

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE
PROVINCIA DI BOLOGNA

PRG 1998



VARIANTE GENERALE

ADOZIONE:delib.CC n. 20 del 24.03.1998 - CONTRODEDUZIONI:delib.CC n. 28 del 27.04.1999 - APPROV: delib.G.P. n. 601 del 13.12.1999

AGGIORNAMENTO NOVEMBRE 2006

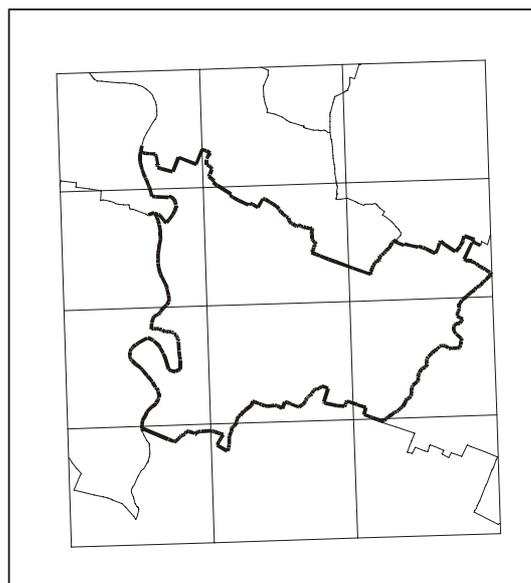
PROGETTISTA:
dott. arch. Piero Vignali
(SVILUPPO COMUNE SRL)

UFFICIO TECNICO COMUNALE:
Arch. Michele Saglioni

IL SINDACO:
Marco Monesi

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Francesco Baldacci

IL SEGRETARIO:
dott.ssa Lea Maresca



NORME DI ATTUAZIONE

AGGIORNAMENTI

Conferenza dei Servizi ASA
Variante Specifica n. 1/2001
Variante Specifica n. 2/2002
Variante Specifica n. 4/2003
Variante Specifica n. 5/2003
Variante Specifica n. 6/2004
Variante P.P. Comparto 7

Variante P.P. Comparto 4M
Variante P.P. Comparto 8
Variante Specifica n. 8/2005
Variante Specifica n. 9/2005
Variante Specifica n. 10/2006

ELABORATO

n. 2

INDICE

AGGIORNAMENTO NOVEMBRE 2006.....	I
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
Art. 1 - Elementi costitutivi del P.R.G.	1
Art. 2 - Applicazione del P.R.G.	1
Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia	2
Art. 4 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia	2
Art. 5 - Varianti al P.R.G.....	2
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	3
Art. 6 - Attuazione del P.R.G.	3
Art. 7 - Strumenti di attuazione diretti del P.R.G.	3
Art. 8 - Strumenti di attuazione preventivi del P.R.G.	3
Art. 9 - Controllo sulla attività costruttiva.....	4
Art. 10 - Trascrizione in mappa.....	4
TITOLO III - ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.	6
CAPO I DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE URBANISTICHE.....	6
DEFINIZIONE DEI TERMINI.....	6
DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Art. 11 - Divisione del territorio in zone urbanistiche.....	6
Art. 12 - Definizione dei termini	6
Art. 13 - Parcheggi e Verde : disposizioni generali.....	10
CAPO II - ZONA DI TUTELA.....	17
Art. 14 - Zone di tutela	17
CAPO III - ZONE INTERESSATE DA LINEE DI COMUNICAZIONE	27
Art. 15 - Zone ferroviarie	27
Art. 16 - Zone destinate alla viabilità.....	28
Art. 17 - Zone destinate a percorsi pedonali e ciclabili	31
CAPO IV - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	32
Art. 18 - Zone territoriali omogenee "A"	32
Art. 19 - Zone territoriali omogenee "B"	35
Art. 20 - Zone territoriali omogenee "C"	52
Art. 21 - Zone territoriali omogenee "D"	69
Art. 22 - Zone territoriali omogenee "E"	80
Art. 23 - Definizioni di riferimento per gli interventi da realizzarsi nelle zone "E "	83
Art. 24 - Corti di valore storico-testimoniale-ambientale.....	88
Art. 25 - Corti o edifici di valore storico-testimoniale riconoscibile connesse all'agricoltura o non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, con o senza fabbricati incongrui	92
Art. 26 - Corti o edifici senza valore storico-testimoniale connesse all'agricoltura o non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola (cartograficamente non presentano nessuna lettera di identificazione tipologica) - aziende prive di fabbricati.....	101
Art. 27 - Edifici e manufatti di valore storico-testimoniale.....	115
Art. 28 - Ripristino tipologico dei ruderi.....	116
Art. 29 - Costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale e/o interaziendale	118
Art. 30 - Allevamenti industriali	121
Art. 31 - Costruzione di lagoni di accumulo	123
Art. 32 - Costruzione di serre aziendali.....	125
Art. 33 - Costruzione di fabbricati da destinare alla attività di contoterzismo	126
Art. 34 - Costruzione di abitazioni per il personale di custodia	127

INDICE

Art. 35 - Zone agricole E 1 con vocazione sportiva-ricreativa.....	128
Art. 36 - Zone agricole E2 - Parco Campagna - CASSATO	129
Art. 37 - Zone agricole speciali E2.....	129
Art. 37/bis - Zona agricola speciale E3.....	130
Art. 38 - Limiti all'edificazione.....	131
Art. 39 - Zone territoriali omogenee "F"	135
Art. 40 - Zone territoriali omogenee "G"	142
Art. 41 - URBANISTICA COMMERCIALE	145

CHIAVE DI LETTURA PER L'AGGIORNAMENTO DELLA NORMATIVA A SEGUITO
DELL'APPROVAZIONE DI VARIANTI SPECIFICHE
(i testi modificati sono contassegnati a lato dalle seguenti grafie)

Variante specifica al PRG Vigente mediante Conferenza dei servizi su richiesta della Società ASA Spa, di cui alla delibera della Giunta Provinciale n. 154 del 21.05.201

1. Nell'area interessata dall'estensione del terzo lotto della discarica di tipo 2B non è ammessa alcuna edificabilità, salvo impianti tecnologici necessari e/o funzionali alla attività di verifica e controllo della sicurezza dell'impianto.

Variante Specifica n. 1/2001 adottata con delib. C.C. n. 34 del 30.05.2001 e approvata con delib. C.C. n. 14 del 27.03.2002

a Trebbo di Reno in Via Golfieri, si prevede un intervento edilizio diretto con contestuale cessione al Comune di una porzione di terreno da destinare a verde pubblico, così come indicato nell'elaborato di PRG n. 5/7, in scala 1:2000; è inoltre a carico del Soggetto attuatore la realizzazione del tratto terminale di via Golfieri.

Variante Specifica n. 2/2002 adottata con delib. C.C. n. 45 del 24.07.2002 e approvata con delib. C.C. n. 52 del 30.07.2003

4. Dovrà essere sottoscritta dalla proprietà una convenzione nella quale vincolare all'uso esistente (attività ristorativa) la superficie in ampliamento, anche in caso di cambio di gestione dell'attività.

Variante Specifica n. 4/2003 adottata con delib. C.C. n. 58 del 30.07.2003 e approvata con delib. C.C. n. 59 del 22.09.2004

Inserito art. 41 – Urbanistica Commerciale

Variante Specifica n. 5/2003 adottata con delib. C.C. n. 83 del 26.11.2003 e approvata con delib. C.C. n. 60 del 22.09.2004

.....quando vengono previsti e realizzati con una soluzione accorpata e con accessi selezionati dalla sede stradale, si considera ai fini del conteggio, tutta la superficie destinata a parcheggio compresa quella dei corselli di distribuzione,

Variante Specifica n. 6/2004 adottata con delib. C.C. n. 27 del 31.03.2004 e approvata con delib. C.C. n. 89 del 24.11.2004

4. Dovrà essere sottoscritta dalla proprietà una convenzione nella quale vincolare all'uso esistente (attività ristorativa) la superficie in ampliamento, anche in caso di cambio di gestione dell'attività.

Variante P.P. Comparto 4M adottata con delib. C.C. n. 57 del 30.07.2003 (solo cartografica), e approvata con delib. C.C. n. 86 del 24.11.2004

Variante P.P. Comparto 7 adottata con delib. C.C. n. 90 del 17.12.2003 (cartografica e normativa) e approvata con delib. C.C. n. 2 del 26.01.2005

Variante P.P. Comparto 8 adottata con delib. C.C. n. 28 del 25.05.2005 (cartografica e normativa) e approvata con delib. C.C. n. 56 del 26.10.2005

Variante Specifica n. 8/2005 (cartografica e normativa) adottata con delib. C.C. n. 12 del 06.04.2005, controdedotta con delib. C.C. n. 63 del 28.11.2005 e approvata con delib. G.P. n. 507 del 06.12.2005

Variante Specifica n. 9/2005 (cartografica e normativa telefonia mobile) adottata con delib. C.C. n. 77 del 21.12.2005, controdedotta e approvata con delib. C.C. n. 28 del 29.03.2006

Variante Specifica n. 10/2006 (cartografica e normativa) adottata con delib. C.C. n. 38 del 26.04.2006, approvata con delib. C.C. n. 70 del 30.10.2006.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Elementi costitutivi del P.R.G.

1. Sono elementi costitutivi della presente Variante Generale al P.R.G. che costituisce di fatto il nuovo P.R.G., gli elaborati elencati di seguito:

Elab. n. 1 - Relazione Illustrativa	
Elab. n. 2 - Norme di attuazione	
Elab. n. 3 - Sintesi della zonizzazione	scala 1 : 10.000
Elab. n. 4 - Zonizzazione (n° 11 tavole su base CTR)	scala 1 : 5.000
Elab. n. 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8 - Zonizzazione	scala 1 : 2.000
Elab. n. 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 - Piano dei Servizi	scala 1 : 5000
Elab. n. 7 - Simbologia	
Elab. n. 8 - Relazione geologica-geotecnica	
Elab. n. 8.1 - Carta idromorfologica	scala 1 : 10.000
Elab. n. 8.2 - Carta igrogeologica	scala 1 : 10.000

2. Nel caso di eventuali non corrispondenze tra elaborati grafici a scale diverse, fa testo l'elaborato a scala più dettagliata.

3. Nel caso di eventuali non corrispondenza tra le previsioni/prescrizioni degli elaborati grafici e le presenti Norme, prevalgono le previsioni/prescrizioni delle presenti Norme.

4. Per la precisa definizione dei limiti ed il computo delle superfici delle zone rappresentate negli elaborati di P.R.G., le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone, o in alternativa tenendo conto della situazione catastale o di un rilievo topografico della zona interessata.

5. La cartografia di P.R.G. costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie del P.R.G. stesso, riportate nella relativa simbologia; per quanto riguarda invece gli edifici e le altre grafie riportate nelle basi cartografiche (C.T.R. - Carta Tecnica Regionale), il P.R.G. non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizione, nè della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

Art. 2 - Applicazione del P.R.G.

1. Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni, della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47, modificata ed integrata con legge regionale 29 marzo 1980 n. 23, con legge regionale 30 gennaio 1995 n. 6 modificata ed integrata, nonché delle successive legislazioni statali e regionali in materia, la disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni degli elaborati grafici e delle presenti Norme di attuazione.

2. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal P.R.G., non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G. partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione o ad autorizzazione o alle altre procedure previste dalle normative vigenti in materia, così come meglio precisato nella specifica delibera degli oneri.
2. Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese, entro i termini prestabiliti e secondo le prescrizioni comunali.

Art. 4 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia

1. Ogni disposizione o norma della disciplina urbanistica vigente del Comune che risulti in contrasto con il presente P.R.G., espresso nei suoi elementi costitutivi, compreso il regolamento edilizio, è sostituita con quanto previsto dagli elaborati grafici e dalle Norme di attuazione del presente P.R.G.
Le “definizioni dei termini e parametri edilizi ed urbanistici” riportati al successivo art. 12, rimangono in vigore sino all’approvazione del nuovo Regolamento Edilizio comunale da cui verranno automaticamente sostituiti.
2. Nel periodo di salvaguardia si applicano le disposizioni della Legge n. 1902 del 3 novembre 1952 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 5 - Varianti al P.R.G.

1. Le Varianti al P.R.G. vengono adottate ed approvate dal Consiglio Comunale o dalla Provincia di Bologna, secondo le procedure di cui agli artt. 14 e 15 della Legge Regionale n. 47/78 modificata ed integrata.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 6 - Attuazione del P.R.G.

1. L'attuazione del P.R.G. deve avvenire, nel rispetto delle prescrizioni previste dagli elaborati di piano, attraverso gli strumenti di attuazione di cui all'art. 18 della Legge Regionale n. 47/78 modificata, nonché a quanto previsto nella normativa nazionale vigente.

Art. 7 - Strumenti di attuazione diretti del P.R.G.

1. Per gli interventi previsti dal P.R.G. per i quali non sia prevista la formazione di strumenti attuativi preventivi, il P.R.G. si attua a mezzo di strumenti attuativi diretti, quali:

- la concessione onerosa;
- la concessione convenzionata;
- la concessione gratuita;
- l'autorizzazione;
- l'asseverazione di cui all'art. 26 della Legge n. 47/85;
- denuncia di inizio attività (D.I.A.) di cui alla Legge n. 662/96 modificata ed integrata.

2. Nei comparti individuati nelle planimetrie di P.R.G. con apposita perimetrazione, nei quali gli interventi siano da coordinare in modo particolare, o nei quali venga prevista a carico dei soggetti attuatori la contestuale realizzazione o cessione di specifiche aree e di opere di urbanizzazione, il P.R.G. prevede la presentazione di un Progetto Unitario accompagnato da convenzione per disciplinare la realizzazione o cessione di tali opere. Il rilascio della concessione per l'attuazione di tale Progetto unitario, che potrà avvenire anche in fasi distinte e successive, è subordinato al contestuale frazionamento e cessione delle aree interessate dalle opere suddette.

Art. 8 - Strumenti di attuazione preventivi del P.R.G.

1. Gli strumenti attuativi preventivi, sulla base della progettazione urbanistica generale del P.R.G., definiscono la progettazione urbanistica di dettaglio a premessa della progettazione edilizia delle opere, che avverrà a mezzo degli strumenti attuativi diretti di cui all'art. 7 precedente.

2. Sono strumenti preventivi:

- a) i piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, di cui agli artt. 20 e 25 della Legge Regionale n. 47/78 modificata ed integrata;
- b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui all'art. 23 della Legge Regionale n. 47/78 modificata ed integrata;
- c) i piani di recupero di iniziativa pubblica o privata di cui all'art. 26 della Legge Regionale n. 47/78 modificata ed integrata;

- d) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 24 della Legge Regionale n. 47/78 modificata ed integrata;
- e) i Programmi integrati di intervento di cui alla Legge n. 179/92, art. 16, nonché all'art. 20 della Legge Regionale n. 6/95;
- f) gli Accordi di programma di cui alla Legge n. 142/90 nonché all'art. 14 della Legge Regionale n. 6/95;
- g) i piani di sviluppo aziendali o interaziendali di cui all'art. 40 della Legge Regionale n. 47/78 modificata ed integrata nonché alla Legge Regionale n. 18/77 modificata ed integrata;

3. I contenuti, le modalità di formazione ed approvazione di tali strumenti preventivi sono esplicitati nelle Leggi statali e regionali sopracitate.

In particolare dovrà sempre essere predisposto un elaborato specifico che sviluppi tutti i temi relativi alle forniture elettriche (sia cabine che elettrodotti) con parere preventivo dell'Azienda elettrica.

4. E' fatto obbligo di redigere un Piano Particolareggiato (di iniziativa privata) e connesso studio di impatto socioeconomico e ambientale in tutti i casi di strutture di vendita al dettaglio superiori a 2.500 mq di superficie commerciale nonché per tutti i tipi di nuovo insediamento o di riconversione di contenitori in cui si preveda di insediare strutture commerciali superiori a 2.500 mq di influenza sovracomunale, al fine di verificare le compatibilità infrastrutturali dell'insediamento, stimare i potenziali effetti e le possibili modificazioni provocate sull'ambiente, sulla viabilità, sulle condizioni socio-economiche del contesto territoriale in cui l'insediamento commerciale va a collocarsi, nel rispetto e con l'osservanza di quanto stabilito nel D.lgs. 114/98 e dei successivi indirizzi o leggi regionali.

Art. 9 - Controllo sulla attività costruttiva

1. Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio (vedi anche art. 4 precedente), valgono le seguenti disposizioni:

- 1) nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza autorizzazione di abitabilità o agibilità rilasciata dal comune.
- 2) i casi di utilizzazione abusiva di costruzioni, di opere costruite in difformità o in assenza di concessione, e di annullamento di provvedimenti amministrativi rilasciati dal Comune sono regolati rispettivamente dagli artt. 51 - 52 - 53 della Legge Regionale n. 47/78 modificata, nonché dalla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e della Legge 23 dicembre 1996 n. 662.

Art. 10 - Trascrizione in mappa

1. Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio (vedi anche art. 4 precedente), valgono le seguenti disposizioni:

- 1) Presso l'Ufficio Tecnico sono conservate le planimetrie aerofotogrammetriche di P.R.G., che vengono aggiornate a cura di detto ufficio per le opere realizzate.

- 2) Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione edilizia, deve riprodurre su copia delle tavole sopra dette (stralcio in formato A4), l'area interessata dalla richiesta mettendo in risalto sia i confini dell'area asservita alla concessione che il profilo planimetrico dell'opera da realizzare. In caso di modifiche in corso d'opera, dette planimetrie vanno debitamente aggiornate. La mancanza di tale documentazione interrompe l'iter di rilascio della concessione edilizia.

TITOLO III - ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE URBANISTICHE
 DEFINIZIONE DEI TERMINI
 DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 11 - Divisione del territorio in zone urbanistiche

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone urbanistiche:

- 1) zone di tutela (di cui all'art. 33 della Legge Regionale n. 47/78 modificata);
- 2) zone interessate da linee di comunicazione (di cui all'art.45 della Legge Regionale n. 47/78 modificata);
- 3) zone territoriali omogenee (di cui all'art. 13 della Legge Regionale n. 47/78 modificata).

A tali zone vanno applicate le norme specifiche contenute nei successivi CAP: II, III, IV.

Articolo congelato in quanto i termini sono stati riportati nel Regolamento Edilizio comunale.

Art. 12 - Definizione dei termini

- 1) **St - Superficie territoriale**: si definisce superficie territoriale la superficie di un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento preventivo (vedi art. 8); tale area è comprensiva della superficie fondiaria e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previste parametricamente dalle presenti norme.

La St va misurata al netto delle eventuali strade esistenti o previste dal P.R.G. e al lordo delle strade, che saranno previste dal piano particolareggiato all'interno dell'area, e comunque tenendo conto della individuazione grafica, riportata negli elaborati di P.R.G.

- 2) **Sf - Superficie fondiaria**: si definisce superficie fondiaria la superficie di un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

La Sf va misurata al netto delle eventuali strade di progetto previste dal P.R.G. sulla base della situazione catastale esistente o di un rilievo topografico specifico; tale misurazione viene eseguita graficamente dagli elaborati di P.R.G. o dagli eventuali piani esecutivi di esproprio.

Nel caso di aree edificate, la Sf relativa al singolo edificio o gruppi di edifici è data: dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la co-

struzione, oppure, in difetto, dal lotto di pertinenza dell'edificio, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del presente P.R.G. La Sf da destinarsi a nuove costruzioni non dovrà risultare edificata secondo la definizione di cui sopra.

I lotti di terreno che alla data di adozione del P.R.G. siano già edificati o per i quali sia stata rilasciata concessione a edificare, non possono essere frazionati per ottenere una nuova capacità edificatoria, salvo per la parte eccedente l'area di pertinenza dell'edificio esistente o da costruire. Si definisce area di pertinenza di un edificio l'area che risulta dividendo la sua superficie utile complessiva per l'indice di utilizzazione, prescritto dalle norme per la zona in cui l'edificio stesso sorge o sorgerà.

- 3) **Ut - Indice di utilizzazione territoriale**: l'indice di utilizzazione territoriale è il rapporto tra la **Superficie complessiva Sc** costruibile e la Superficie territoriale St; in pratica indica per ogni Ha di St la quantità, espressa in mq., di Sc realizzabile. Tale quantità va calcolata secondo i criteri di cui al successivo punto 7), relativamente alle varie destinazioni d'uso previste dalle norme per le singole zone.
- 4) **Uf - Indice di utilizzazione fondiaria**: l'indice di utilizzazione fondiaria è il rapporto tra la **Superficie utile Su** costruibile, e la Superficie fondiaria Sf; in pratica indica per ogni mq. di Sf la quantità, espressa in mq., di Su realizzabile. Tale quantità va calcolata secondo i criteri di cui al successivo punto 7), relativamente alle varie destinazioni d'uso previste dalle norme per le singole zone.
- 5) **Opere di urbanizzazione primaria**: opere di urbanizzazione primaria sono quelle elencate dall'art. 31 della Legge Regionale n. 47/78 modificata.
- 6) **Opere di urbanizzazione secondaria**: opere di urbanizzazione secondaria sono quelle elencate dall'art. 31 della Legge Regionale n. 47/78 modificata.
- 7) **Superficie Complessiva (Sc)**
1. 7 a - La Superficie Complessiva dell'uso residenziale è data convenzionalmente dalla seguente formula:

$Sc = Su + Snr$ (dove la Snr può essere al massimo pari al 60% della Su)

2. **La Sc** è la misura che si utilizza nel calcolo dell'indice di Utilizzazione Territoriale (Ut); **la Su** è la misura che si utilizza nel calcolo dell'indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf).

3. **La Su (superficie utile)** comprende la superficie di pavimento degli alloggi (comprensiva di tutte le superfici di pavimento relative a disimpegni, ripostigli, sottoscale, tavernette, soffitte e/o altri vani collegati direttamente all'alloggio) misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

4. **La Snr (superficie accessoria non residenziale)**, comprende:

- a) cantine, soffitte (come specificate al successivo comma 5), cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive con esclusione dal conteggio dei corselli di accesso o di distribuzione;

- c) androni di ingresso, porticati liberi di uso privato o condominiale - (calcolati al 50% della superficie);
- d) balconi, terrazzi, terrazzi in falda, logge (terrazzi coperti) - calcolati al 50% della superficie;
- e) i porticati di cui al punto c) precedente sono esclusi dal computo della Snr qualora il PRG o gli strumenti urbanistici particolareggiati d'attuazione ne prescrivano l'uso pubblico;
- f) le scale condominiali sia interne che esterne all'edificio, i ballatoi di distribuzione, i terrazzi di copertura o lastrici solari, nonché i vani ascensore, sono esclusi dal calcolo della Su e della Snr;
- g) ai sensi dell'art. 26, 1° comma, della Legge n. 47 del 28.2.85 e successive modificazioni, non si considera aumento di Su l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne sia per interventi su edifici esistenti che per varianti in corso d'opera di edifici in costruzione.

Complessivamente la Snr potrà avere al massimo una superficie pari al 60% della Su residenziale. Nel caso non sia raggiunto il 60%, rimarrà una quota di servizi non edificata; nel caso sia superato il 60%, la parte eccedente sarà scomputata dalla quota di Su residenziale.

Nel caso di nuove costruzioni residenziali è prescritto prevedere almeno una autorimessa ed una cantina per ogni unità abitativa.

5.1 I vani sottotetto in edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 11/98 (8 aprile 1998) :

- a - sono considerati Superficie Utile quando hanno una altezza utile media interna superiore a m. 2,40 con un minimo assoluto di m. 1,80;
- b - sono considerati spazi accessori delle unità abitative (e quindi conteggiati come Snr) qualora abbiano una altezza media interna inferiore a m. 2,40;
- c - non sono da considerarsi nè Snr nè Su i sottotetti o porzione di essi, aventi altezza interna inferiore a m. 1,80.

5.2 I vani sottotetto in edifici costruiti dopo l'entrata in vigore della L.R. 11/98 (8 aprile 1998) :

- a - sono considerati Superficie Utile quando hanno una altezza utile media interna superiore a m. 2,50 con un minimo assoluto di m. 1,80;
- b - sono considerati spazi accessori delle unità abitative (e quindi conteggiati come Snr) qualora abbiano una altezza media interna inferiore a m. 2,50;
- c - non sono da considerarsi nè Snr nè Su i sottotetti o porzione di essi, aventi altezza interna inferiore a m. 1,80.

2. 7b - Per Superficie utile Su relativa alle funzioni direzionali e commerciali al dettaglio compatibili con la residenza previste in qualsiasi zona territoriale omogenea, si intende la superficie di pavimento di tutti i locali, fuori e dentro terra, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, con esclusione dal conteggio delle seguenti superfici:

- degli spazi destinati alle centrali tecnologiche di servizio di qualsiasi genere;
- degli spazi destinati ad autorimesse o posti auto (sia in superficie che interrati) o posti auto coperti di pertinenza dell'insediamento.

La Su come sopra definita deriva dal calcolo dell'indice di Utilizzazione Territoriale (UT) e dell'indice di Utilizzazione Fondiaria (UF).

3. 7c - Per Superficie utile di edifici destinati ad attività produttive, previste nelle zone territoriali omogenee D ed E si intende la somma delle superfici lorde (cioè

comprehensive della proiezione orizzontale dei muri, scale e ascensori) di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione della superficie relativa ai servizi igienici, alla centrale termica, alla centrale elettrica, alla centrale di condizionamento dell'aria, ad impianti di depurazione e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente prescritto dai competenti organi di controllo; sono escluse altresì dal conteggio di Su le tettoie o pensiline, aperte almeno su tre lati, fino ad un massimo pari al 10% della superficie utile complessiva dell'insediamento, nonché le eventuali coperture dei parcheggi privati interni all'azienda in misura tale da non superare le quantità previste all'art. 13 successivo.

