria

Interventi che consistono nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tra gli altri sono interventi di manutenzione ordinaria:

- a) Pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti.
- b) Pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie, ovvero utilizzando i tipi di materiali e le tecnologie che verranno indicati con apposito regolamento-ordinanza del sindaco.

- c) *Rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie.*
- d) *Riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.*
- e) *Tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni.*
- f) *Riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie.*
- g) *Riparazione di pavimenti interni.*
- h) *Sostituzione di pavimenti interni.*
- i) *Sostituzione di serramenti.*

Si ritengono altresì compresi nel concetto di manutenzione ordinaria:

- l) *Rappazzi e ancoraggi di parti pericolanti delle facciate.*
- m) *Riparazioni e sostituzione intonaci e tinteggiature interne, sostituzione di rivestimenti interni.*
- n) *Sostituzioni infissi e serramenti interni.*
- o) *Sostituzioni e integrazioni di apparecchi sanitari.*
- p) *Riparazioni, sostituzioni e integrazioni di impianti idraulici, igienico-sanitari e relative tubazioni, di impianti elettrici, di riscaldamento e ventilazione, di fornitura gas, nonché delle canne fumarie e relative opere murarie.*

Per tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non occorre, ai sensi dell'art. 9, lettera c) della legge 25 gennaio 1977, n. 10, la concessione. Gli interventi di cui alle lettere b), c), l) devono essere preventivamente autorizzati dal sindaco sulla base del regolamento edilizio.

Restano ferme le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni e integrazioni.

E. Manutenzione straordinaria (autorizzazione)

Interventi che consistono nelle opere e nelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari (alloggi, unità produttive commerciali, ecc.) e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonché l'intervento comportante anche rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Si configurano inoltre come opere di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- a) Rifacimenti o sostituzioni delle coperture.*
- b) Sostituzione di elementi architettonici (inferriate, balconi, cornici, zoccolature, gradini, ecc.).*
- c) Costruzione e ampliamento centrali termiche e tecnologiche e relative canne fumarie.*
- d) Costruzione di impianti tecnologici che sfruttano energie alternative.*
- e) Apertura o chiusura di porte interne.*
- f) Adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica e acustica.*
- g) Installazione di doppi infissi.*
- h) Realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas o di impianti elettrici.*
- i) Movimenti di terra, manufatti e piantumazioni relativi alle sistemazioni esterne.*
- l) Interventi sulle strutture edilizie necessari per la realizzazione di impianti tecnologici finalizzati al miglioramento delle condizioni igieniche e ambientali dei luoghi di lavoro.*

Le opere di manutenzione (ordinaria e straordinaria) sono imposte dalla necessità di mantenere gli edifici e le loro parti in buono stato di conservazione e d'uso senza alterarne le caratteristiche originarie (strutturali, architettoniche, tipologiche, funzionali, di destinazione). Le parti "anche strutturali" che vengono rinnovate o sostituite debbono quindi, oltre a manifestare la necessità dell'intervento (precario stato di conservazione, vetustà, inadeguatezza), non subire modificazioni per quanto riguarda la posizione, la giacitura, le caratteristiche statiche e funzionali.

Le sole modificazioni che la norma consente sono limitate alla necessità di integrare o realizzare servizi igienico-sanitari e tecnologici nelle unità immobiliari in cui questi risultino carenti o mancanti.

La manutenzione straordinaria non è ammessa nei casi di restauro scientifico (edifici di categoria 1a, 1b - art. 9 delle presenti norme), nonché nei casi di restauro e risanamento conservativo (edifici di categoria 2a - art. 9 delle presenti norme), per i quali ogni intervento deve uniformarsi alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione prevista dalla legge 28 gennaio 1977 n. 10 è sostituita da una autorizzazione del sindaco a eseguire i lavori.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione di cui al comma precedente s'intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al sindaco del loro inizio.

Nei casi di cui al comma precedente, la domanda volta a ottenere l'autorizzazione deve essere corredata da una dichiarazione del richiedente attestante che l'alloggio è libero o, in caso contrario, del conduttore dichiarante che l'intervento non comporta il suo allontanamento dall'alloggio.

Restano ferme le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni e integrazioni.

F. Adeguamento delle abitazioni (concessione)

Intervento che consiste nelle modifiche interne atte a migliorare le condizioni igieniche, statiche o d'uso di singole unità immobiliari (abitazioni, negozi, unità produttive) in base alle esigenze di specifici utenti.

Questo tipo di intervento può portare a lievi modifiche della distribuzione interna di singole unità immobiliari (abitazioni, negozi, unità produttive), ma non può modificarne il volume e la superficie utile, la destinazione, l'assetto tipologico, l'impianto distributivo e strutturale.

Per gli aspetti tecnico costruttivi, l'intervento si configura nelle seguenti opere:

- a) Apertura o chiusura di porte e finestre sull'esterno.
- b) Spostamento, eliminazione o costruzione di tramezzi interni non portanti.
- c) Realizzazione di balconi e pensiline.

Gli interventi di cui alla presente lettera F. fanno riferimento a quelli indicati alla lettera e), art. 9, della legge 10/1977. Debbono quindi essere limitati a modifiche "interne" delle "abitazioni" e, per analogia, delle unità immobiliari con altra destinazione d'uso compatibile con le norme del piano.

In base alla definizione della legge non sono quindi consentiti in questa categoria di opere interventi che comportino cambio di destinazione d'uso, o che varino il numero delle unità immobiliari, ovvero estesi a più unità immobiliari di uno stesso edificio.

E' tuttavia ammissibile, in base a documentata esigenza di specifici utenti delle unità immobiliari, l'accorpamento di due alloggi o la suddivisione di un alloggio o di altri tipi di unità immobiliari (negozi, laboratori, ecc.), ferma restando la Su complessiva delle unità immobiliari interessate, quando per realizzare l'accorpamento o la suddivisione siano sufficienti modesti lavori murari (apertura di una porta, demolizione o realizzazione di un tramezzo, ecc.). In tali casi, quando la destinazione d'uso delle unità immobiliari che si debbono accorpare è diversa, è ammissibile il cambio di destinazione volto ad aumentare la Su residenziale o produttiva.

G. Ristrutturazione

Intervento che consiste nella trasformazione di organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti.

Quando gli interventi di ristrutturazione prevedono il ripristino o la sostituzione non solo di "alcuni" elementi costitutivi dell'edificio, ma della maggior parte di essi, quando in detti interventi la "eliminazione", la modifica e l'inserimento di nuovi elementi sia prevalente rispetto a quelli che restano in essere, l'intervento non può essere definito "ristrutturazione", ma deve essere definito "nuova costruzione", in analogia con quanto stabilito dalle norme fiscali in materia di IVA per le costruzioni. (1)

Gli interventi vengono considerati come "nuova costruzione" in ciascuno dei seguenti casi:

- a) Quando l'intervento preveda la demolizione di oltre il 70% della superficie delle strutture portanti orizzontali esistenti.*
- b) Quando l'intervento preveda a ogni piano del fabbricato la demolizione di oltre il 50% dello sviluppo lineare.*

(1) Art. 79 DPR n. 633. Nota 4 dicembre 1974 n. 502331 della Direzione generale delle tasse e imposte dirette sugli affari:

"... le "ricostruzioni totali" di preesistenti edifici rientrano nell'agevolazione fiscale prevista dal succitato art. 79 del DPR n. 633. Ciò posto, si ritiene di dover ulteriormente chiarire che per "ricostruzioni totali" devono intendersi anche le costruzioni di nuovi edifici che incorporino i muri perimetrali o altre strutture portanti di fabbricati preesistenti."

in pianta delle strutture portanti verticali interne o dei pilastri preesistenti.

- c) Quando l'intervento preveda la demolizione di oltre il 50% della superficie delle strutture verticali perimetrali dell'edificio.

H. Nuove costruzioni

Sono considerate nuove costruzioni, oltre a quelle che sorgono su aree libere o rese tali dalla demolizione di edifici preesistenti, anche quelle che, nell'ambito di un intervento su un edificio preesistente, si trovino nelle condizioni di cui al secondo e terzo comma della lettera G.

Gli interventi di cui al presente articolo sul patrimonio edilizio esistente, a eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria e dell'intervento di adeguamento delle abitazioni, così come più sopra definiti, sono consentiti solo per edifici che non superino le possibilità edificatorie massime prescritte per le varie destinazioni di zona, fermo restando comunque il rispetto di tutte le altre prescrizioni dettate dalle presenti norme.

Per gli edifici esistenti che superano le possibilità edificatorie massime prescritte per le varie zone, sono consentiti inoltre, nell'ambito delle destinazioni previste dalle presenti norme per le varie zone, cambi di destinazione d'uso anche se non accompagnati da intervento edilizio, nonchè gli interventi edilizi necessari per adeguare le abitazioni utilizzando gli aumenti di Su "una tantum" previsti.

Gli interventi di ristrutturazione su edifici esistenti che superano le possibilità edificatorie previste dalle presenti norme sono consentiti solo per la realizzazione di unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale e di norma per aumentare, a parità di Su, il numero di tali unità; attrezzature commerciali o di servizio potranno essere comprese nell'intervento se preesistenti e se non in contrasto con le presenti norme.

Quando l'intervento di ristrutturazione non riguardi esigenze del nucleo familiare del proprietario-inquilino o dei suoi parenti in linea retta entro il secondo grado, la concessione edilizia è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) che l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore e che comunque allo stesso venga assicurato il rientro nell'immobile ristrutturato o in alternativa adeguate offerte di sistemazione in altro immobile;

- b) che venga stipulata la convenzione speciale di cui al terzo comma dell'art. 32 della legge 5 agosto 1978, n. 457, con le modalità di cui all'art. 32 delle presenti norme o, in subordine, la convenzione di cui agli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Negli interventi di ristrutturazione sugli edifici di cui ai due commi precedenti non sono applicabili gli incrementi una tantum di cui al quinto comma della sezione prima dell'art. 30.

1. Distanze:

1A - Nelle zone di salvaguardia dell'impianto urbanistico e tipologico esistente, nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri con vincolo parziale, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

1B - Per le nuove costruzioni e per gli interventi edilizi su edifici esistenti che comportano modifica della volumetria (eccettuati gli interventi di cui al punto 1A), quando tale modifica altera i rapporti distanza-altezza con gli edifici preesistenti, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; per pareti o parti di pareti non finestrate non si applica.

Inoltre, per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di ml 5,00. Tale minimo può essere ridotto a metri zero se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti o se esiste parete in confine.

Salvo quanto prescritto al comma seguente, nelle zone omogenee tipo B, qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione della presente variante la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml 5,00.

Comunque, la distanza minima assoluta di ml 10,00 è prescritta fra pareti finestrate di edifici che si fronteggiano, tra i quali siano o meno interposte strade.

I lotti ricadenti sul confine di zona omogenea, nel caso di ambiguità, vengono considerati come appartenenti interamente a zone di tipo B.

Per i fabbricati esistenti (quali che siano le distanze che li separano da confini di proprietà o da limiti di zona o da altri fabbricati) per i quali si renda necessaria la realizzazione di ascensori, montacarichi, canne fumarie o di aspirazione sul perimetro esterno dei fabbricati stessi, è consentita, anche in aggiunta alla superficie utile ammessa, la realizzazione dei volumi strettamente necessari a contenere le attrezzature tecniche di cui sopra, indipendentemente dalle distanze che ne conseguiranno (che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice civile), tenendo presente che il dimensionamento interno degli ascensori e dei montacarichi e relativi attributi tecnici debbono consentire l'agevole accesso e l'uso da parte di persone su sedia a rotelle e con ridotte capacità motorie. Conseguentemente, nel caso di nuova costruzione su lotto limitrofo, per il distacco del nuovo edificio si potrà non tener conto del volume relativo alle attrezzature tecniche di cui sopra, già concesso. Resta comunque fermo il rispetto delle vigenti norme in materia di illuminazione naturale degli ambienti.

- 1C - Le distanze minime tra i fabbricati ricadenti in zone omogenee tipo C, D, F, tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità (art. 22) - con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti - debbono corrispondere alla larghezza della zona stessa maggiorata di:
- . ml 5,00 per lato per zone di viabilità di larghezza inferiore a ml 7,00;
 - . ml 7,50 per lato per zone di viabilità di larghezza compresa tra ml 7,00 e 15,00;
 - . ml 10,00 per lato per zone di viabilità di larghezza superiore a ml 15,00.

Qualora le distanze tra i fabbricati, computate come al presente paragrafo 1C, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

- 1D - Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di "interventi urbanistici preventivi" (piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, eccetera), sono ammesse, fra gli edifici interni al perimetro dell'intervento, distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti paragrafi 1B, 1C, restando salva l'osservanza delle distanze dal ciglio stradale prescritte dalle presenti norme.

- 1E - Per le nuove costruzioni previste ai margini di: auto-

strade, assi principali comprensoriali, assi attrezzati urbani, così come definiti nella serie di tavole in scala 1:10.000 dell'elaborato n. 8 relativo al piano mosaico, dovranno essere osservate le distanze minime dai limiti di zona indicate nel terzo comma dell'art. 22 delle presenti norme.

- 1F - Per le nuove costruzioni previste ai margini della zona ferroviaria valgono i distacchi prescritti all'art. 23 delle presenti norme.

2. Altezze:

- 2A - Le altezze massime degli edifici sono stabilite in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati, in relazione ai massimi indici di utilizzazione territoriale o fondiaria e in relazione alle prescrizioni urbanistiche dettate dalle presenti norme e dal DM 2 aprile 1968 in applicazione della legge n. 765. Nelle zone individuate dalla mappa pubblicata dal comune ai sensi della legge n. 58/1963, dovranno essere rispettate le limitazioni stabilite dalla legge stessa per la sicurezza della navigazione aerea: a tali effetti costituiscono "altezza" anche le sovrastrutture (antenne, ecc.) e le opere provvisorie (gru, montacarichi, ponteggi, ecc.), di cui al relativo art. 714.

- 2B - L'altezza minima dei vani, tra pavimento e soffitto, è stabilita come segue:
- . ml 2,70 per vani abitabili individuali o collettivi e per gli uffici;
 - . ml 2,40 per vani accessori non abitabili;
 - . ml 3,00 per vani utilizzati o destinati ad attività di lavoro manuale, quale che sia il numero degli addetti.

Art. 13 - Oneri di urbanizzazione

Per gli "interventi urbanistici preventivi" e per gli interventi edilizi per i quali è prescritta dalla legislazione vigente la corresponsione di oneri di urbanizzazione, questi sono dovuti nella misura e con le modalità previste dalle deliberazioni comunali assunte in attuazione della legislazione vigente, nonchè delle prescrizioni regionali operanti in materia al momento, rispettivamente, della sottoscrizione della convenzione di lottizzazione e del rilascio della concessione edilizia.

Art. 14 - Spazi di uso comune

Le parti dei lotti o degli edifici che, secondo le prescrizioni delle presenti norme, vengono destinate, nel progetto allegato alla concessione edilizia, a "uso comune" o a "uso comune degli utenti dell'edificio" debbono restare ed essere utilizzate come tali fino a diversa concessione.

A tal fine la presente clausola deve essere inserita nelle prescrizioni di concessione e nei rogiti di compravendita.

TITOLO II - SUDDIVISIONE FUNZIONALE
DEL TERRITORIO COMUNALE

C A P O I - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE

Art. 15 - Classificazione delle zone secondo le funzioni

Il territorio comunale è diviso in zone secondo la seguente classificazione, come risulta dall'elaborato n. 6 in scala 1:5.000:

A. ZONE DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE COLLETTIVO E GENERALE

- A1 - Zone per servizi cittadini.
- A2 - Zone per attrezzature religiose.
- A3 - Zone per attrezzature scolastiche fino al compimento dell'obbligo.
- A4 - Zone per parchi pubblici con attrezzature sportive.
- A5 - Zone turistico-ricreative e sportive e zone turistico-ricreative con rispetto ambientale.
- A6 - Zone per sedi viarie, piazze, parcheggi, servizi stradali, verde di arredo stradale.
- A7 - Zone ferroviaria.
- A8 - Zone per attrezzature scolastiche di grado superiore all'obbligo.
- A9 - Zone per attrezzature e impianti di interesse generale.
- A10 - Zone per attrezzature universitarie.
- A11 - Zone per attrezzature alberghiere.
- A12 - Zone per attrezzature commerciali.
- A13 - Zone per festival, manifestazioni e spettacoli popolari.

B. ZONE PER INSEDIAMENTI URBANI

- B1.1 - Zone urbane di completamento tipo 1.
- B1.2 - Zone urbane di completamento tipo 2.
- B1.3 - Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- B2.1 - Zone per nuove quote di sviluppo urbano.
- B2.2 - Quartiere fieristico.

C. ZONE PRODUTTIVE

- C1 - Zone agricole.
- C1.1 - Zone agricole per la difesa idrogeologica.
- C1.2 - Zone agricole con rispetto ambientale.
- C1.3 - Zone agricole normali.
- C2 - Zone industriali.
- C2.1 - Zone industriali di completamento.
- C2.2 - Zone industriali di espansione.
- C2.3 - Zone industriali di ristrutturazione.
- C3 - Zone per automercato.
- C4 - Zone per attrezzature annonarie e mercantili.

D. ZONE SPECIALI

- D1 - Zone normativamente disciplinate da prescrizioni speciali.

C A P O I I - A. ZONE DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE COL-
LETTIVO E GENERALE

Art. 16 - Disposizioni generali

Nelle zone di cui al presente capo II il piano si attua p e r "intervento urbanistico di coordinamento" o per "intervento edilizio diretto", nei modi definiti dal titolo III delle presenti norme.

Per l'attuazione delle previsioni di cui al presente capo II, resta salva la facoltà dell'amministrazione comunale di avvalersi degli strumenti urbanistici previsti dalla legislazione vigente (PP, PL, PIP, ecc.).

Nelle zone di uso pubblico o di interesse collettivo, in attesa dell'utilizzo previsto dal piano nei modi prescritti dalle presenti norme, è ammessa l'attività agricola. Non sono ammessi, in particolare, cimiteri d'auto, discariche pubbliche, qualsiasi attività industriale, artigianale o commerciale, depositi o scarichi di relitti di qualsiasi tipo.

Inoltre, sempre in attesa dell'utilizzo previsto dal piano nei modi prescritti dalle presenti norme, sono ammessi - sugli edifici esistenti all'interno di tali zone - solo interventi di manutenzione ordinaria, così come definiti all'art. 11.

Quando le zone di cui al presente articolo non siano incluse nel piano pluriennale di attuazione (PPA) di cui all'art. 41, sugli edifici abitati esistenti all'interno di tali zone sono consentiti anche interventi di manutenzione straordinaria e gli interventi di adeguamento delle abitazioni indispensabili per assicurare l'igiene, la sicurezza e l'abitabilità agli utenti dell'edificio.

Per i casi di cui al comma precedente, la concessione edilizia è subordinata alla stipula di un atto di sottomissione nel quale vengano definiti e regolamentati gli interventi e con il qua

le il concessionario si impegni a rinunciare, in caso di esproprio, al maggior valore che l'immobile assume a seguito delle migliorie apportate.

Art. 17 - Zone per servizi cittadini - A1

Tali zone sono destinate in modo esclusivo a sede di servizi pubblici o di interesse collettivo, necessari alla vita associativa della comunità, realizzabili da amministrazioni o enti pubblici mediante intervento urbanistico di coordinamento.

Sugli elaborati grafici (tav. 6) tali zone sono individuate con il simbolo CS.

Le attrezzature realizzabili all'interno delle zone individuate dal simbolo CS sono unicamente:

- a) centri civici, uffici di quartiere e sedi decentrate della amministrazione locale; sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica (poste e telegrafi, pubblica sicurezza, ecc.); servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, sanitari, di gestione pubblica;
- b) servizi sanitari di gestione pubblica: poliambulatori, farmacie, pronto soccorso;
- c) attrezzature per pubblici esercizi, per attività culturali, ricreative e sportive di gestione pubblica o privata, nell'ambito di quanto previsto al sesto comma del presente articolo;
- d) residenze temporanee per particolari esigenze pubbliche e sociali.

Nelle zone individuate dal simbolo CS il piano si attua applicando il seguente indice di utilizzazione fondiaria:

. Uf = 0,45 mq/mq.

All'interno delle zone di cui al presente articolo, quando non esistano incompatibilità con eventuali organismi urbanistico-edilizi esistenti o con situazioni ambientali esistenti, dovranno essere realizzati parcheggi in misura adeguata alle specifiche destinazioni d'uso previste. In particolare, quando vengano realizzati edifici o attrezzature con destinazioni per le quali le presenti norme prescrivono una dotazione minima di parcheggi, la misura minima da rispettare è quella fissata dalle norme per ciascuna di esse. Quando nella stessa area siano presenti più destinazioni, i parcheggi da realizzare per ciascuna di esse potranno essere ridotti del 40%.

Relativamente alle dette zone, il consiglio comunale, nell'ambito degli interventi di iniziativa pubblica, decide, su proposta del consiglio di quartiere, quali tra le attrezzature indicate sono necessarie o prioritarie nelle varie zone e, nel rispetto degli indici massimi stabiliti, in quale misura.

Nell'ambito degli interventi di cui al comma precedente, il consiglio comunale, su proposta del consiglio di quartiere, potrà deliberare di ammettere associazioni o privati a partecipare alla realizzazione del CS, sulla base di una convenzione da stipularsi tra proprietà e comune, nella quale vengano garantiti, fra l'altro, il prevalente uso pubblico di tali attrezzature, nonché i tempi e i modi di attuazione dell'intervento.

Art. 18 - Zone per servizi religiosi - A2

Le attrezzature realizzabili all'interno delle zone individuate nell'elaborato n. 6 in scala 1:5.000 con il simbolo SR sono unicamente:

- a) edifici per il culto e opere parrocchiali;
- b) istituti religiosi, educativi o assistenziali;
- c) attrezzature per attività culturali, ricreative, sportive, nonché i pubblici esercizi ausiliari a tali attività.

Nell'elaborato n. 7 in scala 1:2.000 le destinazioni all'interno delle zone individuate con il simbolo SR (elaborato 1:5.000) sono ulteriormente specificate con il simbolo AR o con altri simboli relativi ad altre destinazioni previste dal presente piano.

Nelle zone specificate con il simbolo AR ((1:2.000) le destinazioni consentite sono quelle di cui alle lettere a), b), c), del primo comma del presente articolo e il piano si attua applicando l'indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$.

Nelle zone specificate con altri simboli valgono le prescrizioni previste per le relative destinazioni dalle presenti norme.

Per la dotazione di parcheggi valgono le prescrizioni di cui al quinto comma dell'art. 17.

Le indicazioni di cui all'elaborato n. 7 in scala 1:2.000 sono dettate ai soli fini dell'applicazione degli indici e parametri di utilizzazione fondiaria, fermo restando la destinazione di servizi religiosi delle zone stesse.

Art. 19 - Zone per attrezzature scolastiche fino al compimento dell'obbligo - A3

Tali zone sono destinate in modo esclusivo a sede per attrezzature scolastiche quali: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie e scuole speciali.

In queste zone il piano si attua mediante "intervento edilizio diretto" quando l'area è destinata a contenere una singola attrezzatura, e con "intervento urbanistico di coordinamento" quando la destinazione di zona consente l'insediamento di più attrezzature scolastiche.

Per le zone con area superiore a mq 4.000 l'edificazione è ammessa applicando l'indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$.

Per le zone con area inferiore a mq 4.000 l'edificazione è ammessa applicando l'indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$.

Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde con alberi di alto fusto, nonché a parcheggi, in misura adeguata alla specifica destinazione dell'edificio.

Art. 20 - Zone per parchi pubblici con attrezzature sportive - A4

In queste zone sono ammessi, realizzabili per iniziativa pubblica e con progetto urbanistico di coordinamento: parchi naturali, aree attrezzate per il gioco libero e per il riposo, attrezzature per la pratica sportiva e la ricreazione.

Le attrezzature sportive e ricreative debbono essere commisurate alle esigenze degli abitanti del quartiere in cui sono inserite e/o di quelli dei quartieri limitrofi.

I programmi di attuazione e il progetto urbanistico di coordinamento proporzioneranno la realizzazione di tali attrezzature tenendo conto delle varie classi di età della popolazione, delle varie attività ricreative e delle varie discipline sportive.

I nuclei sportivi nell'ambito di queste zone debbono essere realizzati prevedendo i campi e le attrezzature necessarie per consentire contemporaneamente la pratica di più discipline sportive.

Nelle zone di cui al presente articolo (A4), le aree contrassegnate nelle tavole di piano specificatamente dal simbolo "attrezzature sportive" sono da considerarsi totalmente destinate ad attrezzature per la pratica sportiva secondo gli indici più sotto indicati; le aree non contrassegnate dal simbolo "attrezzature sportive" sono destinate prevalentemente a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco libero, il riposo e la ricreazione. In queste ultime aree, in sede di intervento urbanistico di coordinamento, può tuttavia essere destinato ad at-

trezzature per la pratica sportiva $1/4$ della superficie totale dell'area. Le prescrizioni e gli indici di utilizzazione relativi alle attrezzature per la pratica sportiva vanno calcolati solo sul predetto $1/4$ della superficie totale dell'area, nei modi e nelle forme dettate dal seguente comma. In queste aree, contemporaneamente alla realizzazione delle attrezzature per la pratica sportiva, debbono essere realizzati anche i parchi naturali e le attrezzature per il gioco libero, il riposo e la ricreazione, su una superficie pari ai restanti $3/4$ dell'intera area.

Su $1/4$ della superficie totale delle aree per parchi pubblici con attrezzature sportive (A4) prive di contrassegno, nonché sulle aree contrassegnate specificatamente dal simbolo "attrezzature sportive", valgono i seguenti indici di utilizzazione:

- . Indice di utilizzazione territoriale - $U_t = 0,20$, di cui:
 - a) per spogliatoi, servizi, magazzini, accessori, sale riunioni 0,05 mq/mq
 - b) per vasche o campi da gioco coperti 0,15 mq/mq
(la superficie dieventuali piccoli posti di ristoro - bar e tavola calda - non potrà superare il 10% della superficie di cui in a)
- . Superficie massima coperta 0,20 mq/mq
- . Superficie massima attrezzata a sport (superficie interna alla linea di recinzione delle vasche o dei campi più la superficie coperta) 0,55 mq/mq
- . Superficie minima attrezzata a verde pubblico 0,25 mq/mq
- . Superficie minima per parcheggi 0,05 mq/mq

Nel caso di attrezzature con forte concorso di pubblico (piscine coperte e scoperte ed eventuali gradinate per il pubblico), la superficie minima dei parcheggi dovrà essere incrementata fino a 0,10 mq/mq.

Eventuali gradinate per il pubblico vengono computate nella superficie coperta.

Le attrezzature sportive dovranno essere realizzate secondo la normativa CONI vigente.

Oltre che dal comune, le attrezzature di cui al presente articolo potranno essere realizzate, sentito il consiglio di quartiere, anche da enti, associazioni o privati, sulla base di una convenzione da stipularsi con il comune. Tale possibilità sarà concessa, con delibera del consiglio comunale, solo se sarà garantito il prevalente uso pubblico a livello di quartiere delle attrezzature sportive previste.

Per la zona contrassegnata nelle tavole di progetto dal simbolo "attrezzature sportive per l'università" valgono i seguenti indici di utilizzazione:

. superficie minima di parcheggio	0,10 mq/mq
. superficie massima coperta	0,11 mq/mq
. superficie minima libera	0,05 mq/mq
. superficie minima attrezzata a verde	0,30 mq/mq
. superficie massima attrezzata a sport	<u>0,44 mq/mq</u>
totale	1,00 mq/mq

Per le zone sportive esistenti alla data del 18 aprile 1958 il piano si attua con i seguenti indici:

. indice di utilizzazione territoriale $Ut=0,30$ mq/mq	-
. superficie massima coperta (Sc)	0,20 mq/mq
. superficie massima attrezzata a sport	<u>0,80 mq/mq</u>
totale	1,00 mq/mq

Art. 21 - Zone turistico-ricreative e sportive e zone turistico-ricreative con rispetto ambientale - A5

In queste zone sono previste quelle attrezzature destinate allo sviluppo di attività turistico-ricreative e sportive e in generale di tutte le attività connesse con il tempo libero, quali: motel, alberghi e pubblici esercizi, camping, sedi di attività sportive, ricreative e culturali.

In queste zone il piano si attua per interventi urbanistici di coordinamento su una superficie minima d'intervento individuata dalle tavole di piano e applicando i seguenti indici massimi:

- . Ut = 0,10 mq/mq
- . Sc = 0,05 mq/mq.

Le aree scoperte dovranno essere sistmate a verde con alberature di alto fusto, nonchè a parcheggi alberati.

Nelle zone turistico-ricreative con rispetto ambientale, oltre che le prescrizioni del presente articolo, so dovranno rispettare le prescrizioni dettate dal paragrafo C1.2 dell'articolo 36 delle presenti norme.

Eventuali edifici esistenti all'interno di queste zone alla data dell'1 gennaio 1978 potranno essere sistemati e utilizzati per le destinazioni previste dal presente articolo. In questo caso la superficie utile (Su computata nei modi previsti dall'art. 11, paragrafo 6) e la superficie coperta (Sc) degli edifici esistenti, possono essere aggiunte a quelle concesse al secondo comma del presente articolo, fino ai seguenti valori massimi:

- . Ut = 0,05 mq/mq
- . Sc = 0,03 mq/mq

Comunque, l'indice di utilizzazione (Ut) complessivo, sull'intera area, non potrà superare, tra edifici esistenti che si conservano e nuovi edifici, il valore massimo di 0,15 mq/mq.

Art. 22 - Zone per sedi viarie, piazze, parcheggi, servizi stradali, verde di arredo stradale - A6

Queste zone sono destinate alla conservazione, all'ampliamento o alla creazione ex novo di spazi per la circolazione e per la sosta di veicoli e pedoni, nonché per la realizzazione di servizi accessori.

Su queste zone il piano si attua per "interventi urbanistici di coordinamento" o per "interventi edilizi diretti", estesi entrambi a unità urbanistiche funzionali definite dai programmi pluriennali di attuazione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10 (art. 41 delle presenti norme).

Le sedi viarie esistenti o previste all'interno di tali zone sono classificate come segue:

- A) AUTOSTRADE con funzione nazionale e regionale: sono accessibili solo attraverso le stazioni previste e indicate nelle tavole di piano. L'asse attrezzato "tangenziale", (1) sia nei tratti in cui comprende l'autostrada e ai due lati di questa le "complanari", sia in quelli in cui le "complanari" sono realizzate con tracciato autonomo, è classificato a tutti gli effetti "autostrada", così come da DM 22 agosto 1967.
- B) ASSI PRINCIPALI COMPENSORIALI, di funzione prevalentemente intercomunale: sono accessibili attraverso gli svincoli canalizzati indicati nelle tavole di piano o attraverso eventuali nuovi accessi, pure canalizzati, purchè distanti non meno di ml 500 dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal piano.
- C) ASSI ATTREZZATI URBANI, di funzione prevalentemente comunale: sono accessibili mediante svincoli canalizzati o normali immissioni, con l'obbligo di precedenza. Nuovi accessi potranno essere consentiti purchè a distanza non inferiore a ml 250 da quelli esistenti o da quelli indicati dal presente piano.
- D) STRADE PRIMARIE, con funzione prevalentemente di settore urbano o di zona agricola: sono accessibili in qualunque punto, mediante normali immissioni, con l'obbligo di dare la precedenza.
- E) STRADE SECONDARIE, con funzione di distribuzione capillare: sono accessibili in qualunque punto mediante normali immissioni.

(1) "Tangenziale nord - città di Bologna - J.F. Kennedy".

Comunque, come prescritto dal terzo comma dell'art. 45 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47, le distanze tra gli accessi delle strade statali non possono essere inferiori a ml 300 e per le strade provinciali a ml 200.

Per le dimensioni e le caratteristiche delle sedi viarie si richiamano le indicazioni contenute nella relazione sui criteri e sulla metodologia di intervento della variante generale al PRG 1970.

Per l'individuazione della classificazione delle strade ai fini del PRG si rimanda all'elaborato n. 8 in scala 1:10.000.

Distanze minime a protezione del nastro stradale

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti di edifici esistenti ai margini delle strade di cui sopra dovranno osservare le seguenti distanze minime:

. Strade di tipo A

ml 60 misurati a partire dal ciglio della strada, con le modalità di cui al DM 1 aprile 1968 n. 1404. Per gli interventi di cui sopra ricadenti all'interno degli insediamenti previsti dal PRG, tale distanza non si applica agli svincoli (manufatti esistenti) che raccordano la "tangenziale" con la restante rete viaria, per i quali vanno comunque osservate le distanze previste dall'art. 9 della legge 24 luglio 1961 n. 729 (ml 25 misurati come al DM 1 aprile 1968 n. 1404, salvo deroghe che il comune potrà accordare solo se preventivamente concesse dall'ANAS, che è titolare della gestione della legge n. 729).

. Strade di tipo B e C

- a) per le zone agricole C1.1, C1.2, C1.3, ml 60, misurati a partire dal ciglio della strada, con le modalità di cui al DM 1 aprile 1968 n. 1404.
- b) Per tutte le altre zone: distanza pari all'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 10, misurati a partire dal limite delle zone di cui al presente articolo.

. Strade di tipo D ed E

- a) Per le zone agricole C1.1, C1.2, C1.3, ml 20, misurati a partire dal ciglio della strada, con le modalità di cui al DM 1 aprile 1968 n. 1404.
- b) Per tutte le altre zone valgono le distanze di cui all'art. 12, punto 1C, da applicarsi anche quando l'edificio oggetto dell'intervento edilizio non è fronteggiato da altri edifici.

Sono fatti salvi dall'osservanza delle distanze minime dalle strade di tipo A, B, C gli interventi edilizi di cui al sesto comma, ricadenti nel perimetro delimitante i "centri edificati",

di cui al provvedimento approvato il 17 aprile 1972, O.d.G. n. 136, esecutivo dal 9 maggio 1972, ai sensi dell'art. 13 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

Per gli interventi ricadenti all'interno di tale perimetro valgono le seguenti distanze:

- . Strade di tipo A: distanza pari all'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 25 misurati come al DM 1 aprile 1968 n. 1404 (per i manufatti esistenti legge 24 luglio 1961 n. 729, art. 9). Il comune potrà accordare deroghe solo se preventivamente concesse dall'ANAS, titolare della gestione della legge 729.
- . Strade di tipo B e C: distanza pari a 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 10.

Comunque, salvo i casi di cui sopra, quando all'interno delle zone di cui al presente articolo non siano ancora stati realizzati o definiti con progetto esecutivo approvato i manufatti stradali previsti, o quando dette zone siano destinate alla realizzazione di altre opere comprese nel presente articolo (parcheggi, verde di arredo stradale, spazi pedonali, ecc.), gli interventi edilizi di cui al sesto comma del presente articolo dovranno osservare dai limiti delle zone stesse una distanza pari all'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 10.

All'interno delle zone di cui al presente articolo potranno realizzarsi sedi viarie, ampliamenti delle strade esistenti, sedi indipendenti per il traffico dei cicli, ciclomotori e pedoni, impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.), aree di parcheggio con relativi servizi, quali: stazioni di servizio autoveicoli, rifornimento carburanti, bar, ristoranti, motel, nel rispetto delle prescrizioni e indici indicati più sotto.

Gli "interventi urbanistici di coordinamento" definiscono, all'interno di ciascuna area, quando tale definizione non sia già indicata da apposita simbologia negli elaborati grafici, le destinazioni specifiche tra quelle previste al comma precedente.

Le aree individuate negli elaborati grafici scala 1:5.000 con il simbolo "P" sono destinate a parcheggi pubblici. Su tali aree si interviene con "intervento edilizio diretto".

Nell'ambito delle aree individuate con il simbolo "P" e di quelle che gli "interventi urbanistici di coordinamento" destinano a parcheggio pubblico, si dovranno osservare le seguenti prescrizioni e indici:

a) parcheggi per autoveicoli leggeri

- . superficie a parcheggio: 0,75 mq/mq
- . verde alberato di nuovo impianto: 20 mq ogni 100 mq di parcheggio effettivo.

b) parcheggi per autoveicoli pesanti

- . superficie a parcheggio: 0,65 mq/mq
- . verde alberato di nuovo impianto: 40 mq ogni 100 mq di parcheggio effettivo.

Nell'ambito delle aree destinate a parcheggio è ammessa, solo in sede di realizzazione del parcheggio medesimo, la costruzione di edifici di servizio nel rispetto dei seguenti indici:

1. Stazione di rifornimento carburanti:

- . 1,0 mq di superficie utile ogni 100 mq di parcheggio nel caso di nuovi impianti;
- . 2,0 mq di superficie utile ogni 100 mq di parcheggio nel caso di impianti che si trasferiscono da altre zone del territorio comunale.

In entrambi i casi è consentita la realizzazione di una pensilina a copertura dell'impianto, purchè questa non arrechi intralcio alla circolazione sia veicolare che pedonale e che comunque la proiezione della stessa risulti a una distanza dai confini di almeno 3 metri.

2. Stazione di servizio e assistenza autoveicoli (lavaggio, meccanico, elettrauto, gommista, ecc.):

- . 10,0 mq di superficie utile ogni 100 mq di parcheggio, con un massimo di mq 500.

3. Bar e ristoranti:

- . 3,0 mq di superficie utile ogni 100 mq di parcheggio.

4. Motel:

- . 5,0 mq di superficie utile ogni 100 mq di parcheggio.

Le attrezzature tecniche connesse alla funzione delle stazioni di servizio (colonnine, impianti di lavaggio automatico, ecc.) che non costituiscano volume chiuso e praticabile o superficie coperta praticabile, non sono computabili ai fini degli indici edificatori.

Nel caso in cui su una determinata area vengano realizzate tutte e quattro le destinazioni previste al comma precedente e la superficie coperta da tali attrezzature ecceda quella che risulta applicando i coefficienti di cui alle lettere a), b) del nono comma del presente articolo, tale superficie coperta eccedente può essere ricavata sull'area destinata a parcheggio.

I parcheggi pubblici vengono di norma realizzati dal comune, il quale, in base all'art. 24 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47, potrà avvalersi per la realizzazione delle attrezzature di cui ai precedenti punti 1. 2. 3. 4. anche dei "piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi" di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

Il consiglio comunale, sentito il consiglio di quartiere o su proposta dello stesso, può deliberare di ammettere enti, associazioni o privati a realizzare i parcheggi pubblici sulla base di una convenzione da stipularsi tra proprietà e comune, nella quale vengano garantiti, fra l'altro, il prevalente uso pubblico di tali attrezzature, nonché le modalità e i tempi di realizzazione e d'uso dei parcheggi e delle altre opere consentite all'interno di questi dalle presenti norme.

Nell'ambito delle aree in cui alla data dell'1 gennaio 1978 esistono stazioni di rifornimento carburanti, quale che sia la destinazione di zona di PRG, qualora non siano presenti o risultino insufficienti i manufatti per il ricovero del personale e delle merci, è consentita a questo scopo l'installazione di manufatti prefabbricati in un unico blocco, semplicemente appoggiati sul terreno, con superficie utile massima di mq 30, e la realizzazione dei necessari allacciamenti, nonché la realizzazione di una pensilina a copertura dell'impianto stesso.

Dette installazioni sono sottoposte a concessioni comunali e non potranno essere realizzate su aree di pubblico transito e/o al di fuori dei "piazzali" pavimentati pertinenti la stazione di servizio esistente, e comunque non dovranno arrecare intralcio alla circolazione, sia veicolare che pedonale e la proiezione della pensilina dovrà rispettare una distanza minima dai confini di m 3. Per tali installazioni, al momento della richiesta di concessione edilizia, dovrà essere allegato il nulla-osta della ripartizione Polizia Urbana relativo alla legislazione ed ai regolamenti vigenti in materia.

Nell'ambito delle aree di cui al 15° comma è inoltre consentito, qualora lo richiedano esigenze di pubblica circolazione e transito o adeguamenti della rete viaria, lo spostamento e la ristrutturazione di manufatti e impianti esistenti senza aumento di superficie utile, salvo l'adeguamento a quanto consentito al terzultimo comma del presente articolo, sempreché tali impianti esistenti risultino compatibili con i regolamenti e i piani comunali per il commercio vigenti.

Nelle zone che l'"intervento urbanistico di coordinamento" destina a "parcheggi multipiani", potranno essere costruiti parcheggi coperti interrati o in elevazione, a un solo piano o a più piani (silos, parcheggi meccanici, autorimesse, ecc.), nonché servizi, purché conformi alle prescrizioni generali dettate dal relativo piano urbanistico di coordinamento.

Per quanto riguarda la zona destinata a "P" - Parcheggio dal PRG vigente e ubicata in fregio alla via Persicetana nuova, in angolo con la via Persicetana vecchia, è consentita l'installazione di un impianto per la distribuzione di gas metano, nel rispetto della normativa specifica già adottata per l'impianto

di via M.E. Lepido, angolo via Alberelli, con delibera O.d.G. n. 792 dell'8 aprile 1983. Tale impianto, da concretizzarsi con intervento edilizio diretto, non dovrà comunque interessare una superficie fondiaria superiore a mq 4.800, comprensiva dell'area necessaria per l'accesso. Realizzato l'impianto, l'area dallo stesso occupata dovrà intendersi stralciata dalla previsione "P", la cui parte residua manterrà la destinazione e la normativa di attuazione vigente.

Art. 22/bis - Zone per attrezzature universitarie - A 10

Gli elaborati di cui all'art. 3, punto 3.3. Tavole di progetto, e gli allegati di cui all'art. 3, punto 1.3., delle presenti ⁽⁶⁾ norme, debbono intendersi come intervento urbanistico preventivo dettagliato dell'intero piano. Pertanto, sentito il comune, potranno essere rilasciate singole concessioni edilizie relative a stralci di lotti, purchè in conformità al presente piano.

Le destinazioni d'uso, indicate nelle tavole di progetto, relative alle attrezzature universitarie d'ogni tipo, sono da considerarsi indicative e comunque da definirsi in sede di progettazione esecutiva.

Su tutte le aree destinate con apposita simbologia dal presente piano ad attrezzature universitarie e di servizio, si applicano i seguenti indici:

- a) Ut - indice di utilizzazione territoriale: da computarsi con esclusione dell'area destinata a verde pubblico 1,5 mq/mq.
- b) Parcheggi o autorimesse: da definirsi in sede di progetto, tenendo conto della normativa vigente in materia di mobilità e ristrutturazione del trasporto pubblico e privato.
- c) Aree private per spazi attrezzati e sistemazioni a verde: le superfici libere verranno determinate dal modello tipologico-edilizio d'intervento e non potranno essere inferiori, nella loro globalità, al 20% della superficie territoriale.
- d) Per le zone ad attrezzature universitarie (simbolo U) dove attualmente ha sede la facoltà di ingegneria, l'aumento di superficie utile previsto dall'art. 13, 2° comma, delle norme tecniche del piano collinare per "riammodernamenti o trasformazioni" viene consentito nella misura di mq 5.760, pari al 20% della superficie utile esistente (mq 28.800) all'adozione delle presenti norme.

⁽⁶⁾ NORME PIANO UNIVERSITA'

Art. 23 - Zone ferroviarie - A7

Sono destinate a sedi di ferrovie, esistenti o di previsione, ai relativi servizi e impianti e ai loro ampliamenti, con esclusione degli insediamenti residenziali.

Le zone di rispetto ferroviarie dovranno avere una profondità minima di ml 30 dalle ferrovie di competenza statale e di ml 20 dalle restanti ferrovie, misurati dal ciglio o dal piede della scarpata, fermi restando i divieti di cui all'art. 235 della legge 20 marzo 1865, n. 2248, e successive modificazioni e integrazioni. Tutti i rispetti sono obbligatori all'esterno dei perimetri dei centri urbanizzati di cui all'art. 13, punto 3), della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, e successive modificazioni.

All'interno di tali perimetri è prescritto un distacco per gli edifici da costruire su zone finite della profondità minima di ml 10 dal confine di zona.

Art. 24 - Zone per attrezzature scolastiche di grado superiore all'obbligo - A8

Sono destinate a sede di attrezzature scolastiche di grado superiore alla scuola dell'obbligo. Il piano si attua mediante "intervento edilizio diretto" o "intervento urbanistico di coordinamento".