4. 7d - Per superficie utile Su relativa alle attività alberghiere (classificate come zone D), si intende la superficie di pavimento di tutti i piani fuori ed entro terra, di tutti i locali, fuori e dentro terra, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, con esclusione dal conteggio delle seguenti superfici:

- degli spazi destinati a portineria, ad uffici funzionali e di pertinenza dell'attività insediata;
- degli spazi destinati alle centrali tecnologiche di servizio di qualsiasi genere;
- degli spazi destinati ad autorimesse o posti auto (sia in superficie che interrati) o posti auto coperti di pertinenza dell'insediamento.

La Su come sopradefinita deriva dal calcolo dell'indice di Utilizzazione Territoriale (UT) e dell'indice di Utilizzazione Fondiaria (UF).

5. 7e - Per Superficie utile Su relativa alle attrezzature di cui alle zone territoriali omogenee F e G , si intende la somma delle superfici lorde di ciascun piano, fuori ed entro terra.

- 8) **Hf - Altezza dei fronti:** è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:
- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;
 - linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino al 40%);
 - linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore del 40%);
 - sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a mt. 1,20 (per gli edifici con copertura piana).
- 9) **Q - Rapporto di copertura:** misurata in percentuale, rappresenta il valore massimo del rapporto fra la Superficie coperta (Sq) di tutti gli edifici ricadenti all'interno dell'area relativa a ciascun intervento edilizio e la Superficie dell'area medesima (Sf); tale rapporto va verificato in modo che sia : $Sq/Sf < Q$.
La Superficie coperta (Sq) è data dalla proiezione orizzontale di tutti i corpi di fabbrica, compresi i corpi aggettanti chiusi con sporto superiore a m. 1,50.
- 10) **VP - Verde permeabile:** misurato in percentuale rappresenta la dotazione minima di sistemazione a verde non pavimentato, in modo da consentire l'assorbimento delle acque superficiali; le pavimentazioni grigliate vengono conteggiate al 50% della loro superficie.
- 11) **Sm - Superficie minima di intervento:** per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta dalle norme per realizzare gli interventi e su tale superficie vengono calcolati gli indici di utilizzazione.

Art. 13 - Parcheggi e Verde : disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente articolo riguardano la dotazione minima di parcheggi privati e pubblici, la dotazione di verde e le prescrizioni relative alle infrastrutture ENEL.

1.1) Parcheggi

In tutti gli interventi di nuova edificazione (anche se ottenuta mediante demolizione con ricostruzione), di ampliamenti, di ristrutturazioni, di cambiamenti di destinazioni d'uso con opere, dovranno essere previsti parcheggi privati e parcheggi pubblici (questi ultimi devono essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale o monetizzati dove previsto), nelle misure indicate nelle tabelle di seguito allegate, in funzione dell'uso specifico.

Ai sensi dell' art. 2, comma 2° della Legge Regionale n. 46/88 modificata ed integrata, sono individuati i seguenti raggruppamenti degli usi previsti dal P.R.G.:

- a) funzioni abitative;
- b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali come definite dal D. L.vo n. 114/98, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- c) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto b) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.
- d) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;

2. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili connesso o meno a trasformazioni fisiche degli stessi, che comporti aumento del carico urbanistico, ovvero il passaggio da una all'altra delle categorie sopraelencate, deve essere subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standard di parcheggio previsto nelle tabelle di seguito allegate, se in misura maggiore rispetto quelli esistenti; non si considera aumento di carico urbanistico il frazionamento di una unità immobiliare in più unità immobiliari a parità di Su.

3. Qualora nell'ambito del medesimo edificio o area di intervento siano compresenti più locali o spazi per due o più delle destinazioni suddette, la quota di parcheggi di cui al presente articolo dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singola destinazione.

4. Nel caso in cui non risulti possibile ricavare all'interno dell'area di intervento i parcheggi pubblici e solamente nelle zone indicate nelle tabelle di seguito allegate, è possibile monetizzare gli stessi ai sensi del 9° comma dell'art. 46 della Legge Regionale n. 47/78 modificata ed integrata, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.

5. In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 46 della L.R. 47/78, le aree destinate a verde pubblico che si collocano in ambiti di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale,

demaniale e cimiteriale non possono essere conteggiate per il soddisfacimento degli standard urbanistici.

6. DEFINIZIONI

Requisiti tipologici dei parcheggi

6.1. In tutti i tipi di parcheggio, anche ai fini del rispetto della Legge n. 122/89, la superficie convenzionale di un "posto auto" si considera pari a mq. 12,50 esclusi gli spazi di manovra (corselli); le dimensioni lineari del singolo posto auto non possono essere inferiori a m. 2,50x5,00.

6.2. I parcheggi privati o pertinenziali - autorimesse o posti auto - (cioè quelli esistenti o quelli che verranno realizzati in funzione di nuove unità immobiliari residenziali o per altre attività, e che non possono ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale ai sensi della Legge n. 122/89) costituiscono "Snr", Superficie accessoria non residenziale ai fini del calcolo dell'edificabilità; per questa tipologia di parcheggio i corselli di accesso e distribuzione, sia interrati che a raso, non vengono conteggiati.

6.3. I parcheggi pubblici (tali parcheggi devono sempre essere di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione e gestione può essere affidata a soggetti privati con apposito provvedimento comunale <convenzione>) devono essere realizzati nel rispetto delle dimensioni di cui al precedente punto 1; sono previsti due casi:

- a) quando vengono previsti e realizzati su fronte strada con accesso diretto dalla sede stradale, si conteggiano escludendo lo spazio di manovra (che nel caso specifico è rappresentato dalla sede stradale comprendente o meno il marciapiede o pista ciclabile o aiuola, vedi figura 1);

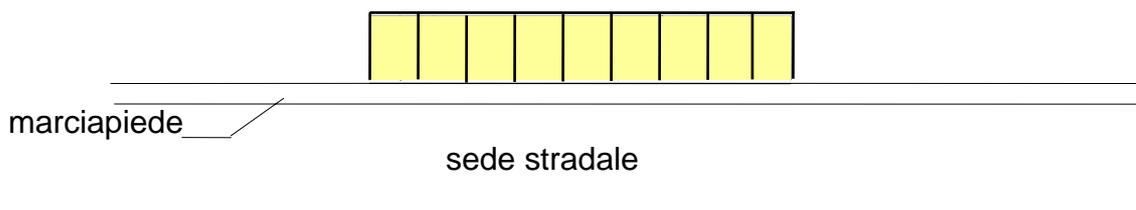


figura 1

- b) quando vengono previsti e realizzati con una soluzione accorpata e con accessi selezionati dalla sede stradale, si considera ai fini del conteggio, tutta la superficie destinata a parcheggio compresa quella dei corselli di distribuzione, vedi figura 2).

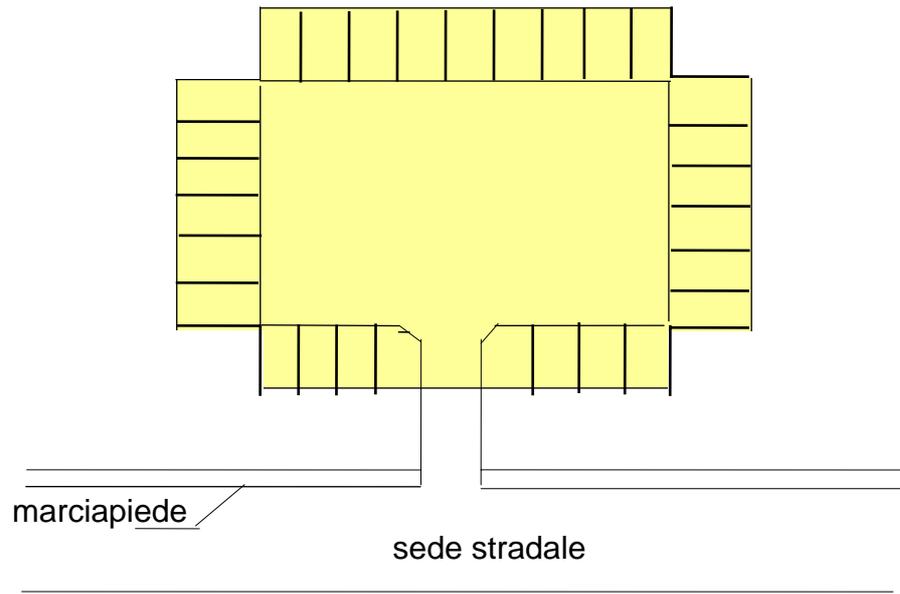


figura 2)

Art. 13 - TABELLA PARCHEGGI

LE SEGUENTI PRESCRIZIONI, CLASSIFICATE PER USO VALGONO IN TUTTE LE ZONE OMOGENEE				
a) FUNZIONI ABITATIVE				
IN ZONA DI COMPLETAMENTO B ⁽⁴⁾ , D, F,G e zona A				IN ZONA DI ESPANSIONE C
Tipo di intervento	Manut. Ordin. Manut. Straord. Ampliamento ⁽¹⁾ Frazionamento senza cambio d'uso, e senza aumento di Su	Ampliamento ⁽²⁾ Ristrutturazione: mediante cambio di destinazione d'uso (da altro uso a residenza) Frazionamento senza cambio d'uso, ma con aumento di Su	Nuova costruzione intesa come Demol. e ricostruzione Nuova costruzione su lotto libero Ristrutt. Urbanistica Cambio di destinazione d'uso globale (da altro uso a residenza) di porzione e/o unità immobiliare autonomamente funzionale e utilizzabile	Nuova costruzione
Parcheggi Privati pertinenziali	-----	30 mq. ogni 100 mq. di Su in ampliamento esclusa la zona B3	2 posti auto per alloggio (di cui almeno il 50% in autorimesse; tranne nel caso di cambio di destinazione d'uso)	2 posti auto per alloggio (di cui almeno il 50% in autorimesse)
Parcheggi Pubblici	Parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di P.R.G.	5 mq. ogni 25 mq. di Su ⁽³⁾ in ampliamento monetizzabili nelle zone A, B1, B2, B4; solo in caso di cambio d'uso nelle zone B3 e B5 (L.R. 47/78 art. 46, 9° comma)	5 mq ogni 25 mq di Su ⁽³⁾ monetizzabili nelle zone B 8.1; nelle zone B3 e B5 solo nel caso di cambio d'uso e di demolizione con ricostruz. ; (L.R. 47/78 art. 46, 9° comma)	Secondo le quantità specifiche indicate per ogni comparto (L.R. 47/78 art. 46 2° comma)

(1) Ampliamento funzionale dell'unità abitativa esistente, ove non si creano nuove unità abitative, compresa

(2) Ampliamento della Su esistente che crea nuove unità abitative, compresa la ristrutturazione: con aumento di Su o trasformazione di Snr, solo in zone B

(3) 5 mq di parcheggio per ogni abitante teorico (1 abitante teorico = 25 mq di Su) - di cui all'art. 37, comma 3°, della Legge Regionale 47/78 modificata

(4) In tutte le zone B devono essere monetizzati i parcheggi pubblici quando non raggiungono almeno la dimensione di quattro posti auto (50 mq) o quando si configuri la oggettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile sul fronte strada.

Art. 13 - TABELLA PARCHEGGI

LE SEGUENTI PRESCRIZIONI, CLASSIFICATE PER USO VALGONO IN TUTTE LE ZONE OMOGENEE				
b) FUNZIONI DIREZIONALI, FINANZIARIE, ASSICURATIVE, FUNZIONI COMMERCIALI AL MINUTO, IVI COMPRESI GLI ESERCIZI PUBBLICI E L'ARTIGIANATO DI SERVIZIO, LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI TIPO MANUFATTURIERO ARTIGIANALE SOLAMENTE SE LABORATORIALI, FUNZIONI DI SERVIZIO, IVI COMPRESI LE SEDI DI ATTIVITÀ CULTURALI, RICREATIVE, SANITARIE, PUBBLICHE E PRIVATE E STUDI PROFESSIONALI, FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO.				
IN ZONA DI COMPLETAMENTO B ⁽³⁾ , D, F,G, zona A e zona E ⁽⁴⁾				IN ZONA DI ESPAN- SIONE C e D
Tipo di intervento	Manut. Ordin. Manut. Straord. Ristrutturazione Ampliamento ⁽¹⁾ Frazionamento senza cambio d'uso, e senza aumento di Su	Ampliam. ⁽²⁾ Frazionamento senza cambio d'uso, ma con au- mento di Su Ristrutturazione: mediante cambio di destinazione d'uso (da altro uso a terziario)	Nuova costruzione intesa come Demol. e ricostru- zione Nuova costruzione su lotto libero Ristrutt. Urbanistica Cambio di destinazione d'uso globale (da altro uso a uso terziario) di porzione e/o unità im- mobiliare autonomamente funzionale e utilizzabile	Nuova costruzione
Parcheggi Privati pertinenziali	-----	30 mq. ogni 100 mq. di Su in ampliamento o soggetta a cambio d'uso	30 mq. ogni 100 mq. di Su	30 mq. ogni 100 mq. di Su
Parcheggi Pubblici	Parcheggi già cartografi- camente individuati negli elaborati di P.R.G.	40 mq ogni 100 mq di Su in ampliamento monetizzabili nelle zone A e B e zone D4 (L.R. 47/78 art. 46, 9° comma)	40 mq ogni 100 mq di Su monetizzabili nelle zone A ; nelle zone B solo in caso di cambio d'uso, (L.R. 47/78 art. 46, 9° comma)	40 mq ogni 100 mq di Su (L.R. 47/78 art. 46 4° comma)

(1) Ampliamento funzionale dell'unità locale esistente, che non crea nuove unità immobiliari

(2) Ampliamento della Su esistente che crea nuove unità locali

(3) In tutte le zone B devono essere monetizzati i parcheggi pubblici quando non raggiungono almeno la dimensione di quattro posti auto (50 mq) o quando si configuri la oggettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile sul fronte strada.

(4) Per le zone E vedi prescrizioni specifiche art. 22 e seguenti

Art. 13 - TABELLA PARCHEGGI

LE SEGUENTI PRESCRIZIONI, CLASSIFICATE PER USO VALGONO IN TUTTE LE ZONE OMOGENEE					
c) FUNZIONI PRODUTTIVE DI TIPO MANUFATTURIERO AD ECCEZIONE DI QUELLE DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO B) IVI COMPRESI GLI INSEDIAMENTI DI TIPO AGROINDUSTRIALE E GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INTENSIVO, FUNZIONI COMMERCIALI ALL'INGROSSO.					
IN ZONA DI COMPLETAMENTO B ⁽¹⁾ , D, F, G				IN ZONA DI ESPANSIONE D	ATTREZZ. PUBBLICHE F e G
Tipo di intervento	Manut. Ordin. Manut. Straord. Ristrutturazione Frazionamento senza cambio d'uso, e senza aumento di Su	Ampliamento ⁽²⁾ Frazionamento senza cambio d'uso, ma con aumento di Su Ristrutturazione: mediante cambio di destinazione d'uso (da altro uso a produttivo)	Nuova costruzione intesa come Demol. e ricostruzione Nuova costruzione su lotto libero Ristrutt. Urbanistica Cambio di destinazione d'uso globale (da altro uso a uso terziario) di porzione e/o unità immobiliare autonomamente funzionale e utilizzabile	Nuova costruzione	-----
Parcheggi Privati pertinenziali	-----	15 mq. ogni 100 mq. di Su in ampliamento o soggetta a cambio d'uso	15 mq. ogni 100 mq. di Su	15 mq. ogni 100 mq. di Su	-----
Parcheggi Pubblici	Parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di P.R.G	10% della Su monetizzabili nelle zone D1 e D2 e soggetta a gestione convenzionata in caso di progetti unitari	10% della Su monetizzabili nelle zone D1 e D2 solo in caso di cambio d'uso e soggetta a gestione convenzionata in caso di progetti unitari	5% della ST	15 mq. ogni 100 mq di Sf o altre quantità per impianti specialistici

- (1) In tutte le zone B e D devono essere monetizzati i parcheggi pubblici quando non raggiungono almeno la dimensione di quattro posti auto (50 mq) o quando si configuri la oggettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile sul fronte strada.
- (2) Nelle zone industriali realizzate mediante piano di lottizzazione o piano degli insediamenti produttivi in virtù del P.R.G. del 1973 (comparti di via Serenari, via Bonazzi, via Grandi, via A.Costa e nelle zone artigianali di via Buozzi, Rosselli e Marabini), non vanno richiesti i parcheggi pubblici quando si interviene sulle aziende esistenti, in quanto lo standard è già presente in virtù del progetto originario e verificato dal Piano dei Servizi.

1. 2) Dotazione di verde

1. In tutti gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione globale con ampliamento della sagoma dell'edificio relativi a zone residenziali e a zone produttive, dovrà essere prevista la sistemazione a verde di una quota del lotto di pertinenza così come definita per ogni zona omogenea. Il progetto dovrà documentare sia le alberature esistenti sia le previsioni relative alla sistemazione definitiva dell'area non edificata (tipo e ubicazione delle essenze, tipo di pavimentazione, di recinzione, ecc.). Le piante di alto fusto dovranno essere scelte in prevalenza fra quelle a foglia caduca tipiche della zona.

2. In tutto il territorio comunale è prescritta la conservazione dell'impianto arboreo non produttivo esistente; sarà possibile in via eccezionale abbattere alberature previo nulla-osta dell'Amministrazione Comunale con l'obbligo di reimpiantare un nuovo albero, che sarà della stessa essenza di quello abbattuto nel caso in cui rientri tra quelli censiti come alberi monumentali, ed iscritti negli appositi elenchi conservati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

3. Anche nei parcheggi dovranno essere ubicate alberature in modo opportuno che contribuiscano al disegno complessivo dei percorsi viabilistici e pedonali, nella misura minima di 1 pianta ogni 2 posti auto di parcheggio.

4. In ogni caso dovrà essere rispettato quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato, approvato dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione Consiliare n° 9 del 24/01/1995.

1.3) Cabine elettriche (cabine di tipo MT/bt)

1. Nel caso di interventi con superficie utile superiore a 1000 mq., o di interventi che richiedano un potenziamento della fornitura di energia elettrica, o di nuovi insediamenti mediante Piano Particolareggiato, il richiedente la concessione dovrà allegare un parere preventivo dell'Azienda elettrica sulla necessità o meno di realizzare nuove cabine elettriche MT/bt (la superficie utile delle cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione non viene considerata ai fini del calcolo delle superfici edificabili previste per le varie zone omogenee individuate sul territorio comunale). All'interno di tutte le zone omogenee, le cabine elettriche non sono soggette al rispetto delle distanze dalle strade, salvo quanto disposto dal codice della strada modificato ed integrato e dal relativo regolamento di attuazione.

CAPO II - ZONA DI TUTELA

Art. 14 - Zone di tutela**1) OGGETTO DELLA ZONA**

1. Sono zone di tutela ai sensi dell'art. 33 della Legge Regionale n. 47/78 modificata:

A) Le zone di tutela dell'idrologia sotterranea e superficiale.

B) Il sistema delle zone fluviali, suddivise nei seguenti sottosistemi:

- 1) **la zona fluviale (ZF)** che comprende l'invaso del corso d'acqua e le particelle demaniali laterali all'invaso;
- 2) **la zona di tutela fluviale (TF)** che comprende oltre alla zona individuata cartograficamente dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (art. 17) così come individuate per il fiume Reno, per il Canale Navile e per il Savena abbandonato, **anche le fasce di pertinenza fluviale (PF)** individuate sulla base del "Piano stralcio per il Sistema idraulico Navile - Savena abbandonato" che definisce tali fasce come "quell'insieme di aree all'interno delle quali possono essere realizzati gli interventi necessari a ridurre l'artificialità del corso d'acqua, a recuperare la funzione di corridoio ecologico e a far defluire con sicurezza le portate caratteristiche del corso d'acqua, comprese quelle relative ad eventi estremi, mediante opere di regimentazione caratterizzate da basso grado di artificialità";
- 3) **le aree di localizzazione degli interventi (Li)** destinate alla realizzazione delle "casse di espansione";

Negli elaborati di zonizzazione in scala 1:5000 ed in scala 1:2000, i sottosistemi compresi nel punto 2, sono stati accorpati sotto la definizione "**Zone di tutela e pertinenza fluviale (PTF)**" al fine di predisporre una semplificazione al regime normativo.

C) Le zone interessate dai maceri.

D) La zona individuata come A.R.E (Area di Riequilibrio Ecologico)

E) Reti Ecologiche (vedi Prescrizioni particolari in calce al presente articolo)

2) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono rispettivamente per ogni zona:

A) Nelle zone di tutela dell'idrologia sotterranea e superficiale, fortemente vulnerabili dal punto di vista idrogeologico, sono dettate le prescrizioni di cui al successivo paragrafo 3.

B) Le zone fluviali (TF+PF) sono destinate alla regimentazione idraulica del corpo idrico, al contenimento delle infrastrutture necessarie all'ottimale deflusso naturale e al contenimento delle opere di attraversamento, al mantenimento e al ripristino dell'ambiente necessario alla persistenza o alla ricostruzione della flora e della fauna spontanea, alla formazione dei parchi pubblici fluviali (vedi successivo art. 39, zona F4).

Le opere possibili in queste zone sono solo le opere idrauliche, cioè quelle necessarie per la regolazione dei corsi d'acqua, per la sistemazione idrogeologica dei relativi bacini e per la difesa delle aree esondabili, nonché quelle destinate alla conservazione e all'incremento delle risorse idriche pubbliche disponibili e utilizzabili; tali opere sono pubbliche e si realizzano e si mantengono a completo carico della Regione; tutti i soggetti, pubblici o privati, possono realizzare opere negli alvei o in connessione con essi per la difesa dei beni di loro proprietà, previa autorizzazione, purché tali opere non contrastino con le scelte dei piani di bacino idrografico, qualora esistenti.

Nelle zone fluviali non sono ammessi depositi di rifiuti solidi (terreni, macerie, rifiuti, ecc.), scarichi idrici non in conformità con le Leggi n. 319/76, 650/79, 172/95 e successive modificazioni, movimenti di riporto, scavo e spianamento del terreno se non previsti da specifici progetti approvati di sistemazione idraulica, tagli di alberi o prelievi di vegetazione senza autorizzazione da parte degli Enti preposti.

Sono ammesse solo costruzioni relative ai servizi tecnologici di tipo idraulico di cui ai commi precedenti, nonché quelle connesse al mantenimento delle attività agricole, condotte con criteri di tipo biologico volti al contenimento dell'uso di prodotti fitosanitari (così come definiti dal DPR 1255/68) ed ogni altra tecnica agronomica aggressiva e fortemente impattante per l'ambiente naturale specifico particolarmente delicato.

- C) Le zone interessate dai maceri sono destinate al mantenimento ed alla valorizzazione degli stessi; possono quindi assumere un uso legato alla produzione agricola, un uso didattico e culturale, eventualmente un uso per allevamenti ittici, nel qual caso rientrano nella normativa di cui all'art. 30.
- D) La zona destinata ad A.R.E viene destinata all'uso specifico per la quale è stata realizzata e finanziata dalla Regione Emilia-Romagna (Legge Regionale n. 11/88).

3) MODALITA' DI INTERVENTO

- A) Nelle zone di tutela dell'idrologia sotterranea e superficiale si interviene con le seguenti prescrizioni:
- 1) Definizione delle zone di tutela.
 1. La presente normativa ai fini della tutela, con riferimento alla cartografia di cui alle tavole n. 1 (carta idromorfologica) e n. 2 (carta idrogeologica) ed alla relativa relazione geologica illustrativa, individua le seguenti zone:
 - A) Zona di tutela degli spartiacque idrogeologici come apparati distributori delle acque sotterranee alle falde superficiali freatiche e salienti provenienti dalla "ricarica" della pedecollina, alta pianura ed in modesta parte dalla superficie. La tutela è riferita tanto alle funzioni naturali di drenaggio e trasmissività delle acque sotterranee, quanto alla qualità delle stesse. Nel testo e nella legenda della tavola n. 2 (carta idrogeologica) questa tutela è denominata "tutela A";
 - B) Zona di tutela della permeabilità sotterranea in aree ove la densità insediativa può aver già parzialmente compromesso le funzioni naturali dell'acquifero. Nel testo e nella legenda della tavola n. 2 (carta idrogeologica) questa tutela è denominata "tutela B";
 - C) Zona di tutela particolare dall'inquinamento delle acque sotterranee e superficiali per la presenza di significative situazioni locali di depressione piezometrica

della falda superficiale, attribuite ad eccessivo emungimento delle falde profonde, che determinano alto rischio di contaminazione delle risorse idropotabili profonde. La tutela è riferita in particolare alla qualità delle acque sotterranee e superficiali. Nel testo e nella legenda della tavola n. 2 (carta idrogeologica) questa tutela è denominata "tutela C";

D) Zona di salvaguardia che delimita la fascia fluviale che potrà essere interessata da opere idrauliche di superficie e/o sotterranee. La zona è indicata per il Navile nella tavola n. 1 (carta idromorfologica), per il Reno si intende l'intera superficie compresa tra il piede esterno dell'argine fino all'alveo attuale; questa tutela sarà denominata "tutela D".

2. I pozzi freatici (profondità non superiore ai 15 metri) del comune devono essere, ove possibile, conservati e mantenuti in stato di efficienza.

2) Rapporti tra manufatti edilizi ed acquiferi.