L'edificazione in dette zone è ammessa applicando l'indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$.

Le aree scoperte, oltre alle eventuali attrezzature per la pratica sportiva, dovranno essere sistemate a verde con alberi di alto fusto, nonché a parcheggi in misura adeguata alla specifica destinazione dell'edificio.

Sono assimilate alle attrezzature di cui sopra quelle individuate negli elaborati grafici con il simbolo "ISR" (istituto sperimentale di ricerca).

Art. 25 - Zone per attrezzature e impianti di interesse generale - A9

Queste zone sono destinate alla conservazione e alla creazione di attrezzature e servizi di uso pubblico e di interesse generale, quali:

- A - attrezzature cimiteriali
- B - attrezzature sanitarie
- C - attrezzature militari (forze armate, pubblica sicurezza, ecc.)
- D - attrezzature aeroportuali non militari
- E - attrezzature tecnologiche municipali e/o di altri enti
- F - attrezzature carcerarie
- G - attrezzature per poste e telegrafi.

A - Attrezzature cimiteriali

Nelle zone destinate alla realizzazione di nuove attrezzature cimiteriali il piano si attua mediante "intervento urbanistico di coordinamento", applicando le seguenti prescrizioni: le parti destinate all'inumazione e tumulazione e relativi servizi collaterali, le parti destinate al verde sistemato e alberato e le parti destinate alla viabilità interna dovranno essere dimensionate in sede di intervento di iniziativa pubblica, in modo che la zona destinata a verde attrezzato e alberato sia predominante rispetto alle zone destinate all'inumazione e tumulazione e relativi servizi e alle zone destinate alla viabilità interna.

B - Attrezzature sanitarie

In queste zone il piano si attua mediante "intervento edilizio diretto", applicando il seguente indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$.

Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde con alberi di alto fusto, nonché a parcheggi, in misure adeguate alla specifica destinazione dell'edificio.

C - Attrezzature militari (forze armate, pubblica sicurezza, ecc.)

Le zone militari sono destinate al mantenimento e all'ampliamento degli impianti esistenti e ai relativi servizi, nonché alla realizzazione di nuovi impianti. Gli eventuali progetti su tali aree sono soggetti alle norme di legge vigenti in materia.

D - Attrezzature aeroportuali non militari

Le zone aeroportuali non militari sono destinate al mantenimento e all'ampliamento degli impianti esistenti e ai relativi servizi. I progetti su tali aree sono soggetti alle norme di legge vigenti in materia.

Detti progetti, per ottenere la concessione edilizia, debbono inoltre essere inclusi in PP e programmi di intervento predisposti, sentito il comune, dall'ente di gestione aeroportuale o dalle competenti autorità ministeriali e comunque approvati da queste ultime e da quelle regionali competenti. Detti piani particolareggiati seguono la procedura prevista dall'art. 25 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47.

E - Attrezzature tecnologiche municipali e/o di altri enti

In queste zone troveranno sede attrezzature pubbliche e tecnologiche di interesse pubblico quali: gas e acqua, trasporti pubblici (ATC), energia elettrica, nettezza urbana, vigili del fuoco, poste e telegrafi, telefoni, magazzini comunali, ecc.

In queste zone il piano si attua per "intervento edilizio diretto", applicando il seguente indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$.

Valgono inoltre le norme di cui all'art. 37, paragrafo C2.1, sezione prima, lettere b), f), g), h), i), nonché le norme generali per l'igiene del lavoro fissate dal DPR 19 marzo 1956, n. 303.

Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde con alberi di alto fusto, nonché a parcheggi in misura adeguata alla specifica destinazione dell'edificio.

E.1 "Zona per attrezzature dell'Azienda Trasporti Consorziali (ATC)"

Nella zona di cui al presente articolo valgono le norme di cui all'art. 25 lettera E, delle norme tecniche di attuazione.

All'interno del perimetro della zona le porzioni di aree individuate apposta simbologia grafica e contrassegnate con la lettera V sono zone verde pubblico e debbono essere sistemate come tali.

In sede di progettazione e realizzazione degli impianti debbono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) le pavimentazioni impermeabili debbono essere ridotte al minimo indispensabile utilizzando, soprattutto nei piazzali parcheggi materiali in grado di garantire la permeabilità;
- b) lungo i confini degli insediamenti prospicienti destinazioni diverse deve essere prevista una adeguata schermatura, con opere e materia naturali o artificiali, in grado di attenuare il propagarsi di fumipolveri e rumori";

F - Attrezzature carcerarie

In questa zona troverà sede la nuova casa circondariale. L'edificazione è regolata dalle specifiche normative vigenti in materia.

G - Attrezzature per poste e telegrafi

Sono destinate alla realizzazione di un centro di meccanizzazione postale, costituito da strutture e impianti tecnologici per la lavorazione della corrispondenza e lo smistamento dei pacchi, nonché alla sede compartimentale pt.

In questa zona il piano si attua per "intervento edilizio diretto" ed è consentita l'utilizzazione di mq. 55.700 di superficie utile totale, comprensiva dei locali per i servizi specifici dell'impianto, nonché quelli per i servizi sociali e aziendali.

Valgono inoltre le norme di cui all'art. 38, paragrafo C2.1, sezione prima, lettere b), g), h), i), nonché le norme generali per l'igiene del lavoro fissate dal DPR 19 marzo 1956, n. 303.

Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde con alberi di alto fusto, nonché a parcheggi, in misura adeguata alla specifica destinazione delle attrezzature.

NOTA

- . VARIANTE AL PRG PER LA NUOVA SEDE REGIONALE RAI
Vedi in appendice variante specifica 1
- . SECONDA VARIANTE AL PRG PER NUOVA SEDE COMANDO VIGILI DEL FUOCO
Vedi in appendice variante specifica 2
- . INDIVIDUAZIONE ARE PER SEDE CENTRO DI SERVIZIO MINISTERO FINANZE IN VIA MARCO POLO Vedi in appendice variante specifica. 3
- . VARIANTE AL PRG RELATIVA AD UN'AREA IN VIA M.E.LEPIDO ANGOLO ALBERELLI (GAS METANO) Vedi in appendice variante specifica 4
- . INDIVIDUAZIONE AREA SEDE REGIONE EMILIA ROMAGNA Fiera District
Vedi in appendice variante specifica 7
- . INDIVIDUAZIONE AREA MOTORIZZAZIONE CIVILE E TRASPORTI IN CONCESSIONE (MCTC) Vedi in appendice variante specifica. 8

Art. 26 - Zone per attrezzature universitarie - A10

Queste zone sono destinate alla realizzazione del programma per riorganizzare e valorizzare le strutture edilizie del servizio universitario a livello urbano e sono disciplinate dal piano per l'edilizia universitaria, adottato dal consiglio comunale il 13 dicembre 1977, O.d.G. n. 135.

Art. 27 - Zone per attrezzature alberghiere - A11

Sono destinate alla realizzazione di alberghi e pubblici esercizi, nonché anche i agli alberghi.

In queste zone il piano si attua per "intervento edilizio diretto", applicando il seguente indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,90 \text{ mq/mq}$.

Dovranno essere previsti parcheggi e autorimesse nella misura di 20 mq ogni 2 posti letto.

Sono consentiti parcheggi in silos o parcheggi meccanici, garantendo comunque 1 posto macchina ogni 2 posti letto.

In ogni caso debbono comunque risultare soddisfatti gli standard minimi di cui all'art. 46 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

Il 40% del lotto edificabile, ricavabile su terreno permeabile e in un unico spazio di forma compatta (con esclusione degli spazi liberi ottenuti con le distanze minime dai confini), dovrà essere sistemato a verde, includendovi, ove esistano, le aree di rispetto delle alberature esistenti. All'interno di tale area a verde sono consentite attrezzature sportive all'aperto a servizio delle attrezzature alberghiere, nella misura non superiore al 40% della superficie da destinare a verde.

Art. 28 - Zone per centri commerciali - A12

Sono destinate alla realizzazione di centri commerciali, attrezzature artigianali di servizio, pubblici esercizi (esclusi gli alberghi) e a quei servizi accessori complementari all'attività dei centri.

Sono consentiti inoltre: magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi accessori strettamente necessari alla attività delle attrezzature di cui sopra.

Le varie destinazioni tra quelle indicate ai commi precedenti vengono scelte e dimensionate in base al "piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva" vigente al momento della richiesta di concessione.

In queste zone il piano si attua mediante "intervento edilizio diretto", applicando il seguente indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$.

Ogni unità di vendita deve disporre di una propria area di parcheggio contigua e facilmente accessibile dalla stessa unità. La superficie da destinare a parcheggio deve essere almeno:

- . 1 mq per ogni mq di superficie di vendita per unità inferiori a 400 mq;
- . 2 mq per ogni mq di superficie di vendita per unità comprese tra mq 400 e mq 1.000;
- . 3 mq per ogni mq di superficie di vendita per unità superiori a mq 1.000.

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende quell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, vani adibiti all'esposizione delle merci frequentabili dal pubblico, purché collegata funzionalmente e direttamente all'esercizio di vendita.

Per le attrezzature artigianali di servizio la superficie da destinare a parcheggio deve essere almeno:

- . 1 mq per ogni mq di superficie utile.

La superficie libera rimanente dalla copertura dell'edificio e dalla superficie a parcheggio dovrà essere su terreno permeabile, sistemata a verde, includendovi, ove esistano, le aree di rispetto delle alberature esistenti.

La concessione edilizia è subordinata alle norme di attuazione del "piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva" vigente alla data della richiesta di concessione edilizia.

Per i centri commerciali esistenti alla data dell'1 gennaio 1978 all'interno delle zone di cui al presente articolo, è consentito, "una tantum", un incremento pari al 20% della superficie utile esistente al momento della richiesta di concessione, a condizione che venga rispettato lo standard dei parcheggi.

All'interno delle zone di cui al presente articolo vanno comunque rispettate le norme di cui all'art. 12 e di cui ai commi secondo, terzo, quarto, dell'art. 30 in quanto compatibili e debbono comunque risultare soddisfatti gli standard minimi di cui all'art. 46 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

Art. 29 - Zone per festival, manifestazioni e spettacoli popolari - A13

L'area contraddistinta con la lettera F negli elaborati di piano, ubicata in fregio alla via Stalingrado a nord dell'asse attrezzato tangenziale, è destinata a festival popolari, spettacoli circensi, luna-park, attività connesse con il tempo libero, quali sedi di attività sportive, ricreative e culturali. In questa zona il piano si attua per esclusiva iniziativa pubblica su una superficie minima di intervento individuata nelle tavole di piano, nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- . Ut = 0,06 mq/mq
- . Sc = 0,03 mq/mq.

Eventuali edifici esistenti all'interno di questa zona alla data del 4 aprile 1975 (1) potranno essere sistemati e utilizzati per le destinazioni sopra previste. In questo caso la superficie utile e la superficie coperta degli edifici esistenti possono essere aggiunte a quelle concesse, fino ai seguenti loro valori massimi:

- . Ut = 0,03 mq/mq
- . Sc = 0,03 mq/mq.

Comunque l'indice di utilizzazione (Ut) complessivo, sull'intera area, non potrà superare, tra edifici esistenti che si conservano e nuovi edifici, il valore massimo di 0,09 mq/mq.

La superficie da destinare a parcheggio deve essere almeno di 1 mq ogni 10 mq di superficie territoriale della zona.

(1) Adozione consiliare della variante al comprensorio QSU8 della variante generale.

C A P O III - " B. ZONE PER INSEDIAMENTI URBANI

Art. 30 - Zone urbane di completamento di tipo B1.1

Queste zone sono destinate alla residenza, agli alberghi e pubblici esercizi, alle attrezzature culturali, ricreative, turistiche e per lo spettacolo; alle attività artigianali di servizio ed a quelle attività artigianali compatibili con la residenza.

Queste zone sono destinate inoltre, salvo le prescrizioni di cui appresso, alle attrezzature per il commercio al minuto, alle attrezzature e agli uffici per attività tecniche, amministrative, di servizio e per la pubblica amministrazione.

Le attrezzature per il commercio al minuto sono ammesse solo se non in contrasto con le norme di attuazione del "piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva" vigente al momento della richiesta di concessione.

Per le attività commerciali non disciplinate da tali norme è ammessa la loro permanenza solo se già esistenti e limitatamente alla superficie utile destinata a tale uso dalla licenza/concessione edilizia e dalla licenza per le attività commerciali a suo tempo rilasciate.

E' ammessa la permanenza di attrezzature ed uffici per attività amministrative, tecniche, di servizio per la pubblica amministrazione esistenti, limitatamente alla Su destinata a tali usi dalla licenza/concessione a suo tempo rilasciata o, per gli edifici costruiti prima del 1960, limitatamente alla Su che, alla data di adozione delle presenti norme, risulta impegnata per tali usi (da documentazione catastale o altra documentazione ufficiale).

Non è consentita la creazione di nuove attrezzature e uffici per le attività di cui al comma precedente, né in nuove costruzioni, né mediante cambiamento di destinazione d'uso in edifici esistenti, salvo quanto detto ai commi successivi.

Il cambiamento di destinazione d'uso in edifici esistenti e la destinazione d'uso in nuovi edifici per la realizzazione delle attrezzature e uffici di cui al quinto comma del presente articolo è consentita:

- a) per accogliere l'insediamento di attività in essere che si trasferiscono ad altre sedi, quando nella Su lasciata libera venga ripristinata la destinazione d'uso residenziale o produttiva, o la destinazione d'uso prescritta dalla licenza/concessione a suo tempo rilasciata. In tal caso la nuova Su destinata a uffici può superare del 15% quella lasciata libera all'interno delle zone di cui al presente articolo e del 25% quella lasciata libera all'interno delle zone disciplinate dal piano per il centro storico;

- b) ^d per quanto interessa piani terra o annessi precedentemente impegnati con destinazioni d'uso non residenziali o non produttive.

Sia per le attività commerciali, sia per le attrezzature e uffici di cui al quinto comma del presente articolo, in caso di cessazione dell'attività o di trasferimento in zone diverse da quelle del presente articolo, la Su lasciata libera, ubicata in piani terra o annessi, potrà comunque essere riutilizzata per attività non residenziali o non produttive, mentre quella ubicata in altri piani potrà esserlo solo se ad esse destinata dalla licenza/concessione a suo tempo rilasciata.

Fanno eccezione, in entrambi i casi di cui sopra (lettera b del 7° comma e 8° comma), i piani terra destinati dalla licenza/concessione a suo tempo rilasciata e comunque utilizzata ad autorimesse o garages.

Le utilizzazioni non residenziali e non produttive di cui sopra potranno interessare anche piani interrati e seminterrati (fatta salva ovviamente l'osservanza dei regolamenti edilizio e di igiene) quando:

- a) tali piani non siano destinati alla licenza/concessione a suo tempo rilasciata ad autorimesse,
- b) gli stessi non siano utilizzati o utilizzabili come autorimesse,
- c) la loro superficie tecnicamente utilizzabile come autorimesse ecceda gli standards per parcheggi e autorimesse richieste dalle presenti norme, relativamente alla unità immobiliare oggetto dell'intervento.

^e Nel caso in cui con l'applicazione della presente norme risulti impegnata ad uffici o ad altre attività non residenziali oltre il 80% della superficie utile del piano terra o il 100% della superficie utile dell'annesso, deve essere dimostrata la disponibilità, all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio interessato, di aree per parcheggio e autorimesse, in misura tale da soddisfare per l'intero edificio gli standard per parcheggi e autorimesse previsti dalle presenti norme nelle singole zone, ferme restando il rispetto delle disposizioni concernenti l'utilizzazione delle aree libere.

Nelle zone di cui al presente articolo sono ammesse le industrie e le attività artigianali insalubri, di cui all'art.216 del TU leggi sanitarie 1934, limitatamente a quelle classificate di seconda classe (a norma del DM 23/12/1976 e del DM 29/3/1977), a condizione che vengano preventivamente realizzati i provvedimenti prescritti dal sindaco e dal Regolamento comunale di igiene per la prevenzione dell'inquinamento idrico, atmosferico, del suolo ed acustico, a tutela della salute pubblica.

E' facoltà della giunta di proporre al consiglio comunale, a norma dell'art.104 del regolamento generale, a norma dell'art.104 del regolamento generale sanitario (RD 3/2/1901, n.45) e dell'art.216 del TU leggi sanitarie 1934, sentito il parere del consiglio di quartiere, dell'ufficiale sanitario e della commissione consultiva edilizia, permettere l'insediamento di attività industriale artigianali classificate insalubri di prima classe dai DM 23/12/1976 e 29/3/1977, prescrivendo tutte le speciali cautele a tutela della salute pubblica.

Tutte le industrie, le attività artigianali e commerciali, sono tenute ad applicare le norme generali per l'igiene del lavoro fissate dal DPR 19/3/1956, n.303.

Sono escluse dalle zone di cui al presente articolo, le attrezzature per il commercio all'ingrosso, per i trasporti merci e quelle attrezzature commerciali in contrasto con i commi precedenti, le industrie e le attività artigianali che a giudizio del sindaco, sentito il parere del consiglio di quartiere, dell'ufficiale sanitario e della commissione consultiva edilizia, siano compatibili con la residenza in quanto "generatori di traffico" o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

Nelle zone urbane di completamento il piano si attua per "intervento edilizio diretto" o per "intervento urbanistico preventivo", applicando i seguenti indici e prescrizioni, nonché le prescrizioni di cui all'art. 46 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

SEZIONE PRIMA: INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

a) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

- a1 - Per lotti non ancora edificati o edificati con qualsiasi destinazione, con un indice di utilizzazione fondiaria esistente uguale o inferiore a 0,50 mq/mq:
. Uf = 0,50 mq/mq.
- a2 - Per lotti già edificati con qualsiasi destinazione, con un indice di utilizzazione fondiaria esistente compreso fra 0,50 e 0,90 mq/mq:
. Uf = Ufe.
- a3 - Per lotti già edificati con qualsiasi destinazione, con un indice di utilizzazione fondiaria esistente superiore a 0,90 mq/mq:
. Uf = 0,90 mq/mq.
- a4 - Per lotti liberi o edificati per i quali la destinazione scelta è quella per attività artigianali e industriali compatibili:
. Uf = 0,50 mq/mq.

Quando le attività industriali o artigianali sono compatibili con destinazioni residenziali o di altro tipo, poste nello stesso lotto o nello stesso edificio, l'indice di utilizzazione massimo di cui alle lettere a1, a2, a3, può essere utilizzato per le varie destinazioni scelte. In questo caso l'indice di utilizzazione massimo per le destinazioni industriali o artigianali è quello di cui alla lettera a4.

* Vale inoltre quanto prescritto ai primi sette commi, nonché ai punti e), f), g), h), dell'art. 37 delle presenti norme.

Gli indici di utilizzazione fondiaria di cui sopra - paragrafi a1, a2, a3 - non sono sommabili con l'indice di utilizzazione fondiaria di cui al paragrafo a4.

Per gli edifici esistenti alla data dell'1 gennaio 1978, ma costruiti in data anteriore al 6 aprile 1970, non ricadenti tra quelli compresi nell'art. 9 delle presenti norme, che si intendono ampliare per migliorare l'abitabilità delle singole unità immobiliari o i servizi, è consentito un incremento "una tantum" pari al 10% della superficie utile esistente.

Tale incremento può essere utilizzato solo per migliorare le condizioni igieniche o di abitabilità delle singole unità immobiliari (alloggi, negozi, unità produttive) o per dotare l'edificio di servizi tecnologici mancanti o insufficienti (centrale termica, ascensore, montacarichi), ma non può in nessun caso essere utilizzato per la realizzazione di nuove unità immobiliari autonome.

Per gli edifici già esistenti alla data dell'1/1/1978 che hanno destinazione diversa da quella residenziale e non ricadenti tra quelli compresi nell'art. 9 delle presenti norme, costituiti da una sola unità immobiliare e contenenti una sola destinazione d'uso (unità produttive, commerciali o di servizio) insistenti su

un proprio lotto di pertinenza autonomo, l'incremento "una tantum" di cui sopra è elevato fino al 20% della superficie utile esistente, senza comunque superare con tale incremento il rapporto di copertura esistente (S_o) nei casi in cui questo superi $0,70 \text{ mq/mq}$ della S_f computato sul lotto di pertinenza.

Gli atti di concessione di cui ai commi precedenti devono attestare l'avvenuto utilizzo dell'incremento e la misura di tale utilizzazione al momento della prima domanda di ampliamento presentata, potendosi richiedere, in tempi diversi, parziali ampliamenti fino alla concorrenza dell'incremento complessivo.

Per gli ampliamenti di cui ai commi precedenti restano valide tutte le prescrizioni delle presenti norme, a eccezione dell'osservanza di quanto detto alle lettere b), c) della presente sezione prima.

b) Parcheggi o autorimesse

- 1 mq ogni 3 mq di superficie utile per la residenza, di cui il 30% di uso comune agli utenti dell'edificio (vedi art. 14);
- 20 mq ogni 2 posti letto per gli alberghi e le cliniche private;
- 1 mq ogni 0,5 mq di superficie utile per i ristoranti, i teatri, i cinema e i luoghi di divertimento e svago in genere;
- 1 mq ogni 2 mq di superficie utile per gli studi professionali, per gli ambulatori e per tutte le altre destinazioni ammesse;
- 10 mq ogni 100 mq di superficie fondiaria per le attività artigianali e industriali, di cui il 50% di uso comune.

I parametri sopraelencati potranno essere ridotti solo nel caso di parcheggi in silos o parcheggi meccanici, fermo restando il numero dei posti auto ricavabili partendo dai parametri sopraelencati e ponendo 20 mq di parcheggio uguale a un posto auto.