1. Al fine di predeterminare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo di qualsiasi opera con il sottosuolo e le acque sotterranee, e viceversa, l'interferenza della variazione stagionale del livello statico delle acque sotterranee con manufatti sotterranei, è opportuno seguire le seguenti prescrizioni, schematizzate in tre categorie di casi:

Caso I) L'area è caratterizzata da falda saliente (cioè è presente un livello impermeabile al tetto dell'acquifero più superficiale che determina una differenza di quota tra il livello statico e la quota di soggiacenza della falda più superficiale (vedasi relazione geologica al P.R.G.) e l'edificio di progetto ha strutture di fondazione incastrate a quote più alte rispetto a quella di reale soggiacenza. In questo caso, quindi, permane dopo l'intervento un intervallo impermeabile al tetto dell'acquifero;

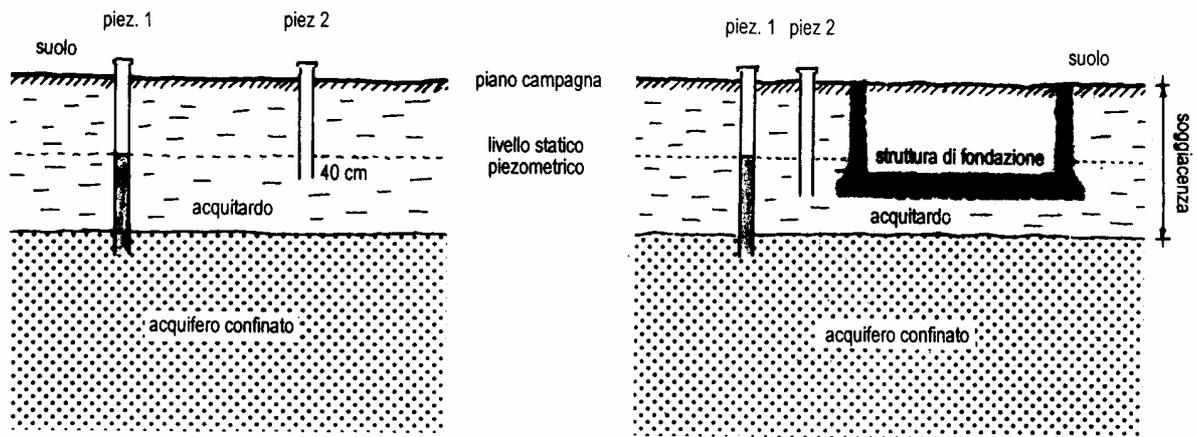
Caso II) L'area di progetto ha falda libera di risalire (coincidenza tra soggiacenza reale e livello statico) e l'edificio di progetto ha strutture di fondazione incastrate a quote più alte rispetto a quella di reale soggiacenza minima stagionale;

Caso III) L'edificio di progetto ha strutture di fondazione incastrate entro la falda sia essa freatica oppure saliente.

2. Analisi da effettuare:

Caso I) La dimostrazione della locale salienza o "artesianità" della falda più superficiale richiede l'installazione di almeno due tubi piezometrici (vedi figura) di cui **il primo** spinto fin dentro la falda, utile a definire il livello statico locale; **il secondo, di controllo**, scavato ad una profondità maggiore di almeno 40 centimetri rispetto alla quota statica rilevata con il primo piezometro (o meglio ancora fino alla profondità di incastro delle strutture di fondazione). I piezometri dovranno essere protetti in superficie (tombino) per evitare l'ingresso di acqua indesiderata dalla superficie; trascorsi 10 giorni dall'installazione, l'assenza di acqua nel piezometro di controllo, costituisce prova di relativa impermeabilità locale della copertura. In questo caso qualunque struttura abbia una profondità di incastro contenuta nell'intervallo indagato dai piezometri di controllo può essere considerata ininfluenza rispetto all'acquifero ed alla falda, e quindi non sussiste controindicazione all'edificazione dal punto di vista idrogeologico.

Il numero di piezometri di controllo dovrà essere proporzionato all'estensione dell'area di progetto così da verificare i punti estremi del futuro manufatto.



Caso II) Occorre una verifica puntuale del livello di massima risalita stagionale della falda. Può essere assunto, come riferimento, il dato desumibile dalla tavola n. 2 (carta idrogeologica) allegata alla Variante Generale al P.R.G. interpolando geometricamente la quota tra le isolinee riportate. Livelli statici minori rispetto a quelli desumibili dalla citata carta dovranno essere documentati con serie di rilievi eseguiti su pozzi certamente freatici, esistenti nei dintorni, dopo almeno tre giorni di assenza di pompaggio, e nel periodo dell'anno solitamente di maggior risalita della falda (marzo - maggio).

L'edificio di progetto, nel caso le strutture di fondazione non interessino la falda, neppure nel periodo della sua massima risalita, non determina impatto sull'acquifero saturo, ma determina una diminuzione della protezione naturale dall'inquinamento, ed una diminuzione della potenziale infiltrazione dalla superficie.

Caso III) Nella situazione di diretta interferenza con l'acquifero occupato dalla falda è opportuno che gli interventi di progetto siano di modesta entità e limitati a destinazioni d'uso residenziali, o di servizio all'agricoltura.

Interventi insediativi o di altro genere (trincee drenanti, sottopassi, gallerie, ecc.) che richiedano l'inserimento di strutture artificiali entro l'acquifero saturo per dimensioni lineari superiori a 200 metri, e con direzione parallela alle isolinee di cui alla tavola n. 2 (carta idrogeologica), dovrà essere presentata all'Ufficio Tecnico accompagnata da una specifica relazione idrogeologica che valuti, anche quantitativamente, gli effetti dell'opera sulla falda (raggio di influenza per innalzamenti e abbassamenti, perdita di efficienza dell'acquifero) e le eventuali possibili attenuazioni del danno idrogeologico provocato dall'opera d'ingegneria.

3. Le considerazioni idrogeologiche relative all'indicazione del livello statico ed alla soggiacenza della falda in rapporto alla profondità di incastro delle strutture di fondazione dell'opera di progetto, di cui al presente articolo, verranno riportate nella relazione geologico - tecnica che, di norma (D.M. 11/03/1988), deve accompagnare la fase di massima della progettazione.

3) Costruzione di vani interrati ed opere di ingegneria sotterranee, depositi, cisterne e contenitori sotterranei.

1. Nelle zone di tutela A:

- a) Negli edifici isolati, con destinazione residenziale, per lo smaltimento delle acque nere non può essere ammessa la subirrigazione o la utilizzazione di fosse a dispersione diretta; saranno ammissibili, previo accordo con la competente ARPA, gli scarichi in superficie dopo filtraggio attraverso sabbia e carboni attivi, questi ultimi da sostituire almeno ogni 4 mesi, o attraverso altri accorgimenti depurativi da stabilire nei vari casi secondo l'entità e la tipologia dell'intervento. Le attività esistenti che impieghino nel ciclo di lavorazione o producano sostanze liquide o solide idroinquinanti, devono essere dotate di aree di scarico e carico di dette sostanze, impermeabilizzate e dotate di pozzetti di raccolta dei liquidi eventualmente sversati accidentalmente. Le stesse attività dovranno avere scarichi nella rete fognante con collettamento dotato di pendenza tale da garantire un rapido e sicuro allontanamento delle acque nere e bianche dal perimetro esterno dell'edificio;
- b) Tra gli edifici con destinazione zootecnica non sono ammessi gli allevamenti suinicoli con pulizia idrica degli stalletti e/o stoccaggio liquami, e gli allevamenti di bovini su grigliato. Gli allevamenti suinicoli possono essere ammessi solo se con pulitura a secco degli stalletti e se viene comunque prevista la raccolta delle eventuali acque di lavaggio con apposite canalette ricavate direttamente nel solaio di pavimentazione, oppure nell'eventuale platea di fondazione impermeabilizzata; in ogni caso non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto gli edifici. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati con impermeabilizzazione (geotessili) di fondo e delle pareti.
- c) Depositi e cisterne, vani interrati per uso civile o produttivo non sono ammessi nel caso III; sono ammessi nel caso I, senza altra prescrizione, e nel caso II (entro l'intervallo non saturo) sono ammessi se accompagnati dalla impermeabilizzazione di fondo e pareti con geotessile idoneo a contenere i fluidi presenti (in particolare per eventuali strutture di contenimento di deiezioni, impianti produttivi che utilizzino olii o sostanze idroinquinanti), da strutture di fondazione a platea per le attività che impieghino sostanze idroinquinanti nel ciclo lavorativo. Le nuove attività in cui sia prevista la produzione e/o lo stoccaggio in sito di liquami, è opportuno privilegiare gli impianti "fuori terra", ispezionabili.
- d) Per le opere d'ingegneria di interesse pubblico, sotterranee ricadenti nel caso I non vi sono prescrizioni; per quelle ricadenti nel caso II, non altrimenti eseguibili, sarà indispensabile l'esecuzione di uno studio che definisca le misure di attenuazione dell'inquinamento prodotto sulle acque sotterranee anche nella fase di esecuzione delle opere; nel caso III inoltre dovrà essere verificato quanto già esposto nel punto 2) precedente.

2. Nelle zone di tutela B:

- a) Non sono ammessi vani interrati che si presentino nel Caso III; per le opere d'ingegneria di interesse pubblico, sotterranee ricadenti nel Caso I non vi sono prescrizioni; per quelle ricadenti nel Caso II, non altrimenti eseguibili, sarà indispensabile l'esecuzione di uno studio che definisca le misure di attenuazione dell'inquinamento prodotto sulle acque sotterranee anche nella fase di esecuzione delle opere.

3. Nelle zone di tutela C:

- a) Negli edifici isolati, con destinazione residenziale, per lo smaltimento delle acque nere non può essere ammessa la subirrigazione o la utilizzazione di fosse a dispersione diretta; saranno ammissibili, previo accordo con la competente ARPA, gli scarichi in superficie dopo filtraggio attraverso sabbia e carboni attivi, questi ultimi da sostituire almeno ogni 4 mesi, o attraverso altri accorgimenti depurativi da stabilire nei vari casi secondo l'entità e la tipologia dell'intervento. Le attività esistenti che impieghino nel ciclo di lavorazione o producano sostanze liquide o solide idroinquinanti, devono essere dotate di aree di scarico e carico di dette sostanze, impermeabilizzate e dotate di pozzetti di raccolta dei liquidi eventualmente sversati accidentalmente. Le stesse attività dovranno avere scarichi nella rete fognante con collettamento dotato di pendenza tale da garantire un rapido e sicuro allontanamento delle acque nere e bianche dal perimetro esterno dell'edificio;
- b) Tra gli edifici con destinazione zootecnica non sono ammessi gli allevamenti suinicoli con pulizia idrica degli stalletti e/o stoccaggio liquami, e gli allevamenti di bovini su grigliato. Gli allevamenti suinicoli possono essere ammessi solo se con pulitura a secco degli stalletti e se viene comunque prevista la raccolta delle eventuali acque di lavaggio con apposite canalette ricavate direttamente nel solaio di pavimentazione, oppure nell'eventuale platea di fondazione impermeabilizzata; in ogni caso non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto gli edifici. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati con impermeabilizzazione (geotessili) di fondo e delle pareti. Per le eventuali strutture interrato di contenimento di deiezioni è opportuno prevedere "incentivi" per la realizzazione di impianti "fuori terra", ispezionabili.
- c) Tenendo conto dell'alta fragilità idrogeologica dell'area di tutela "C", area in cui è provata la connessione, sia pure indiretta e con tempi di transito molto lunghi tra la superficie e falde profonde sfruttate dai campi pozzi idropotabili della città di Bologna, è opportuno non ammettere la possibilità di realizzare depositi, cisterne e vani interrati in nessun caso, perchè gli scavi indeboliscono le "difese naturali" degli acquiferi superficiali; le cisterne e depositi interrati, inoltre, avvicinano la sorgente di possibile inquinamento, agli acquiferi stessi, e diminuiscono le possibilità di controllo di eventuali perdite. Per le cisterne e depositi interrati per sostanze idroinquinanti, liquide o in fase solida ma solubili, eventualmente presenti è opportuno un controllo e, ove possibile, l'incentivo a realizzare protezioni e monitoraggi stabili, o a realizzare impianti di stoccaggio "fuori terra", ispezionabili. Per le opere d'ingegneria sotterranee d'interesse pubblico, non altrimenti eseguibili (sottopassi, gallerie, ecc.), dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici utili a ridurre al minimo l'impatto sugli acquiferi e ad attenuare l'effetto di diminuzione delle difese naturali all'infiltrazione verticale di eventuali inquinanti, già nella fase di cantiere. Un preciso progetto delle opere di attenuazione dell'impatto idrogeologico dovrà essere presentato all'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'avvio dei lavori, anche nelle situazioni ricadenti nel caso I.
- d) Per i più volte richiamati motivi di rischio di inquinamento delle falde profonde è opportuno sconsigliare le immissioni di acque superficiali nel sottosuolo, anche per motivi di compensazione idraulica, se non nei casi di certezza di mantenimento della buona qualità dell'acqua utilizzata.

4) Compensazioni per le impermeabilizzazioni

1. La pericolosità idraulica è spesso determinata dalla riduzione dei tempi di concentrazione e dagli eccessivi volumi d'acqua che vengono innaturalmente convogliati al reticolo di scolo superficiale. In questo senso si propongono i seguenti indirizzi:

- **Nelle aree agricole** gli insediamenti che abbiano superficie coperta (Sq)¹ maggiore di 0,02, devono compensare la diminuzione del tempo di corrivazione delle acque pluviali ai canali di superficie e l'incremento di apporto idraulico per mancato assorbimento dalla superficie del suolo, mediante raccolta in apposita vasca delle acque di precipitazione meteorica, per quantità equivalenti al 30% della superficie impermeabilizzata. Ove ricorrano le condizioni di fattibilità naturale (presenza di falda freatica nei primi 6 metri di profondità dal piano di campagna insediata in un livello granulare dotato di trasmissività tale da poter drenare i volumi idrici immessi), le acque pluviali devono essere disperse nel sottosuolo entro il primo acquifero. In questi casi, le acque meteoriche raccolte su piazzali carrabili e no, ma posti al livello del suolo o comunque calpestabili e frequentabili anche solo da pedoni, non possono essere utilizzate per questi scopi.

La realizzazione dell'impianto di compensazione, le cui acque potranno essere utilizzate per i normali usi di manutenzione degli esterni (irrigazione orti e giardini, lavaggi di attrezzi, autovetture, ecc.), può quindi essere effettuata secondo due diverse modalità, secondo i casi:

a) realizzazione di una semplice cisterna o vasca a tenuta dotata di sovrappieno da inserire lungo la rete di raccolta delle acque bianche, in tutti i casi in cui non sia presente un acquifero dotato di caratteristiche tali da poter ricevere afflussi idrici concentrati;

b) realizzazione di un pozzo freatico dotato di caratteristiche geometriche (larghezza, profondità, fenestrazione, ecc.) tali da poter assorbire le quantità d'acqua di progetto. L'eventuale presenza di un pozzo freatico esistente (profondità non superiore ai 12 metri dal piano di campagna), di cui sono dotate quasi tutte le case coloniche del comune, può consentire di immettere direttamente le acque dei pluviali nell'acquifero. L'Ufficio Tecnico Comunale valuterà la necessità di compensazione idrogeologica indipendentemente da quanto precisato sopra, in base alla localizzazione dell'area di progetto rispetto alle zone periurbane o alla presenza di infrastrutture nelle vicinanze dell'impianto di compensazione stesso. Gli edifici dotati di Sq minore di 0,02 non sono tenuti ad effettuare la compensazione.

- **Nelle zone urbane di nuovo insediamento (zone C)**, i nuovi insediamenti che abbiano la disponibilità di spazio condominiale almeno equivalente alla superficie coperta, devono compensare la diminuzione del tempo di corrivazione delle acque pluviali ai canali di superficie e l'incremento di apporto idraulico per mancato assorbimento dalla superficie del suolo, mediante raccolta in apposita vasca delle acque di precipitazione meteorica, per quantità equivalenti al 30% della superficie impermeabilizzata.

Ove ricorrano le condizioni di fattibilità naturale (presenza di falda freatica nei primi 6 metri di profondità dal piano di campagna insediata in un livello granulare dotato di trasmissività tale da poter drenare i volumi idrici immessi), le acque pluviali de-

¹ Con Sq, si intende, comunemente, il rapporto tra la superficie planimetrica (di proiezione) del tetto dell'edificio, e la superficie del "lotto". Nel nostro caso entro il calcolo della Sq devono essere compresi anche gli edifici già esistenti sul lotto stesso (altre costruzioni agricole o residenziali).

vono essere disperse nel sottosuolo entro il primo acquifero. La relazione geologico-tecnica, che deve (D.M. 11/03/88) accompagnare la fase di massima della progettazione (Piano Particolareggiato), rappresenta la sede più opportuna per verificare la fattibilità dell'immissione in falda dei volumi di acque meteoriche di progetto (quantità d'acqua di precipitazione meteorica – eventi medi – equivalenti al 30% della superficie impermeabilizzata). In questi casi, le acque da utilizzare saranno esclusivamente provenienti dai tetti degli edifici; le acque meteoriche raccolte su piazzali carrabili e no, ma posti al livello del suolo o comunque calpestabili e frequentabili anche solo da pedoni, non possono essere utilizzate per questi scopi.

La realizzazione dell'impianto di compensazione, le cui acque potranno essere utilizzate per i normali usi di manutenzione degli esterni (irrigazione orti e giardini, lavaggi di attrezzi, autovetture, ecc.), può essere effettuata secondo due diverse modalità, secondo i casi:

a) realizzazione di una semplice cisterna o vasca a tenuta dotata di sovrappieno da inserire lungo la rete di raccolta delle acque bianche, in tutti i casi in cui non sia presente un acquifero dotato di caratteristiche tali da poter ricevere afflussi idrici concentrati;

b) realizzazione di un pozzo freatico dotato di caratteristiche geometriche (larghezza, profondità, fenestrazione, ecc.) tali da poter assorbire le quantità d'acqua di progetto, nei casi in cui sia presente acquifero di caratteristiche idonee allo scopo. L'eventuale presenza di un pozzo freatico esistente (profondità non superiore ai 12 metri dal piano di campagna), può consentire di immettere direttamente le acque dei pluviali nell'acquifero senza bisogno di realizzare ulteriori impianti. Per gli edifici dotati di superfici verdi, condominiali e no, di estensione minore del 40% della Sq, l'Ufficio Tecnico Comunale stabilirà l'opportunità della realizzazione dell'impianto, in base alle condizioni di contiguità con altri edifici e/o infrastrutture, all'estensione relativa dell'area non edificata disponibile, all'impegno dell'area impermeabilizzata e degli edifici da compensare. Le compensazioni con il pozzo freatico sono da evitarsi in tutti i casi compresi nella zona di tutela C.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL COMPARTO 8 AL TREBBO DI RENO

In tale comparto la rete fognaria di progetto dovrà essere del tipo a reti separate per le acque bianche e nere; i tratti di fognatura nera in allontanamento dagli edifici, e fino al collettore comunale, dovranno essere realizzate con alloggiamento a fondo impermeabilizzato. Le pendenze di esercizio, per almeno i primi 20 metri in allontanamento dagli edifici non dovranno essere inferiori allo 0,4 %, al fine di garantire un facile e veloce scorrimento dei reflui per condurli rapidamente a distanza di sicurezza dalla zona a maggior rischio di inquinamento (quella vicino alle strutture di fondazione).

B) Nel sistema delle zone fluviali (nel rispetto delle limitazioni derivanti dall'art. 17 del PTPR), sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) **Nella zona fluviale (ZF)** sono ammessi esclusivamente interventi funzionali alla regimentazione idraulica del corso d'acqua.
- 2) **Nella zona di tutela e pertinenza fluviale (PTF)** (sommatoria delle zone TF e PF) sono ammessi i seguenti interventi:
 - a - **manutenzione ordinaria** (art. 42 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutte le costruzioni esistenti;
 - b - **manutenzione straordinaria** (art. 43 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutte le costruzioni esistenti;
 - c - **ristrutturazione edilizia** per tutte le costruzioni esistenti;

d - **restauro e risanamento conservativo** (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata - A 2 tipo B) per gli edifici classificati come edifici con le caratteristiche di bene culturale negli elaborati di P.R.G;

e - **nuove costruzioni** per opere idrauliche e movimenti di riporto, scavo e spianamento del terreno previsti da specifici progetti di sistemazioni idrauliche;

f - **nuove costruzioni** a servizio del parco pubblico fluviale (vedi successivo art. 39 lettera d).

Gli interventi di nuova costruzione sono comunque subordinati al parere favorevole del Servizio Provinciale Difesa del Suolo.

- 3) **Nelle aree di localizzazione degli interventi (Li)**, previste nelle adiacenze delle zone fluviali del Reno (località Trebbo), del Navile (zona Centergross) e del Savena abbandonato (a nord della località Osteria del Gallo), destinate a cassa di espansione per la regimentazione idraulica dei tre corsi d'acqua, in attesa dell'intervento di trasformazione in casse di espansione da parte delle Amministrazioni Pubbliche preposte, è ammessa l'ordinaria utilizzazione del suolo, mentre sono vietate le nuove costruzioni anche se funzionali all'attività agricola.

C) Nelle zone interessate dai maceri sono ammessi tutti gli interventi volti alla conservazione e valorizzazione degli stessi secondo modalità diverse in funzione degli usi che si prevedono. I maceri esistenti non possono essere tombati.

D) Nelle zone destinate ad A.R.E. sono ammessi tutti gli interventi finalizzati alla manutenzione degli impianti a verde realizzati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL SISTEMA DELLE RETI ECOLOGICHE

E) Il sistema delle reti ecologiche è riportato nell'elaborato di PRG n. 3 in scala 1:10000. Tali tracciati sono esclusivamente indicativi, in quanto è sempre possibile in fase esecutiva modificare la posizione, salvaguardando la continuità del corridoio. Comunque si richiama sempre la necessità di verificare l'intervento proposto confrontandolo con il Progetto Completo depositato presso il Servizio Ambiente del Comune di Castel Maggiore.

Si dettono comunque i seguenti indirizzi, politiche e finalità:

- Assicurare la conservazione e la protezione degli habitat presenti (maceri, siepi, ecc);
- Tutelare le forme di vegetazione, la fauna e gli ecosistemi acquatici e terrestri;
- Promuovere interventi di riqualificazione per mantenere e potenziare la diversità ambientale;
- Promuovere la riqualificazione del paesaggio e la mitigazione dell'impatto delle strutture ed infrastrutture esistenti;
- Promuovere la conoscenza del territorio e l'educazione ambientale.

Definizioni e prescrizioni (come da Progetto completo depositato presso il Servizio Ambiente del Comune di Castel Maggiore)

Fasce di rispetto

Per i nodi semplici e per i tre tipi di corridoio - conservazione, miglioramento e creazione – è prevista una fascia di rispetto larga m 100 per i nodi e per i corridoi che fanno parte della microrete e m 150 per i corridoi appartenenti alla macrorete. La lar-

ghezza e l'andamento delle fasce sono puramente indicativi di ambiti; una loro più precisa definizione territoriale e di norme è demandata al progetto di intervento. Per i nodi complessi la fascia di rispetto è indicata dal PTCP.

Per quanto riguarda la realizzazione della circonvallazione nord a Trebbo di Reno, essa dovrà ritenersi necessario che l'infrastruttura sia caratterizzata da elementi di mitigazione dell'impatto e di eventuali opere compensative nei termini indicati dalle disposizioni del PTCP (vedi artt. 3.5 e 12.11)

I canali di bonifica

La rete si appoggia in senso nord-sud ai principali corsi d'acqua esistenti che sono corridoi naturali e costituiscono nodi complessi di appoggio della rete (Fiume Reno, Canale Navile, Torrente Savena) e a canali di bonifica e scoli di minore entità come il canale Ghisilera (o Cannella) e Venenta, gli scoli Riolo, Bondanello, Castagnolo, Corse e Lorgana Superiore, tutti considerati corridoi ecologici secondo una visione prettamente naturalistica e faunistica.

Ferma restando la destinazione agricola delle fasce di rispetto, e quindi la vocazione produttiva, si privilegeranno gli interventi volti a potenziare la multifunzionalità e l'adozione di pratiche di agricoltura ecosostenibile.

Proposte di tutela

- salvaguardia dei maceri;
- tutela della vegetazione;
- tutela della fauna;
- controllo degli interventi di manutenzione;
- monitoraggio a campione sugli elementi paesaggistici della flora e della fauna;
- vincoli alla scelta delle specie vegetali di nuovo impianto.

Sono vietati:

- il transito con mezzi meccanici fatti salvi gli interventi di manutenzione;
- l'abbattimento degli alberi e delle strutture verdi senza autorizzazione;
- la raccolta e la distruzione di uova e di nidi;
- il disturbo intenzionale della fauna.

Sono regolamentati:

- gli interventi di manutenzione;
- l'eventuale utilizzo della biomassa;
- la cattura di animali nocivi o infestanti (nutrie).

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- intervento edilizio diretto

CAPO III - ZONE INTERESSATE DA LINEE DI COMUNICAZIONE

Art. 15 - Zone ferroviarie**1) OGGETTO DELLA ZONA**

1. Sedi ferroviarie esistenti e terreni inedificati necessari per il riordino e l'ampliamento delle reti e relative stazioni.

2) DESTINAZIONI D'USO

1. Infrastrutture ed edifici relativi al movimento ferroviario.

2. Le zone di rispetto ferroviario, classificate dal P.R.G. come zone omogenee B, C, D, E, F, G e come tali normate dai rispettivi articoli delle presenti norme, sono computabili ai fini del calcolo delle superfici utili edificabili, ferme restando le distanze minime e le modalità di intervento su edifici esistenti, disciplinate dal D.M. n.753/80.

3) MODALITA' DI INTERVENTO

1) **manutenzione ordinaria** (art. 42 Legge Regionale n. 47/78 modificata).

2) **manutenzione straordinaria** (art. 43 Legge Regionale n. 47/78 modificata).

3) **nuova costruzione**

4) **demolizione e ricostruzione**.

5) **nuove costruzioni**.