In ogni caso, in sede di progetto dovrà essere dimostrata la funzionalità del parcheggio o delle autorimesse; in particolare deve essere dimostrata la possibilità di sosta per autoveicoli al di fuori delle sedi stradali.

c) Aree e spazi privati di uso comune agli utenti dell'edificio (vedi art. 14)

1. Per i lotti superiori ai 1.000 mq il 50% del lotto edificabile, ricavato su terreno permeabile e in un unico spazio di forma compatta (con esclusione degli spazi liberi ottenuti con le distanze minime dai confini), dovrà essere sistemato a verde, includendovi, ove esistano, le aree di rispetto delle alberature di cui all'art. 6.
2. Per i lotti superiori ai 1.000 mq e per tipologie edilizie con più di tre piani fuori terra, il 50% della superficie coperta dei nuovi edifici - esclusi quelli destinati ad attività industriali o artigianali - al piano di campagna dovrà essere sistemato a giorno e destinato a portici e al gioco coperto dei ragazzi o a portici e a spazio libero per le destinazioni diverse dalla residenziale. Tale spazio coperto potrà contribuire, in casi di particolare difficoltà, a realizzare la forma compatta di cui al precedente comma.
3. Per gli edifici residenziali con più di 5 alloggi dovrà essere prevista, all'interno della parte di lotto sistemata a verde, una dotazione di attrezzature di gioco per bambini (quali: una vasca di sabbia, un'altalena, uno sciolo, panchine, un deposito per i giocattoli, una fontana con acqua potabile, ecc.).
4. Per gli edifici residenziali con più di 5 alloggi dovranno essere previsti locali al coperto per il gioco dei bambini e dei ragazzi, per sale di riunioni, ecc., nella misura di mq 5 per alloggio. Tale superficie utile è fuori quota rispetto alla superficie massima consentita.
5. E' prescritto per tutte le sistemazioni al piano di campagna (superfici coperte e scoperte) un progetto dettagliato (piante e sezioni in scala 1:100 o 1:50) delle sistemazioni a terra, corredato da particolari esecutivi almeno in scala 1:20, relativi a ogni soluzione tecnica prevista. Negli elaborati di progetto dovranno essere dettagliatamente indicati:
 - . la sistemazione del verde con relativo impianto di irrigazione;
 - . le alberature esistenti e quelle di progetto con indicazione delle essenze e delle dimensioni;
 - . i tipi di materiali per le pavimentazioni;
 - . gli attrezzi da gioco, panchine, fontane, stradelli pedonali, ecc.;
 - . le recinzioni con relativi particolari costruttivi;
 - . gli accessi carrai, le rampe e i parcheggi.
 Tale progetto dettagliato è parte integrante del progetto esecutivo dell'edificio.

d) Distanze e altezze

Come previsto dall'art. 12 delle presenti norme.

SEZIONE SECONDA: INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

L' "intervento urbanistico preventivo" deve essere esteso a una "superficie minima d'intervento" pari a un appezzamento di terreno circondato da tutti i lati da strade o da diverse destinazioni di zona (ivi comprese le "zone di completamento B1.2") e si attua con le destinazioni di cui al presente articolo, applicando i seguenti indici e prescrizioni:

a) Indice di utilizzazione territoriale

- a1 - Per appezzamenti non ancora edificati o edificati con qualsiasi destinazione, con un indice di utilizzazione territoriale esistente uguale o inferiore a 0,90 mq/mq:
 $Ut = 0,90 \text{ mq/mq}$, di cui il 5% per eventuali attrezzature commerciali.
- a2 - Per appezzamenti edificati con qualsiasi destinazione, con un indice di utilizzazione territoriale esistente superiore a 0,90 mq/mq:
 $Ut = 0,90 \text{ mq/mq} + 1/4 Pu$ e fino a un massimo complessivo di 1,5 mq/mq, di cui il 5% per eventuali attrezzature commerciali.
- a3 - Per appezzamenti liberi o edificati con qualsiasi destinazione, per i quali la destinazione d'uso scelta è quella per attività artigianali o industriali compatibili:
 $Ut = 0,50 \text{ mq/mq}$.
 Vale inoltre quanto prescritto ai primi sette commi, nonché alle lettere d), e), f) dell'art. 37 delle presenti norme.

Gli indici di utilizzazione territoriale di cui alla presente sezione, paragrafi a1, a2, non sono sommabili con l'indice di utilizzazione territoriale di cui al paragrafo a3.

La superficie utile consentita per le attrezzature commerciali di cui ai precedenti paragrafi a1 e a2 può essere aumentata di una quota non superiore al 50% della superficie utile originariamente destinata a tale scopo e della quale è prevista la demolizione, sempre nel rispetto degli indici di utilizzazione massimi consentiti.

b) Parcheggi o autorimesse

- . 1 mq ogni 3 mq di superficie utile per residenza, di cui il 30% di uso comune agli utenti dell'edificio;

- . 1 mq ogni 2 mq di superficie utile per negozi, per uffici, per pubblici esercizi, per studi professionali e per ambulatori;
- . 20 mq ogni 2 posti letto per alberghi e cliniche private;
- . 1 mq ogni 0,5 mq di superficie utile per teatri, cinema, ristoranti e luoghi di divertimento e svago in genere;
- . 1 mq ogni 3 mq di superficie utile per le attività artigianali e industriali.

Per quanto riguarda i parcheggi per le attrezzature commerciali del tipo supermercati, grandi magazzini, ecc., valgono le norme di cui all'art. 28.

I parametri sopra elencati potranno essere ridotti solo in caso di parcheggi in silos o parcheggi meccanici, fermo restando il numero dei posti auto, ricavabile partendo dai parametri sopra elencati ponendo 20 mq di parcheggio uguale a un posto auto.

In ogni caso, in sede di progetto, dovrà essere dimostrata la funzionalità del parcheggio e delle autorimesse; in particolare dovrà essere garantita la possibilità di sosta di autoveicoli al di fuori delle sedi stradali.

Il numero dei posti auto prescritti per le destinazioni diverse dalla residenziale potrà essere ridimensionato qualora sia possibile utilizzare in forma alternativa i parcheggi delle diverse funzioni non residenziali previste.

c) Distanze e altezze

Come previsto dall'art. 12 delle presenti norme.

d) Aree private di uso comune agli utenti degli edifici (aree attrezzate con verde di vicinato)

- . mq 3,00 ogni 30 mq di superficie utile per lotti nelle condizioni di cui al paragrafo a1;
- . mq 7,00 ogni 30 mq di superficie utile per lotti nelle condizioni di cui al paragrafo a2.

e) Spazi di uso comune agli utenti degli edifici

Dovranno essere previsti locali al coperto per il gioco dei bambini e dei ragazzi, per sale di riunione, ecc., nella misura di mq 5 per ogni alloggio. Tale superficie utile è fuori quota rispetto alla Su massima consentita.

f) Aree per urbanizzazione secondaria (scuole, verde pubblico, servizi cittadini, chiese, centri civici e sociali, ambulatori, ecc.)

- . mq 12,00 ogni 30 mq di superficie utile per lotti nelle condizioni di cui al paragrafo a1;

- . mq 5,00 ogni 30 mq di superficie utile per lotti nelle condizioni di cui al paragrafo a2;
- . mq 10,00 ogni 100 mq di terreno per lotti nelle condizioni di cui al paragrafo a3.

Tali aree dovranno essere cedute gratuitamente al comune.

Art. 31 - Zone urbane di completamento di tipo B1.2

Le destinazioni d'uso di queste zone sono quelle previste dall'art. 30.

In queste zone il piano si attua per "intervento edilizio diretto" o per "intervento urbanistico preventivo", applicando i seguenti indici:

SEZIONE PRIMA: INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

a) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

. $Uf = 0,50 \text{ mq/mq}$.

Valgono inoltre le prescrizioni di cui all'art. 30 - sezione prima - lettere b), c), d) delle presenti norme.

SEZIONE SECONDA: INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Qualora si opti per l'"intervento urbanistico preventivo", questo deve essere esteso alla superficie minima di intervento così come individuata nelle tavole di piano da apposita simbologia, e può essere attuato applicando i seguenti indici:

a) Indice di utilizzazione territoriale

a1 - Per appezzamenti liberi o edificati con qualsiasi destinazione, con un indice territoriale uguale o inferiore a $0,90 \text{ mq/mq}$:

. $Ut = 0,90 \text{ mq/mq}$, di cui il 5% per eventuali attrezzature commerciali.

a2 - Per appezzamenti edificati con qualsiasi destinazione, con un indice di utilizzazione territoriale esistente superiore a $0,90 \text{ mq/mq}$:

. $Ut = 0,90 \text{ mq/mq} + 1/3 Pu$ e fino a un massimo complessivo di $1,5 \text{ mq/mq}$, di cui il 5% per eventuali attrezzature commerciali.

La superficie utile consentita per le attrezzature commerciali di cui ai precedenti paragrafi a1 e a2 può essere aumentata fino a raggiungere il 100% della superficie utile originariamente usata a tale scopo e della quale è prevista la demolizione.

Valgono inoltre le prescrizioni di cui all'art. 30 - sezione seconda, lettere b), c), d), e), f) - delle presenti norme.

Fermo restando le possibilità edificatorie computate all'interno dell'intero perimetro dell'area secondo gli indici e le prescrizioni del presente articolo, all'interno di queste zone dovranno essere previste dal progetto di "intervento urbanistico preventivo" le aree da destinare a urbanizzazione primaria (S1) e a urbanizzazione secondaria (S2).

La tavola n. 7 in scala 1:2.000 riporta, per talune di queste zone, l'indicazione di quali opere di urbanizzazione secondaria siano in particolare prescritte; per altre, l'indicazione anche delle aree di pertinenza delle opere di urbanizzazione secondaria in particolare prescritte. L'indicazione di dette aree di pertinenza è vincolante e sostituisce quanto previsto dall'art. 30, sezione seconda, paragrafo f), delle presenti norme, e le aree stesse dovranno essere cedute gratuitamente al comune.

Art. 32 - Convenzioni speciali

Fermo restando quanto disposto dai precedenti articoli 30 e 31, la concessione per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente può essere subordinata alla stipula di una speciale convenzione, in cui i proprietari assumono, anche per i loro successorie aventi causa, l'impegno di dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate, da stabilirsi in base a criteri generali assunti dal consiglio comunale, a soggetti appartenenti a categorie indicate dal comune, a canone concordato tra il comune e il concessionario, assicurando la priorità ai precedenti occupanti.

Art. 33 - Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente -
B1.3

Queste zone, individuate per le particolari condizioni di degrado del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, sono destinate a interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento e alla ricostituzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso. Esse costituiscono zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Le destinazioni d'uso consentite all'interno delle zone di recupero sono, oltre alla residenza, quelle esistenti alla data dell'1 gennaio 1978, purchè nell'ambito di quanto previsto dall'articolo 30 delle presenti norme. In sede di formazione dei "piani di recupero" possono essere previste destinazioni d'uso diverse da quelle esistenti, ma sempre nell'ambito di quelle indicate dal predetto art. 30.

Gli interventi in queste zone si attuano mediante "piani particolareggiati" di risanamento (PPr) di iniziativa pubblica o privata, mediante "piani di recupero" (PdR) di iniziativa pubblica o privata di cui all'art. 28 della legge 457/78.

Nell'ambito dei "piani particolareggiati di risanamento" (PPr) e dei "piani di recupero" (PdR) sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e) dell'art. 31 della legge n. 457/78, nonchè l'adeguamento delle abitazioni di cui all'art. 11 lettera F delle presenti norme.

Le zone da sottoporre a "piano di recupero" sono individuate con deliberazione comunale. Le procedure di formazione ed attuazione di detti piani sono regolate dall'art. 26 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, e successive modifiche.

In assenza dei PPr o in attesa dei PdR sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonchè di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari (alloggi, unità produttive, commerciali, ecc.) con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti. Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti purchè siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Dopo l'adozione dei PdR sono consentiti inoltre interventi di ristrutturazione e ampliamento (limitatamente al 10% concesso dalle presenti norme) anche con cambio di destinazione d'uso, sempre che siano conformi col piano adottato.

Per i rimanenti interventi la concessione edilizia è subordinata all'approvazione del piano stesso.

In sede di formazione del "piano di recupero" vengono definiti gli standard residenziali relativi a: verde di vicinato, parcheggi, spazi di uso comune coperti e scoperti, viabilità veicolare e pedonale, percorsi interni.

Ove ragioni statiche rendano necessaria la demolizione di parti di edifici da ristrutturare o, in casi eccezionali, dell'intero edificio, le cui caratteristiche ne richiederebbero in tutto o in parte la conservazione attraverso restauro o ristrutturazione, ne è consentita la ricostruzione sulla stessa area di sedime e con le stesse sagome volumetriche. ←

In tale caso non si applicano quindi le prescrizioni sui distacchi, distanze e altezze di cui al precedente art. 12, in quanto gli edifici così ricostruiti non sono da considerare nuove costruzioni.

Nei casi di trasformazione e/o ampliamenti di edifici esistenti, nuove costruzioni o ristrutturazione urbanistica sono ammesse tra edifici, interni al perimetro del piano di recupero, distanze inferiori a quelle esistenti fra pareti finestrate e pareti di edifici prospicienti, nonchè distacchi inferiori dai confini di proprietà, a condizione che tali minori distacchi e distanze non comportino pregiudizio alle condizioni igienico ambientali degli edifici prospicienti. Tali distanze e distacchi possono altresì essere inferiori a quelli indicati all'art. 12, punto 1B, nel rispetto comunque di quanto previsto in merito dal vigente regolamento di igiene.

13) Nei casi di ristrutturazione urbanistica, parziale o totale, al fine di consentire una più razionale distribuzione dei volumi ed un conseguente recupero degli spazi interni, è ammessa la costruzione di nuovi edifici sul ciglio stradale, in allineamento con altri edifici esistenti, a condizione che sia rispettata la distanza minima, pari a m. 10, tra nuove pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sul ciglio opposto. L'altezza massima di tali nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici esistenti e circostanti e comunque non può essere superiore alla larghezza della sede stradale prospiciente, e ciò in conformità a quanto prescritto al punto 2 dell'articolo 8 del D.M. 2 aprile 1968 in quanto, come definito dagli artt. 13 e 37 della legge regionale n. 47 del 7 dicembre 1978 e successive modifiche ed integrazioni, le zone di cui al presente articolo sono da considerarsi a tutti gli effetti ricomprese in zona

territoriale omogenea B.

La superficie utile consentita nei piani di recupero è pari a quella esistente alla data dell'1 gennaio 1978. Nell'ambito di detti piani, per gli interventi di ristrutturazione (compresi anche i casi di cui al comma quattordicesimo che segue), al fine di consentire la realizzazione di migliori condizioni di abitabilità degli alloggi esistenti e la costruzione di volumi tecnici, la superficie utile complessiva ammessa è pari a quella esistente all'1 gennaio 1978, incrementata del 10%, fatte salve, per gli edifici di cui all'art. 9 delle presenti norme, le modalità di intervento previste dalle presenti norme. Tale incremento può raggiungere complessivamente il 20% della superficie utile esistente, qualora il piano di recupero includa aree inedificate o rese tali per nuove costruzioni nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, che il piano stesso destina a costruzioni necessarie alle operazioni di recupero.

I "piani particolareggiati" di risanamento di iniziativa pubblica e privata e i "piani di recupero" sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio e dal comune, secondo le modalità del successivo articolo 43 delle presenti norme.

Nelle zone di cui al presente articolo la concessione edilizia può essere subordinata ad una convenzione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ovvero a una convenzione speciale ai sensi dell'articolo 32 della legge 457/78, assicurando comunque in entrambi i casi la priorità nell'utilizzazione degli alloggi ai precedenti occupanti. Per interventi di rilevante entità la concessione è subordinata alla stipula della convenzione speciale ai sensi del citato articolo 32 della legge 457/78.

Nell'ambito dei "piani di recupero" il comune può procedere all'esproprio di immobili, di complessi edilizi, di isolati e di aree, per l'attuazione di interventi di preminente interesse pubblico e, previa diffida, in caso di inerzia dei proprietari, nella realizzazione delle opere previste dal piano.

Art. 34 - Zone per nuove quote di sviluppo urbano - B2.1

Le zone per nuove quote di sviluppo urbano sono destinate a tutte quelle attività legate all'espansione metropolitana e al riequilibrio del settore nord.

Da queste zone sono escluse tutte le attività che risultino in contrasto con il carattere prevalentemente direzionale e residenziale della zona.

In tali zone il piano si attua, *secondo* quanto disposto dall'art. 42 delle presenti norme, per "interventi urbanistici preventivi" su superfici minime d'intervento (comprensori) individuate nelle tavole di piano da apposita simbologia.

SEZIONE PRIMA

Comprensorio n. 1

Il comprensorio n. 1 è destinato ad attività legate ai settori terziario e quaternario di tipo direzionale.

Il piano si attua per "intervento urbanistico preventivo" di iniziativa privata. Nella tavola n. 7 in scala 1:2.000 il comprensorio n. 1 risulta suddiviso in due lotti non contermini (1 e 1/bis), sui quali il piano di "intervento urbanistico preventivo" deve essere elaborato applicando unitariamente i seguenti indici e oneri:

- a) Superficie territoriale: $St = 15,25$ ha.
- b) Indice di utilizzazione territoriale: $Ut = 8.000$ mq/ha.
- c) Superficie utile massima ($Ut \times St$): $Su = 122.000$ mq.
- d) Parcheggi o autorimesso (aree private di uso comune): 1 mq ogni 5 mq di superficie utile.

Lo standard

di "parcheggi e autorimesse" potrà essere aumentato fino a un massimo di mq 1 ogni 3 mq di superficie utile in sede di rilascio della concessione edilizia, sulla base di una documentazione comprovante le effettive necessità. Il corrispondente numero di posti auto (20 mq di parcheggio = 1 posto auto) può essere previsto in silos o parcheggi meccanici.

e) Aree per urbanizzazioni secondarie:

1. Il corrispondente del 40% della superficie utile dovrà essere destinato a verde pubblico attrezzato e sistemato con alberature.
2. I parcheggi e le strade interne di servizio dovranno essere commisurati alle esigenze delle singole attività. I

parcheeggi potranno essere previsti in silos o parcheggi meccanici. Comunque il suolo destinato a parcheggi e a strade interne non potrà avere una superficie inferiore al 40% della superficie utile. A titolo indicativo i parametri per il computo dei parcheggi sono quelli previsti per le zone urbane (art. 30 - sezione seconda, lettera b), delle presenti norme. Tali aree dovranno essere cedute gratuitamente al comune.

Comprensori n. 3 - n. 3a

I comprensori n. 3 e n. 3a sono destinati ad attività del settore secondario e terziario.

Il piano si attua per "intervento urbanistico preventivo" di iniziativa pubblica, applicando i seguenti indici e oneri:

a) Indice di utilizzazione territoriale:

- . comprensorio n. 3 - $U_t = 600 \text{ mq/ha}$
- . comprensorio n. 3a - $V = 150.000 \text{ mc.}$

b) Parcheggi o autorimesse:

- b1 - A servizio delle attività del settore secondario:
5 mq ogni 30 mq di superficie utile.
- b2 - A servizio delle attività del settore terziario:
1 mq ogni 5 mq di superficie utile.
Il corrispondente numero di posti auto (20 mq di parcheggio = 1 posto auto) può essere previsto in silos o parcheggi meccanici. L'area rimanente a completamento dello standard dovrà essere sistemata a verde alberato e attrezzato.

c) Aree per urbanizzazioni secondarie:

- c1 - A servizio delle attività del settore secondario:
 - . 10 mq ogni 100 mq di superficie territoriale per verde di uso pubblico;
 - . 5 mq ogni 100 mq di superficie territoriale per servizi sociali collettivi;
 - . 5 mq ogni 100 mq di superficie territoriale per parcheggi pubblici.
- c2 - A servizio delle attività del settore terziario:
 1. Il corrispondente del 40% della superficie utile dovrà essere destinato a verde pubblico attrezzato e sistemato con alberature.
 2. I parcheggi e le strade interne di servizio dovranno essere commisurati alle esigenze delle singole attività. I parcheggi potranno essere previsti in silos o parcheggi meccanici. Comunque il suolo destinato a parcheggi e a strade interne di servizio non potrà avere una superficie inferiore al 40% della superficie utile prevista per l'attività direzionale

corrispondente. A titolo indicativo, i parametri per il computo dei parcheggi sono quelli previsti per le zone urbane (art. 30, sezione seconda, lettera b), delle presenti norme).

Le aree di cui alla lettera c) dovranno essere cedute gratuitamente al comune.

SEZIONE SECONDA

Comprensorio n. 7

a) Indice di utilizzazione territoriale totale:

Ut = 600 mq/ettaro, così ripartito:

a1 - Indice di utilizzazione territoriale per le attività direzionali: Ut = 300 mq/ettaro.

a2 - Indice di utilizzazione territoriale per la residenza: Ut = 300 mq/ettaro.

b) Aree per urbanizzazioni secondarie:

b1 - A servizio delle attività direzionali:

1. Il corrispondente del 40% della superficie utile dovrà essere destinato a verde pubblico attrezzato e sistemato con alberature.
2. I parcheggi e le strade interne di servizio dovranno essere commisurati alle esigenze delle singole attività. I parcheggi potranno essere previsti in silos o parcheggi meccanici. Comunque il suolo destinato a parcheggi e a strade interne di servizio non potrà avere una superficie inferiore al 40% della superficie utile prevista per l'attività direzionale corrispondente; nel caso di silos o di parcheggi meccanici, le parti non utilizzate dovranno essere sistemate a verde alberato e attrezzato. A titolo indicativo, i parametri per il computo dei parcheggi sono quelli previsti per le zone urbane (articolo 30, sezione seconda, lettera b), delle presenti norme).

b2 - A servizio della residenza: 64,00 mq ogni 30 mq di superficie utile, così ripartiti:

b2.1 - Scuole:

1. Asili nido
mq 1,40 ogni 30 mq di superficie utile
2. Scuole materne
mq 1,20 ogni 30 mq di superficie utile
3. Scuole elementari
mq 2,20 ogni 30 mq di superficie utile

- 4. Scuole medie
mq 1,20 ogni 30 mq di superficie utile
- 5. Scuole superiori
mq 4,00 ogni 30 mq di superficie utile

b2.2 - Servizi cittadini (CS), così come definiti dall'art. 15, punto 1, delle presenti norme:
 . mq 3,00 ogni 30 mq di superficie utile;
 . $U_f = 0,30$ mq/mq.

b2.3 - Verde pubblico e sportivo:
 . mq 17,00 ogni 30 mq di superficie utile
 . $U_f = 0,10$ mq/mq.

b2.4 - Parcheggi pubblici:
 . mq 4,00 ogni 30 mq di superficie utile.
 Il corrispondente numero di posti auto (20 mq di parcheggio = 1 posto auto) può essere previsto in silos o in parcheggi meccanici; il suolo corrispondente allo standard dovrà essere sistemato a verde alberato e attrezzato.

b2.5 - Parco urbano e territoriale: mq 30,00 ogni 30 mq di superficie utile.

Tutte le aree di cui alla lettera b) debbono essere cedute gratuitamente al comune.

Art. 35 - Quartiere fieristico - B2.2

SEZIONE PRIMA - Comprensorio QF1

Questa zona è destinata al mantenimento e all'ampliamento degli impianti esistenti e ai relativi servizi.

Il piano si attua per "intervento urbanistico preventivo" con esclusione di qualsiasi destinazione residenziale, alberghiera e a negozi, applicando il seguente indice:
 . $Sc = 97.000$ mq.

Le nuove costruzioni dovranno essere commisurate alle esigenze e alla funzionalità di tutto l'impianto, all'interno del quale dovranno comunque essere previste aree libere, zone di parcheggio per gli espositori e nuclei di verde alberato.

SEZIONE SECONDA - Compensorio CF2

Questa zona è destinata all'ampliamento degli impianti esistenti e ai relativi servizi.

Il piano si attua per "intervento edilizio diretto", con esclusione di qualsiasi destinazione residenziale e alberghiera, applicando il seguente indice:

. $U_f = 0,30 \text{ mq/mq.}$

Valgono inoltre le prescrizioni di cui all'ultimo comma della sezione prima del presente articolo.

SEZIONE TERZA - Compensorio CF3

Il compensorio comprende esclusivamente edifici di interesse pubblico esistenti, quali: la galleria d'arte moderna, il palazzo dei congressi, il palazzo degli affari, i servizi comuni per il quartiere fieristico.

La sola modifica consentita, in aggiunta allo stato di fatto, è relativa al secondo lotto della galleria d'arte moderna, per il quale è consentita la realizzazione, mediante "intervento edilizio diretto", di una superficie utile massima:

. $S_u = 7.500 \text{ mq.}$

N O T A

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DA DESTINARE AD ALLOGGI DI PROPRIETA' DELLE FERROVIE DELLO STATO - Vedi in appendice per variante specifica. (5)

C A P O I V - C. ZONE PRODUTTIVE

Art. 36 - Zone agricole - C1

Le zone agricole di cui al presente articolo sono destinate al la conservazione e al potenziamento dell'attività produttiva a gricola.

Tali zone rappresentano inoltre uno strumento e una riserva:

1. per la difesa idrogeologica della pianura;
2. per la difesa dell'equilibrio fisiologico, biologico ed ecologico del territorio e della collettività urbana;
3. per la difesa del paesaggio agrario e dei valori geologici, storici, artistici, ambientali della pianura;
4. per la creazione di parchi di campagna.

In queste zone, pertanto, sono vietate utilizzazioni delle aree e dei fabbricati esistenti diverse da quelle funzionali alla produzione agricola, che di fatto si configurerebbero come trasformazioni della destinazione urbanistica di queste zone, fatta eccezione per i fabbricati e le aree di cui al successivo paragrafo C1.4.

Dalle zone agricole sono esclusi tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni estranee alla produzione agricola o alle esigenze dei lavoratori e degli operatori agricoli.

In particolare le nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole.

Gli interventi edilizi nelle zone agricole, ad eccezione di quelli disciplinati dal successivo paragrafo C1.4, possono essere concessi solo se realizzati in funzione della conduzione del

fondo e solo a favore degli operatori singoli o associati di cui al quinto comma, art. 40, della legge regionale n. 47 del 7 dicembre 1978, e cioè:

- . proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
- . proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;
- . affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla legge 11 febbraio 1971 n. 11 e alla legge 15 settembre 1964 n. 756;
- . cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.

Nelle zone agricole sono vietate tutte le alterazioni o modificazioni del tracciato e delle caratteristiche morfologiche e paesistiche delle infrastrutture territoriali di preminente valore archeologico, storico e paesistico, quali tracciati delle centuriazioni romane, radiali e altri percorsi storici di penetrazione nel territorio, ecc. E' altresì vietata la costruzione di edifici o manufatti per qualsiasi destinazione lungo i margini dei tracciati stessi, a eccezione dei manufatti per la viabilità, che dovranno comunque adeguarsi alle esigenze di salvaguardia ambientale e paesistica. E' obbligatoria la conservazione delle steli, delle edicole, delle cappelletta, con particolare riferimento a quelle situate sui bivi, trivi e quadrivi, nonché delle alberature, delle siepi, ecc.

Nelle zone agricole, in attesa del censimento di cui al dodicesimo comma, art. 40, della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47, gli edifici classificabili come colonici o rurali, con destinazione d'uso originaria (attestata dalla tipologia o dalla licenza o concessione edilizia) agricola sono distinti in due categorie:

Cat. A - Fabbricati rurali: stalle, fienili, ricoveri per macchine agricole, per sementi o per altre attrezzature e materiali d'uso agricolo, serbatoi idrici, silos, porcilaie, serre, ecc.

Cat. B - Abitazioni padronali e coloniche.

Nelle zone agricole gli interventi edilizi debbono adeguare l'architettura e i materiali usati nella edificazione all'architettura e ai materiali tradizionalmente usati nell'edilizia agricola.

Gli interventi nelle zone agricole si attuano attraverso gli strumenti e con le modalità indicate dall'art. 40 (sesto, settimo, ottavo, nono, decimo, undicesimo comma) della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47, nonché attraverso gli strumenti integrativi previsti dalle presenti norme.

Per valutare la conformità degli interventi nelle zone agricole alle finalità e alle prescrizioni della legislazione vigente e delle presenti norme, il sindaco si avvale della commissione consultiva agricola di cui all'ultimo comma, art. 40, della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47.

Le zone agricole sono distinte in:

C1.1 - Zone agricole per la difesa idrogeologica: fiumi, canali, scoli, ecc.

Comprendono i suindicati corsi d'acqua, sistemi irrigui, argini e aree golenali. In queste zone è vietata la costruzione di edifici o manufatti per qualsiasi destinazione, a eccezione di quelli necessari per la sorveglianza e regolazione del regime idrico, per la viabilità, nonché per le attrezzature tecnologiche municipali e di altri enti che somministrano servizi pubblici. Comunque dette iniziative dovranno inquadrarsi in "interventi urbanistici di coordinamento" di salvaguardia ambientale e paesaggistica.

C1.2 - Zone agricole con rispetto ambientale

Queste zone sono considerate zone di salvaguardia del "paesaggio agrario", dei valori ecologici, storici, artistici e ambientali della pianura (ville, "cascine", borghi, chiese, ecc.).

In queste zone è vietata ogni modificazione o alterazione della morfologia, topografia e urbanistica e, in assenza del piano quinquennale di sviluppo agricolo di cui all'art. 7 della legge regionale 31 dicembre 1975 n. 12 o in assenza degli strumenti previsti dal sesto comma, lettera e), e settimo comma dell'art. 40 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 o in assenza del "progetto programma di sistemazione produttiva agricola" previsto dal presente punto C1.2 alla lettera h), sono vietate modificazioni o alterazioni della morfologia agraria e vegetale tradizionali.

In queste zone si applicano inoltre le seguenti prescrizioni:

- a) Sono imposti il rispetto e il mantenimento delle alberature esistenti (siepi di recinzione, viali alberati, parchi, boschi, nuclei arborei, ecc.) nell'ambito della tradizionale conduzione poderale.
- b) Sono vietati nuovi insediamenti.

Sul patrimonio edilizio esistente, a eccezione di quello disciplinato dal successivo paragrafo C1.4, sono consentiti i seguenti interventi:

- c) Restauro e ripristino conservativo - previo parere dell'amministrazione comunale, sostitutivo di quello della soprintendenza ai monumenti - degli edifici di pregio storico-artistico-ambientale (indicati nell'elaborato n. 7, scala 1:2.000) secondo i tipi e i modi di intervento prescritti all'art. 9 delle presenti norme.*
- d) Interventi edilizi di qualsiasi natura, ad eccezione della ristrutturazione e demolizione con ricostruzione, sui rimanenti edifici esistenti, ferma restando o ripristinando la destinazione d'uso agricola originaria, nei limiti della Su esistente incrementata del 15% rispettivamente per i fabbricati di tipo A o B. Tale incremento può essere utilizzato una sola volta e comporta la sottoscrizione dell'atto di sottomissione di cui all'art. 30, sezione prima, lettera a), delle presenti norme.*
- e) Nel caso in cui sui fondi di aziende agricole della dimensione minima di mq 50.000 accorpati siano in atto, da almeno due anni dalla data di adozione delle presenti norme, colture specializzate (frutteto, vigneto, orto specializzato) che coprono almeno il 75% della superficie totale del fondo, sono consentiti, per gli edifici esistenti, i seguenti incrementi:*
 - . Edifici di tipo A = 30% della Su complessiva esistente.*
 - . Edifici di tipo B = 15% della Su complessiva esistente.*

Quando, nonostante l'incremento di cui sopra, la Su complessiva degli edifici di tipo B non risulti tale da assicurare almeno 25 mq di Su complessiva per ogni componente del nucleo familiare attivo nell'azienda agricola e residente sul fondo o dei nuclei familiari residenti sul fondo e attivi nell'azienda agricola che discendono da quello originario per adozione, è consentito un ulteriore incremento tale da consentire il raggiungimento dello standard residenziale di 25 mq/ab con un massimo di 300 mq.

Non possono usufruire dell'incremento di cui al comma precedente i componenti del nucleo familiare originario o i nuclei familiari non originari nei quali uno dei componenti risulti essere titolare:

- . del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione su di un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare nel quartiere di residenza e in quelli con esso confinanti; per alloggi adeguato si intende l'abitazione composta da un numero di*

vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni), pari a quello dei componenti la famiglia, con un minimo di tre e un massimo di cinque vani;

- . dell'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello stato o di altro ente pubblico;
- . dell'assegnazione in locazione di un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare, costruito a totale carico dello stato.

Per nucleo familiare originario si intende quello che vive nell'azienda (requisito certificato dallo stato anagrafico di residenza) alla data di adozione delle presenti norme.

Per "attivi" nell'azienda si intendono i nuclei familiari nei quali almeno uno dei componenti adulti appartenga a una delle condizioni professionali indicate all'art. 40, quinto comma, della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e che comunque dedichi all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricavi da tale attività almeno la metà del reddito complessivo familiare di lavoro.

- f) La Su realizzabile con gli incrementi di cui alle lettere d), e); può essere realizzata sia in aderenza o come ampliamento di edifici esistenti, quando ciò non sia incompatibile con le caratteristiche di pregio storico, artistico o ambientale degli edifici indicati nell'elaborato n. 7 scala 1:2.000, sia in edifici autonomi. In quest'ultimo caso, quando non ostino incompatibilità ambientali, gli eventuali nuovi edifici debbono integrare il nucleo edilizio preesistente.
- g) Gli interventi edilizi di ristrutturazione e demolizione con ricostruzione di edifici esistenti, ad eccezione di quelli eventualmente necessari per realizzare gli incrementi di Su di cui alla lettera e), sono subordinati all'approvazione da parte del sindaco di un piano di sviluppo aziendale o interaziendale di iniziativa privata, redatto in conformità alle modalità previste dalla legge regionale 5 maggio 1977, n. 18, per la formazione dei piani di sviluppo agricolo e secondo quanto prescritto dalla legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47.
- h) In mancanza dello strumento di cui alla lettera g), gli interventi di ristrutturazione e demolizione con

ricostruzione di edifici esistenti sono subordinati all'approvazione da parte del sindaco di un "progetto programma di sistemazione produttiva agricola" riferito all'intera proprietà immobiliare accorpata, contenente un rilievo analisi della situazione in atto al momento della richiesta di concessione e il progetto degli interventi che si intendono attuare sui fabbricati e sui suoli dell'intera proprietà.

- f) Il progetto degli interventi dovrà contenere l'indicazione delle opere necessarie, sull'intera proprietà immobiliare in rispetto ambientale, alla conservazione e manutenzione degli edifici, dei manufatti, delle strade, dei giardini, dei parchi, nonché l'indicazione delle colture che si intendono praticare.*
- l) Le modalità di attuazione del "progetto programma" saranno richiamate in apposite clausole della concessione e saranno oggetto di un atto di sottomissione stipulato dalla proprietà, che l'impegni all'esecuzione delle opere. In ogni caso le concessioni per le opere edilizie saranno rilasciate successivamente alla realizzazione, opportunamente verbalizzata, degli impianti culturali previsti dal progetto.*
- m) Con gli strumenti attuativi di cui alle lettere g), h) è consentita, qualora i progetti ne giustificino l'esigenza, l'utilizzazione degli incrementi di cui alla lettera e).*

C1.3 - Zone agricole normali

In queste zone è consentita la modificazione della tradizionale conduzione poderale ai fini produttivi agricoli.

In queste zone il piano si attua attraverso gli strumenti attuativi di cui al decimo comma del presente articolo.

Al di fuori o in mancanza degli strumenti attuativi di cui alle lettere a), b), e) del comma 8, art. 40, della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47, nelle zone agricole normali è consentita, mediante concessione edilizia, solo l'edificazione di infrastrutture e fabbricati di tipo A e B funzionali alla produzione agricola.

L'edificazione è disciplinata dai seguenti indici:

- . lotto minimo: mq 50.000*
- . Su per fabbricati di tipo A = 0,006 mq/mq*
- . Su per fabbricati di tipo B = $\frac{Sf + 250.000}{2.000}$, con un massimo di 300 mq*
- . Altezza massima (esclusi i silos): H = ml 8.*

Nel caso in cui sul fondo agricolo siano in atto, da almeno due anni dalla data di adozione delle presenti norme, colture specializzate (frutteto, vigneto, colture ortive specializzate) che coprono almeno il 75% della superficie complessiva dell'azienda agricola accorpata, l'edificazione è disciplinata dai seguenti indici:

- . lotto minimo: mq 50.000*
- . Su per fabbricati di tipo A = 0,008 mq/mq*
- . Su per fabbricati di tipo B = $\frac{S_f + 250.000}{1.500}$, con un massimo di 300 mq*
- . Altezza massima (esclusi i silos): H = ml 8.*

L'edificabilità deve essere computata globalmente sulla "unità poderale" risultante al 21 novembre 1958, data di entrata in vigore del PRG, che ha istituito la disciplina delle zone agricole ("restante territorio comunale").

Nel calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria deve essere computata la Su complessiva relativa ai fabbricati esistenti che si mantengono in essere. Quindi le aree utilizzate per il computo della superficie utile non possono essere successivamente riutilizzate allo stesso fine, anche in caso di nuove eventuali ripartizioni poderali. Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla stipulazione di un atto di sottomissione da trascriversi per il vincolo dell'area di pertinenza delle costruzioni.

Per gli edifici rurali e colonici esistenti, semprechè non risultino di pregio storico, artistico e ambientale, anche se insistenti su un lotto inferiore al minimo prescritto ai precedenti quarto e quinto comma del presente paragrafo C1.3, sono consentiti i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico, statico e tecnologico, ampliamenti, ristrutturazioni. Gli interventi di cui sopra sono consentiti, ferma restando o ripristinando la destinazione d'uso agricola e nei limiti della Su esistente incrementata del 15%, rispettivamente per i fabbricati di tipo A e B. Tale incremento del 15% può essere utilizzato una sola volta e comporta la sottoscrizione dell'atto di sottomissione di cui all'art. 30, sezione prima, lettera a), delle presenti norme.

Gli interventi sugli edifici classificati di pregio storico-artistico e ambientale (tavola n. 7, scala 1:2.000) sono disciplinati dall'art. 9 delle presenti norme, in analogia con quanto prescritto dalle norme tecniche di attuazione della vigente variante al piano regolatore per il centro storico.

Quando non risulti in contrasto con la disciplina di cui all'art. 9, anche per gli uffici di cui sopra è consentito l'incremento di cui all'ottavo comma del presente paragrafo C1.3.

C1.4 - Edilizia esistente con destinazione d'uso originaria diversa da quella agricola

In attesa del censimento di cui al dodicesimo comma dell'art. 40 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47, per gli edifici esistenti nelle zone agricole, costruiti in data anteriore al 21 novembre 1958 (entrata in vigore del PRG che ha istituito la disciplina delle zone agricole) o, se costruiti in data posteriore, muniti di regolare licenza o concessione edilizia, non facenti parte di complessi poderali o comunque non classificabili come edifici colonici o rurali, con destinazione d'uso originaria (attestata dalla tipologia o dalla licenza o concessione edilizia) diversa da quella agricola e non attualmente utilizzati per tale attività, sono consentiti, nei limiti della superficie utile esistente e ferma restando la destinazione d'uso originaria, i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento delle abitazioni,

Per gli edifici di cui sopra, con destinazione d'uso originaria residenziale e per i quali l'intervento prevede il mantenimento della destinazione originaria o la destinazione d'uso agricola, sono consentiti inoltre interventi di ampliamento, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, con un incremento "una tantum" pari al 10% della superficie utile esistente. L'utilizzazione di tale incremento comporta la sottoscrizione dell'atto di sottomissione di cui all'art. 30, sezione prima, lettera a), delle presenti norme.

Gli interventi su edifici con le caratteristiche di cui al primo comma del presente paragrafo, classificati di pregio storico, artistico, ambientale (tavola n. 7, scala 1:2.000), sono disciplinati dall'art. 9 delle presenti norme. Quando non contrasti con la disciplina di cui all'art. 9, anche per gli edifici sopra indicati è consentito l'incremento "una tantum" di cui al secondo comma del presente paragrafo.

Art. 37 - Zone industriali - C2

Le zone industriali sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per l'industria manifatturiera, per quella delle costruzioni, ivi compresi l'artigianato di produzione e di servizio.

Sono ammesse le industrie e le attività artigianali insalubri, di cui all'art. 216 TU leggi sanitarie 1934 e, limitatamente a quelle classificate di seconda classe a norma del DM 23 dicembre 1976 e del DM 29 marzo 1977, a condizione che vengano realizzati i provvedimenti prescritti dal sindaco e dal regolamento comunale d'igiene per la prevenzione dell'inquinamento idrico, atmosferico, del suolo e acustico, a tutela della salute pubblica.

E' facoltà della giunta comunale, a norma dell'art. 104 del regolamento generale sanitario (RD 3 febbraio 1901, n. 45) e dell'art. 216 TU leggi sanitarie 1934, sentito il parere del consiglio di quartiere, dell'ufficiale sanitario e della commissione consultiva edilizia, permettere l'insediamento di attività industriali e artigianali classificate insalubri di prima classe dai decreti ministeriali 23 dicembre 1976 e 29 marzo 1977, prescrivendo tutte le speciali cautele a tutela della salute pubblica.

Tutte le industrie e le attività artigianali già insediate o che si insediano sono tenute ad applicare le norme generali per l'igiene del lavoro fissate dal DPR 19 marzo 1956, n. 303.

Sono consentiti inoltre, solo se connessi direttamente alla produzione industriale, magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici, mostre e servizi vari; edifici e attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, nonchè abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, semprechè per queste ultime non ostino norme di carattere igienico o sanitario.

Quest'ultima possibilità (abitazione per il personale, ecc.), è consentita nella misura del 10% della Su ammessa e fino a un massimo di 95 mq di "superficie utile netta abitabile" (calcolata come all'art. 3 del DM 10 maggio 1977 n. 801).

Per i lotti di terreno sui quali è realizzabile una superficie utile (Su) uguale o inferiore a mq 900 è consentito un massimo di Su da destinare ad abitazione di 95 mq di "superficie utile netta abitabile".

In aggiunta alle destinazioni di cui al primo comma, all'interno delle zone industriali è consentita l'installazione di impianti di distribuzione di gas metano per autotrazione, purchè l'allacciamento avvenga con metanodotto sotterraneo SNAM e non da carri

bombolai.

Sono consentiti inoltre, sempre in aggiunta alle destinazioni di cui al primo comma, all'interno delle zone industriali, edifici e attrezzature per servizi di elaborazione dati, servizi di acquisizione dati, software e consulenza informatica, nonché centri di produzione e assistenza di sistemi di elettronica avanzata e informatica.

Nelle zone di cui al presente articolo ubicate geograficamente (rispetto al centro della città) all'esterno dell'asse viario "tangenziale" (autostrada più complanari) valgono inoltre, per quanto concerne le destinazioni d'uso, le norme contenute nei commi seguenti.

Nelle zone industriali di completamento (art. 37, paragrafo 2.1.), sia in lotti ineditati, sia negli edifici esistenti, possono trovare una sede quelle attività economiche o di servizio che, pur non appartenendo al settore produttivo in senso stretto, ne promuovono o coadiuvano lo sviluppo e che per il loro svolgersi necessitano di spazi e strutture edilizie tipiche delle attività industriali (spazi a grandi luci, capannoni, ecc.) o che possono adeguarsi alle strutture edilizie esistenti senza modificarne significativamente l'impianto strutturale.

L'insediamento nelle zone industriali di completamento (come più sopra geograficamente definite) delle attività economiche o di servizio con le caratteristiche di cui sopra è consentito solo per lotti o fabbricati esistenti che risultino liberi o non più utilizzati ed è deciso dal Consiglio comunale sentito il Consiglio di Quartiere territorialmente interessato.

C2.1 - Zone industriali di completamento

SEZIONE PRIMA

In queste zone il piano si attua per "intervento edilizio diretto", applicando le seguenti prescrizioni e indici:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq.
- b) S_c = superficie coperta: 0,40 di S_f .
- c) Aree non recintate da destinare a parcheggi di uso pubblico nella misura di 8 mq ogni 100 mq di S_u .
- d) Aree destinate a parcheggi di uso privato, nella misura di 8 mq ogni 100 mq di S_u .
- e) Il 10% della superficie fondiaria, ricavato su terreno permeabile e sempre in un unico spazio di forma com-

patto, dovrà essere destinato ad area verde di uso aziendale includendovi, ove esistano, le aree di rispetto delle alberature di cui all'art. 6.

f) Le superfici dei locali sotterranei o parzialmente interrati, destinati a cantine, depositi e autorimesse, non saranno conteggiate, ai fini del computo della Su, fino alla concorrenza di 0,25 mq ogni mq di Su.

g) Distacchi dai confini di proprietà, dalle diverse destinazioni di zona e dalle strade esistenti e di progetto pari a $1/2$ dell'altezza del fabbricato, salvo quanto indicato dalle presenti norme all'art. 12, punto 1C, per le aree destinate alla viabilità di PRG, e all'art. 23 per le aree ferroviarie; comunque tali distacchi non potranno essere inferiori a ml 5,00.

h) Distacchi tra gli edifici: valgono quelli previsti dall'art. 12 delle presenti norme.

i) Una quota della Su pari a 8 mq per addetto per le unità locali fino a 50 addetti e a 6 mq per addetto per le altre, ma in entrambi i casi non inferiore a 5 mq ogni 100 mq di Su, deve essere destinata ai seguenti servizi: mensa, spogliatoi, docce, wc, pronto soccorso, attrezzature sociali e ricreative, ecc. Per addetti si intendono quelli stabilmente presenti nella unità locale.