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

– per tutti gli interventi secondo quanto disposto dall'art. 81 del D.P.R. 24.7.77 n. 616.

Art. 16 - Zone destinate alla viabilità

1) OGGETTO DELLA ZONA

1. Strade esistenti e previste; le strade esistenti e previste nel territorio comunale vengono così classificate:

- a) Autostrada A 13, rientrante fra quelle di **tipo A** del D.L.vo 30.4.92 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) Strada extraurbana principale a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore, rientrante fra quelle di **tipo B** del D.L.vo 30.4.92 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni, esistenti o di progetto quali:
 - SP. Lungo Reno o Nuova Galliera (di progetto);
- c) Strada extraurbana secondaria statale (strada a unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine che congiunge tra loro capoluoghi di Provincia, anche situati in regioni diverse, ovvero costituiscono diretti ed importanti collegamenti fra strade statali) rientrante fra quelle di **tipo C** del D.L.vo 30.4.92 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni, esistenti o di progetto quali:
 - SS. 64 Porrettana (esistente);
- d) Strade extraurbane secondarie provinciali (strada a unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine che allacciano i capoluoghi di provincia e i comuni con la rete statale) rientranti fra quelle di **tipo C** del D.L.vo 30.4.92 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni, quali:
 - SP. 3 Trasversale di pianura (esistente);
 - SP. 4 Galliera (esistente);
 - SP. 45 Saliceto (esistente);
 - SP. 46 Matteotti (esistente);
 - Intermedia di Pianura
- e) Strade locali comunali e vicinali (strade urbane, extraurbane tali da congiungere il capoluogo con le sue frazioni, le frazioni fra di loro, via Lame compresa) rientranti fra quelle di **tipo F** del D.L.vo 30.4.92 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Ai sensi del Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 16.12.92 n. 495 e successive modificazioni ed integrazioni), al di fuori dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, non possono essere inferiori a:

- a) 60 metri per le strade di tipo A
- b) 30 metri per le strade di tipo C
- c) 20 metri per le strade di tipo F
- d) 10 metri per le strade vicinali di tipo F

Tali fasce sono solamente in parte cartografate; in caso di discordanza si richiama l'art. 1, comma 3° delle presenti norme.

2) DESTINAZIONI D'USO

1. Tutte le opere stradali e le canalizzazioni per infrastrutture tecnologiche.
2. Nel caso di strade di previsione o di modifica di tracciato di strade esistenti, la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato indicato negli elaborati di P.R.G. utilizzando allo scopo la relativa fascia di rispetto, senza che ciò comporti Variante al P.R.G.
3. Nel caso di strade di previsione all'interno o tangenti a zone da urbanizzare, viene prevista una fascia destinata a verde complementare alla viabilità stessa. Tale fascia dovrà essere utilizzata come fascia da destinare a verde di arredo (extra standard) in relazione alla viabilità stessa ed a contenere idonee barriere da prevedersi per l'abbattimento dell'inquinamento acustico; in particolare quest'ultima prescrizione sarà da applicare alla progettazione e successiva realizzazione della Nuova Galliera.
4. Le zone di rispetto stradale - classificate dal P.R.G. come zone omogenee B, C, D, E, F, e G e come tali normate dai rispettivi articoli delle presenti norme - sono computabili ai fini del calcolo delle superfici utili edificabili, ferma restando la distanza minima dalla strada secondo la classificazione di cui al precedente paragrafo 1) o altre distanze indicate negli elaborati di P.R.G.
5. Nelle zone di rispetto stradale all'esterno dei centri abitati, classificate dal P.R.G. come zone omogenee E e come tali normate all'art. 22 e seguenti delle presenti norme, è consentita la costruzione di impianti di distribuzione di carburante, solo se a titolo precario nel rispetto di quanto disposto dall'art. 45 della L.R. 47/78, dal Decreto Legislativo 11 febbraio 1998 n. 32 e con i parametri fissati dalla L.R. n. 33 del 18 agosto 1994 e relative norme di indirizzo di cui all'Allegato 1 della legge stessa. Il limite della fascia di rispetto non rappresenta limite per la costruzione dell'edificio di servizio e del piazzale necessario all'impianto di distribuzione di carburante.
6. Nelle zone specificatamente individuate come stazioni di servizio è consentita, oltre all'impianto di distribuzione del carburante, la installazione di: officina meccanica di pronto intervento con elettrauto e gommista, lavaggio e ingrassaggio, bar-ristoro, vendita di autoaccessori e simili, previa realizzazione di parcheggi privati pari a 40 mq/100 mq di Su con esclusione delle pensiline; tali manufatti edilizi (con esclusione delle pompe di benzina, delle tettoie e del fabbricato propriamente a servizio del distributore), dovranno essere realizzati al di fuori delle fasce di rispetto stradale riportate negli elaborati di P.R.G.
7. Per la realizzazione di nuovi impianti si rimanda ai parametri e definizioni specifiche riportati nell'apposito regolamento comunale approvato con delibera C.C. n. 29 del 30.04.2003 in attuazione della deliberazione del Consiglio Regionale n. 355 dell'8.5.2002, "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti"; per tali nuovi impianti sono comunque consentiti tutti gli usi definiti al precedente comma 6.
8. Viene individuata, nell'elaborato n. 5.5 di P.R.G., una fascia di rispetto stradale tra via Ronco e via A. Costa, a salvaguardia di un possibile collegamento viario tra le due strade. Tale indicazione di inedificabilità è tesa al mantenimento di un varco per un potenziale supporto alla viabilità di progetto già individuata.
9. Viene individuata una fascia di salvaguardia per infrastrutture riferita ad un possibile tracciato della Lungo Reno, dal confine comunale con Argelato a nord e con il comune di Bologna a sud; tale fascia ha lo scopo di conservare un varco, fino a che non sarà individuato in modo concertato con la Provincia di Bologna ed il comune di Bologna un tracciato che dal punto di vista dell'impatto ambientale sia compatibile con il territorio at-

traversato; in tale fascia non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi genere. Nel caso in cui la Variante Generale preveda il recupero di edifici ex colonici localizzati all'interno di tale fascia, è ammesso per gli stessi un intervento di demolizione con fedele ricostruzione al di fuori della fascia di salvaguardia. Una volta approvato il tracciato definitivo, le cartografie saranno aggiornate.

10. Gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto dell'autostrada A13, per i quali il P.R.G. preveda un'intervento di recupero, possono essere soggetti a demolizione con fedele ricostruzione al di fuori della fascia di rispetto stessa, con la contestuale realizzazione di opere mitigative rispetto l'impatto acustico derivante dall'infrastruttura stradale.

3) MODALITA' DI INTERVENTO

- 1) **manutenzione ordinaria** (art. 42 Legge Regionale n. 47/78 modificata).
- 2) **manutenzione straordinaria** (art. 43 Legge Regionale n. 47/78 modificata).
- 3) **nuove costruzioni** relative agli impianti di distribuzione carburante con il raggiungimento di:
$$U_f = 0,20 \text{ mq/mq di Sf}$$
- 4) **ampliamento o demolizione con ricostruzione** nelle stazioni di servizio esistenti fino al raggiungimento dell' U_f previsto per le nuove costruzioni.

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- intervento edilizio diretto
- concessione subordinata a convenzionamento ove previsto negli elaborati di P.R.G.

Art. 17 - Zone destinate a percorsi pedonali e ciclabili

1) OGGETTO DELLA ZONA

- a) marciapiedi e viali laterali alla strada destinate al traffico veicolare all'interno degli abitati, percorsi pedonali-ciclabili autonomi individuati all'interno degli abitati e nelle zone di espansione residenziale, piazze;
- b) percorsi pedonali-ciclabili principali individuati all'interno delle zone fluviali e delle zone a verde pubblico urbano. Tali percorsi (individuati con valore indicativo nell'elaborato n. 3, scala 1:10.000) devono avere la larghezza minima per ogni senso di marcia rispettivamente di m. 1,50 se solo pedonali, e m. 2,50 se pedonali-ciclabili.

2) DESTINAZIONE D'USO

1. Le destinazioni d'uso delle zone di cui alla lettera a) del precedente paragrafo 1) sono tutte le opere connesse alla realizzazione e al mantenimento di un ambiente pedonale di carattere urbano. Gli interventi previsti - pavimentazioni, piantumazioni, illuminazione pubblica, distribuzione di elementi di arredo stradale - devono essere tutti finalizzati al miglioramento qualitativo dell'ambiente urbano. Le destinazioni d'uso delle zone di cui alla lettera b) del precedente paragrafo 1) sono tutte le opere connesse alla formazione di linee di collegamento pedonali e ciclabili lungo il fiume Reno e il canale Navile come elementi di fruizione dei costituenti parchi fluviali e attraverso le zone edificate come elemento di raccordo tra le diverse parti del territorio. Gli interventi previsti - pavimentazioni, piantumazioni, illuminazione pubblica, distribuzione di elementi di arredo stradale - dovranno essere inseriti correttamente nella progettazione complessiva delle aree verdi delle quali costituiscono parte integrante. In sede di progettazione esecutiva si potranno modificare i tracciati previsti dalle tavole di piano.

3) MODALITA' DI INTERVENTO

- 1) **manutenzione ordinaria** (art. 42 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per i percorsi pedonali e ciclabili esistenti.
- 2) **manutenzione straordinaria** (art. 43 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per i percorsi pedonali e ciclabili esistenti.
- 3) **nuove costruzioni** di percorsi pedonali e ciclabili.

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- intervento edilizio diretto

CAPO IV - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 18 - Zone territoriali omogenee "A"**1) OGGETTO DELLA ZONA**

1. Parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico-artistico e di particolare pregio.

2. Tali agglomerati urbanistico - edilizi comprendono:

A) tessuti urbani sviluppatasi lungo i percorsi - matrice del Canale Navile e della Via Matteotti, all'interno dei quali sono presenti strutture residenziali e produttive di valore storico - artistico - ambientale.

2) DESTINAZIONI D'USO

1. In generale, in queste zone, sono previste funzioni residenziali e funzioni compatibili con la residenza (quali funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali di vicinato- in conformità al D.L.vo n. 114/98 - ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali).

2. Nello specifico, con riferimento alla simbologia individuata negli elaborati di P.R.G., le destinazioni d'uso compatibili con gli edifici di cui al paragrafo precedente, sono individuate secondo la classificazione seguente:

edifici	a, c, d, e, h	= residenza e funzioni compatibili con la residenza; queste ultime non potranno superare il 30% della Su totale esistente di ogni edificio.
edificio	f	= da demolire
edificio	b, g parte, i,	= attività residenziali, attività terziarie e direzionali, pubblici esercizi, attività artigianali di servizio alla persona e ai beni di consumo, attività socio-sanitarie, attività per l'istruzione e la formazione professionale, attività ricettive.
manufatti	m	= ex sostegni del Navile

3) MODALITA' DI INTERVENTO

1. Nel caso di intervento di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, gli scarichi devono essere conformi a quanto previsto dalla specifica normativa vigente in materia; tutti gli scarichi devono essere autorizzati, con particolare riferimento a: Legge n. 319/76, Legge n. 172/95, Legge Regionale n. 7/83, Legge Regionale n. 42/86, nonché al regolamento comunale per le pubbliche fognature e loro successive eventuali modificazioni ed integrazioni.

2. Gli interventi previsti sono:

- 1) **manutenzione ordinaria** (art. 42 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici.
- 2) **manutenzione straordinaria** (art. 43 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici.
- 3) **restauro e risanamento conservativo** (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata A 2 tipo B) per gli edifici **a, b, e, g** parte, **i** e i manufatti **m**.
Il tipo di intervento prevede:
 - la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante il restauro e il ripristino dei fronti esterni; il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
 - il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
 - l'inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.
 - il cambio d'uso con opere e con una dotazione di mq. 2.000 di Snr da destinare alla realizzazione di parcheggi pertinenziali coperti (anche interrati) funzionali agli usi previsti, riferiti all'edificio individuato con la lettera "g" compreso parzialmente nel piano di recupero che dovrà essere elaborato di concerto con la limitrofa zona B9. Ogni intervento dovrà essere basato su rilievi (alla scala 1:50) e analisi che costituiscano il supporto necessario per la comprensione dell'organismo edilizio e degli interventi proposti.
- 4) **ristrutturazione edilizia** (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per gli edifici **c, d, h**.
- 5) **ripristino tipologico** (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per l'edificio "p" con la dotazione dei relativi parcheggi pertinenziali.
- 6) **demolizione senza ricostruzione** (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per l'edificio **f**.

3. Gli interventi di cui ai punti 3, 4 precedenti devono essere previsti in generale, per unità minime di intervento rappresentate dagli edifici individuati e dalla loro area di pertinenza. Quando l'intervento non coinvolge l'intero fabbricato, ovvero non riguardano adeguamenti tecnologici tali da ingenerare problemi di tipo funzionale complessivi, è possibile procedere anche per singole unità immobiliari.

4. E' sempre possibile prevedere incrementi di Su o Snr (mediante la realizzazione di soppalchi, l'uso di sottotetti – nei limiti comunque fissati all'art. 12, punto 7 precedente - cambi d'uso, ecc.) senza aumento di volume.

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- intervento edilizio diretto
- concessione subordinata alla approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata, per la zona individuata nell'elaborato n. 5.4 di Piano "Palazzo Hercolani", con allegata una convenzione nella quale saranno precisate le modalità d'uso degli spazi pubblici previsti dal P.R.G. all'interno del P. di R., nonché le sistemazioni generali dell'area.
- concessione subordinata alla approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata, per la zona perimetrata nell'elaborato n. 5.4 di PRG e che comprende gli edifici classificati "g, f, n" nonché la sagoma indicativa di un nuovo fabbricato da ripristinare a margine del Navile indicato con lettera "p".

Il Piano di Recupero dovrà essere elaborato sulla base di documentazione storica, fotografica, catastale reperita dal soggetto attuatore. Sul Piano di recupero dovrà esprimersi per un parere di competenza, l'Istituto dei Beni Culturali della Regione. Prima o contestualmente all'attivazione del Piano di Recupero, dovranno essere demoliti i fabbricati "f" ed "n".

In attesa della predisposizione del Piano di Recupero, per l'edificio classificato "g" sono ammessi comunque gli interventi 1), 2) e 3) di cui al paragrafo 3 precedente, mentre per l'edificio classificato "f" è ammesso comunque l'intervento 6) sempre in riferimento al paragrafo 3 precedente.

5) PARAMETRI ED ONERI

- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 13 delle presenti norme.

6) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Per quanto riguarda la località storica del "Castello", l'Amministrazione Comunale promuoverà, anche in accordo con i privati interessati, una progettazione unitaria e complessiva di tutti gli spazi pubblici compresi nel perimetro riportato negli elaborati di P.R.G., definendo la gerarchia degli spazi, le tipologie degli interventi e materiali di finitura ed arredo urbano, al fine di dare piena riconoscibilità al luogo storico.

2. Per quanto riguarda il fabbricato individuato con la lettera (b), la proprietà, al ritiro della prima concessione di recupero funzionale (sia per l'uso residenziale che per l'uso commerciale al piano terra), dovrà convenzionare con l'Amministrazione Comunale la cessione in uso per attività collettive, della cappella adiacente al fabbricato stesso.

Art. 19 - Zone territoriali omogenee "B"**1) OGGETTO DELLA ZONA**

1. Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale. In base alle caratteristiche specifiche sono state individuate:

- B 1** - Zone caratterizzate dalla presenza pressochè esclusiva della funzione residenziale;
- B 2** - Zone caratterizzate dalla presenza di residenza e di quote rilevanti di attività compatibili con la residenza;
- B 3** - Zone caratterizzate dalla totale presenza di attività non residenziali ma compatibili con la residenza;
- B 4** - Zone caratterizzate da edilizia con indice Uf medio basso e presenza pressochè esclusiva della funzione residenziale;
- B 5** - Zone caratterizzate da edilizia di impianto storico e con destinazioni miste residenziali - terziarie;
- B 6** - Zone attuate od in corso di attuazione tramite Piano Particolareggiato Vigente;
- B 7** - Zone caratterizzate dalla presenza di aree libere di pertinenza di edifici residenziali e non residenziali particolarmente ricche di alberature di valore ambientale.
- B 8** - Zone di ristrutturazione urbanistica da attuare mediante "Progetti unitari convenzionati"
- B 9** - Zone caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio di interesse storico culturale da ripristinare e valorizzare

2) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

a) Zone prevalentemente residenziali B1, B4, B6, B8

- funzioni abitative;
- funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali di vicinato di cui al D. L.vo n. 114/98; esercizi pubblici e artigianato di servizio; funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali. Tutte queste funzioni potranno essere previste in misura non superiore al 20% della Su totale dell'immobile consentita dalle presenti norme

Per l'edificio sito in via Lame 163, 165, 167 – zona B4 ed individuato negli elaborati di P.R.G. con un asterisco, sono ammessi gli usi suddetti senza limiti percentuali.

b) Zone miste B2 e B5

- funzioni abitative;
- funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali di vicinato di cui al D. L.vo n. 114/98; esercizi pubblici e artigianato di servizio; funzioni di servizio, comprese le

sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali. Tutte queste funzioni potranno essere previste in misura non superiore al 50% della Su totale dell'immobile consentita dalle presenti norme.

Le attività compatibili con la residenza sono ammesse anche oltre i limiti percentuali fissati ai punti a) e b) precedenti qualora tali attività siano già presenti alla data di adozione delle presenti norme.

c) Zone miste B3, B7 e B9

- funzioni abitative;
- funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali di vicinato di cui al D. L.vo n. 114/98; esercizi pubblici e artigianato di servizio alla persona e ai beni di consumo; funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali; per quanto riguarda solamente la zona B9 sono inoltre ammesse attività ricettive, per l'istruzione e la formazione professionale pubblica e privata. tutte queste funzioni potranno raggiungere il 100% della Su totale dell'immobile consentita dalle presenti norme.

Per l'edificio sito in via Bondanello 30 a/b – zona B3 ed individuato negli elaborati di P.R.G. con un asterisco, sono ammessi gli usi suddetti senza limiti percentuali.

2. Usi non ammessi per tutte le zone B.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- depositi e magazzini di merci all'ingrosso; industrie e laboratori;
- laboratori per l'artigianato che siano fonte di rumore (vedi regolamento comunale per la repressione dei rumori molesti, delibera di C.C. n. 11 del 20.1.81) e odori molesti;
- ogni altra destinazione od attività che sulla base del parere dell'USL competente o dei VV.FF., risultino in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

3) MODALITA' DI INTERVENTO

1. Nel caso di intervento di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso, gli scarichi devono essere conformi a quanto previsto dalla specifica normativa vigente in materia; tutti gli scarichi devono essere autorizzati, con particolare riferimento a: Legge n. 319/76, Legge n. 172/95, Legge Regionale n. 7/83, Legge Regionale n. 42/86, nonché al regolamento comunale per le pubbliche fognature e loro successive eventuali modificazioni ed integrazioni.

1) in tutte le zone B è sempre possibile, anche superando l'indice di zona, prevedere incrementi di Su mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di Snr esistente, quando si interviene in un volume esistente alla data di adozione della Variante Generale 1998, nel solo rispetto dei limiti delle altezze interne dei locali; è altresì ammesso, per i soli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale 1998, incrementare la Superficie accessoria (Snr) anche superando i limiti fissati al precedente art. 12, punto 7, capoverso 1.7a, purchè tale incremento avvenga all'interno della sagoma planivolumetrica degli edifici stessi.

Ogni qualvolta si utilizza una autorimessa per ampliamenti di Su, si deve garantire nella medesima area di pertinenza, un'altra autorimessa coperta con gli opportuni spazi funzionali di manovra il tutto comunque nel rispetto degli indici consentiti dalle norme di zona.

- 2) **in tutte le zone B sono ammesse nuove costruzioni** per dotare le unità abitative (esistenti o di previsione) di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della Su residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice Uf saturo. Tale prescrizione per gli edifici inseriti nella zona B 7, è subordinata all'assoluto rispetto del verde e delle alberature esistenti.
- 3) **manutenzione ordinaria** (art. 42 della Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici;
- 4) **manutenzione straordinaria** (art. 43 della Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici;
- 5) **Indici di utilizzazione per gli altri interventi:**

Zona B1 : Uf = 0,50 mq/mq

Zona B2 : Uf = 0,50 mq/mq

Zona B3 : Uf = 0,50 mq/mq

Zona B4 : Uf = 0,40 mq/mq

Per quanto riguarda il lotto individuato negli elaborati di P.R.G. con un asterisco al Trebbo di Reno a margine dalla chiesa parrocchiale, si applicano i seguenti parametri specifici:

SC realizzabile max = 800 mq

Q = 50%

H max = 9,50 m.

L'intervento è diretto e deve essere convenzionato con l'Amministrazione Comunale; nella convenzione dovranno essere sottoscritti gli impegni del soggetto attuatore per la cessione al Comune di un'alloggio tra quelli di nuova costruzione, da destinare all'affitto.

2. La porzione di lotto individuato negli elaborati di P.R.G. con un doppio asterisco al Trebbo di Reno a margine del comparto C 8, è priva di potenzialità edificatoria

Zona B5 : Uf = ristrutturazione edilizia senza modifica dell'impianto planivolumetrico esistente e a parità di Su. Sono ammessi interventi di ristrutturazione interna, anche con modifica delle unità immobiliari; sono ammessi cambi d'uso degli edifici esistenti verso l'uso residenziale, purchè vengano individuati contestualmente, all'interno dello stesso edificio, gli spazi accessori e di servizio alla residenza nei limiti fissati al precedente art. 12, punto 7. Sono ammessi interventi sui prospetti intesi come ricomposizione delle forature sulle facciate; sono ammessi inoltre tutti quegli interventi tesi alla riqualificazione dei corpi edilizi ed al loro adeguamento igienico-tecnologico. Sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione solamente nel caso in cui lo spostamento derivi da motivi di pubblica utilità (esproprio, destinazione a verde pubblico, ecc.). La ricostruzione deve avvenire nell'ambito di azionamento definito come zona B5.

In particolare per la zona B5.1 situata in via Angelelli sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione anche con la modifica dell'impianto planivolumetrico con gli indici ed i parametri fissati al capoverso precedente, previa approvazione di un Progetto Unitario esteso a tutta la zona (Progetto Unitario come definito all'art. 23, punto 2, successivo); non è richiesto il Progetto Unitario nel caso di ricollocazione di elementi incongrui in altra posizione all'interno del lotto di proprietà.

Zona B6 : Uf = nuove costruzioni nelle zone B6 con il raggiungimento di una Su per attività residenziali e non residenziali uguale a quella prevista nei rispettivi piani particolareggiati già completati, approvati, convenzionati o in fase di attuazione mediante intervento convenzionato, come specificato nella scheda allegata alle presenti norme.

Zona B7 : Uf = gli edifici rientranti nella zona B7, ad esclusione di quelli con le caratteristiche di bene culturale di cui al successivo paragrafo 7), possono avere un aumento "una tantum" di Su residenziale o per attività non residenziali, pari al 20% della Su esistente, con il più assoluto rispetto del verde e delle alberature esistenti, e comunque solo nel caso in cui l'ampliamento "una tantum" non sia già stato concesso in interventi compiuti sulla base degli strumenti urbanistici precedenti.

Zona B8.1 : UT = 2000 mq/ha (l'indice comprende anche la Snr)

Zona B8.2 : UT = 4964 mq/ha (l'indice comprende anche la Snr)

Zona B8.3 : UT = 3000 mq/ha (l'indice comprende anche la Snr)

Zona B8.4 : UT = 4450 mq/ha (l'indice comprende anche la Snr; esso rappresenta l'indice medio di una edificabilità spalmata sui tre sub compartimenti Ya, Yb e Yc)

Zona B 9 : - = Nella zona B9 sono ammessi i seguenti interventi:

- il cambio d'uso con opere e con una dotazione di mq. 2.000 di Snr da destinare alla realizzazione di parcheggi pertinenziali coperti (anche interrati) funzionali agli usi previsti, riferiti alla quota parte di edificio individuato con la lettera "g" e compreso nella zona B9
- il ripristino tipologico (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per l'edificio individuato con la lettera "p" con la dotazione dei relativi parcheggi pertinenziali
- demolizione senza ricostruzione (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per l'edificio individuato con la lettera "n"

In tutte le zone sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con Uf = Ufe

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

– intervento edilizio diretto

- concessione subordinata alla approvazione di un “Programma integrato di intervento” per le zone B 8.1; il “Programma integrato di intervento” per la zona B 8.1 deve essere esteso al perimetro individuato negli elaborati di PRG;.
- concessione subordinata alla approvazione di un Progetto Unitario con relativa convenzione per le zone di cui al successivo paragrafo 6).
- concessione subordinata ad intervento residenziale convenzionato per la zona B4 contornata da apposito perimetro sita in via Bondanello.

- concessione subordinata alla approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata, per la zona B9, comprendente gli edifici classificati “p”, “n” e “g” parte; l’edificio “p”, da ripristinare a margine del Navile, è rappresentato con una sagoma indicativa.

Il Piano di Recupero dovrà essere elaborato sulla base di una documentazione storica, fotografica, catastale reperita dal soggetto attuatore, e dovrà comprendere anche i fabbricati “g” ed “f” e relative aree pertinenziali, ricadenti nella limitrofa zona A – Centro Storico del Castello.

Sul Piano di recupero dovrà esprimersi per un parere di competenza, l’Istituto dei Beni Culturali della Regione. Prima o contestualmente all’attivazione del Piano di Recupero, dovranno essere demoliti i fabbricati “f” ed “n”.

In attesa della predisposizione del Piano di Recupero, per l’edificio classificato “n” e “g” parte, sono ammessi comunque gli interventi 3) e 4) di cui al paragrafo 3) precedente.