Nel caso in cui più aziende presenti nella stessa zona di completamento o appartenenti a zone di completamento tra loro vicine realizzino, in comune e nell'ambito della Su consentita, una parte dei servizi previsti alla lettera i) del precedente comma (ad esclusione di pronto soccorso, spogliatoi e servizi igienici che debbono comunque essere presenti nell'ambito della singola unità locale) e in posizione baricentrica o comunque entro un raggio di 250 m dall'accesso a ogni singolo lotto, lo standard previsto alla lettera i) può essere ridotto nelle singole unità locali del 40%.

1) Nell'ambito dell'Uf consentito, la parte di Su con destinazione d'uso a uffici amministrativi, tecnici e commerciali non può superare 0,10 mq/mq.

Quando, per esigenze congruamente documentate di particolari tipi di aziende, le destinazioni d'uso di cui alla precedente lettera 1) non possono essere contenute nel limite di 0,10 mq/mq, può essere concesso un aumento fino a un massimo di 0,20 mq/mq.

Per edifici e attrezzature destinate a "centri elaborazione dati", in sostituzione della prescrizione di cui

alla lettera l), non meno del 50% della superficie utile consentita dovrà essere utilizzato per spazi destinati alle macchine di uso generale ed alle funzioni centralizzate necessarie per il loro utilizzo e la rimanente parte potrà essere destinata ad uffici amministrativi. Le relative concessioni edilizie dovranno essere autorizzate dal Consiglio comunale, sentito il quartiere interessato.

Nelle aree ubicate all'esterno della tangenziale per le attività economiche o di servizio che, pur non appartenendo al settore produttivo in senso stretto, ne promuovono o coadiuvano lo sviluppo e che per il loro svolgersi necessitano di spazi e strutture edilizie tipiche delle attività industriali o che possono adeguarsi alle strutture edilizie esistenti senza modificare significativamente l'impianto strutturale, la Su è destinata a uffici amministrativi, tecnici, commerciali, sussidiari all'attività principale dell'unità locale non può essere superiore a 0,30 mq/mq.

* SEZIONE SECONDA: "Industrie esistenti" *

Per consentire la permanenza nel contesto urbano delle industrie esistenti alla data di adozione delle presenti norme, compatibili con le destinazioni di PRG, si concede un incremento "una tantum" pari al 20% della superficie utile esistente al momento della richiesta di concessione da utilizzare a fini produttivi o per i servizi interni di cui alla lettera i) della sezione prima del presente articolo.

L'incremento "una tantum" del 20% di cui al comma che precede può essere utilizzato anche per la realizzazione di edifici e attrezzature per centri elaborazione dati (vedi ultimo comma dell'art. 37 - Zone industriali C2). In tal caso, fatte salve le condizioni di cui al comma che segue, l'incremento del 20% potrà essere utilizzato secondo i rapporti indicati nella sezione prima, penultimo comma.

Condizioni per ottenere l'incremento di cui sopra sono:

- a) Che non venga superato il rapporto di copertura esistente (Sc) nei casi in cui questo superi 0,70 mq/mq della Sf.
- b) Realizzazione prioritaria, dove carenti o mancanti, dei servizi interni all'attività industriale quali: mensa, spogliatoi, docce e wc, circolo ricreativo, ecc., nella misura minima stabilita dalla lettera i) della sezione prima del presente paragrafo C2.1.
- c) Il rispetto di quanto prescritto ai punti f), g), h), i), della sezione prima del presente paragrafo C2.1.

Gli atti di concessione di cui ai commi precedenti devono attestare l'avvenuto utilizzo dell'incremento e la misura di tale utilizzazione al momento della prima domanda di ampliamento presentata, potendosi richiedere, in tempi diversi, parziali ampliamenti fino alla concorrenza dell'incremento complessivo.

Negli edifici industriali esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 11 ("Descrizione dei parametri urbanistici ed edilizi e dei modi d'intervento"), nell'ambito della Su consentita dalle presenti norme.

Quando gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardino l'intera Su esistente o una porzione di essa superiore o uguale al 50%, le destinazioni delle varie parti debbono uniformarsi almeno alle proporzioni di cui alle lettere i), l), della sezione prima del presente paragrafo C2.1.

Quando la ristrutturazione è limitata a una quota della Su esistente inferiore al 50%, se non esiste la possibilità di realizzare completamente quanto previsto al comma precedente, debbono comunque essere previsti servizi per gli addetti nella misura minima stabilita dal precedente punto b).

Nel caso di demolizione totale degli edifici industriali esistenti è consentita la ricostruzione, rispettando le prescrizioni e gli indici della sezione prima del presente paragrafo C2.1.

Nel caso di demolizione parziale di edifici industriali esistenti valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Se la demolizione riguarda una quota inferiore o uguale al 30% della Su esistente è consentita la ricostruzione dell'intera Su demolita; valgono inoltre le prescrizioni di cui alla sezione prima del presente paragrafo C2.1, lettere f), i), l), relativamente all'intero edificio, e lettere g), h), relativamente alle parti ricostruite.
- b) Se la demolizione riguarda una quota superiore al 30% della Su esistente è consentita la ricostruzione del 50% della Su demolita, ferma restando comunque la possibilità di raggiungere complessivamente sul lotto l'indice $U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$; valgono inoltre le prescrizioni di cui alla sezione prima del presente paragrafo C2.1, lettere d), f), i), l), relativamente all'intero edificio, e lettere g), h), relativamente alle parti ricostruite.

Per gli edifici o parti di edifici esistenti alla data

dell'1 gennaio 1978 all'interno delle zone di cui alla presente sezione seconda, con destinazioni d'uso diverse da quella industriale o artigianale, è consentita la permanenza di tali destinazioni d'uso. Gli interventi edilizi consentiti su detti edifici o parti sono:

- . manutenzione ordinaria e straordinaria;
- . adeguamento igienico, statico e tecnologico;
- . ristrutturazione;

così come definiti all'art. 11 delle presenti norme;

- . ampliamenti "una tantum" di cui alla lettera a), sezione prima, dell'art. 30 delle presenti norme.

In caso di demolizione, non dovuta a eventi eccezionali, di edifici o parti di edifici con destinazione d'uso residenziale, la relativa Su non potrà essere ricostruita a fini residenziali se non nei limiti previsti ai primi sette commi del presente articolo.

Nei casi in cui all'interno delle zone in parola la commistione tra destinazioni d'uso residenziali e industriali è tale da non consentire l'individuazione di specifici lotti di pertinenza, gli ampliamenti "una tantum" di cui alla lettera a), sezione prima, dell'art. 30 delle presenti norme (residenza) e alla sezione seconda del presente paragrafo C2.1 (industria), vanno riferiti alle specifiche Su relative alle diverse destinazioni d'uso.

C2.2 - Zone industriali di espansione

Fermo restando quanto prescritto nei primi nove commi del presente articolo, in queste zone il piano si attua per "intervento urbanistico preventivo" su di una superficie minima di intervento pari all'intera area delle singole zone, così come delimitate negli elaborati grafici, applicando le seguenti prescrizioni e standard minimi:

- a) Ut = indice di utilizzazione territoriale massimo:
0,32 mq/mq di St;
- b) Aree private di uso pubblico (parcheggi):
3,6 mq/100 mq di St;
- c) S1 = aree per urbanizzazioni primarie:
10 mq/100 mq di St;
- d) S2 = aree per urbanizzazioni secondarie:
15 mq/100 mq di St;
- e) Lotto fondiario minimo: mq 1.600.

Qualora la Su consentita venga localizzata in edifici isolati all'interno del lotto fondiario (senza alcuno dei lati in aderenza con gli edifici dei lotti limitrofi), deve essere rispettato un rapporto massimo di copertura sul lotto fondiario pari a Sc = superficie coperta 0,40

di Sf.

Valgono inoltre le prescrizioni di cui al paragrafo C2.1, sezione prima, lettere e), f), g), h), i), l), del presente articolo.

Per quanto si riferisce alla zona industriale di espansione denominata delle "Roveri", già totalmente interessata da provvedimenti di attuazione approvati (lottizzazione Roveri ed art. 27 della legge 865), le prescrizioni e gli standard urbanistici relativi debbono intendersi quelli già previsti nei due provvedimenti citati. Valgono inoltre le prescrizioni di cui al paragrafo C2.1, sezione prima, lettere e), f), g), h), i), nonché il penultimo comma della stessa sezione prima del presente articolo.

Le zone industriali di espansione sono di norma utilizzate per l'insediamento, mediante trasferimento, di aziende già operanti nel comune di Bologna, con particolare riguardo alle aziende artigiane. Per quanto attiene in particolare alle zone industriali di espansione previste nel quartiere Borgo Panigale, in sede di attuazione si dovrà tenere conto delle prescrizioni di tutela dei valori archeologici contenuti nei vigenti decreti ministeriali, nonché delle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico prodotto dal vicino aeroporto, concordando in entrambi i casi con gli organi competenti le opportune misure di salvaguardia.

C2.3 - Zone industriali di ristrutturazione

Tali zone comprendono impianti e aree industriali di tipo particolare per dimensione e tipi di lavorazione, ad esempio fornaci esistenti, ecc., per le quali a breve scadenza sono previste sostanziali modificazioni o nel tipo di lavorazione o nella destinazione dell'area.

Pertanto il piano in tali zone si attua per "intervento urbanistico preventivo" su di una superficie di intervento individuata nella tavola n. 7 in scala 1:2.000, tendente a documentare i programmi dell'azienda e i tempi di attuazione.

Per queste zone si applicano i seguenti indici:

- a) Indice di utilizzazione territoriale: $Ut = 0,30 \text{ mq/mq}$. Solo per le zone industriali di ristrutturazione l'indice di utilizzazione territoriale va applicato a tutta la superficie minima d'intervento, così come indicato negli elaborati grafici. Qualora all'interno di detta superficie minima di intervento siano ricom-

prese aree per urbanizzazioni con un proprio indice edilizio, la superficie utile che su dette aree per urbanizzazioni è realizzabile in base all'indice edificatorio relativo va detratta, in sede di "intervento urbanistico preventivo", dalla superficie utile massima ammessa nella zona industriale di ristrutturazione.

- b) Superficie e opere di urbanizzazione primaria (S1), così come individuate nella tavola n. 7 del piano.

Valgono inoltre le prescrizioni di cui al paragrafo C2.1, sezione prima, lettere c), d) e), f), g), h), i), l), del presente articolo, applicate solo alle nuove superfici utili con destinazione diversa da quella attuale.

I complessi esistenti in tali zone alla data dell'1 gennaio 1978 non possono beneficiare di quanto previsto nella sezione seconda del paragrafo C2.1 del presente articolo, "industrie esistenti".

Art. 38 - Zone per attrezzature di automercato - C3

Queste zone sono destinate all'insediamento di edifici per l'esposizione e per il commercio di autoveicoli nuovi o usati, nonché di edifici e servizi per l'assistenza agli autoveicoli e per i servizi di trasporto.

Sono esclusi i depositi di rottami e quant'altro relativo alla demolizione di autovetture.

In tali zone il piano si attua per "intervento urbanistico preventivo" su di una superficie minima di intervento, $Sm = mq$ 60.000, applicando i seguenti indici e standard minimi:

- a) Ut = indice di utilizzazione territoriale:
 - . 2.000 mq/ettaro (per interventi superiori a 15 ettari)
 - . 1.000 mq/ettaro (per interventi fino a 15 ettari)
 - di cui il 10% per uffici.
- b) Aree private di uso pubblico (parcheggi): 6 mq/100 mq.
- c) $S1$ = aree per urbanizzazione primaria: 10 mq/100 mq.
- d) $S2$ = aree per urbanizzazione secondaria: 50 mq/100 mq.
- e) Distacchi: quelli previsti dall'art. 12 delle presenti norme.

Le aree di cui alle lettere c), d), dovranno essere cedute gratuitamente al comune.

Art. 39 - Zone per attrezzature annonarie e mercantili - C4

Le zone per attrezzature annonarie e mercantili sono destinate alla installazione di aziende del gas e dell'acqua, impianti di depurazione, centrali termiche, aziende elettriche, aziende tranviarie, edifici per esposizioni, edifici annonari, macelli, mercati, industrie di trasformazione agricola, stazioni stoccaggio merci, grandi magazzini all'ingrosso, stazioni di deposito merci e automezzi, corrieri, spedizionieri, ecc.

Oltre tali opere è consentita l'installazione dei laboratori scientifici, rimesse, attrezzature e impianti di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti alle attività di cui sopra, uffici connessi con le destinazioni ammesse in tali zone, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione.

In tali zone il piano si attua per "intervento urbanistico preventivo", su di una superficie minima di intervento $S_m = mq$ 100.000, applicando i seguenti indici e standard minimi:

- a) Ut = indice di utilizzazione territoriale: 3.000 mq/ettaro
- b) Aree private di uso pubblico (parcheggi): 10 mq/100 mq
- c) Aree ferroviarie di uso privato: 5 mq/100 mq
- d) S1 = aree per urbanizzazione primaria: 10 mq/100 mq
- e) S2 = aree per urbanizzazione secondaria: 15 mq/100 mq
- f) Distacchi: quelli previsti dall'art. 12 delle presenti norme.

Le aree di cui alle lettere d), e) dovranno essere cedute gratuitamente al comune.

Art. 40 - Zone speciali - D

SEZIONE PRIMA - ZONE NORMATIVAMENTE DISCIPLINATE DA PRESCRIZIONI SPECIALI - D1

Nei casi in cui l'attuazione delle zone di cui appresso sia subordinata a intervento urbanistico preventivo, valgono le norme di cui all'art. 63 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni. Ai fini dell'applicazione di detto articolo si considerano "non realizzate" le parti per le quali alla data di entrata in vigore della legge non era stata rilasciata concessione edilizia.

1. L'area contraddistinta con la lettera C negli elaborati di piano, compresa tra le strade comunali di Cadriano e Santa Maria, è destinata al mantenimento e all'ampliamento degli impianti esistenti del Consorzio bolognese produttori latte. In tale zone il piano si attua per "intervento urbanistico preventivo", su di una superficie di intervento così come individuata nella tavola n. 7 in scala 1:2.000, applicando i seguenti indici:

- a) Indice di utilizzazione territoriale:
. Ut = 0,24 mq/mq.
- b) Aree e opere di urbanizzazione primaria (S1):
da realizzarsi ed eventualmente da cedersi come da convenzione.
- c) Aree per opere di urbanizzazione secondaria (S2):
 - . 10 mq ogni 100 mq di superficie territoriale per verde di uso pubblico;
 - . 5 mq ogni 100 mq di superficie territoriale per servizi sociali collettivi;
 - . 5 mq ogni 100 mq di superficie territoriale per parcheggi pubblici.

Valgono inoltre le prescrizioni di cui al paragrafo C2.1, sezione prima, lettere c), d), e), f), g), h), i), dell'art. 37 delle presenti norme.

2. L'area compresa tra piazza Trento e Trieste, via Guinizzelli e viale Oriani, contraddistinta con la lettera D, di proprietà dell'Opera pia istituto dell'Immacolata, può essere edificata con una superficie utile complessiva fuori terra di mq 6.430, con destinazione ad attività amministrative, purché senza forte concorso di pubblico. *L'intervento edilizio dovrà comunque svilupparsi secondo la soluzione di lottizzazione presentata il 22 novembre 1973, prot. gen. n. 59258/73, già approvata dalla giunta regionale con delibera n. 860 del 24 marzo 1975. Tale intervento, che continua a rivestire motivi di pubblico interesse, non viene ad aggravare l'armatura dei servizi pubblici e sociali presenti o programmati nel quartiere; permette di decentrare dal centro storico un'attrezzatura incompatibile con le sue strutture fisiche e spazio-volumetriche; inoltre la nuova destinazione non presenta soluzioni di continuità d'uso sostanziale nel confronto con quella preesistente.*
3. L'area contraddistinta con la lettera E nelle tavole n. 7 in scala 1:2.000, facente parte del quartiere fieristico e destinata a ospitare gli uffici direzionali della società SIP, potrà essere edificata con "intervento edilizio diretto", con una superficie utile pari a mq 21.500. Parcheggi e autorimesse (arce private di uso pubblico) sono richiesti in misura non inferiore a 1 mq ogni 6 mq di superficie utile.
4. L'area di proprietà dell'Opera dei figli della Divina Provvidenza di San Domenico (Farlottine), costituita dalla zona di completamento B/463, dall'area per verde pubblico V/462 e dall'area per attrezzature religiose AR/565, si attua con "intervento urbanistico preventivo", secondo la variante al PRG adottata dal comune con delibera consiliare n. 584 del 20 dicembre 1974, approvata con delibera della giunta regionale n. 4201. Detto piano di lottizzazione, compatibile sia con la variante al PRG 6 aprile 1970 (esecutiva con decreto dell'assessore regionale all'assetto del territorio n. 543 del 9 ottobre 1973 in data 2 novembre 1973), sia con la successiva variante sopracitata, è stato approvato dalla giunta regionale con delibera n. 149 del 21 giugno 1977, come risulta dal bollettino ufficiale della regione Emilia-Romagna n. 56 del 5 maggio 1978.
5. L'area contraddistinta con la lettera H negli elaborati di piano, ubicata in località Dozza, in fregio alla via della Dozza, è destinata agli uffici federali del Comitato Olimpico Nazionale, da erigersi a cura e spese del CONI stesso, comprendenti le sedi del Totocalcio, del comitato regionale e provinciale CONI e dei comitatati regionali e provinciali delle singole federazioni sportive, nonché una sala per riunioni e assemblee. Il piano si attua per "intervento edilizio diretto", applicando i seguenti indici:

a) Superficie utile massima:. $S_u = 4.000 \text{ mq.}$ b) Parcheggi o autorimesse (aree private di uso comune):

. 1 mq ogni 5 mq di superficie utile.

6. L'area di completamento residenziale di proprietà comunale, ubicata in località Dozza, compresa fra la via Ferrarese e il lotto contrassegnato con la lettera I negli elaborati di piano, potrà essere edificata mediante "intervento edilizio diretto, applicando il seguente indice di utilizzazione fondiaria:
- . $U_f = 0,90 \text{ mq/mq.}$
- Per quanto riguarda gli standard urbanistici e le prescrizioni tipologiche valgono le norme di attuazione del piano PEEP, comprensorio Pescarola-Bertalia, area pianificata n. 69.
7. L'area di completamento ubicata fra le via Ranzani, San Donato e la linea ferroviaria, contrassegnata con la lettera X negli elaborati di piano, potrà essere edificata mediante un "intervento edilizio diretto", secondo una soluzione da concordarsi con il comune. All'interno di tale area potrà essere realizzata una superficie utile a uso esclusivamente residenziale pari a mq 5.500 e a uso industriale-artigianale-commerciale, pari a mq 4.300. Una quota pari a mq 300 delle eventuali attrezzature commerciali potrà essere ubicata al piano terra degli edifici residenziali. Per la parte di tale area da destinarsi a uso residenziale valgono le prescrizioni di cui ai punti b), c), d), della sezione prima dell'art. 30 delle presenti norme; per la parte con destinazione industriale-artigianale valgono le prescrizioni di cui al paragrafo C2.1 dell'art. 37 delle presenti norme, sezione prima, punti c), d), e), f), g), h), i), l), mentre per la parte da destinarsi a uso commerciale valgono le prescrizioni di cui al citato paragrafo C2.1, sezione prima, punti c), d), e), g), h).
8. L'area di completamento urbano ubicata all'interno del quartiere CEP (Barca), individuata con la lettera M negli elaborati di piano, potrà essere utilizzata in conformità a quanto previsto dal piano particolareggiato del CEP stesso.
9. L'area individuata con la lettera N (quartiere Murri) negli elaborati di piano è destinata a residenza, servizi e attrezzature pubbliche.

Il relativo progetto edilizio dovrà essere accompagnato da uno studio urbanistico dell'area che preveda il coordinamento tra gli insediamenti residenziali e i servizi pubblici e collettivi previsti.

Il progetto edilizio e lo studio urbanistico di cui sopra dovranno inoltre tenere nel dovuto conto la posizione del-

l'area e le esigenze di un razionale assetto urbano del quartiere, assicurando ampi spazi liberi, coperti e scoperti.

La volumetria relativa alla residenza e alle attrezzature commerciali non dovrà superare i 60.000 mc.

Dovranno essere realizzate in area libera, e contestualmente alla residenza, un asilo nido per 50 bambini e una scuola materna per 75 bambini (3 sezioni), completi di arredamento.

Dovranno comunque essere osservate tutte le prescrizioni di cui alle lettere b), c), d), e), f), dell'art. 30, sezione seconda, delle presenti norme.

L'edificazione di tale zona e i relativi impegni e oneri saranno oggetto di apposita convenzione ccl comune, da sottoporsi per l'approvazione al consiglio comunale.

10. Nell'area di completamento residenziale, di proprietà degli eredi PISA, ubicata in via Casaglia, contrassegnata con la lettera Q negli elaborati di piano, considerata la particolare orografia del terreno e le caratteristiche ambientali dell'area, potrà essere edificata, mediante "intervento edilizio diretto", una superficie utile residenziale complessiva non superiore a mq 2.200.

Valgono inoltre le prescrizioni di cui alle lettere b), c) (limitatamente ai soli paragrafi 1. 3. 4. 5.), d), dell'articolo 30, sezione prima, delle presenti norme.