La demolizione dell’edificio industriale (in area Tecnofrigo indicato con la lettera “n”) ed il conseguente recupero dell’area, dovranno essere vincolati alla presentazione, approvazione ed esecuzione di un progetto di indagine preliminare teso a determinare, con riferimento all’attività pregressa svolta nell’area, lo stato ambientale del sito ed a verificare il rispetto dei valori limite di cui all’Allegato 1 del DM 471/99. Dovranno comunque essere assolti tutti gli adempimenti eventualmente conseguenti, in attuazione di quanto previsto dal medesimo Decreto.

5) PARAMETRI ED ONERI

- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura e con le prescrizioni di cui all’art. 13 delle presenti norme;
- altezza massima dei fronti:
 - m. 6,50 rispetto la quota riportata sulla C.T.R. all’incrocio di via Saliceto con via Matteotti, per la zona B 8.1
 - m. 9,50 per le zone B4 e B 8.3;
 - m. 15,00 per le zone B1, B2, B3;
 - nelle zone B6 valgono le altezze previste dai rispettivi piani particolareggiati;
 - nelle zone B5 l’altezza massima è uguale all’esistente;
 - m. 21,50 per la zona B8.2;
 - m. 22,00 per la zona B8.4;
- rapporto di copertura: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione nelle zone B1, B2, B3, B4 e B 8.2 devono essere osservati i seguenti parametri:
 - a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto

- b) dotazione di verde permeabile (VP) = 40% del lotto e comunque non peggiorativo rispetto la situazione esistente;
- distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e delle nuove costruzioni all'interno dei piani particolareggiati): la distanza fra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6 qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre delle abitazioni prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
 - distanza tra edifici fra lotti contigui (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): la distanza tra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal fabbricato residenziale contiguo, ad una distanza di m. 3 da eventuali fabbricati per servizi contigui;
 - distanza degli edifici dal confine del lotto (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici residenziali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà (costruzioni in aderenza, costruzioni con comunione del muro di confine, costruzioni con innesto nel muro di confine) di edifici residenziali e di edifici per servizi alla residenza secondo il codice civile;., previo accordo, mediante atto trascritto, tra i proprietari confinanti; nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
 - distanza degli edifici dal confine di zona : tra la zona B e le altre zone omogenee (A, C, D, E, F) la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici residenziali non potrà essere inferiore a m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50. L'autorizzazione ad erigere edifici a confine con le aree pubbliche G3 e G4 di cui al successivo art. 40, viene espressa mediante deliberazione della Giunta Comunale;
 - distanza minima dalle strade: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di P.R.G.; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nella zona;
 - distanza minima dalla linea ferroviaria: ml. 30 dal piede di scarpata.

6) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. In sede di elaborazione dei Progetti Unitari e dei Programmi integrati di intervento, dovranno essere condotte accurate analisi e verifiche che evidenzino le caratteristiche geo-meccaniche dei terreni e l'altezza della falda, per individuare nel modo più corretto possibile il tipo di fondazione più adatto al luogo ed escludere ogni interferenza con la falda stessa. Nella stessa sede dovranno essere estesi gli studi per verificare come smaltire le acque superficiali in rapporto alla rete di scolo esistente e definire assieme

agli Enti di Gestione gli eventuali interventi di riqualificazione necessari. Gli stessi Progetti e Programmi dovranno essere corredati di una valutazione di impatto ambientale in ordine alle matrici rumore presenti e previste (ad esempio la realizzazione della Lungo Reno, del servizio ferroviario dell'Alta Velocità, ecc.), che il nuovo insediamento potrà subire in funzione della sua localizzazione territoriale, con l'indicazione delle eventuali opere di mitigazione proposte.

2. L'attuazione dei Progetti Unitari e dei Programmi integrati di intervento potrà inoltre avvenire solo ed in quanto vengano previste e realizzate (dal Comune o dai privati che intervengono) tutte le opere relative alla mitigazione delle matrici di rumore, ai nuovi collettori fognari e all'adeguamento di officiosità dei corpi idrici ricettori delle acque superficiali eventualmente necessari per dare piena funzionalità al nuovo insediamento, nonché, se necessario, al potenziamento degli impianti depurativi esistenti da parte del Comune o con il contributo dei soggetti attuatori. Gli impegni relativi alle presenti opere dovranno essere sottoscritti in sede di convenzionamento.

3. In sede di redazione dei Progetti Unitari e dei Programmi integrati di intervento dovrà essere presentata una specifica documentazione previsionale del clima acustico redatta da un tecnico competente ai sensi della L. 447/95.

4. Nelle schede di intervento di seguito allegate, vengono indicati con valore prescrittivo, per ciascuno "Progetto Unitario" e "Programma integrato di intervento" previsto negli elaborati di P.R.G., destinazioni d'uso, interventi e parametri edilizi particolari, così come richiamato ai precedenti art. 7, comma 2 e art. 8, comma 2, lettera e):

1) Progetto Unitario n. 1 - Via I. Bandiera (identificato con lettera A)

1. Il Progetto Unitario di Via I. Bandiera, nel Capoluogo, si attua applicando gli indici ed i parametri della zona B1 e cioè:

$$U_f = 0,50 \text{ mq/mq} \quad H = 15,00 \text{ m}$$

2. L'indice di Utilizzazione Fondiaria (U_f) si applica alla zona B1 e zona G4; la zona G4 (parcheggio pubblico) sarà attrezzata e poi ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale, con modalità da stabilirsi nella convenzione che dovrà essere allegata al Progetto Unitario.

3. Nel lotto classificato B1 vanno ricavati i parcheggi privati e i parcheggi pubblici nella quantità prevista all'art. 13 delle presenti norme.

2) Progetto Unitario n. 2 - Via Costituzione (identificato con lettera B1)

1. Il Progetto Unitario di Via Costituzione, nel capoluogo, si attua applicando gli indici ed i parametri della zona B1 e cioè da cui discendono le seguenti quantità:

- Superficie Complessiva realizzabile = mq. 883,20 di cui:

$$S_u = 552 \text{ mq} \quad S_a = 331,2 \text{ mq}$$

- Verde pubblico = mq. 798

- Parcheggi Pubblici = mq. 288

2. Il verde pubblico ed i parcheggi devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale previa loro realizzazione, con modalità da stabilirsi nella convenzione che dovrà essere allegata al Progetto Unitario.
3. Nel lotto classificato B1 vanno ricavati i parcheggi privati nella quantità prevista all'art. 13 delle presenti norme;
4. Sono a carico del Soggetto attuatore oneri aggiuntivi (da determinarsi in sede di convenzionamento), finalizzati a realizzare opere di arredo urbano nell'area di competenza.
5. Dovranno essere rispettate le prescrizioni specifiche di ARPA riportate in Allegato 4.

2.1) Progetto Unitario n. 2.1 - Via Costituzione (identificato con lettera B.2)

1. Il Progetto Unitario di Via Costituzione, nel capoluogo, si attua applicando gli indici ed i parametri della zona B1 da cui discendono le seguenti quantità:

- Superficie Complessiva realizzabile = mq. 2076,80 di cui:
Su = 1298 mq Sa = 778,80 mq
- Verde pubblico = mq. 1864
- Parcheggi Pubblici = mq. 674

2. Il verde pubblico ed i parcheggi devono essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale previa loro realizzazione, con modalità da stabilirsi nella convenzione che dovrà essere allegata al Progetto Unitario.

3. Nel lotto classificato B2 vanno ricavati i parcheggi privati nella quantità prevista all'art. 13 delle presenti norme;

4. E' a carico del Soggetto attuatore cedere gratuitamente al comune il tratto di sede stardale di via Dante Alighieri compresa nel perimetro di Progetto Unitario.

5. Sono a carico del Soggetto attuatore oneri aggiuntivi (da determinarsi in sede di convenzionamento), finalizzati a realizzare opere di arredo urbano nell'area di competenza.

6. Dovranno essere rispettate le prescrizioni specifiche di ARPA riportate in Allegato 4.

3) Progetto Unitario n. 3 - Via Gramsci (identificato con lettera C)

1. Il Progetto Unitario di Via Gramsci, nel capoluogo, si attua applicando gli indici ed i parametri della zona B1 come di seguito modificati ed integrati:

- Su, superficie utile residenziale realizzabile = mq. 375
- Su, superficie utile per servizi ed accessori realizzabile fino a (mq. 375 x 60%) = mq. 225
- Su, superficie utile per attività non residenziali compatibili con la residenza = mq. 60
- Su, superficie utile per servizi ed accessori per le attività non residenziali fino a (mq. 60 x 60%) = mq. 36

- Su, superficie utile totale realizzabile = mq. 696
- Numero teorico di alloggi
(mq. 375 : 25 mq/ab : 2,5 ab./ famiglia) = 6 alloggi

2. Per questo tipo di intervento le superfici sopradescritte sono considerate come incremento dello stato di fatto; le modalità per la realizzazione del progetto dovranno essere trascritte in apposita convenzione da allegare al Progetto Unitario.

3. Nella nuova costruzione vanno ricavati i parcheggi privati nella quantità prevista all'art. 13 delle presenti norme; i parcheggi pubblici vanno monetizzati.

4) Progetto Unitario n. 4 - zona ex Passerini (zona B 8.3 - identificato con lettera D)

1. Questo Progetto Unitario si applica a tutto il comparto individuato con apposita simbologia negli elaborati di P.R.G. come zona B 8.3 e cioè:

UT = 3000 mq/ha H = 9,50 m

2. L'indice di utilizzazione territoriale va applicato a tutta l'area compresa nella perimetrazione riportata negli elaborati di P.R.G. La Su risultante comprende anche la Su relativa agli edifici esistenti.

3. Vanno previsti e realizzati i seguenti standard ed infrastrutture:

- parcheggi privati di cui all'art. 13 - tutti
- parcheggi pubblici di cui all'art. 13 - tutti
- 16 mq/ab teorico di standard da destinare a verde pubblico; tale quota va individuata, attrezzata e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale assieme ai parcheggi pubblici, con modalità da stabilirsi nella convenzione che dovrà essere allegata al Progetto Unitario.

5) Programma integrato di intervento n. 5 - Tecnofrigo (zona B 8.1 - identificato con lettera E)

1. Questo Programma integrato di intervento si applica a tutto il comparto individuato con apposita simbologia negli elaborati di P.R.G. comprendente la zona B 8.1, in località Castello.

2. Le potenzialità edificatorie sono le seguenti:

- mq 5.120 di Sc da destinare al nuovo intervento edilizio residenziale.

3. Sono previsti i seguenti standard:

- parcheggi privati di cui all'art. 13
- parcheggi pubblici di cui all'art. 13
- 16 mq per abitante teorico insediabile di standard da destinare a parco fluviale così come indicato negli elaborati di P.R.G., nel quale si dovranno prevedere le opere di compensazione idraulica relative al comparto; tale area va attrezzata e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale; al posto della cessione possono essere previste in convenzione forme diverse di gestione.

4. Gli impegni della Proprietà per la dismissione ed il trasferimento delle attività produttive, i tempi e le modalità di attuazione della ristrutturazione urbanistica, la realizzazione

delle opere di compensazione idraulica, sono parte sostanziale del "Programma integrato di intervento".

6) Progetto Unitario di intervento n. 6 - Zucchini (zona B 8.2 - identificato con lettera F)

1. L'intervento edilizio deve essere attuato in coerenza con uno schema planivolumetrico coordinato con il limitrofo Progetto unitario n. 7 – zona B 8.4 – sub comparto Ya; tale schema planivolumetrico sarà predisposto dai soggetti attuatori degli interventi e viene approvato dalla Giunta Comunale.

2. L'attuazione dei progetti predisposti dai soggetti attuatori dei due interventi potranno essere realizzati secondo modalità indipendenti fissate per ogni singolo sub Comparto che dovranno essere riportate nella Convenzione. In tale Convenzione dovranno essere riportate tutte le prescrizioni particolari di cui al successivo punti 4 e 5.

3. Progetto Unitario n. 6 - ZUCCHINI

Definizioni:

SC = superficie complessiva (SCR + SUL)

SCR= superficie complessiva residenziale (ART. 2 RE vigente alla data di adozione)

SUL = superficie utile lorda (nel caso dell'uso commerciale si applicano le definizioni di cui all'art. 41 delle presenti norme; nel caso di utilizzo con uso direzionale si applicano le definizioni dell'art. 2 del vigente regolamento edilizio Comunale).

a) ST comparto (misurata graficamente)	2,1224	ha	
b) UT	4. 964	mq/ha	
c) SC realizzabile per uso residenziale, commerciale e direzionale	10.536	mq	
d) LA SCR RESIDENZIALE VIENE COSÌ SUDDIVISA:			
d1) SCR realizzata dal Soggetto Attuatore e ceduta gratuitamente al Comune	600	mq	
- superficie utile netta residenziale – Su	300	mq	
- superficie netta per servizi - Snr (quota maggiore della massima consentita come da richiesta comunale)	300	mq	
- n° abitanti teorici insediabili (Su resid. / 25 mq/ab)	12	abitanti	
- n° alloggi previsti (1 famiglia di 2,5 persone per alloggio):	5	N°	
d2) SC libera realizzabile dal Soggetto Attuatore (d2.1 + d2.3)	8336	mq	
d2.1) SCR superficie complessiva residenziale	7600	mq	
- superficie utile netta residenziale – Su	4.750	mq	
- superficie utile netta per servizi - Snr	2.850	mq	
- n° abitanti teorici insediabili (Su resid. / 25 mq/ab)	189	abitanti	
- n° alloggi previsti (1 famiglia di 2,5 persone per alloggio):	76	N°	
d2.2) SCR esistente da mantenere			
Per uso residenziale:	736	mq	
- superficie utile netta residenziale esistente –Su	460	mq	
- superficie utile netta per servizi – Snr	276	mq	

- n° abitanti teorici insediabili (Su resid. / 25mq/ab)	19	abitanti	
- n° alloggi previsti (1 famiglia di 2,5 persone per alloggio):	8	N°	
d2.3) SUL superficie utile "commerciale – direzionale" (con un minimo di commerciale pari a 600 mq)	1.600	mq	
e) Spazi pubblici da reperire (standard)			
Per uso residenziale:			
(n° abitanti x 30 mq/ab= 220x30) così distribuiti:			
- attrezzature collettive (10 mq/ab)	2.200	mq	da realizzare
- verde attrezzato (16 mq/ab)	3.520	mq	da realizzare
- parcheggi pubblici (4 mq/ab)	880	mq	da realizzare
Totale	6.600	mq	
Per uso commerciale - direzionale:			
- verde attrezzato (60% della SUL)	960	mq	da realizzare /monetizzare
- parcheggi pubblici (40% della SUL)	640	mq	da realizzare
Totale	1.600	mq	

4. Prescrizioni Particolari

- Gli impegni della Proprietà per la dismissione ed il trasferimento dell'attività produttiva, i tempi e le modalità di attuazione della ristrutturazione urbanistica, sono parte sostanziale del "Progetto Unitario" e relativa convenzione.
- L'altezza massima è fissata in 21,50 m.
- Parcheggi privati nella quantità fissata all'art. 13 precedente.
- Vanno previsti almeno 20 posti moto e almeno 80 posti bici, da localizzare nei pressi dell'area commerciale.
- Le autorimesse interrato e fuori terra di uso pubblico non vengono mai conteggiate all'interno dell'indice edificatorio.
- Le autorimesse private eccedenti la dotazione di un posto auto privato per alloggio (art. 13) fino alla concorrenza massima di 2000 mq di superficie non vengono conteggiate all'interno dell'indice concesso; rimane ferma la quantità di parcheggi privati di cui all'art. 13 precedente.
- I porticati di uso pubblico non vengono conteggiati all'interno dell'indice concesso.
- Devono essere previsti e realizzati percorsi e collegamenti ciclopedonali secondo le indicazioni del Piano ciclopedonale comunale e del progetto coordinato di cui al precedente punto 1.
- La viabilità compresa anche in parte nel perimetro di comparto prevista negli elaborati di PRG, va realizzata, in modo da essere funzionale, dal soggetto attuatore e ceduta gratuitamente al Comune
- La quota di superficie commerciale e direzionale va prevista in sede di redazione del Progetto Unitario; se tale quota non venisse totalmente realizzata entro i termini di validità della Convenzione di cui alla approvazione del Progetto Unitario, dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune dietro semplice richiesta la residua potenzialità edificatoria.
- Dovranno essere svolte indagini preliminari sul sito per definire, in fase di dismissione dell'impianto produttivo, il rispetto dei valori limite di cui all'allegato 1 al DM 471/99. Tali indagini dovranno essere concordate con il Servizio competente dell'Arpa Sezione Provinciale di Bologna.

- In sede di attuazione del comparto, prima dell'inizio lavori, i progetti esecutivi dovranno essere inviati alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna affinché venga valutata la necessità di attivare strumenti di archeologia preventiva, che comunque sarà in ogni caso a carico dei soggetti attuatori.

5. Oneri aggiuntivi

1. In sede di convenzionamento dovranno essere definite le modalità e gli impegni relativi a:

- al versamento, all'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione, di un contributo aggiuntivo per interventi di miglioramento e completamento della rete di smaltimento reflui, pari a €21 ogni mq di Superficie Complessiva concessa.
- finanziare e/o realizzare per quota parte assieme ai comparti n. 6 e progetto unitario Y, fermo restando la funzionalità dell'opera, opere infrastrutturali, anche fuori comparto, relative al sistema della viabilità da prevedere complessivamente nell'area, secondo le soluzioni che saranno approvate nel progetto di coordinamento di cui al punto 1 precedente.

7) Progetto unitario n. 7 (zone B8.4, G2, G3 e G4, identificato con le sigle Ya, Yb e Yc)

1. Questo intervento edilizio convenzionato, si deve attuare mediante Progetto unitario e dovrà essere progettato in modo coordinato con il limitrofo comparto F; il Progetto unitario dovrà comprendere oltre al sub comparto Ya, il sub comparto Yb, localizzato in via Serenari, il sub comparto Yc situato in via Matteotti in località Castello.

2. Il Soggetto attuatore si impegna a fornire al Comune il progetto preliminare, definitivo, esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in particolare di quelle previste nel sub comparto Yc; in tale sub comparto sono previsti un parcheggio pubblico, un'area attrezzata a verde ed un manufatto edilizio da destinare ad attrezzature collettive di mq. 250 di superficie complessiva. Tale progetto dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale.

Gli interventi potranno poi essere realizzati in tempi diversi ma con infrastrutture coordinate e comunque con tempistiche che dovranno essere fissate nella convenzione. In tale convenzione dovranno essere riportate tutte le prescrizioni particolari di cui al successivo punto 4.

Definizioni:

SC = superficie complessiva (SCR + SUL)

SCR= superficie complessiva residenziale (ART. 2 RE vigente alla data di adozione)

SUL = superficie utile lorda (nel caso dell'uso commerciale si applicano le definizioni di cui all'art. 41 delle presenti norme; nel caso di utilizzo con uso direzionale si applicano le definizioni dell'art. 2 del vigente regolamento edilizio Comunale).

Le potenzialità edificatorie private in proprietà derivano dall'attribuzione di un indice spalmato su tutti e tre i sub comparti e globalmente assommano a:

ST = mq. 25.575

SC realizzabile complessiva = mq. 11.380

Ut medio = mq/ha 4450

Le potenzialità edificatorie pubbliche derivano dall'attribuzione dell'indice già contemplato all'art. 40 delle presenti norme rispettivamente per le sottozone G2, G3 e G4 e quindi non sono comprese nell'indice di cui sopra.

Le potenzialità edificatorie mantenute sull'area di Via Serenari, in diritto di superficie e su proprietà comunale, sommano a un totale di 1.600 mq, ammesse sino al momento della data di retrocessione del diritto di superficie medesimo.

3. Sub comparti Ya - zona B8.4 e Yc, attrezzature pubbliche – via Matteotti

a) SC mista realizzabile (sommatoria delle voci c1, c2, c3)	11.380	mq	
b) COSI' ARTICOLATA			
- SCR residenziale	8.580	mq	
- SUL direzionale e commerciale (esercizi di vicinato)	2.800	mq	
c) La SCR residenziale viene così suddivisa:			
c1) SCR realizzata dal Soggetto Attuatore e ceduta gratuitamente al Comune	1.040	mq	
- superficie utile netta residenziale - Su	650	mq	
- superficie utile netta per servizi - Snr	390	mq	
- n° abitanti teorici insediabili (Su resid. / 25 mq/ab)	26	abitanti	
- n° alloggi previsti (1 famiglia di 2,5 persone per alloggio):	10	n°	
c2) SCR privata realizzabile dal Soggetto Attuatore	7.540	mq	
- superficie utile netta residenziale - Su	4.713	mq	
- superficie utile netta per servizi - Snr	2.827	mq	
- n° abitanti teorici insediabili (Su resid. / 25 mq/ab)	188	abitanti	
- n° alloggi previsti (1 famiglia di 2,5 persone per alloggio):	75	n°	
c3) SUL per direzionale e commerciale (di cui minimo 1600 mq per attività commerciali, con la possibilità di una medio piccola superficie di vendita non alimentare fino a 800 mq)	2.800	mq	
g) Spazi pubblici da reperire (standard)			
per gli usi residenziali:			
(n° abitanti 214 x 30 mq/ab) così distribuiti:			
- parcheggi pubblici già realizzati (area di via Serenari)	4.960	mq	
- attrezzature collettive (area di via Serenari)	4.180	mq	da realizzare
- attrezzature collettive (area di via Matteotti al Castello)	2.235	mq	da cedere
- verde attrezzato (area di via Matteotti al Castello)	4.026	mq	da realizzare e cedere
- parcheggi pubblici (area di via Matteotti)	856	mq	da realizzare e cedere
- verde complementare (area di via Matteotti al Castello)	800	mq	da cedere
- parcheggio (area di via Matteotti al Castello)	1.100	mq	da realizzare e cedere

per gli usi Terziari-direzionali:			
- verde attrezzato (60 mq/100 mq di SC – area di via Matteotti al Castello)	1.680	mq	da realizzare e cedere nel sub comparto Yc
- parcheggi pubblici (40 mq /100 mq di SC – area di via Matteotti)	1.120	mq	da realizzare e cedere nel sub comparto Ya
Totale standard di legge	9.220	mq	
Totale effettivi previsti	20.957	mq	

Si precisa che la potenzialità edificatoria derivata dall'area Yc è pari a 900 mq di SCR e 800 mq di SUL, comunque divisa e disciplinata come sopra.

4. Prescrizioni Particolari

- L'altezza massima è fissata in 22,00 m.
- Parcheggi privati nella quantità fissata all'art. 13 precedente
- Vanno previsti almeno 50 posti moto
- Vanno previsti almeno 100 posti bici
- Le autorimesse interraste fino a 3.500 mq non vengono conteggiate all'interno dell'indice concesso
- Porticati previsti di uso pubblico non vengono conteggiate all'interno dell'indice concesso
- Devono essere previsti e realizzati percorsi e collegamenti ciclopedonali, anche extracomparto, secondo le indicazioni del Piano ciclopedonale comunale e del progetto coordinato di cui al precedente punto 1.
- In sede di attuazione del comparto, prima dell'inizio lavori, i progetti esecutivi dovranno essere inviati alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna affinché venga valutata la necessità di attivare strumenti di archeologia preventiva, che comunque sarà in ogni caso a carico dei soggetti attuatori.

5. Oneri aggiuntivi

1. In sede di convenzionamento dovranno essere definite le modalità e gli impegni relativi a:

- al versamento, all'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione, di un contributo aggiuntivo per interventi di miglioramento e completamento della rete di smaltimento reflui, pari a € 21 ogni mq di Superficie Complessiva concessa.
- finanziare e/o realizzare per quota parte assieme ai comparti n. 6 e progetto unitario F, fermo restando la funzionalità dell'opera, opere infrastrutturali, anche fuori comparto, relative al sistema della viabilità da prevedere complessivamente nell'area, secondo le soluzioni che saranno approvate nel progetto di coordinamento di cui al punto 1 precedente

2. Il sistema della viabilità di accesso al comparto Ya ed F, partendo dalla rotatoria su via Matteotti, dovrà essere dotato su entrambi i lati, di una fascia arboreo-arbustiva costituita da specie autoctone, profonda almeno 10 metri a partire dal limite della sede stradale.

3. Nel comparto Yc, sul lato sud della zona destinata a verde pubblico a confine con la zona produttiva D1, dovrà essere realizzata una fascia arboreo-arbustiva di almeno 5 metri di profondità, costituita da specie autoctone e con funzione schermante.

8) Progetto Unitario Yb - zona G2 - C – via Serenari

1. L'area di superficie pari a circa 4.180 mq di via Serenari, manterrà un proprio diritto edificatorio in diritto di superficie e su proprietà comunale di 1.600 mq, ammesso sino al momento della data di retrocessione del diritto di superficie medesimo; tale diritto edificatorio potrà attuarsi con intervento edilizio diretto escluso dalla pianificazione di Progetto Unitario.

Preventivamente alla realizzazione di nuove costruzioni e alla cessione dell'area di cui sopra, è a carico del Soggetto attuatore l'onere dell'analisi e valutazione di campo elettromagnetico, necessaria e funzionale a determinare eventuali limiti di costruzione e destinazioni d'uso.

2. Relativamente alle opere ed oneri di urbanizzazione secondaria, potrà essere previsto un accordo per la loro realizzazione diretta in sede di convenzionamento.

9) Progetto Unitario n. 8 (zona B 4 - identificato con lettera S) - via Bondanello

1. Il Progetto Unitario n. 8 si attua applicando gli indici ed i parametri della zona B4 e cioè:

$$U_f = 0,40 \text{ mq/mq} \quad H = 9,50 \text{ m}$$

2. L'indice di Utilizzazione Fondiaria (U_f) si applica alla porzione di lotto classificato zona B4; la parte rimanente del lotto - classificata zona V (verde pubblico) - deve essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale previa realizzazione delle opere previste, con modalità da stabilirsi nella convenzione che dovrà essere allegata al Progetto Unitario.