11. Nell'area di completamento residenziale "villaggio rurale" di Corticella, compresa fra la ferrovia Bologna-Padova e via Cristoforo Colombo (ex via della Beverara) e attraversata dalle vie Bortolotti e Mengoni, contrassegnata con la lettera R negli elaborati di piano, attualmente edificata con fabbricati unifamiliari a un piano, considerate le particolari caratteristiche ubicazionali, tipologiche e ambientali, è consentito il solo ampliamento dei fabbricati esistenti fino a un totale di mq 86 di superficie utile per ciascuna unità immobiliare. Il progetto di ampliamento dovrà essere conforme allo schema-tipo elaborato dall'ufficio tecnico del comune.

12. Nell'area di completamento residenziale compresa tra viale Silvani, via Malvasia e via dello Scalo, contrassegnata con la lettera "T" negli elaborati di piano, è consentita la realizzazione, mediante intervento edilizio diretto, di una superficie utile complessiva di mq 21.855. Tale superficie utile potrà essere destinata ad uso uffici per enti pubblici territoriali. Al momento della cessazione di tale uso da parte degli enti sopra citati, l'intera superficie utile dovrà essere riconvertita a uso residenziale (come da licenza a suo tempo rilasciata), salvo le parti al piano terreno che, per caratteristiche tipologiche particolari, non possono essere oggettivamente utilizzate per residenza. Tali par-

ti potranno essere utilizzate per le altre destinazioni consentite dall'art. 30 - Zone urbane di completamento di tipo B1.1. Dovranno inoltre essere previsti non meno di mq 5.500 di area da sistemare a verde, con alberature di alto fusto, nonché mq 8.000 di garages e parcheggi e mq 2.500 destinati a cantine e magazzini.

13. *Nella zona contrassegnata con la lettera "Z" negli elaborati di piano, ubicata nel quartiere Lama tra la via Beverara e il canale Navile, compresa in una zona destinata a "verde agricolo con rispetto ambientale", è consentita la permanenza, anche in via di sanatoria, degli edifici esistenti e realizzati sino alla data di adozione delle presenti norme (26 luglio 1978). Su tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e adeguamento tecnologico. L'utilizzazione dell'area, ferma restando la su esistente, deve rispettare le prescrizioni previste dalle presenti norme in quanto compatibili. La permanenza della attività in essere è consentita comunque fino al suo esaurimento, dopo di che l'area in oggetto dovrà ritornare alla specifica destinazione di PRG e quindi non potrà essere riutilizzata anche per attività identiche, ma di diversa proprietà.*

SEZIONE SECONDA - ZONE SOTTOPOSTE ALLE LEGGI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE - D2

Nelle zone sottoposte alla legge 18 aprile 1962, n. 167, riservate a edilizia economica e popolare, l'edificazione sarà attuata secondo le modalità previste dalla legge stessa e successive modificazioni, nel rispetto delle norme di attuazione del piano per l'edilizia economica e popolare, approvato con DM 10 marzo 1965 e successive varianti. Nel caso che le aree comprese nelle zone sottoposte alla citata legge n. 167 non venissero in tutto o in parte utilizzate entro i termini di validità del piano per l'edilizia economica e popolare previsti dalla legge stessa, l'edificazione delle aree residue sarà attuata secondo le previsioni del suddetto piano, con le modalità previste dall'art. 43 delle presenti norme.

SEZIONE TERZA - ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE NON DISCIPLINATE DALLE PRESENTI NORME - D3

Nelle zone del territorio comunale non disciplinate dalle presenti norme valgono le prescrizioni degli specifici provvedimenti urbanistici qui sotto elencati:

1. Variante al piano regolatore generale per la zona collinare, adottata il 30 maggio 1969, esecutiva dal 13 settembre 1973.
2. Variante al piano regolatore generale per il centro storico, adottata il 21 luglio 1969, esecutiva dal 18 luglio 1973.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 41 - Programma pluriennale di attuazione del piano (PPA)

In base a quanto dettato dall'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e dalla legge regionale 12 gennaio 1978, n. 2, il comune formula i "programmi pluriennali di attuazione" (PPA) del PRG, che rappresentano lo strumento di programmazione dell'attuazione urbanistica comunale nel quadro degli indirizzi comprensoriali.

Tali PPA, in conformità a quanto stabilito dalla sopra citata legge regionale, dovranno contenere:

- a) Il programma per la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale con l'indicazione delle aree necessarie da acquisire, delle spese relative e delle fonti di finanziamento.
- b) L'indicazione delle aree e degli immobili da espropriare per l'edilizia economica e popolare, di cui ai programmi previsti dall'art. 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni e integrazioni.
- c) L'indicazione degli interventi da effettuare sul patrimonio edilizio esistente.
- d) L'individuazione delle aree residenziali di completamento e di espansione, in aggiunta alla quota di fabbisogno soddisfatta dagli interventi di cui alle lettere b), c) del presente articolo, nonché delle aree residenziali turistiche, di cui si intende avviare l'attuazione.
- e) L'individuazione delle aree destinate a insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistici, di cui si intende avviare l'attuazione.
- f) Gli interventi pubblici necessari per garantire la tutela e l'uso sociale dei beni storici, ambientali e del patrimonio naturale.
- g) Il conto economico di massima del costo di realizzazione delle opere di iniziativa pubblica e privata previste dal programma pluriennale stesso.

Il comune può altresì includere nel PPA gli interventi non esplicitamente richiamati nel presente articolo.

Art. 42 - Modalità di attuazione del piano: "interventi urbanistici preventivi"

A. Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (PP)

Nelle zone dove è previsto l'"intervento urbanistico preventivo" o dove è reso obbligatorio dalla legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva entrata in vigore di un PP di esecuzione, secondo la procedura e i contenuti previsti dalla legislazione urbanistica.

B. Piani particolareggiati di iniziativa privata (PL)

In mancanza di PP di esecuzione elaborati per iniziativa del comune, i privati possono presentare un PL (*ex piano di lottizzazione*) riferito a una superficie minima di intervento individuata nelle tavole di piano o nelle presenti norme di attuazione.

I PL sono obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi per i quali non siano previsti strumenti attuativi di iniziativa pubblica (art. 25, legge regionale 47/78).

L'autorizzazione dei PL è subordinata, in base alla legislazione vigente, alla stipulazione, fra il comune e le proprietà interessate, di una convenzione riguardante, tra l'altro, i modi e i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'assunzione dei relativi oneri.

Il "piano particolareggiato di iniziativa privata" (PL) convenzionato deve precisare:

- a) le aree da cedere per urbanizzazione primaria;
- b) le opere relative all'urbanizzazione primaria;
- c) le aree da cedere e le opere relative all'urbanizzazione secondaria, secondo le quantità indicate dalle presenti norme;
- d) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici;
- e) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
- f) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

Il progetto di PL convenzionato deve contenere i seguenti elaborati tecnici:

Stato di fatto (in unica copia):

1. Stralcio in copia bianco-nera del PRG, in scala 1:5.000, sul quale deve essere riportato in rosso, a cura del progettista, il perimetro delle aree da *includere nel piano*.
2. Stralcio in copia bianco-nera del PRG, in scala 1:2.000, sul quale, a cura del progettista, debbono essere riportati con perimetrazione rossa i confini di proprietà.
3. Estratto catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà, nonché certificato catastale comprovante le relative superfici.
4. Stato di fatto della zona su aerofotogrammetrico, in scala 1:2.000, aggiornato, quotato, con individuazione di un caposaldo fisso permanente, riferito alle curve di livello. Dovranno altresì essere indicati:
 - . il verde esistente, con rilievo di tutte le essenze arboree;
 - . le costruzioni o manufatti di qualunque genere;
 - . gli eventuali elettrodotti, metanodotti e relative servitù;
 - . eventuali vincoli;
 - . la toponomastica.
5. Documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista (formato minimo dei fotogrammi 18x24), con particolare riferimento a:
 - . fabbricati della zona interessata;
 - . alberatura della zona interessata;
 - . emergenze e scoscendimenti dei terreni.

Progetto (in triplice copia):

6. Planimetria di progetto in scala 1:500, indicante numerazione dei lotti, strade e piazze, debitamente quotate, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta o parcheggio.
7. Sezioni e profili in scala 1:500, con l'indicazione delle tipologie edilizie in scala 1:200, con relative destinazioni d'uso specificatamente per il piano terreno, dei materiali e con le prescrizioni necessarie alla corrispondenza del progetto alle esigenze reali, ambientali e morfologiche.
8. Profili schematici in scala 1:500 delle sezioni trasversali dei terreni, in pendenza e non, con l'indicazione dettagliata degli sterri e dei riporti.

9. Tabella dei dati di progetto, costituente scheda di identificazione dell'area, nella quale dovranno essere indicati:
 - . la superficie totale dell'intervento territoriale e fondiario;
 - . il volume totale o la superficie utile edificabile;
 - . il rapporto massimo di copertura;
 - . la superficie di ogni area di uso pubblico;
 - . l'entità percentuale delle aree riservate alle diverse destinazioni d'uso.
 Dovranno altresì essere visualizzate le aree che restano di proprietà privata e quelle che vengono cedute in proprietà al comune.
10. Schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognature, energia elettrica e rete telefonica), con relativa previsione di spesa.
11. Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa.
12. Norme urbanistiche-edilizie per la buona esecuzione del PL.
13. Relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.
14. Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno.
15. Da parte del sindaco dovrà essere predisposta dichiarazione attestante che il piano in questione ricade o meno:
 - . all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497;
 - . all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico forestale;
 - . all'interno della zona territoriale omogenea A o in area di interesse ambientale;
 - . in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
 - . in area dichiarata sismica.

I PP, i PL e i piani per gli insediamenti produttivi relativi alle zone industriali e artigianali possono non contenere gli elementi di cui al numero 7 dell'elenco che precede.

Le convenzioni prescritte per i piani particolareggiati di iniziativa privata (ex lottizzazioni) devono prevedere:

1. La cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dalle presenti norme.

2. L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dalle presenti norme.
3. I termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto.
4. L'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'amministrazione comunale in base alla convenzione stessa.
5. Congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

Per i casi ricadenti nella sezione seconda degli articoli 30 e 31 delle presenti norme, qualora venga raggiunto l'accordo tra i proprietari di almeno il 75% del volume esistente o del 60% dell'appezzamento, accorpato secondo unità immobiliari, la superficie minima d'intervento necessaria per la predisposizione del relativo PL può essere ridotta a questa quota.

Per la rimanente parte - pari a tutta la superficie residua o a tutto il volume residuo - al fine di prevedere un razionale e ordinato assetto dell'intero appezzamento, è possibile procedere a un ulteriore PL, applicando gli indici della sezione seconda degli articoli 30 e 31 delle presenti norme. In difetto di un accordo tra tutti i proprietari delle superfici residue o dei volumi residui, si procederà applicando gli indici della sezione prima degli articoli 30 e 31 delle presenti norme.

Art. 43 - Modalità di attuazione del piano: "intervento urbanistico preventivo: piano di recupero"

Nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 33 delle presenti norme), la presentazione di un progetto edilizio può essere subordinata alla preventiva approvazione di un "piano di recupero" di iniziativa pubblica o privata, secondo le indicazioni del PPA.

Per i piani di recupero valgono le procedure, nonché le convenzioni previste dall'art. 42 per i piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.

Il progetto di piano di recupero deve contenere i seguenti elaborati tecnici:

STATO DI FATTO (in copia unica)

1. Stralci del PRG vigente, in scala 1:5.000 e 1:2.000, con l'individuazione dell'area di intervento.
2. Planimetria catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà.
3. Elenchi catastali.
4. Planimetria dello stato di fatto (non inferiore alla scala 1:500):
 - . edifici e relative destinazioni d'uso;
 - . alberature (vincoli di piano, rilievo delle essenze arboree);
 - . eventuali vincoli;
 - . toponomastica, numeri civici;
 - . urbanizzazioni e loro grado di idoneità: viabilità, rete idrica, gas, fognature ed illuminazione pubblica.
5. Documentazione fotografica della zona con riferimenti planimetrici dei punti di vista (formato minimo fotografie 18x24 cm).

PROGETTO (in triplice copia)

6. Zonizzazione e modalità di intervento (non inferiore alla scala 1:500):
 - . edifici e spazi liberi;
 - . individuazione di eventuali comparti unitari d'intervento.
7. Planimetria delle sistemazioni delle aree e degli edifici (non inferiore alla scala 1:500):
 - . riorganizzazione degli edifici e loro destinazione d'uso;
 - . sistemazione a verde degli spazi liberi, alberature esi-

- stenti e di progetto;
 - . urbanizzazioni di progetto: viabilità, rete idrica, gas, fognature e illuminazione pubblica.
8. Profili e sezioni (non inferiore alla scala 1:500):
 - . quote al piano terra e in gronda di ogni edificio riferite a un caposaldo.
 9. Planimetria scala 1:1.000 ed elenco catastale delle aree o edifici soggetti a cessione e/o esproprio.
 10. Norme tecniche di attuazione del piano di recupero.
 11. Relazione illustrativa, conteggi e previsione di spesa.
 12. Eventuale schema di convenzione.

Art. 44 - Modalità di attuazione del piano: "intervento urbanistico di coordinamento"

Nelle zone dove è prescritto dalle presenti norme l'"intervento urbanistico di coordinamento", la realizzazione delle opere è ammessa previa approvazione, da parte del consiglio comunale, di un "progetto urbanistico di coordinamento", che preveda la sistemazione dell'intera zona e, su proposta del quartiere, delle eventuali zone circostanti destinate ad attrezzature di uso pubblico e che dimostri l'inserimento urbanistico delle opere da realizzare nonché la sistemazione planivolumetrica della zona stessa.

Il "progetto urbanistico di coordinamento" dovrà essere corredato dai seguenti elaborati tecnici:

1. Stralcio del PRG vigente (scala 1:5.000 e 1:2.000), con indicato il perimetro delle aree oggetto del "progetto urbanistico di coordinamento".
2. Ingrandimento fotografico alla scala 1:500 del rilievo EIRA (tavola n. 7 in scala 1:2.000), con:
 - . l'individuazione di un caposaldo fisso permanente, da riferirsi alle curve di livello;
 - . l'aggiornamento relativo allo stato attuale dei terreni;

- . il rilievo delle alberature esistenti, di eventuali elettrodotti, metanodotti e relative servitù;
 - . lo stato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. Ampia documentazione fotografica del terreno (formato minimo 18x24), con particolare riferimento ai fabbricati e alle alberature eventualmente esistenti (i punti di ripresa fotografica dovranno essere indicati sulla planimetria di cui al punto 2).
4. a - Planimetria in scala 1:500, sulla base dell'elaborato di cui al punto 2, con indicazione, senza ombre, dei fabbricati previsti, della loro altezza, larghezza e distacchi, completa del piano della viabilità veicolare e pedonale e relative larghezze, del piano quotato del terreno finito, di eventuali muri di sostegno, trincee, recinzioni, rampe scoperte e di altre opere murarie o in terra.
- b - Planimetria, su base catastale in scala 1:500, indicante il frazionamento patrimoniale del terreno, con la suddivisione delle porzioni destinate a lotti edificabili, a strade e ad altri usi. La divisione del suolo deve essere riferita ai capisaldi reperibili fissi e permanenti.
- c - Particolari quotati in scala 1:200 della sistemazione definitiva del suolo a livello del piano di campagna (o ai vari livelli a cui può essere sistemato), con la sezione dei vani al piano terra degli edifici, con l'indicazione della loro destinazione, con l'indicazione dei percorsi pedonali e porticati, dei percorsi carrai, dei parcheggi, delle recinzioni, delle pavimentazioni, delle sistemazioni a terra, dell'arredo verde, per il quale deve essere indicato il numero e l'essenza delle alberature di nuovo impianto e di quelle eventualmente esistenti da conservare.
- d - Profili schematici, in scala 1:200, del complesso dei fabbricati, corrispondenti alla vista delle principali vie e sezioni trasversali alle vie stesse.
- e - Tabella dei dati di progetto, con indicati globalmente:
- . superficie territoriale;
 - . superficie di ogni area di uso pubblico (strade, giardini, parcheggi, ecc.);
 - . superficie utile e volume realizzabile sulla base delle previsioni del PRG vigente;
 - . superficie utile e volume di progetto;
 - . superficie coperta;
 - . altezza dei fabbricati.

5. Schemi planimetrici, in scala 1:500, della rete di allacciamento e distribuzione dell'energia elettrica in cunicolo e delle eventuali cabine di trasformazione, della rete telefonica in cunicolo, dell'acquedotto e gasdotto.
6. Parere geologico attestante che il terreno è idoneo alle costruzioni previste e che le opere di sistemazione del suolo, le opere stradali e le fognature previste garantiscono la stabilità del suolo e non compromettono la stabilità delle vicine aree, sia private che pubbliche.
7. Relazione illustrativa con i criteri seguiti nell'impostazione del progetto, col programma di attuazione e con le prescrizioni normative per l'edificazione degli edifici.

Art. 45 - Modalità di attuazione del piano: "interventi urbanistici preventivi: piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (PIP)"

I PIP di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni e integrazioni sono obbligatori nei casi previsti dal punto 10, lettera a) dell'art. 8 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47; possono inoltre essere applicati in tutti i casi previsti e secondo le modalità dell'art. 24 della suddetta legge regionale.

I PIP devono contenere i seguenti elaborati tecnici:

- Tav. 1 - Planimetria generale, scala 1:25.000;*
- Tav. 2 - Planimetria generale, scala 1:10.000;*
- Tav. 3 - Piano regolatore generale vigente, scala 1:5.000;*
- Tav. 4 - Planimetria catastale, scala 1:2.000;*
- Tav. 5 - Planimetria dello stato attuale con emergenze, scala 1:2.000;*
- Tav. 6 - Planimetria generale di progetto, scala 1:5.000;*
- Tav. 7 - Planimetria generale di progetto, scala 1:2.000;*
- Elab. 8 - Conteggi generali;*
- Elab. 9 - Elenchi catastali;*
- Elab. 10 - Norme tecniche di attuazione;*
- Elab. 11 - Relazione generale (contenente anche le previsioni di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano).*

Art. 46 - Modalità di attuazione del piano: "intervento edilizio diretto"

L'attuazione del piano mediante "intervento edilizio diretto" (progetto edilizio o progetto esecutivo dell'opera) consiste nell'edificazione su singoli lotti o nella realizzazione di singole opere sulle aree di pertinenza.

L'edificazione è consentita, dietro rilascio della concessione edilizia, a condizione che:

1. Siano garantite l'esecuzione delle opere e la cessione gratuita delle aree relative all'urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, nuclei di verde attrezzato, fognature, rifornimento idrico, gasdotto, rete di illuminazione, ecc.).
2. Sia garantita l'assunzione da parte del concessionario degli oneri di urbanizzazione nella misura indicata dalle presenti norme, quando l'intervento edilizio non preveda, in base alla legislazione vigente, la stipula di una convenzione.
3. Siano osservati le prescrizioni e gli indici edilizi e urbanistici indicati dalle norme e rispettate le prescrizioni dei regolamenti edilizio e d'igiene.
4. Sia dimostrata la disponibilità della superficie minima di intervento prescritta e, per i lotti già edificati, la disponibilità dell'area di pertinenza, così come prescritto dall'art. 5 delle presenti norme, attraverso un certificato catastale di mappa originale, di tutte le aree di proprietà del richiedente esistenti nella zona, rilasciato dall'ufficio tecnico erariale, attestante se dal 6 aprile 1970 sono intervenuti frazionamenti successivi delle aree stesse.
5. Siano dimostrate assolute le prescrizioni di cui all'art. 3 delle presenti norme.

La documentazione prescritta per la domanda di concessione edilizia è indicata nell'allegato B delle presenti norme, di cui è parte integrante.

Art. 47 - Norme generali d'attuazione

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati, e loro parti, deve essere indicata nei progetti di "intervento edilizio diretto" come in quelli per l'"intervento urbanistico preventivo", in base alle prescrizioni degli articoli precedenti.

Qualunque cambiamento della destinazione d'uso è subordinato a concessione da parte del comune.

Non potrà essere rilasciata licenza di esercizio per quelle attività che venissero insediate in locali abusivi o che abbiano ottenuto concessione edilizia per una diversa destinazione, salvo successiva variante di destinazione regolarmente concessa.

In sede di elaborazione degli strumenti urbanistici preventivi (PP, PL, PdR, PIP, ecc.) qualora le linee grafiche che, sugli elaborati di PRG delimitano e suddividono le aree incluse o da includere in detti strumenti, cadano in prossimità ma non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, manufatti fuori terra o interrati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie, ecc.), le linee grafiche di delimitazione o suddivisione di cui sopra possono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore.

Art. 48 - Disposizioni finali

Le parti del territorio ricadenti entro il perimetro di variante al PRG per il centro storico, di cui ai punti a), b), c), d), e), f), dell'ultimo capoverso dell'art. 1, sono disciplinate dall'art. 30 delle presenti norme, mentre le possibilità specifiche d'intervento operativo sui singoli edifici dichiarati di categoria 1a, 1b, 2a, 2b dalla vigente variante al piano regolatore per il centro storico sono da considerarsi prescrittive.

Per tutte le attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo e generale ricadenti in zone normate dagli articoli 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, delle presenti norme ed esistenti alla data dell'1 gennaio 1978, al fine di provvedere a un più razionale assetto funzionale delle attrezzature esistenti, potranno essere ammessi - nei limiti dei regolamenti vigenti in materia e non alterando sostanzialmente il rapporto quantitativo e qualitativo tra aree scoperte e aree coperte - ampliamenti o costruzioni integrative per servizi complementari, con un incremento massimo di superficie utile pari al 20% della superficie utile esistente, ferma restando la osservanza delle presenti norme per gli edifici classificati di pregio storico-artistico o ambientale.

Art. 49 - Norma transitoria

Nelle zone agricole normali (art. 36, paragrafo C1.3 delle presenti norme), per i progetti presentati in data anteriore all'adozione della variante (26 luglio 1978) e che risultino in contrasto con le norme di salvaguardia solo per la dimensione del lotto minimo, è consentito il rilascio della concessione, per le destinazioni previste, anche per lotti inferiori al minimo prescritto dalla norma, ma comunque non inferiori a 30.000 mq. In tali casi la superficie eccedente i 30.000 mq, fino alla concorrenza della dimensione del lotto disponibile (documentata nel progetto presentato), viene considerata già sfruttata ai fini edificatori e di pertinenza delle costruzioni. Il rilascio della concessione è subordinato alla stipulazione dell'atto di sottomissione di cui al comma ottavo del punto C1.3 dell'articolo 36 delle presenti norme.