3. Nel lotto classificato B4 vanno ricavati i parcheggi privati nella quantità prevista all'art. 13 delle presenti norme, mentre i parcheggi pubblici possono essere monetizzati.

10) Concessione convenzionata per la zona B 1.1 – Via Garibaldi

1. La concessione edilizia convenzionata della zona B 1.1 deve prevedere una edificazione pari a:

$$SC = 511 \text{ mq}$$

$$\text{di cui per } S_u = 319 \text{ mq}$$

$$\text{di cui per } S_{nr} = 192 \text{ mq}$$

$$H = 9,50 \text{ m}$$

2. E' prevista la cessione gratuita al Comune dell'area destinata a verde pubblico compresa all'interno del perimetro a tratto continuo.

3. Nel lotto classificato B 1.1 vanno ricavati i parcheggi privati nella quantità prevista all'art. 13 delle presenti norme, mentre i parcheggi pubblici possono essere monetizzati.

11) Concessione convenzionata per la zona B 4.1 – Via Vancini

1. La concessione edilizia convenzionata della zona B 4.1 deve prevedere una edificazione pari a:

SC = 244 mq
di cui per Su = 153 mq
di cui per Snr = 91 mq

H = 9,50 m

2. Nel lotto classificato B 4.1 vanno ricavati i parcheggi privati nella quantità prevista all'art. 13 delle presenti norme, mentre i parcheggi pubblici possono essere monetizzati.

3. Con modalità da stabilirsi nella convenzione il Soggetto attuatore dovrà liquidare al Comune un onere aggiuntivo pari al 30% del costo di realizzazione della prevista rotonda di Via Vancini

12) Concessione convenzionata per la zona B 2 – Via della Costituzione 1 (identificata con la lettera K)

1. La concessione edilizia convenzionata della zona B 2 deve prevedere:

- Esclusivamente la sopraelevazione “una tantum” di un piano del fabbricato ad un piano in cui è insediata l'attività ristorativa.

- H = 8,00 m

2. L'intervento sarà ammesso solo ed in quanto le proprietà di tutte le unità immobiliari del complesso edilizio nel quale si trova l'attività ristorativa, assentono mediante dichiarazione scritta, alla sopraelevazione dei locali in cui è insediata l'attività ristorativa medesima.

3. In relazione all'incremento di Superficie utile terziaria, l'ampliamento non si configura come ampliamento che determina nuove unità locali e quindi come previsto all'art. 13 precedente, non devono essere previsti standard aggiuntivi di parcheggio.

4. Dovrà essere sottoscritta dalla proprietà una convenzione nella quale vincolare all'uso esistente (attività ristorativa) la superficie in ampliamento, anche in caso di cambio di gestione dell'attività.

13) Progetto Unitario n. 13 - Via Gramsci angolo con Via Curiel (identificato con lettera AA)

1. La concessione edilizia convenzionata della zona B2 deve prevedere:

Superficie del lotto = mq 1000

Su = 265 mq

di cui per la residenza Su = 160 mq

di cui per per il terziario Su = 105 mq

n° alloggi 2

H = 7,00 m

VP (dotazione di verde permeabile) = 40% della superficie del lotto

Parcheggi Pubblici: mq 290, (n°11 posti auto)

Parcheggi privati: n° 6 posti auto più n° 2 autorimesse

2. Con modalità da stabilirsi nella convenzione, il Soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale il parcheggio pubblico attrezzato con accesso dalla Via Gramsci, nonché due locali al piano terra da destinare ad attività produttive per Complessivi mq 105.

3. Dovranno essere rispettate le prescrizioni specifiche di ARPA riportate in Allegato 4.

7) EDIFICI CON LE CARATTERISTICHE DI BENE CULTURALE

1. Gli edifici aventi le caratteristiche di bene culturale per il loro valore storico-ambientale, presenti nelle zone B 7 sono individuate nelle tavole di piano. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse nelle zone B 7 del presente articolo.

2. Il progetto di intervento deve distinguere, con opportuna documentazione, il corpo principale originario dai corpi secondari successivamente edificati o di servizio.

3. Le modalità di intervento ammesse sono:

- 1) **manutenzione ordinaria** (art. 42 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici;
- 2) **manutenzione straordinaria** (art. 43 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici;
- 3) **restauro e risanamento conservativo** (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata, A 2 tipo A);
- 4) **restauro e risanamento conservativo** (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata, A 2 tipo B); il tipo di intervento prevede:
 - la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante il restauro e il ripristino dei fronti esterni, il restauro degli ambienti interni nel caso in cui ci siano elementi di documentata importanza;
 - il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
 - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali.
- 5) **ristrutturazione edilizia o demolizione con ricostruzione** per i corpi edilizi secondari o di servizio a parità di Su.

4. Tutti gli interventi potranno essere realizzati per fasi di attuazione, fermo restando che l'analisi tipologica generale deve essere sempre effettuata su unità minime di intervento costituite dall'edificio nel suo complesso.

5. Ogni intervento dovrà essere basato su rilievi (alla scala 1:50) e analisi che costituiscano il supporto necessario per la comprensione dell'organismo edilizio e degli interventi proposti.

Art. 20 - Zone territoriali omogenee "C"

1) OGGETTO DELLA ZONA

1. Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale. In base alle loro caratteristiche specifiche sono state individuate in:

C 1 - Zone caratterizzate dalla previsione di funzioni esclusivamente residenziali.

C 2 - Zone caratterizzate dalla previsione di funzioni residenziali e di altre attività compatibili con la residenza.

2) DESTINAZIONI D'USO

a) zone C 1

In tali zone sono previste funzioni residenziali, studentati, ecc.; eventuali funzioni non residenziali, di cui al successivo punto b), possono essere previste in misura non superiore al 20% della Su totale dell'immobile;

b) miste C 2

In tali zone sono ammesse oltre alle funzioni residenziali, altre funzioni compatibili con la residenza quali: funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio - in conformità al Piano Comunale del commercio - ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attrezzature scolastiche e sportive, attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali; la quantità massima di tali funzioni è quella indicata negli indici di P.R.G.

3) MODALITA' DI INTERVENTO

1. In sede di elaborazione dei Piani Particolareggiati esecutivi, dovranno essere condotte accurate analisi e verifiche che evidenzino le caratteristiche geo-meccaniche dei terreni e l'altezza della falda, per individuare nel modo più corretto possibile il tipo di fondazione più adatto al luogo ed escludere ogni interferenza con la falda stessa. Nella stessa sede dovranno essere estesi gli studi per verificare come smaltire le acque superficiali in rapporto alla rete di scolo esistente e definire assieme agli Enti di Gestione gli eventuali interventi di riqualificazione necessari. Gli stessi Piani Particolareggiati esecutivi dovranno essere corredati di una valutazione di impatto ambientale in ordine alle matrici rumore presenti e previste (ad esempio la realizzazione della Lungo Reno, del servizio ferroviario dell'Alta Velocità, ecc.), che il nuovo insediamento potrà subire in funzione della sua localizzazione territoriale, con l'indicazione delle eventuali opere di mitigazione proposte.

2. L'attuazione dei Piani Particolareggiati esecutivi potrà inoltre avvenire solo ed in quanto vengano previste e realizzate (dal Comune o dai privati che intervengono) tutte le opere relative alla mitigazione delle matrici di rumore, ai nuovi collettori fognari e all'adeguamento di officiosità dei corpi idrici ricettori delle acque superficiali eventualmente necessari per dare piena funzionalità al nuovo insediamento, nonchè, se necessario, al potenziamento degli impianti depurativi esistenti da parte del Comune o con il

contributo dei soggetti attuatori. Gli impegni relativi alle presenti opere dovranno essere sottoscritti in sede di convenzionamento.

3. Nelle zone C1 e C2 sono previste rispettivamente le seguenti possibilità edificatorie:

1) **Nuove costruzioni** nelle zone C 1 con previsione delle seguenti Superfici Complessive (Sc):

	SC di P.R.G.	SC aggiuntiva facoltativa
- comparto n. 1 =	6.048 mq	+ 1.150 mq
- comparto n. 2 =	5.693 mq	+ 1.023 mq
- comparto n. 3 =	8.236 mq	+ 1.439 mq
- comparto n. 4 =	37.024 mq	+ 5.023 mq
- comparto n. 5 =	6.823 mq	+ 1.293 mq
- comparto n. 7 =	20.746 mq	+ 2.509 mq
- comparto n. 8 =	14.548 mq	

La Superficie Complessiva fissata comprende anche la superficie da destinare a servizi ed accessori della residenza (cfr. con le definizioni all'art. 12 delle presenti norme);

2) **Nuove costruzioni** nelle zone C 2 con previsione delle seguenti Superfici Complessive (Sc):

	SC di P.R.G.	SC aggiuntiva facoltativa
- comparto n. 6		
residenza =	44.056 mq	+ 6.294 mq
terziario =	5.035 mq	

La Superficie Complessiva fissata comprende anche la superficie da destinare a servizi ed accessori della residenza e delle altre attività (cfr. con le definizioni all'art. 12 delle presenti norme);

4. Le superfici aggiuntive di cui alle zone C1 e C2 sono da considerarsi facoltative; nel caso in cui il Soggetto Attuatore decida di usufruirne, dovrà versare all'Amministrazione Comunale, con modalità che saranno stabilite nella convenzione allegata al Piano attuativo, un onere compensativo di £. 250.000 ogni mq di Superficie complessiva aggiuntiva. Tali oneri verranno utilizzati dall'Amministrazione Comunale come contributo per la realizzazione delle opere infrastrutturali descritte nelle schede di comparto, fissate come precondizioni all'attuazione dei comparti stessi.

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- concessione subordinata alla approvazione di piani particolareggiati di iniziativa privata estesi a tutta l'area individuata negli elaborati di P.R.G. per i comparti n. 1, 2, 3, 4, 5, 7;
- concessione subordinata alla approvazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata estesi a tutta l'area individuata negli elaborati di P.R.G. per i comparti n. 6 e 8.

5) PARAMETRI ED ONERI

- Parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'art. 13 delle presenti norme.
- Cessione di 30 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante teorico = 25 mq di Su residenziale) per servizi ed attrezzature (standard). La qualità e la quantità di tali servizi, sono riportati nelle schede di comparto riportate in calce al presente articolo.
- Cessione di 60 mq ogni 100 mq di Sc per le attività terziarie, da destinare a verde pubblico attrezzato.
- Altezze massime:
 - comparto n. 1 = m. 9,50
 - comparto n. 2 = m. 12,50
 - comparto n. 3 = m. 12,50
 - comparto n. 4 = m. 12,50
 - comparto n. 5 = m. 9,50
 - comparto n. 6 = m. 15,50
 - comparto n. 7 = m. 12,50
 - comparto n. 8 = m. 9,50
- Distanze tra edifici: distanza minima tra pareti cieche o finestrate m.10 salvo distanze inferiori da definire in sede di progetto planivolumetrico.
- Distanze dalle strade: distanza minima m. 10 salvo distanze maggiori indicate negli elaborati di P.R.G.
- Distanza dai confini di proprietà: distanza minima dai confini m. 5; è ammessa la costruzione sul confine previo accordo, mediante atto trascritto, tra i proprietari confinanti;
- Distanza degli edifici dal confine di zona : tra la zona C e le altre zone omogenee (A, B, D, E, F) la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici residenziali non potrà essere inferiore a m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50. L'autorizzazione ad erigere edifici a confine con le aree pubbliche G3 e G4 di cui al successivo art. 40, viene espressa mediante deliberazione della Giunta Comunale;
- Distanza minima dalla linea ferroviaria: m. 30 dal piede di scarpata;
- Superficie minima di intervento: l'area individuata graficamente negli elaborati di P.R.G.

Nelle schede di seguito allegate sono riportati, con valore prescrittivo, i dati dimensionali e la previsione di servizi per ogni comparto; la previsione del numero degli alloggi è invece teorica e finalizzata al dimensionamento del P.R.G. In relazione agli elaborati grafici di P.R.G. sarà possibile, al momento dello studio del Piano Particolareggiato esecutivo, apportare modifiche non sostanziali alla zonizzazione prevista negli elaborati di P.R.G. stessi, in funzione di approfondimenti che dimostrino un migliore utilizzo delle aree sia pubbliche che private; tutto ciò può avvenire solamente con il più completo rispetto delle superfici relative agli standard urbanistici del comparto nonché, se riportati negli elaborati di P.R.G., dei raccordi con la viabilità esistente.

COMPARTO n. 1 - Via Bondanello**Precondizioni all'attuazione del comparto:**

- ◆ ampliamento della Via Bentini in località I° Maggio in attuazione;
- ◆ sottopasso ferroviario di Via di Vittorio e relativa rotonda all'intersezione con la S.P. Galliera in attuazione;
- ◆ razionalizzazione della vecchia S.P. Galliera e di via P. Fabbri in attuazione;
- ◆ il rispetto di quanto prescritto ai commi 1 e 2 del precedente paragrafo 3) MODALITA' DI INTERVENTO
- ◆ La verifica di compatibilità rispetto l'elaborato 8.2, carta idrogeologica

Potenzialità edificatorie complessive del comparto e standard:

		Sc aggiuntiva facoltativa	Totale
a) ST comparto compresa area di Via del Lavoro (misurata graficamente)	4,598 ha		
b) Sc residenziale (tab. 1 Rel.Gener.)	6.048 mq	1.150 mq	7.197 mq
Suddivisa in:			
- superficie utile netta residenziale - Su	3.780 mq	718 mq	4.498 mq
- superficie utile netta per servizi - Snr	2.268 mq	431 mq	2.699 mq
- n° abitanti teorici insediabili: (Su residenziale : 25 mq/ab) =	151 n°	29 n°	180 n°
- n° alloggi previsti: (1 famiglia di 2,5 persone per alloggio) =	60 n°	11 n°	72 n°
c) Spazi pubblici da realizzare (standard) (n° abitanti x 30 mq/ab) così distribuiti:			
- verde pubblico attrezzato (16 mq/ab)	2.416 mq + il 33% della ST	464 mq	2.880 mq
- attrezzature (10 mq/ab)	1.510 mq	290 mq	1.800 mq
- parcheggi pubblici (4 mq/ab)	604 mq	116 mq	720 mq
- parcheggi pubblici (via del Lavoro)	1.500 mq	- mq	1.500 mq
Totale	6.030 mq	870 mq	6.900 mq

Prescrizioni particolari a carico del comparto

Il comparto è suddiviso in due sub-comparti ai quali è attribuito lo stesso indice di utilizzazione per quota parte; la presentazione del Piano Particolareggiato può avvenire per i due sub-comparti individuati nel rispetto del disegno riportato negli elaborati di P.R.G.

E' a carico dei soggetti attuatori del sub-comparto 1a, la realizzazione del parcheggio pubblico di via del Lavoro, già compreso nella Superficie Territoriale del comparto (che sarà poi ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale).

L'allargamento di via Bondanello per il tratto compreso nel perimetro di comparto è a carico di entrambi i sub-comparti.

Il verde pubblico attrezzato va accorpato come individuato nelle planimetrie di P.R.G.; gli altri standard vanno individuati all'interno della zona edificabile.

COMPARTO n. 2 - Via Bondanello**Precondizioni all'attuazione del comparto:**

- ◆ ampliamento della Via Bentini in località I° Maggio in attuazione;
- ◆ sottopasso ferroviario di Via di Vittorio e relativa rotonda all'intersezione con la S.P. Galliera in attuazione;
- ◆ razionalizzazione della vecchia S.P. Galliera e di via P. Fabbri in attuazione;
- ◆ il rispetto di quanto prescritto ai commi 1 e 2 del precedente paragrafo 3) MODALITA' DI INTERVENTO
- ◆ La verifica di compatibilità rispetto l'elaborato 8.2, carta idrogeologica

Potenzialità edificatorie del comparto e standard:

			Sc aggiuntiva facoltativa	Totale
a) ST comparto (misurata graficamente)	4,090	ha		
b) Sc residenziale (tab. 1 Rel.Gener.)	5.693	mq	1.023	6.715
Suddivisa in:				
- superficie utile netta residenziale - Su	3.558	mq	639	4.197
- superficie utile netta per servizi - Snr	2.135	mq	383	2.518
- n° abitanti teorici insediabili:				
(Su residenziale : 25 mq/ab) =	142	n°	26	168
- n° alloggi previsti:				
(1 famiglia di 2,5 persone per alloggio) =	57	n°	10	67
c) Spazi pubblici da realizzare (standard)				
(n° abitanti x 30 mq/ab) così distribuiti:				
- verde pubblico attrezzato (16 mq/ab)	2.272	mq + il 50% della ST	416	2.688
- attrezzature (10 mq/ab)	1.420	mq	260	1.680
- parcheggi pubblici (4 mq/ab)	568	mq	104	672
Totale	4.260	mq	780	5.040

Prescrizioni particolari a carico del comparto

E' a carico del soggetto attuatore la realizzazione del raddoppio del parcheggio pubblico di via Bondanello, nonché l'area da destinare a verde per la formazione del parco pubblico di via Bondanello debitamente attrezzata (che saranno poi cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale), come individuato nelle planimetrie di P.R.G.

Il verde pubblico attrezzato va accorpato come individuato nelle planimetrie di P.R.G.; gli altri standard vanno individuati all'interno della zona edificabile.

COMPARTO n. 3 - Via Vancini**Precondizioni all'attuazione del comparto:**

- ◆ ampliamento della Via Bentini in località I° Maggio in attuazione;
- ◆ sottopasso ferroviario di Via di Vittorio e relativa rotonda all'intersezione con la S.P. Galliera in attuazione;
- ◆ razionalizzazione della vecchia S.P. Galliera e di via P. Fabbri in attuazione;
- ◆ il rispetto di quanto prescritto ai commi 1 e 2 del precedente paragrafo 3) MODALITA' DI INTERVENTO
- ◆ La verifica di compatibilità rispetto l'elaborato 8.2, carta idrogeologica

Potenzialità edificatorie del comparto e standard:

		Sc aggiuntiva facoltativa	Totale
a) ST comparto (misurata graficamente)	5,7568 ha		
b) Sc residenziale (tab. 1 Rel.Gener.)	8.236 mq	1.439 mq	9.675 mq
Suddivisa in:			
- superficie utile netta residenziale - Su	5.148 mq	900 mq	6.048 mq
- superficie utile netta per servizi - Snr	3.088 mq	539 mq	3.627 mq
- n° abitanti teorici insediabili:			
(Su residenziale : 25 mq/ab) =	206 n°	36 n°	242 n°
- n° alloggi previsti:			
(1 famiglia di 2,5 persone per alloggio) =	82 n°	14 n°	96 n°
c) Spazi pubblici da realizzare (standard)			
(n° abitanti x 30 mq/ab) così distribuiti:			
- verde pubblico attrezzato (16 mq/ab)	3.294 mq + il 50% della ST	576 mq	3.870 mq
- attrezzature (10 mq/ab)	2.059 mq	360 mq	2.419 mq
- parcheggi pubblici (4 mq/ab)	824 mq	144 mq	968 mq
Totale	6.177 mq	1.080 mq	7.257 mq

Prescrizioni particolari a carico del comparto

E' a carico del soggetto attuatore la realizzazione dei tratti di viabilità individuati nelle planimetrie di P.R.G., la cessione dell'area destinata a parcheggio pubblico previsto sul prolungamento di via Vancini nonché l'area da destinare a verde per la formazione del parco pubblico di via Bondanello debitamente attrezzata (tali aree saranno poi cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale), come individuato nelle planimetrie di P.R.G.

Il verde pubblico attrezzato va accorpato come individuato nelle planimetrie di P.R.G.; gli altri standard vanno individuati all'interno della zona edificabile.

COMPARTO n. 4 - Frabaccia – ex Oro Pilla – Villa Zarri - Previsione complessiva

Potenzialità edificatorie totali del comparto e standard – redazione di un unico Piano Particolareggiato come perimetrato negli elaborati di P.R.G. :

1) Sottozona residenziale C1

			Sc aggiuntiva facoltativa	Totale
a) ST sottozona	16,6803	ha		
b) SC residenziale (vedi tab. 1 Rel.Gener. + 4.000 mq da sottozona Villa Zarri)	37.024	mq	5.023 mq	42.047 mq
Suddivisa in:				
- superficie utile netta residenziale - Su	23.140	mq	3.139 mq	26.279 mq
- superficie utile netta per servizi - Snr	13.884	mq	1.883 mq	15.767 mq
- n° abitanti teorici insediabili: (Su residenziale : 25 mq/ab)	926	n°	126 n°	1.052 n°
- n° alloggi previsti: (1 famiglia di 2,5 persone per alloggio)	370	n°	50 n°	420 n°
c) Spazi pubblici da realizzare (standard) (n° abitanti x 30 mq/ab) così distribuiti:				
- attrezz. scolast. (10 mq/ab)	9.260	mq	1.260 mq	10.520 mq
- verde pubblico attrezzato (16 mq/ab)	14.816	mq	2.016 mq	16.832 mq
- parcheggi pubblici (4 mq/ab)	3.704	mq	504 mq	4.208 mq
Totale	27.780	mq	3.780 mq	31.560 mq

Prescrizioni particolari a carico del comparto n. 4

1. Deve essere prevista una fascia perimetrale al comparto, profonda 10 metri come indicato negli elaborati di P.R.G., che si configura come verde pertinenziale degli edifici da realizzare, ed in cui deve essere realizzata una piantumazione compatta a chiusura del comparto.

2, Sottozona ex Oro Pilla e Villa Zarri (identificato con lettera M)

1. La sottozona relativa all'insediamento ex Oro Pilla e Villa Zarri, si attua applicando gli indici ed i parametri rispettivamente della zona B7 per la parte riferita a Villa Zarri e D 3.2 per la parte produttiva-commerciale e cioè:

Sottozona B7 salvo le prescrizioni particolari di cui al successivo comma 2:
 Uf esistente + 20% della Su "una tantum"
 H = esistente
 Parcheggi pubblici e privati: come definiti all'art. 13 delle presenti norme

Sottozona D3.2 : $U_f = 0,48 \text{ mq/mq}$

$H = 15,50 \text{ m}$

Parcheggi pubblici e privati: come definiti all'art. 13 delle presenti norme

2. Sottozona Villa Zarri, prescrizioni particolari: l'ampliamento una tantum si configura e si esaurisce con due modalità:

1) nella realizzazione di due edifici da localizzare alle spalle della Villa una volta demoliti i fabbricati individuati negli elaborati di PRG con simbolo "triangolo" e lettera D; tali nuovi edifici dovranno avere la medesima sagoma planovolumetrica dell'edificio esistente ed individuato negli elaborati di PRG con un simbolo "quadrato", con uno scostamento (riferito all'area di sedime) non superiore al 10%. Per tali edifici sono previsti i seguenti usi:

- attività terziarie e direzionali di supporto agli usi direzionali della Villa: uffici, spazi espositivi, sale convegno, foresteria, attività di ristoro, ecc.

La demolizione dei fabbricati suddetti e di tutti gli altri individuati con la medesima simbologia, è finalizzata alla valorizzazione ambientale delle aree contermini a Villa Zarri ed al potenziamento del verde sia ornamentale che ambientale dell'area nel suo complesso.

2) nella previsione di 4.000 mq di Superficie complessiva residenziale da accorpere all'interno del comparto 4 in sede di redazione del Piano Particolareggiato; tale quota viene quindi riportata nella scheda di comparto.

3. A fronte dell'intervento edilizio (da prevedersi mediante un unico Piano Particolareggiato comprendente anche il Comparto n. 4 e la Sottozona D3.2, anche se poi attuabile per fasi distinte e successive), dovrà essere sottoscritta una convenzione per definire tempi e modalità per la realizzazione della nuova strada di collegamento con il centro urbano di Castel Maggiore. La realizzazione di tale viabilità (compresa la porzione di viabilità prevista nel Comparto n. 4, della medesima proprietà), è condizione ineludibile per l'attuazione degli interventi previsti nelle due comparti.

4. Nella stessa convenzione saranno precisati gli impegni del Soggetto attuatore, relativi alla realizzazione di una pista ciclabile lungo via Frabaccia con un apposito progetto di consolidamento e valorizzazione di tale percorso storico, nonché alla previsione e realizzazione di un collegamento ciclabile tra la suddetta via Frabaccia e la provinciale Galliera, attraverso le zone D 3.2 e B7, e la cessione dell' area destinata a zona F1 individuata nelle planimetrie di P.R.G.

5. Nella medesima convenzione verranno precisate le opere fognarie e di smaltimento delle acque superficiali da attuare, come individuato da apposite analisi sulla sostenibilità delle previsioni in relazione alla officiosità dei corpi idrici compresa la realizzazione di una fascia boscata perimetrale a sud della zona F1.

6. Gli standard di parcheggio (art. 13 precedente) e verde (secondo il disegno di P.R.G.) potranno anche essere distribuiti, in sede di redazione del Piano Particolareggiato, nella fascia di territorio compresa fra la via Frabaccia e la nuova viabilità; tali aree saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

SOTTOZONA RESIDENZIALE C1 – Frabaccia - I° FASE**Precondizioni all'attuazione della sottozona:**

- ◆ ampliamento della Via Bentini in località I° Maggio in attuazione;
- ◆ sottopasso ferroviario di Via di Vittorio e relativa rotonda all'intersezione con la S.P. Galliera in attuazione;
- ◆ razionalizzazione della vecchia S.P. Galliera e di via P. Fabbri in attuazione;
- ◆ il rispetto di quanto prescritto ai commi 1 e 2 del precedente paragrafo 3) MODALITA' DI INTERVENTO
- ◆ La verifica di compatibilità rispetto l'elaborato 8.2, carta idrogeologica

1) Potenzialità edificatorie della sottozona C1 e standard:

		Sc aggiuntiva facoltativa	Totale
a) ST sottozona (misurata graficamente)	9,0074 ha		
b) Sc residenziale (tab. 1 Rel.Gener.)	20.132 mq	2.512 mq	22.644 mq
Suddivisa in:			
- superficie utile netta residenziale - Su	12.583 mq	1.570 mq	14.153 mq
- superficie utile netta per servizi - Snr	7.550 mq	942 mq	8.492 mq
- n° abitanti teorici insediabili: (Su residenziale : 25 mq/ab) =	504 n°	63 n°	567 n°
- n° alloggi previsti: (1 famiglia di 2,5 persone per alloggio) =	202 n°	25 n°	227 n°
c) Spazi pubblici da realizzare (standard) (n° abitanti x 30 mq/ab) così distribuiti:			
- attrezzature scolastiche (10 mq/ab)	5.040 mq	630 mq	5.670 mq
- verde pubblico attrezzato (16 mq/ab)	8.064 mq	1.008 mq	9.072 mq
- parcheggi pubblici (4 mq/ab)	2.016 mq	252 mq	2.268 mq
Totale	15.120 mq	1.890 mq	17.010 mq

Prescrizioni particolari a carico del comparto

Redazione di un Piano Particolareggiato esteso a tutta l'area indicata negli elaborati di P.R.G. che dovrà individuare le due fasi di attuazione previste dalle presenti norme.

La I° FASE di attuazione comprenderà le seguenti prescrizioni che saranno a carico del soggetto attuatore:

- la realizzazione della viabilità di collegamento tra via Repubblica e la Sottozona ex progetto Unitario M, nonché delle piste ciclabili individuate nelle planimetrie di P.R.G..
- la cessione dell' area destinata a zona F1 individuata nelle planimetrie di P.R.G.
- il 20% della Superficie Complessiva residenziale della I° FASE, deve essere destinata ad interventi convenzionati: per il 50% a gestione diretta del soggetto attuatore con criteri da fissare mediante convenzione con l'Amministrazione Comunale, il rimanente

50% convertita in lotti edificabili, sarà ceduta gratuitamente all'Amministrazione stessa per interventi di pubblica utilità (edilizia convenzionata, edilizia a riscatto, edilizia in affitto, ecc.)

2) Sottozona ex Oro Pilla e Villa Zarri (identificato con lettera M)

Tutta la Sottozona si attua nella I° FASE secondo le prescrizioni ed i parametri descritti nella scheda complessiva precedente.

SOTTOZONA RESIDENZIALE C1 – Frabaccia - II° FASE**Precondizioni all'attuazione della sottozona:**

- ◆ Lungo Reno (Nuova Galliera) in attuazione
Sarà comunque possibile, al completamento della prima fase del comparto e delle relative opere di viabilità, attivare un aggiornamento delle valutazioni di fattibilità della Lungo Reno e di sostenibilità degli ulteriori insediamenti sulla base di nuovi dati riscontrabili sul traffico e sulla qualità ambientale. Sarà quindi indetta una Conferenza dei Servizi tra il Comune di Castel Maggiore, la Provincia di Bologna e gli altri Comuni della direttrice Galliera, con il compito di accertare lo stato di avanzamento dei lavori della Lungo Reno o, in subordine, di verificare se le opere eseguite risultino sufficienti a garantire la sostenibilità della attuazione della seconda fase del comparto.
- ◆ il rispetto di quanto prescritto ai commi 1 e 2 del precedente paragrafo 3) MODALITA' DI INTERVENTO
- ◆ La verifica di compatibilità rispetto l'elaborato 8.2, carta idrogeologica

1) Potenzialità edificatorie della sottozona C1 e standard:

			Sc aggiuntiva facoltativa	Totale
a) ST sottozona (misurata graficamente)	7,6729	ha		
b) Sc residenziale (tab. 1 Rel.Gener.)	16.892	mq	2.511	19.403
			mq	mq
Suddivisa in:				
- superficie utile netta residenziale - Su	10.557	mq	1.569	12.126
- superficie utile netta per servizi - Snr	6.334	mq	942	7.276
- n° abitanti teorici insediabili:				
(Su residenziale : 25 mq/ab) =	422	n°	63	485
- n° alloggi previsti:				
(1 famiglia di 2,5 persone per alloggio) =	168	n°	25	193
			n°	n°
c) Spazi pubblici da realizzare (standard)				
(n° abitanti x 30 mq/ab) così distribuiti:				
- attrezz. scolast. (10 mq/ab)	4.220	mq	630	4.850
- verde pubblico attrezzato (16 mq/ab)	6.752	mq	1.008	7.760
- parcheggi pubblici (4 mq/ab)	1.688	mq	252	1.940
Totale	12.660	mq	1.890	14.550
			mq	mq

Prescrizioni particolari a carico del comparto

La II° FASE di attuazione comprenderà le seguenti prescrizioni che saranno a carico del soggetto attuatore:

- il 20% della Superficie Complessiva residenziale della II° FASE, deve essere destinata ad interventi convenzionati: per il 50% a gestione diretta del soggetto attuatore con criteri da fissare mediante convenzione con l'Amministrazione Comunale, il rimanente 50% convertita in lotti edificabili, sarà ceduta gratuitamente all'Amministrazione stessa per interventi di pubblica utilità (edilizia convenzionata, edilizia a riscatto, edilizia in affitto, ecc.)

COMPARTO n. 5 - Via Matteotti sud**Precondizioni all'attuazione del comparto:**

- ◆ ampliamento della Via Bentini in località I° Maggio in attuazione;
- ◆ razionalizzazione della vecchia S.P. Galliera e di via P. Fabbri in attuazione.
- ◆ sottopasso ferroviario di Via Matteotti in attuazione;
- ◆ sottopasso ferroviario di Via di Vittorio e relativa rotonda all'intersezione con la S.P. Galliera in attuazione.
- ◆ il rispetto di quanto prescritto ai commi 1 e 2 del precedente paragrafo 3) MODALITA' DI INTERVENTO
- ◆ La verifica di compatibilità rispetto l'elaborato 8.2, carta idrogeologica

Potenzialità edificatorie del comparto e standard:

			Sc aggiuntiva facoltativa	Totale
a) ST comparto (misurata graficamente)	5,17	ha		
b) Sc residenziale (tab. 1 Rel.Gener.)	6.823	mq	1.293	8.115
Suddivisa in:				
- superficie utile netta residenziale - Su	4.264	mq	808	5.072
- superficie utile netta per servizi - Snr	2.558	mq	485	3.043
- n° abitanti teorici insediabili:				
(Su residenziale : 25 mq/ab) =	171	n°	32	203
- n° alloggi previsti:				
(1 famiglia di 2,5 persone per alloggio) =	68	n°	13	81
c) Spazi pubblici da realizzare (standard)				
(n° abitanti x 30 mq/ab) così distribuiti:				
- verde pubblico attrezzato (16 mq/ab)	2.736	mq + il 33% della ST	512	3.248
- attrezzature (10 mq/ab)	1.710	mq	320	2.030
- parcheggi pubblici (4 mq/ab)	684	mq	128	812
Totale	5.130	mq	960	6.090

Prescrizioni particolari a carico del comparto

E' a carico del soggetto attuatore la realizzazione della nuova viabilità tra via Matteotti e via Chiesa, nonché l'allargamento di via Chiesa (lato est) fino a raggiungere una sezione di metri 10.

E' a carico del soggetto attuatore la realizzazione di un viale alberato con pista ciclabile lungo via Matteotti e via Chiesa delle dimensioni riportate negli elaborati di P.R.G.

Il verde pubblico attrezzato va accorpato come individuato nelle planimetrie di P.R.G.; gli altri standard vanno individuati all'interno della zona edificabile.

COMPARTO n. 6 - Via Matteotti nord**Precondizioni all'attuazione del comparto:**

- ◆ ampliamento della Via Bentini in località I° Maggio in attuazione;
- ◆ razionalizzazione della vecchia S.P. Galliera e di via P. Fabbri in attuazione.
- ◆ sottopasso ferroviario di Via Matteotti in attuazione;
- ◆ sottopasso ferroviario di Via di Vittorio e relativa rotonda all'intersezione con la S.P. Galliera in attuazione;
- ◆ Servizio Ferroviario Metropolitano (S.F.M.) in attuazione;
- ◆ il rispetto di quanto prescritto ai commi 1 e 2 del precedente paragrafo 3) MODALITA' DI INTERVENTO
- ◆ La verifica di compatibilità rispetto l'elaborato 8.2, carta idrogeologica

Potenzialità edificatorie del comparto e standard:

		Sc aggiuntiva facoltativa	Totale
a) ST comparto (misurata graficamente)	25,175 ha		
b) Sc residenziale (tab. 1 Rel.Gener.)	44.056 mq	6.294 mq	50.350 mq
Suddivisa in:			
- superficie utile netta residenziale - Su	27.535 mq	3.934 mq	31.469 mq
- superficie utile netta per servizi - Snr	16.521 mq	2.360 mq	18.881 mq
- n° abitanti teorici insediabili:			
(Su residenziale : 25 mq/ab) =	1.101 n°	157 n°	1.258 n°
- n° alloggi previsti:			
(1 famiglia di 2,5 persone per alloggio) =	441 n°	63 n°	504 n°
c) SC per Terziario realizzabile	5.035 mq	-	5.035 mq
d) Spazi pubblici da reperire all'interno della zona edificabile residenziale (standard) (n° abitanti x 30 mq/ab) così distribuiti:			
- attrezz. scolast. (6 mq/ab)	6.606 mq	942 mq	7.548 mq
- attrezzature collettive (4 mq/ab)	4.404 mq	628 mq	5.032 mq
- verde pubblico attrezzato (16 mq/ab)	17.616 mq	2.512 mq	20.128 mq
- parcheggi pubblici (4 mq/ab)	4.404 mq	628 mq	5.032 mq
Totale	33.030 mq	4.710 mq	37.740 mq
e) Spazi pubblici da reperire a servizio della zona Terziaria (standard)			
- verde attrezzato (60 mq/100 mq di SC)	3.021 mq	-	3.021 mq
- parcheggi pubblici (40 mq/100 mq di SC)	2.014 mq	-	2.014 mq
Totale	5.035 mq	-	5.035 mq

Prescrizioni particolari a carico del comparto

Redazione di un Piano Particolareggiato esteso a tutta l'area indicata negli elaborati di P.R.G. con le seguenti prescrizioni che saranno a carico del soggetto attuatore:

- la cessione delle aree destinate a parco fluviale e di rispetto idrogeologico (con la realizzazione di opere idrauliche compensative).
- la realizzazione di un viale alberato con pista ciclabile lungo via Matteotti e via S.Pierino delle dimensioni riportate negli elaborati di P.R.G.
- la realizzazione di una barriera antirumore nella fascia individuata a margine della ferrovia; tale area rimane privata e non può essere edificata.
- il 40% della Superficie Complessiva residenziale deve essere destinata ad interventi convenzionati: per il 50% a gestione diretta del soggetto attuatore con criteri da fissare mediante convenzione con l'Amministrazione Comunale, il rimanente 50% convertita in lotti edificabili, sarà ceduta gratuitamente all'Amministrazione stessa per interventi di pubblica utilità (edilizia convenzionata, edilizia a riscatto, edilizia in affitto, ecc.).

COMPARTO n. 7 - Via Chiesa**Precondizioni all'attuazione del comparto:**

- ◆ ampliamento della Via Bentini in località I° Maggio in attuazione;
- ◆ razionalizzazione della vecchia S.P. Galliera e di via P. Fabbri in attuazione.
- ◆ sottopasso ferroviario di Via Matteotti in attuazione;
- ◆ sottopasso ferroviario di Via di Vittorio e relativa rotonda all'intersezione con la S.P. Galliera in attuazione;
- ◆ il rispetto di quanto prescritto ai commi 1 e 2 del precedente paragrafo 3) MODALITA' DI INTERVENTO
- ◆ La verifica di compatibilità rispetto l'elaborato 8.2, carta idrogeologica

Potenzialità edificatorie del comparto e standard:

		Sc aggiuntiva facoltativa	Totale
a) ST comparto (rilievo topografico)	19,4073 ha		
b) SC (vedi normativa paragr.3)	23.502 mq		
Suddivisa in:			
- superficie utile netta residenziale - Su	12.967 mq	1.568 mq	14.535 mq
- superficie utile netta per servizi - Snr	7.779 mq	941 mq	8.720 mq
- superficie per esercizi commerciali SV	247 mq	-	247 mq
Totale	20.993 mq	2.509 mq	23.502 mq
- n° abitanti teorici insediabili:			
(Su residenziale : 25 mq/ab)	518 n°	63 n°	581 n°
- n° alloggi previsti			
(1 famiglia di 2,5 persone per alloggio)	207 n°	25 n°	232 n°
c) Spazi pubblici da realizzare (standard)			
(n° abitanti x 30 mq/ab) così distribuiti:			
- verde pubblico attrezzato (16 mq/ab) l'extra standard assumerà il valore di fascia boscata con valenza ecologico-ambientale	8.288 mq + il 33% della ST	1.004 mq	73.346 mq
- attrezzature (10 mq/ab)	5.180 mq	627 mq	5.810 mq
- parcheggi pubblici (4 mq/ab)	2.072 mq	251 mq	2.326 mq
- attrezzature aggiuntive (verde e parcheg- gi)	5.719 mq	-	5.719 mq
Totale	15.540 mq	1.882 mq	87.201 mq

Prescrizioni particolari a carico del comparto

E' a carico del soggetto attuatore la predisposizione di un progetto di allargamento stradale di via Angelelli, con una sezione finale di metri 10 (compresa una pista ciclabile), fino al perimetro del comparto produttivo n. 10, nonché la sua realizzazione; l'onere di esproprio delle aree necessarie all'ampliamento che si trovano fuori dal comparto è a carico dell'Amministrazione Comunale.

E' a carico del soggetto attuatore, di concerto con il limitrofo comparto 5, la realizzazione della rotatoria prevista negli elaborati di PRG all'incrocio di via Chiesa con via Angellesi; la definizione dei parametri tecnici di tale infrastruttura avverrà in sede di progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

E' a carico del soggetto attuatore la realizzazione e successiva cessione gratuita al Comune di complessivi 12 alloggi, per una Superficie complessiva di 1.248 mq, da individuarsi in fase di approvazione del P.P.

E' a carico del soggetto attuatore la realizzazione di un viale alberato con pista ciclabile lungo via Chiesa delle dimensioni riportate negli elaborati di P.R.G.

E' a carico del soggetto attuatore la progettazione e realizzazione di una pista ciclabile lungo via Chiarini in collegamento con il parco di via Montale e quindi con il paese.

E' a carico del soggetto attuatore la realizzazione di una barriera antirumore nella fascia individuata a margine della ferrovia; tale area rimane privata e non può essere edificata. Il verde pubblico attrezzato va accorpato come individuato nelle planimetrie di P.R.G.; gli altri standard vanno individuati all'interno della zona edificabile.

COMPARTO n. 8 - Trebbo di Reno**Precondizioni all'attuazione del comparto:**

- ◆ il rispetto di quanto prescritto ai commi 1 e 2 del precedente paragrafo 3) MODALITA' DI INTERVENTO
- ◆ La verifica di compatibilità rispetto l'elaborato 8.2, carta idrogeologica

Potenzialità edificatorie del comparto e standard:

a) ST comparto (misurata graficamente)	19,7420 ha
b) SC residenziale (vedi tab. 1 Rel.Gener.)	14.548 mq
Suddivisa in:	
- superficie utile netta residenziale - Su	9.093 mq
- superficie utile netta per servizi - Snr	5.456 mq
- n° abitanti teorici insediabili: (Su residenziale : 25 mq/ab)	364 n°
- n° alloggi previsti (1 famiglia di 2,5 persone per alloggio)	145 n°
c) Spazi pubblici da realizzare (standard) (n° abitanti x 30 mq/ab) così distribuiti:	
- verde pubblico attrezzato (16 mq/ab)	5.819 mq + il 50% della ST
- attrezzature (10 mq/ab)	3.637 mq
- parcheggi pubblici (4 mq/ab)	1.455 mq
Totale	10.911 mq

Prescrizioni particolari a carico del comparto

E' a carico del soggetto attuatore la realizzazione della viabilità di scorrimento prevista a margine del comparto (rotatorie comprese) nonché del verde complementare alla viabilità stessa; per tale prescrizione, che è condizione per l'attuazione del comparto, saranno scomputati gli oneri di U 2.

Il verde pubblico attrezzato va accorpato come individuato nelle planimetrie di P.R.G.; gli altri standard vanno individuati all'interno della zona edificabile.

Art. 21 - Zone territoriali omogenee "D"

1) OGGETTO DELLA ZONA

1. Parti del territorio destinate a insediamenti con prevalente funzione produttiva. Tali parti del territorio comprendono:

- D 1** = Zone destinate ad attività industriali e artigianali di completamento, ad alta densità insediativa, con aziende di dimensioni prevalentemente medio piccole;
- D 2** = Zone destinate ad attività industriali e artigianali di completamento, ad alta densità insediativa, con aziende di dimensioni prevalentemente medio grandi;
- D 3** = Zone destinate ad attività industriali di completamento, a bassa densità insediativa, caratterizzate dalla presenza di insediamenti di forte impatto sul territorio;
- D 4** = Zone destinate ad attività alberghiere, assistenziali e sportive;
- D 5** = Zone terziarie di servizio;
- D 6** = Zone destinate ad attività commerciali;
- D 7** = Zone destinate ad attività produttive di espansione;
- D 8** = Zone destinate ad attività speciali (deposito roulotte, serre industriali);
- D 9** = Zone destinate ad attività estrattive;
- D10** = Zone destinate a deposito di materiali a cielo aperto

2) DESTINAZIONI D'USO

1. In generale nella zona omogenea D le attività insediate o da insediare dovranno essere dotate di mezzi idonei tali da rendere l'ambiente di lavoro conforme alle prescrizioni vigenti in materia di inquinamento (cfr. R.D. n. 1265 del 27.7.34, Legge n. 615/66, D.P.R. n. 322/71, Legge n. 319/76, Legge n. 172/95 e successive modificazioni ed integrazioni).

2. Nello specifico sono ammesse:

- **nella zona D1** attività prevalentemente artigianali, attività commerciali all'ingrosso, servizi tecnico-amministrativi, uffici, sale di esposizione e commercializzazione al dettaglio della produzione aziendale con una Su, per quest'ultima attività, che comunque non dovrà superare la Su destinata alla produzione; attività di ristorazione, bar; attività ricreative (palestre, circoli, ecc.); magazzini, magazzini frigoriferi, attività di prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli. E' prevista una sola abita-

zione per azienda di mq. 100 di Su residenziali (come definita al punto 7a dell'art. 12 delle presenti norme) in aggiunta all'indice di zona;

- **nella zona D2 e D3** attività prevalentemente industriali, magazzini, attività commerciali all'ingrosso, servizi tecnico-amministrativi, uffici e sale di esposizione connesse o meno all'attività dell'azienda insediata; sono ammesse inoltre aziende di marketing, di informatica, di ricerca, di pubblicità, di analisi ed elaborazione dati, di consulenza finanziaria e fiscale alle aziende produttive, servizi di software, e comunque rientranti nelle attività direzionali, pubblici esercizi e ristoranti; attività ricreative (palestre, circoli, ecc.). E' prevista una sola abitazione per azienda (solamente nelle zone D2) di mq. 100 di Su residenziali (come definita al punto 7a dell'art. 12 delle presenti norme) in aggiunta all'indice di zona;
- **nelle zone D4** alberghi, motels, pensioni, ristoranti e la quota di uffici ad essi strettamente connessi comunque in conformità con la legge quadro per il turismo n. 217/83 e le Leggi regionali in materia; sono incluse case di cura, case di riposo per anziani, alloggi protetti, studentati e attività similari;
In particolare nelle zone D4.4 e D4.5 sono ammesse attrezzature sportive private (campi da tennis, palestre, altre attrezzature sportivo-ricreative, ristorante-bar-tavola calda, alloggi per i proprietari o il personale di custodia e magazzini di servizio nonchè strutture ricettive); nella zona D4.4 inoltre, case protette per anziani ai sensi della L.R. 5/94 e studentati.
- **nelle zone D5** attrezzature specifiche a servizio della zona produttiva quali: preparazione pasti e mense, ristoranti e bar, centri ricreativi e sportivi, uffici di medicina del lavoro, uffici bancari e assicurativi; strutture direzionali in forma associata e attività terziarie a servizio delle aziende insediate (istruzione professionale, corsi aziendali, ecc.); attività commerciali e artigianali di servizio quali ferramenta per utensileria specializzata, officina soccorso stradale con elettrauto, meccanico, ecc., centro stampa e riproduzione degli elaborati grafici; living-office (foresterie aziendali) da sottoporre a convenzione. Attività ricettive complementari a quelle insediate per la zona D5 di via Serenari. Nella zona D5 prevista a margine della zona F3 (discarica di tipo 2B per rifiuti speciali) oltre alle destinazioni sopracitate, potrà essere previsto un alloggio per il personale di custodia di 100 mq di Su, nonchè la realizzazione nell'area scoperta di pertinenza, di un impianto per l'inertizzazione dei rifiuti e per i movimenti interni di composti ed argilla. Nella zona D5.1 a margine della zona F2.1 sono ammesse attività terziarie, attività artigianali, e ogni altra attività di servizio e funzionale alla attività di discarica e limitatamente al periodo di costruzione, funzionamento, monitoraggio della stessa. Potrà essere previsto nell'area scoperta di pertinenza un impianto per l'inertizzazione dei rifiuti e per movimenti interni di composti ed argilla.
- **nelle zone D6** attività per la grande distribuzione commerciale e la quota di uffici e magazzini ad essa strettamente connessa;
- **nelle zone D7** tutte le destinazioni di cui alle zone D1, D2, D3;
- **nelle zone D8** attività per deposito roulotte; nelle zone contrassegnate negli elaborati di P.R.G. da apposita simbologia (SI), sono ammesse serre industriali. Nelle zone destinate a serre industriali sono ammesse anche le seguenti destinazioni e funzioni:
 - vendita al dettaglio delle colture specializzate dell'azienda e di altri prodotti affini o dello stesso ramo merceologico;
 - uffici amministrativi con relativi servizi igienici;
 - deposito e ricovero attrezzi dell'azienda;
 - abitazioni per il personale di custodia o per i titolari;

Per quanto riguarda l'uso residenziale sono ammessi al massimo 2 alloggi con superficie complessiva (Su+Snr) non superiore a 300 mq già compresi nell'indice di zona. Questi alloggi devono essere realizzati contestualmente o successivamente alla realizzazione delle serre industriali, e vincolati, mediante convenzione, all'attività insediata.

- **nelle zone D9** sono ammesse le attività estrattive indicate nelle norme del vigente P.A.E. del Comune di Castel Maggiore, mentre nella cartografia di P.R.G. è riportato l'uso finale ad escavazione completata;
- **nella zona D10**, individuata con apposita simbologia, sono ammesse attività di deposito legname funzionale all'azienda insediata, esclusivamente all'aperto. Nel caso di realizzazione di piazzali, anche in stabilizzato, è richiesta una rete di smaltimento delle acque piovane. La destinazione decade alla cessazione di attività dell'azienda esistente.

3. Sono inoltre ammesse, nelle zone D1, D2, D3, D5, D6, D7, attività terziarie, attività commerciali di cui al D. Leg.vo 114/98 con esclusione del settore alimentare.

4. E' consentita la realizzazione, ove previsto zona per zona, di un alloggio destinato al personale di custodia o al proprietario dell'azienda, che sarà di norma assoggettato ad atto unilaterale d'obbligo; in tale atto saranno trascritte le eventuali sanzioni derivanti dalla inosservanza degli obblighi assunti.

5. La realizzazione dell'alloggio (quando previsto specificatamente zona per zona) è ammessa in ogni lotto che risulti frazionato alla data di adozione del precedente P.R.G. avvenuta l' 11.6.1986 e tale condizione deve essere certificata da documentazione catastale. Nel caso di frazionamento successivo alla data di cui sopra, la realizzazione dell'alloggio sarà ammessa solo nel caso in cui la Sf sia almeno di 5000 mq. nelle zone D 2, di almeno 1500 mq. nelle zone D 1 e D 7.

3) MODALITA' DI INTERVENTO

1. In sede di elaborazione dei Piani Particolareggiati esecutivi dovranno essere condotte accurate analisi e verifiche che evidenzino le caratteristiche geo-meccaniche dei terreni e l'altezza della falda, per individuare nel modo più corretto possibile il tipo di fondazione più adatto al luogo ed escludere ogni interferenza con la falda stessa. Nella stessa sede dovranno essere estesi gli studi per verificare come smaltire le acque superficiali in rapporto alla rete di scolo esistente e definire assieme agli Enti di Gestione gli eventuali interventi di riqualificazione necessari. Gli stessi Piani Particolareggiati, dovranno essere corredati di una valutazione di impatto ambientale in ordine alle matrici rumore presenti e previste (ad esempio la realizzazione della Lungo Reno, del servizio ferroviario dell'Alta Velocità, ecc.), che il nuovo insediamento potrà subire in funzione della sua localizzazione territoriale, con l'indicazione delle eventuali opere di mitigazione proposte.

2. L'attuazione dei Piani Particolareggiati esecutivi potrà inoltre avvenire solo ed in quanto vengano previste e realizzate (dal Comune o dai privati che intervengono) tutte le opere relative alla mitigazione delle matrici di rumore, ai nuovi collettori fognari e all'adeguamento di officiosità dei corpi idrici ricettori delle acque superficiali eventualmente necessari per dare piena funzionalità al nuovo insediamento, nonchè, se neces-

sario, al potenziamento degli impianti depurativi esistenti da parte del Comune o con il contributo dei soggetti attuatori. Gli impegni relativi alle presenti opere dovranno essere sottoscritti in sede di convenzionamento.