Art. 50 - Facoltà di deroga

Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle presenti norme nei limiti previsti dalla legislazione vigente e in particolare dall'art. 41/quarter della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e dall'art. 54 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

A L L E G A T I

ALLEGATO A - ELENCO DELLE ESSENZE VEGETALI ARBOREE PRESCRITTE NEL TERRITORIO OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE

A - A FOGLIA CADUCA

1. <i>Acer campestre</i>	Acero campestre - oppio
2. <i>Acer opalus</i>	Opalo
3. <i>Acer platanoides</i>	Acero riccio
4. <i>Acer pseudoplatanus</i>	Acero di monte
5. <i>Aesculus hippocastanum</i>	Ippocastano
6. <i>Aesculus pavia</i>	Pavia
7. <i>Alnus cordata</i>	Ontano napoletano
8. <i>Alnus glutinosa</i>	Ontano nero
9. <i>Carpinus betulus</i>	Carpino bianco
10. <i>Celtis australis</i>	Bagolaro
11. <i>Cercis siliquastrum</i>	Siliquastro
12. <i>Fraxinus excelsior</i>	Frassino maggiore
13. <i>Fraxinus ornus</i>	Orniello
14. <i>Ginkgo biloba</i>	Gkinko
15. <i>Juglans regia</i>	Noce
16. <i>Platanus acerifolia</i>	Platano
17. <i>Populus alba e alba pyramidalis</i>	Gattice
18. <i>Populus nigra e nigra pyramidalis</i>	Pioppo nero e cipressino
19. <i>Prunus avium</i>	Ciliegio selvatico
20. <i>Prunus mirabolana var. Pissardi</i>	Susino pissardi
21. <i>Quercus pedunculata</i>	Farnia
22. <i>Quercus sessiliflora</i>	Rovere
23. <i>Sophora japonica</i>	Sofora
24. <i>Salix (specie varie)</i>	Salice
25. <i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbo degli uccellatori
26. <i>Sorbus domestica</i>	Sorbo domestico
27. <i>Sorbus torminalis</i>	Ciavardello
28. <i>Tilia (specie varie)</i>	Tiglio

B - SEMPREVERDI

29. <i>Cedrus atlantica (non var. glauca)</i>	Cedro dell'Atlante
30. <i>Cedrus deodara</i>	Cedro dell'Himalaya
31. <i>Cupressus semper-virens</i>	Cipresso
32. <i>Pinus excelsa</i>	Pino himalayano
33. <i>Pinus nigra</i>	Pino nero
34. <i>Pinus silvestris</i>	Pino silvestre
35. <i>Taxus baccata</i>	Tasso

ALLEGATO B - DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA RICHIE
STA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Per i progetti di intervento edilizio diretto si richiede la seguente documentazione:

a) Documenti da allegare in un solo esemplare

1. Domanda di concessione indirizzata al sindaco (in carta da bollo).
2. Estratto autentico di mappa in originale e certificato catastale di attualità, pure in originale, relativo ai mappali interessati dal lotto, rilasciati dall'UTE. Nel caso che la situazione risultante dal certificato catastale non corrispondesse a quella dell'estratto di mappa, per avvenuti successivi frazionamenti dell'UTE, tale documentazione dovrà essere autenticata dal notaio presso il quale sono depositati gli originali dei tipi stessi (solo per progetti di nuova costruzione o di ristrutturazione di interi fabbricati).
3. Dimostrazione della disponibilità dell'area (solo nel caso di domanda non presentata dalla proprietà).
4. Relazione tecnica illustrativa (per progetti di particolare importanza architettonica e ambientale).
5. Relazione geologica sulla situazione generale e sulle caratteristiche del terreno interessato, sottoscritta da uno specialista geologo regolarmente iscritto all'albo, che dichiara l'idoneità del terreno stesso alle trasformazioni e all'uso previsto dal progetto (per le costruzioni nel territorio collinare, o in terreni acclivi, o in prossimità di corsi fluviali o torrenti).
6. Documentazione fotografica, solo per progetti relativi a nuove costruzioni (nel qual caso si dovrà fare riferimento alle alberature esistenti) e per interventi su edifici da ristrutturare.
7. Plastico e fotomontaggi (solo per complessi di particolare importanza architettonica e ambientale).
8. Progetti delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza (ne caso in cui tali opere siano mancanti):
 - . strade;
 - . illuminazione stradale;
 - . fognature.

9. Calcolo del coefficiente volumico globale inerente i disperdimenti termici (solo nei casi previsti dalla legge 30 aprile 1976, n. 373).
 10. Computo metrico estimativo delle opere progettate ai fini della determinazione del contributo di concessione affferente il costo di costruzione (solo nei casi di cui al la legge 28 gennaio 1977, n. 10, articoli 6 - 10).
- b) Elaborati di progetto, da presentare in tre esemplari (di cui uno in bollo)

Grafici di progetto (possibilmente in unico elaborato), costituiti da:

1. Stralcio del rilievo aerofotogrammetrico (EIRA) in scala 1:2.000, con la perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.
2. Planimetria in scala 1:500, con indicazione delle strade e loro larghezza al ciglio, degli edifici circonvicini con le loro altezze, distanze e numero dei piani, compreso il piano terra, dai confini di proprietà e delle distanze dell'edificio progettato dai confini e dai cigli stradali, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare la situazione attuale delle zone limitrofe al lotto (corsi d'acqua, fognature esistenti, alberature di alto fusto e loro essenze, eventuali demolizioni previste, ecc.).
3. Tabella dei dati di progetto, sulla quale dovranno essere indicati:
 - . superficie del lotto;
 - . eventuale superficie utile esistente;
 - . superficie utile ammissibile;
 - . superficie utile di progetto con calcolo dettagliato;
 - . calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf);
 - . rapporto copertura;
 - . superficie di ogni area di uso pubblico, entità percentuale delle aree riservate alle diverse destinazioni d'uso.
4. Planimetria, in scala 1:100, della sistemazione del suolo, con indicazione:
 - . delle essenze e altezza delle alberature al momento dell'impianto;
 - . dell'impianto di irrigazione;
 - . delle sistemazioni delle altre aree libere, precisandone il tipo di pavimentazione e le caratteristiche geometriche degli spazi carrabili;

- . dei posti di autoparcheggio;
 - . delle recinzioni;
 - . delle attrezzature per gioco ragazzi e ricreazione e degli altri elementi di arredo esterno del fabbricato.
- In tale planimetria dovranno essere inoltre indicate le quote planimetriche e altimetriche delle sistemazioni esistenti e progettate e quelle delle sistemazioni dei terreni limitrofi, coordinandole fra di loro.

5. Piante, prospetti e sezioni, nella scala minima 1:100, debitamente quotate, con indicazione della destinazione di tutti i locali principali e accessori, compresi quelli del seminterrato e dei sotterranei. I prospetti dell'edificio dovranno portare l'indicazione dettagliata dei materiali previsti.
Per tutti gli edifici progettati in aderenza ad altri preesistenti è indispensabile che lateralmente ai prospetti dell'edificio progettato siano rappresentati per intero anche i prospetti degli edifici in aderenza.
6. Particolari architettonici in scala minima 1:20, con indicazione dei materiali previsti.

Per tutti i progetti di intervento edilizio relativi a edifici esistenti, gli elaborati (sempre in tre esemplari, di cui uno in bollo) dovranno essere in scala minima 1:50 e dovranno contenere:

7. Rilievo dello stato attuale, con indicazione degli elementi strutturali, rifiniture interne ed esterne e destinazioni d'uso.
8. Intervento edilizio, costituito da grafici di rilievo nei quali, con colore rosso e giallo, saranno indicate, rispettivamente, le nuove costruzioni e le demolizioni.
9. Progetto edilizio, con indicazione degli elementi strutturali, delle rifiniture interne ed esterne e destinazione d'uso.
10. Documentazione storica e storiografica dell'edificio; planimetrie, piante, foto d'epoca, ecc. (tale documentazione è obbligatoria solo per edifici vincolati al restauro e agli interventi di cui all'art. 9 delle presenti norme).

Per i progetti di edifici con destinazione d'uso produttiva e commerciale, la realzione di cui al punto a.1 del presente allegato deve essere sempre presentata e deve altresì precisare:

- . Settore di attività (secondo la classificazione ISTAT).
- . Numero e sesso degli addetti attuali e previsti:
 - operai;
 - impiegati;
 - altri.
- . Superficie e ubicazione del lotto.
- . Superficie utile esistente e/o di progetto:
 - superficie utile destinata alla produzione;
 - superficie utile destinata ai servizi;
 - superficie utile destinata a uffici;
 - superficie utile destinata a magazzini;
 - superficie utile destinata al confezionamento dei prodotti;
 - superficie utile destinata alla commercializzazione dei prodotti.
- . Sostanze usate nel processo di produzione.
- . Sistemi di abbattimento dell'inquinamento interno ed esterno.

Per detti progetti gli elaborati grafici, in scala adeguata, debbono contenere:

- . Destinazione dei vari settori del lotto.
- . Destinazione dei vari settori della superficie utile,
- . Lay-out del processo di produzione.
- . Posizionamento delle macchine e delle apparecchiature tecnologiche.
- . Posizionamento degli apparati anti-inquinamento.

Per i progetti relativi a interventi di manutenzione straordinaria e adeguamento igienico, statico, tecnologico, si richiede la seguente documentazione:

1. Domanda di *autorizzazione* indirizzata al sindaco (in carta da bollo).
2. Stralcio del rilievo aerofotogrammetrico (EIRA) in scala 1:2.000, con la perimetrazione dell'area interessata dall'intervento, o della planimetria catastale.
3. Piante, prospetti e sezioni, nella scala minima 1:100, debitamente quotate, e prospetti, se interessati dall'intervento. In detti elaborati, con colore rosso e giallo, saranno indicati rispettivamente gli interventi di costruzione e demolizione.

A P P E N D I C E

1. VARIANTE AL PRG PER LA NUOVA SEDE REGIONALE DELLA RAI - ESECUTIVA DALL'1 SETTEMBRE 1982
2. SECONDA VARIANTE AL PRG PER LA NUOVA SEDE DEL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO - ESECUTIVA DAL 24 GENNAIO 1983
3. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA PER LA SEDE DEL CENTRO DI SERVIZIO DEL MINISTERO DELLE FINANZE IN VIA MARCO POLO - ESECUTIVA DAL 14 APRILE 1983
4. ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PRG RELATIVA AD UN'AREA IN VIA MARCO EMILIO LEPIDO ANGOLO ALBERELLI - ESECUTIVA DAL 10 FEBBRAIO 1984
5. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DA DESTINARE AD ALLOGGI DI PROPRIETA' DELLE FERROVIE DELLO STATO - ESECUTIVA DALL'1 SETTEMBRE 1983
6. APPROVAZIONE DELLA SCELTA DELL'AREA PER LA NUOVA SEDE COMPARTIMENTALE ANAS - ESECUTIVA DAL 31 LUGLIO 1981
7. APPROVAZIONE DELLA SCELTA DELL'AREA PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA - ESECUTIVA DAL 3 APRILE 1985
8. APPROVAZIONE DELLA SCELTA DELL'AREA PER REALIZZAZIONE CENTRO UNIFICATO UFFICIO PROVINCIALE MOTORIZZAZIONE CIVILE E TRASPORTI IN CONCESSIONE (MCTC) - ESECUTIVA DAL 24 APRILE 1985

1. VARIANTE AL PRG PER LA NUOVA SEDE REGIONALE DELLA RAI
ESECUTIVA DALL'1 SETTEMBRE 1982

Nell'area individuata nelle planimetrie di PRG 1:5.000 e 1:2.000 con il simbolo RAI valgono le seguenti norme urbanistiche:

- . Destinazione: "Nuova sede regionale della RAI"
- . Superficie fondiaria (Sf) = mq 17.800
- . Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,85 mq/mq
- . Superficie a parcheggio = mq 6.000, di cui mq 1.500 di uso pubblico
- . Superficie permeabile a verde = mq 2.000
- . Distanze e distacchi: quelli previsti dagli articoli 12 e 22 delle norme tecniche di attuazione del PRG, con esclusione del corpo delle portinerie (mq 120 di Su) ad un solo piano fuori terra, che potrà essere collocato in prossimità del ciglio stradale della nuova San Donato.

2. SECONDA VARIANTE AL PRG PER LA NUOVA SEDE DEL COMANDO PROVINCIALE
DEI VIGILI DEL FUOCO - ESECUTIVA DAL 24 GENNAIO 1983

La variante - adottata il 20 dicembre 1982, esecutiva dal 24 gennaio 1983 - prevede la variazione delle dimensioni del lotto, allungando il lato nord-sud (per un totale di m. 180) e diminuendo il lato est-ovest (per un totale di m. 225). Con tale nuova delimitazione l'area in prossimità dell'autostrada Bologna-Padova, già precedentemente destinata a lotto VF, ritorna ad avere la sua originale destinazione di verde agricolo con rispetto ambientale.

Il nuovo lotto si sviluppa pertanto per una superficie di circa mq 42.000 e viene individuato negli elaborati grafici con la sigla "VF" (Vigili del Fuoco).

Dal punto di vista normativo, tenuto conto delle necessità immediate e della opportunità di lasciare un margine di edificabilità, per eventuali futuri ampliamenti, l'area in questione sarà disciplinata dalle seguenti prescrizioni:

. Superficie territoriale (St)	= mq 42.000 circa
. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	= 0,5 mq/mq
. Superficie utile massima realizzabile (Su)	= mq 21.000
. Superficie per eliporto	= 0,06 mq/mq di St
. Superficie per parcheggi all'aperto per il personale e per il pubblico	= 0,10 mq/mq di St
. Superficie per autorimessa	= 0,06 mq/mq di St
. Superficie attrezzata per sport all'aperto	= 0,10 mq/mq di St
. Superficie massima coperta	= 0,20 mq/mq di St
. Distacchi minimi:	
- dal ciglio della strada prov. Ferrarese	= m 30
- dal ciglio della via Aposazza	= m 10
- dai confini nord e ovest	= 1/2 h edificio con un minimo di m 5

E' consentita inoltre, in aggiunta all'indice di utilizzazione territoriale e comunque fino a un massimo di 0,25 mq/mq di superficie utile (Su), la utilizzazione di una superficie per cantine, archivi, vani scala, ascensori e servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, climatizzazione, ecc.), purchè previste nei piani interrati o seminterrati.

3. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA PER LA SEDE DEL CENTRO DI SERVIZIO DEL
MINISTERO DELLE FINANZE IN VIA MARCO POLO - ESECUTIVA DAL 14
APRILE 1983

Con la presente variante "Individuazione dell'area per la sede del centro di servizio del Ministero delle Finanze in via Marco Polo" - adottata il 18 marzo 1983, esecutiva dal 14 aprile 1983 - l'area in oggetto viene individuata nelle tavole di PRG con la sigla "CMF" (Centro del Ministero delle Finanze) e viene regolamentata dalla seguente normativa:

. Superficie territoriale (St)	mq 33.750
. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq 0,5 mq/mq
. Superficie utile realizzabile (Su)	mq 16.875
. Superficie massima coperta	0,25 mq/mq di St
. Superficie minima sistemata a verde prato	0,33 mq/mq di St
. Superficie minima per parcheggi esterni a servizio degli addetti	0,14 mq/mq di St
. Superficie dei percorsi carrai e pedonali interni al lotto	0,29 mq/mq di St

E' consentita inoltre, in aggiunta all'indice di utilizzazione territoriale e comunque fino a un massimo di 0,45 mq/mq di superficie utile (Su), la utilizzazione di una superficie per archivi, centrali tecnologiche e magazzini, purchè prevista nei piani interrati o seminterrati.

4. VARIANTE AL PRG RELATIVA AD UN'AREA IN VIA MARCO EMILIO LEPIDO
ANGOLO ALBERELLI - ESECUTIVA DAL 10 FEBBRAIO 1984

. "Zone per impianti di distribuzione gas metano"

Nelle zone individuate negli elaborati grafici di PRG con la sigla "GAS" è consentita solo la realizzazione di impianti di distribuzione gas metano. Il piano, in queste zone, si attua mediante "intervento edilizio diretto".

Unitamente alla pratica di richiesta di concessione dovrà essere allegato il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, relativamente al rispetto delle norme di prevenzione, con particolare riguardo alle distanze di sicurezza.

E' consentita l'utilizzazione di una superficie utile (Su) di mq 200 per la realizzazione di: palazzina uffici e servizi, sala compressori-gruppi oleodinamici, cabina di misurazione, ecc. E' consentita inoltre la costruzione di box, con le colonnine di distribuzione, nonché una pensilina a copertura dell'intero impianto, la cui proiezione dovrà rispettare una distanza minima di m 3 dai confini.

Per quanto riguarda l'ubicazione degli accessi carrai, questi dovranno essere dislocati in maniera tale da non arrecare intralcio sia al traffico veicolare, sia a quello pedonale.

Le aree di proprietà necessarie per il rispetto delle distanze di sicurezza, e quindi non direttamente interessate dall'impianto, dovranno essere sistemate e mantenute a verde, con impianto di alberature.

5. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DA DESTINARE AD ALLOGGI DI PROPRIETA'
DELLE FERROVIE DELLO STATO - ESECUTIVA DALL'1 SETTEMBRE 1983

Variante al PRG per l'area da destinare ad alloggi di proprietà delle Ferrovie dello Stato - adottata il 27 luglio 1983, esecutiva dall'1 settembre 1983 - con specifica destinazione a "zone per alloggi delle FS", avente una normativa coincidente con quanto già realizzato o in corso di ultimazione e in particolare così quantificabile:

- | | |
|--|----------------|
| . superficie fondiaria | mq 5.250 circa |
| . superficie utile lorda (alloggi + corridoi, vani scale e atrio ingresso al p.t.) | mq 4.750 |
| . superficie porticata al p.t. | mq 405 |
| . superficie al piano interrato (cantine, posti auto, centrale termica e spazi comuni) | mq 1.824 |

6. APPROVAZIONE DELLA SCELTA DELL'AREA PER LA NUOVA SEDE COMPARTIMENTALE ANAS - ESECUTIVA DAL 31 LUGLIO 1981

L'area si sviluppa per una superficie di circa mq 13.230 ed è totalmente interessata da una previsione di "zona industriale di completamento", ad eccezione di una piccola parte destinata a "sede stradale" di PRG vigente.

Con la variante per la "scelta dell'area per la nuova sede compartimentale ANAS" - adottata il 10 luglio 1981, esecutiva dal 31 luglio 1981 - l'area in oggetto viene pertanto individuata negli elaborati grafici con la sigla "ANAS". Dal punto di vista normativo - art. 37, C2.1 - tenuto conto delle necessità immediate richieste (mq 6.120 su una superficie territoriale di circa mq 13.230) e della opportunità di lasciare un margine di edificabilità per eventuali futuri ampliamenti, l'area in questione sarà disciplinata dalle seguenti prescrizioni:

. Superficie territoriale (St)	mq 13.230
. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,60 mq/mq
. Superficie per parcheggi automezzi all'aperto	0,08 mq/mq di St
. Superficie attrezzata per sport all'aperto	0,05 mq/mq di St
. Superficie per piazzali di manovra	0,13 mq/mq di St

E' consentita inoltre, in aggiunta all'indice di utilizzazione territoriale e comunque fino a un massimo di 0,15 mq/mq di superficie utile, la utilizzazione di una superficie per cantine, vani scala, ascensori e servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, climatizzazione, ecc.), purchè prevista nei piani interrati o seminterrati.

7. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA.

L'area sita nel comprensorio QSU.1 Fiera District è disciplinata dalla seguenti prescrizioni:

- a) superficie utile consentita (S_u) = mq 22.100,
- b) parcheggi o autorimesse (aree private di uso comune):
1 mq ogni 5 mq di superficie utile
Lo standard di parcheggi o autorimesse potrà essere aumentato fino ad un massimo di mq.1 ogni mq 3 di superficie utile in sede di rilascio della concessione edilizia, sulla base di una documentazione comprovante le effettive necessità;
- c) E' consentita in aggiunta alla S_u di cui al punto a) e comunque fino ad un massimo di 0,15 mq/mq di superficie utile, l'utilizzazione di una superficie cantine, archivi, vani scale, ascensori e servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di climatizzazione, ecc.), purchè prevista nei piani interrati o seminterrati;
- d) Spazi per urbanizzazioni secondarie:
 - 1. il corrispondente del 60% della superficie utile dovrà essere destinato e sistemato a verde pubblico attrezzato e sistemato con alberature;
 - 2. il corrispondente del 40% della superficie utile dovrà essere destinato a parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge 6/8/1967, n.765.

Gli spazi di cui ai punti 1. e 2. che precedono dovranno essere sistemati a verde pubblico ed a parcheggi pubblici, sulla base di progetti specifici da concordarsi con il Comune, e dovranno essere poi cedute gratuitamente al Comune stesso, con le modalità e i tempi da concordarsi al momento del rilascio della concessione edilizia relativa all'edificio, sulla base di apposita convenzione.

8. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO UNIFICATO PER L'UFFICIO PROVINCIALE MOTORIZZAZIONE CIVILE E TRASPORTI IN CONCESSIONE (MCTC)
VARIANTE AL PRG VIGENTE.

L'area individua una specifica destinazione di zona denominata "zona per la realizzazione di attrezzature delle motorizzazione civile (MCTC)" con la sigla cartografica "GM" e con le seguenti prescrizioni normative:

- . Potenzialità edificatoria:
Superficie territoriale mq. 27.000 (superficie di riferimento per l'applicazione dell'indice di utilizzazione),
Indice di utilizzazione $Ut = 0,25 \text{ mq/mq}$ (mq di Su/mq di St)
Superfici accessorie sotterranee (autorimesse, archivi, servizi tecnologici ecc) in aggiunta alla Su fuori terra pari al 60% della Su realizzabile.
- . Standard urbanistici:
Parcheggi in misura necessaria alle funzioni esercitate con i minimi di legge.
Verde attrezzato di uso pubblico minimo 1,5 per per ogni mq di Su.

IL COORDINATORE
arch. Giancarlo Mattioli

L'ASSESSORE
arch. Pier Luigi Cervellati

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
dott. Fulvio A. Medini

IL SINDACO
prof. Renato Zangheri