3. Per quanto riguarda gli interventi sugli edifici esistenti, gli scarichi devono essere conformi a quanto previsto dalla specifica normativa vigente in materia. Deve essere inoltre prevista un'adeguata valutazione di impatto acustico ai fini di contenere il livello di rumorosità nei limiti previsti dalla specifica normativa vigente in materia.

3bis. Nella medesima convenzione verranno precisate le opere fognarie e di smaltimento delle acque superficiali da attuare, come individuate da apposite analisi sulla sostenibilità delle previsioni in relazione alla officiosità dei corpi idrici.

- 1) **manutenzione ordinaria** per tutti gli edifici esistenti (art.42 Legge Regionale n. 47/78 modificata) anche se non rientranti nelle destinazioni d'uso ammesse;
- 2) **manutenzione straordinaria** per tutti gli edifici esistenti (articolo 43 Legge Regionale n. 47/78 modificata) anche se non rientranti nelle destinazioni d'uso ammesse;

3) **Indici di utilizzazione per gli altri interventi:**

Zona D1 : $U_f = 0,65 \text{ mq/mq}$ (solamente per l'insediamento classificato D1.1 localizzato in via Stradellaccio – tav. 4/8 1:5000 - vale la condizione particolare: $SU = SU$ esistente)

Per quanto riguarda l'insediamento classificato D1.2 localizzato in via Marabini angolo Di Vittorio – tav. 5/4 1:2000 – viene salvaguardata la potenzialità edificatoria calcolata sull'area di proprietà (indicata cartograficamente da una simbologia blu di comparto) a fonte della cessione gratuita al comune dell'area necessaria alla realizzazione dell'intersezione stradale canalizzata; il tutto sarà sottoscritto in una convenzione da stipularsi tra il Comune e la Proprietà.

Zona D1 : $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$ limitatamente ai lotti liberi interclusi

Zona D1 : $U_f =$ ampliamento una tantum, in presenza di indice saturo, pari al 20% della S_u esistente alla data di adozione della Variante Generale 1998 (24.03.1998), purchè non venga superato il rapporto di copertura $Q = 70\%$ e comunque solo nel caso in cui l'ampliamento "una tantum" non sia già stato concesso sulla base di strumenti urbanistici precedenti; tale possibilità è data solamente alle zone D1 localizzate all'interno del perimetro di territorio urbanizzato riportato nelle tavole di Piano in scala 1:5000)

Zona D2 : $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

Zona D2 : $U_f =$ ampliamento una tantum, in presenza di indice saturo, pari al 20% della S_u esistente alla data di adozione della Variante Generale 1998 (24.03.1998), purchè non venga superato il rapporto di copertura $Q = 70\%$ e comunque solo nel caso in cui l'ampliamento "una tantum" non sia già stato concesso sulla base di strumenti urbanistici precedenti.

Zona D3.1 : $U_f = 0,43 \text{ mq/mq}$

- Zona D3.2 : $U_f = 0,48$ mq/mq limitatamente al comparto M (ex Oro Pilla)
- Zona D3.2 : $U_f = 0,55$ mq/mq
- Zona D4.1 : $U_f = 0,65$ mq/mq
- Zona D4.2 : $U_f = 0,50$ mq/mq
- Zona D4.3 : $U_f = 0,35$ mq/mq
- Zona D4.4 : $U_f = 0,35$ mq/mq (solo il 30% può essere destinato alle attrezzature ricreative, ristorative, ricettive, assistenziali, studentati)
- Zona D4.5 : $U_f = 0,35$ mq/mq (solo il 50% della superficie risultante, può essere destinata alle attrezzature ricreative, ristorative, ricettive); dovrà essere inoltre sottoscritta una convenzione con il Comune nella quale il Soggetto attuatore si impegna a contribuire direttamente o mediante oneri aggiuntivi da versare al Comune stesso, per la realizzazione di opere di razionalizzazione della viabilità all'incrocio via Vancini-via Gramsci.
- Zona D5 : $U_f = U_{fe}$ (U_f esistente)
- Zona D5 : $U_f = 0,80$ mq/mq limitatamente alla zona D5 di via Serenari
- Zona D5.1 : $U_f = U_f$ esistente, e comunque è consentito anche il recupero in Su delle parti a servizio (depositi, ecc...), tranne le autotimesse
- Zona D6 : $U_f = 0,30$ mq/mq
- Zona D7.1 : $U_T = 3500$ mq/ha
- Zona D7.2 : $U_T = 4000$ mq/ha
- Zona D8 : $U_f = 0,30$ mq/mq limitatamente all'attività di deposito roulotte
- Zona D8 : $U_f = 0,30$ mq/mq nelle zone per attività di serre industriali (individuate nelle planimetrie di P.R.G. con la sigla SI; tale superficie utile potrà essere utilizzata fino al 30% per le attività di vendita, per uffici, per deposito attrezzi; l'indice comprende anche la Superficie complessiva residenziale prevista al precedente paragrafo 2).
 Parcheggio di uso pubblico = 20 mq. ogni 100 mq. di Su
- Zona D9 : $U_f =$ come previsto dal P.A.E. del Comune di Castel Maggiore nella zona D 9
- Zona D10 : / = zona senza indice

In tutte le zone sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con $U_f = U_{fe}$

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- intervento edilizio diretto
- concessione subordinata alla approvazione di un Progetto Unitario con relativa convenzione nelle zone di cui al successivo paragrafo 6);
- concessione subordinata alla sottoscrizione di una convenzione per vincolare l'ampliamento solamente all'azienda insediata alla data di adozione della Variante

Generale 1998, per le zone D1 contrassegnate da apposita perimetrazione e situate al di fuori del perimetro di territorio urbanizzato; tale ampliamento potrà avvenire nel rispetto della sostenibilità dell'intervento, ovvero nella verifica ed eventuale realizzazione delle opportune opere necessarie al corretto smaltimento idrico (reflui e meteorici).

- concessione temporanea nelle zone D 9 previa approvazione del piano particolareggiato di coltivazione di cui alla Legge Regionale n. 17/1991 da parte del Comune di Castel Maggiore;
- concessione subordinata alla approvazione di piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi o P.P. di iniziativa pubblica o privata nelle zone D7.

5) PARAMETRI ED ONERI

- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 13 delle presenti norme;
- altezza massima dei fronti: m. 15,50 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.;
 - m. 24,00 per le zone D 4;
 - m. 7,50 per le zone D 4.4 e D4.5 con esclusione degli impianti sportivi coperti per i quali vale l'altezza di m. 15,50;
- distanza fra edifici: distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di progetto planivolumetrico;
- dotazione di verde permeabile(VP): = 10% del lotto;
- distanze dai confini di proprietà: m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile; è ammessa inoltre una distanza di m. 1,50 per gli edifici di servizio alle attività produttive qualora non superino l'altezza di m. 2,50;
- distanza degli edifici dal confine di zona : tra la zona D e le altre zone omogenee (A, B, C, E, F) la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici non potrà essere inferiore a m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio dell'attività produttiva qualora non superino l'altezza di m. 2,50. L'autorizzazione ad erigere edifici a confine con le aree pubbliche G3 e G4 di cui al successivo art. 40, viene espressa mediante deliberazione della Giunta Comunale;
- distanza dalle strade: m. 5 per le zone D1, m. 10 per le altre zone o distanze diverse riportate negli elaborati di P.R.G.; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nella zona;
- coperture dei parcheggi privati: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati di P.R.G., possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50;
- distanza minima dalla linea ferroviaria: m. 30 dal piede di scarpata;
- nelle zone di espansione D7, la superficie minima di intervento è l'area individuata graficamente negli elaborati di P.R.G.; all'interno dell'area di intervento devono essere realizzati i seguenti servizi:
 - parcheggi privati: nella misura di cui all'art. 13 delle presenti norme;
 - realizzazione e cessione di aree per standard (art. 46, comma 5° della L.R. 47/78 modificata ed integrata) nella seguente misura:

- parcheggi pubblici: 5% della St
- verde o attrezzature collettive: 10% della St (rappresentati nel caso del comparto 10, dall'area destinata a parco Navile).

– nelle zone alberghiere D4, sono da ricavare i seguenti standard:

- parcheggi privati: nella misura di cui all'art. 13 delle presenti norme;
- realizzazione e cessione di aree per standard (art. 46, comma 5° della L.R. 47/78 modificata ed integrata e in base all'art. 13 delle presenti norme) nella seguente misura:
 - parcheggi pubblici: 40 mq/100mq della SC
 - verde : 60mq/100mq della SC

6) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Precondizione all'attuazione dei comparti è la verifica di compatibilità rispetto all'elaborato 8.2, carta idrogeologica, e relativa normativa di cui all'art. 14.

2. Nelle schede di intervento di seguito allegate, vengono indicati con valore prescrittivo, per ogni Progetto Unitario previsto negli elaborati di P.R.G., destinazioni d'uso, interventi e parametri edilizi particolari, così come specificato al precedente art. 7, comma 2:

3. In sede di redazione dei Progetti Unitari e degli interventi convenzionati, dovrà essere presentata una specifica documentazione previsionale del clima acustico redatta da un tecnico competente ai sensi della L. 447/95.

1) Progetto Unitario insediamento CO.GE.FR.IN. (identificato con lettera G)

1. Il Progetto Unitario relativo relativa all'insediamento CO.GE.FR.IN., si attua applicando gli indici ed i parametri della zona D3.2 e cioè:

$$U_f = 0,55 \text{ mq/mq} \quad H = 15,50 \text{ m}$$

2. A fronte dell'intervento edilizio di ampliamento o cambio d'uso, dovrà essere sottoscritta una convenzione per concordare e definire tra la Proprietà e l'Amministrazione Comunale, i punti di accesso all'insediamento in relazione alla previsione del sottopasso alla ferrovia Bologna-Padova.

3. Il Progetto Unitario nel caso di cambio d'uso dovrà individuare i parcheggi privati ed i parcheggi pubblici nella quantità prevista all'art. 13 delle presenti norme.

2) Progetto Unitario insediamento FIM-FORCELLINI (identificato con lettera H)

1. Il Progetto Unitario relativo all'insediamento FIM-FORCELLINI, si attua applicando gli indici ed i parametri della zona D3.2 e cioè

$U_f = 0,55 \text{ mq/mq}$ $H = 15,50 \text{ m}$

2. A fronte dell'intervento edilizio di ampliamento dovrà essere sottoscritta una convenzione per definire le modalità per la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, delle aree destinate a parco fluviale previste dal P.R.G. nelle adiacenze del canale Navile;

3. Il Progetto Unitario dovrà individuare i parcheggi privati ed i parcheggi pubblici nella quantità prevista all'art. 13 delle presenti norme.

3) Progetto Unitario insediamento HOTEL OLIMPIC (identificato con lettera L)

1. Il Progetto Unitario relativo all'insediamento HOTEL OLIMPIC, si attua applicando gli indici ed i parametri della zona D4.2 e cioè:

$U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$ $H = 15,50 \text{ m}$

2. A fronte dell'intervento edilizio di ampliamento dovrà essere sottoscritta una convenzione per la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree destinate a verde pubblico e a sede del sottopasso ferroviario, nonché la realizzazione delle aree verdi stesse.

3. Il Progetto Unitario dovrà individuare i parcheggi privati ed i parcheggi pubblici nella quantità prevista all'art. 13 delle presenti norme.

4) Progetto Unitario insediamento ex Oro Pilla e Villa Zarri (identificato con lettera M)

LA SCHEDA E' STATA AGGREGATA AL COMPARTO 4, ART. 20

5) Progetto unitario distributori carburante via Galliera (identificato con lettera N)

1. Il progetto unitario relativo ai distributori di carburante localizzati in via Galliera è finalizzato alla razionalizzazione degli impianti esistenti e delle relative attività di servizio e di sosta degli autoveicoli.

2. A fronte dell'intervento di ampliamento dei servizi accessori (con esclusione delle pompe di distribuzione di carburante e relative tettoie) fino al raggiungimento di una Su massima di 700 mq., dovrà essere sottoscritta una convenzione con l'Amministrazione Comunale che comprenderà:

- realizzazione dei parcheggi di pertinenza pari a 50 mq. ogni 100 mq. di Su;
- sistemazione dell'area privata destinata a verde complementare alla viabilità come individuata negli elaborati di P.R.G.;
- impegno a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree necessarie ad eventuali opere di razionalizzazione della viabilità esistente a confine del comparto;
- le destinazioni d'uso compatibili e cioè: bar, tavola calda, ristorante, vendita autoaccessori, giornali, tabacchi.

I manufatti edilizi relativi ai servizi accessori di cui sopra devono essere realizzati al di fuori della fascia di rispetto stradale così come indicata negli elaborati di P.R.G. in scala 1:2000.

6) Progetto Unitario identificato con lettera T (via Galliera angolo via Di Vittorio)

1. Il Progetto Unitario si attua applicando gli indici ed i parametri della zona D1 e cioè:

$$U_f = 0,65 \text{ mq/mq} \quad H = 15,50 \text{ m}$$

2. A fronte dell'intervento edilizio di ampliamento dovrà essere sottoscritta una convenzione per la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree destinate a parcheggio pubblico su via Di Vittorio, previa realizzazione delle opere stesse.

3. Il Progetto Unitario dovrà individuare i parcheggi privati nella quantità prevista all'art. 13 delle presenti norme; i parcheggi pubblici si intendono compensati da quelli previsti su via Di Vittorio.

7) Progetto Unitario identificato con lettera U (via Di Vittorio)

1. Il Progetto Unitario si attua mediante una progettazione unitaria delle aree comprese nel perimetro di comparto, applicando gli indici, i parametri e gli usi della zona D3.2 e cioè:

$$U_f = 0,55 \text{ mq/mq} \quad H = 15,50 \text{ m}$$

L'indice UF sopraffissato, si calcola su tutta l'area individuata dal perimetro del comparto e la conseguente potenzialità edificatoria va concentrata nella porzione di lotto individuata come zona D 3.2.

2. A fronte dell'intervento edilizio dovrà essere sottoscritta una convenzione per concordare e definire tra la Proprietà e l'Amministrazione Comunale, le modalità per la cessione delle aree interessate dalla viabilità di accesso al sottopasso ferroviario.

3. E' a carico dei soggetti attuatori la realizzazione di una barriera antirumore nella fascia individuata a margine della ferrovia e della viabilità di accesso al sottopasso ferroviario; tale area rimane privata e non può essere edificata.

8) Comparto di espansione produttiva n. 10 (Zona D7.1 - via Angelelli)

1. Oltre alla realizzazione degli standard di cui al precedente paragrafo 5, è a carico dei soggetti attuatori la realizzazione dell'allargamento della via Angelelli per la quota parte compresa nel perimetro di comparto fino ad una sezione di 10 metri compresa la previsione di una pista ciclabile.

2. E' a carico dei soggetti attuatori la cessione gratuita dell'area destinata a parco fluviale lungo Navile compresa la realizzazione delle opere di compensazione idraulica necessarie; la cessione dell'area rappresenta la quota di standard per verde ed attrezzature di cui al precedente paragrafo 5.

3. E' a carico dei soggetti attuatori la realizzazione di una barriera antirumore nella fascia individuata a margine della ferrovia; tale area rimane privata e non può essere edificata.

4. E' ammesso il mantenimento della funzione residenziale nelle due corti agricole esistenti sul margine sud del comparto, mantenendo le superfici utili esistenti: sarà compito del Piano Particolareggiato definire puntualmente l'utilizzo di tali edifici.

5. E' ammesso presentare un Piano Particolareggiato non riferito all'intero comparto. Il soggetto attuatore che seguirà tale procedura, dovrà predisporre e presentare a corredo del Piano Particolareggiato parziale, un Piano di coordinamento, esteso a tutto il comparto così come definito negli elaborati di P.R.G., che definisca un'ipotesi di viabilità generale, la localizzazione di tutti gli standard, nonché la distribuzione delle potenzialità edificatorie complessive.

9) Zona D4.4 – Centro tennis Torre Verde

1. Per l'insediamento Torre Verde nell'area interessata dalla fascia di rispetto fluviale paesaggistico di cui alla Legge n. 431/85, perimetrata con apposita simbologia, possono essere realizzate solo attrezzature sportive scoperte e sistemazioni a verde nonché il riutilizzo senza ampliamento dell'edificio rurale esistente.

10) Zona D4.5 – Centro tennis Soverini

1. Per l'insediamento Soverini è ammesso all'interno dell'UF fissato, un incremento di Su per le abitazioni e magazzini esistenti pari al 30%.

11) Zona D1 – Via Golfieri – Trebbo di Reno

1. Per la zona D1 contrassegnata con asterisco e perimetrata con tratto continuo posta a Trebbo di Reno in Via Golfieri, si prevede un intervento edilizio diretto con contestuale cessione al Comune di una porzione di terreno da destinare a verde pubblico, così come indicato nell'elaborato di PRG n. 5/7, in scala 1:2000; è inoltre a carico del Soggetto attuatore la realizzazione del tratto terminale di via Golfieri.

12) Progetto Unitario identificato con lettera V (via Chiesa)

1. Il Progetto Unitario si attua mediante una progettazione unitaria delle aree comprese nel perimetro di comparto, applicando gli indici, i parametri e gli usi della zona D1 e cioè:

$$U_f = 0,65 \text{ mq/mq} \quad H = 15,50 \text{ m}$$

L'indice UF sopraffissato, si calcola solamente sulla porzione di lotto classificato zona D1; la parte rimanente classificata P - parcheggio pubblico, deve essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale previa realizzazione delle opere previste, con modalità da stabilirsi nella convenzione che dovrà essere allegata al Progetto Unitario. Il parcheggio pubblico dovrà essere progettato tenendo conto del contesto ambientale particolare in cui è inserito (particolare cura nell'impianto del verde, fasce alberate, ecc.).

13) Intervento convenzionato identificato con lettera Z (via Bonazzi)

1. L'intervento diretto convenzionato si attua applicando gli indici, i parametri e gli usi della zona D2 e cioè:

Uf = 0,60 mq/mq H = 15,50 m

L'intervento di completamento del fabbricato esistente può avvenire sul confine di zona. Al rilascio della concessione edilizia dovrà essere sottoscritta dalla proprietà una convenzione nella quale venga prevista la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale nella zona F4 per la fruizione del futuro parco lungo Navile. Il regime di proprietà delle aree sarà precisato nella convenzione medesima.

14) Intervento convenzionato identificato con lettera X (via Di Vittorio – ex Villa Magistrini)

1. L'intervento diretto convenzionato si attua con le seguenti prescrizioni:

Sul (Superficie utile lorda) massima = mq. 10.318

H massima = 15,50 metri

Le aree classificate come zona PTF-F4 e l'area di sedime della viabilità di previsione, saranno cedute gratuitamente al Comune alla stipula della convenzione. In sede di Variante al Progetto Unitario ed alla contestuale revisione della convenzione vigente, devono essere più esattamente individuate le aree da cedere al Comune per la futura sistemazione dell'incrocio con via Di Vittorio, in relazione a futuri assetti della mobilità fra il Comune di Castel Maggiore ed il Comune di Bologna.

Lo standard di verde pubblico viene assorbito dall'area PTF-F4.

Lo standard di parcheggio pubblico dovrà essere individuato, assieme ai parcheggi privati, all'interno dell'area classificata D3.1 o utilizzando le fasce di rispetto stradale sul lato ovest della nuova strada.

La zona PTF-F4 è stata individuata sulla base degli elaborati del Piano Stralcio Navile-Savena Abbandonato Vigente.

Sul margine sud del comparto dovrà essere realizzata una fascia boscata la cui consistenza sarà definita in sede di elaborazione del Progetto Unitario previo parere del Dipartimento di Sanità pubblica.

Sempre in sede di elaborazione del Progetto Unitario dovranno essere esaminati e risolti i problemi, se ed in quanto esistenti, relativi agli aspetti idraulici ed idrogeologici e manutentivo relativi al Navile.

L'attuazione dell'intervento sarà inoltre subordinato alla realizzazione di tutti i collegamenti con la rete fognaria esistente per quanto riguarda le acque nere e alla previsione di una rete di smaltimento delle acque superficiali secondo i criteri stabiliti dall'Autorità di Bacino per quanto riguarda il canale Navile.

2. USI

Gli usi previsti per il comparto in oggetto sono quelli previsti per le zone D3 di cui al precedente paragrafo 2).

Art. 22 - Zone territoriali omogenee "E"**Norme di carattere generale**

1. Per valutare la conformità degli interventi così come previsti nel presente articolo, il Sindaco si avvale della Commissione Consultiva agricola all'uopo costituita dall'Amministrazione Comunale. Tale Commissione è composta da almeno nove membri in rappresentanza delle organizzazioni professionali agricole, sindacali e cooperative del settore, maggiormente rappresentative a livello regionale. La Commissione è presieduta dal Sindaco o da un suo delegato. Tale prescrizione vale sino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio.
2. In generale per azienda agricola esistente, fabbricati o edifici esistenti, usi esistenti, si intendono tutte le condizioni esistenti alla data di adozione delle presenti norme. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto così come risulta nei documenti catastali. Lo stato di fatto catastale documenta l'appoderamento in atto, con riferimento al rapporto tra edifici e superficie agricola di pertinenza.
3. Le concessioni rilasciate in zona agricola saranno di norma assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo per la definizione dei vincoli di inedificabilità e di destinazione d'uso. Tale atto deve essere sempre sottoscritto, prima del rilascio della concessione e allegato alla stessa, nonché ai successivi rogiti di acquisto. In tale atto si perfeziona l'attuazione di tutti gli interventi edilizi, e l'asservimento dell'intera superficie dell'azienda cui la concessione stessa si riferisce. In detto atto potrà essere considerato anche il caso in cui vengano concentrate su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie derivanti dalle norme di zona anche di altri appezzamenti facenti parte dell'azienda agricola ma non accorpate all'appezzamento su cui si intende edificare. In tal modo, tutti gli appezzamenti le cui possibilità edificatorie sono state utilizzate all'atto del rilascio della concessione, diventano inedificabili e tale vincolo sussiste anche in caso di frazionamento successivo.
4. Tutte le richieste di intervento in zona agricola dovranno sempre essere accompagnate da un estratto di mappa in scala 1/2000 o da uno stralcio della C.T.R. in scala 1/5000 con sopra riportato lo stato di fatto (SAU) dell'azienda o della proprietà a cui fa riferimento l'intervento. E' altresì richiesto che qualora l'azienda sia derivata da accorpamenti o frazionamenti di edifici o terreni, venga consegnato all'U.T.C. un estratto di mappa in originale o in copia con evidenziato il frazionamento avvenuto. L'assenza di tali documenti interrompe l'iter dell'esame della concessione relativa.
5. L'atto unilaterale d'obbligo viene sottoscritto dai proprietari interessati, corredato da tutte le planimetrie e gli estratti catastali dei terreni asserviti e viene registrato a cura e spese dei proprietari richiedenti. Tale atto si applica anche per interventi interaziendali associati.
6. Le aziende agricole che scorporano o hanno scorporato tramite frazionamento i propri edifici di pertinenza successivamente alla data del 30 gennaio 1995 (entrata in vigore della legge regionale n. 6) perdono automaticamente ogni capacità edificatoria per nuovi edifici abitativi.
7. In generale sono ammesse attività di ricezione, ospitalità e ristorazione esercitate dagli operatori agricoli qualificati attraverso l'utilizzazione di tutti gli edifici residenziali e non, esistenti nella propria azienda agricola; lo svolgimento di detta attività non de-

ZONE E - NORME DI CARATTERE GENERALE

ve costituire distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici ad essa interessata, in quanto complementare alla attività tradizionale che comunque deve rimanere prevalente ai sensi della Legge Regionale n. 26 del 28.06.1994. In ogni caso per le attività di agriturismo, ricettive, di ristorazione ecc. condotte da qualsiasi soggetto, imprenditore agricolo e non, dovrà essere garantita una dotazione minima di parcheggi privati pari al 100% della Su destinata all'attività.

8. Gli interventi in zona agricola devono essere orientati in via prioritaria al recupero di tutti i fabbricati esistenti, anche mediante accorpamenti nel caso di assenza di vincoli di valore storico-testimoniale; solo dopo aver dimostrato con il "Progetto Unitario", definito all' art. 23 successivo, l'impossibilità a procedere in tale modo, sarà possibile prevedere nuove costruzioni (per i soggetti individuati) con le modalità ed i limiti previsti per ogni specifico intervento negli articoli successivi.
9. Gli interventi da attuarsi in una azienda già dotata di edifici, ad esclusione di quelle individuate di "valore storico testimoniale", devono sempre costituire un complesso organico; le caratteristiche di tale complesso devono in ogni caso essere controllate attraverso un Progetto complessivo in scala 1:500. Nel caso di nuove costruzioni, le stesse dovranno rispettare le tipologie edilizie tipiche del territorio comunale agricolo secondo criteri stabiliti dall'Amministrazione Comunale. La distanza fra i fabbricati non dovrà comunque essere superiore a mt. 20,00, salvo situazioni particolari di ordine geologico, topografico o igienico-sanitario da autorizzare con apposita deliberazione dell'Amministrazione Comunale, sentita la C.C.C.A. e la C.C.C.E.
10. Non sarà consentita la costruzione di alcun tipo di recinzione fra nuovi e vecchi edifici; eventuali separazioni tra aziende diverse potranno essere realizzate attraverso messa a dimora di "siepi vive".
11. Prescrizioni particolari per gli interventi sugli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo A2 tipo B; si potranno riscontrare due situazioni:
 - a) edifici per i quali vengono riscontrate al momento della richiesta di concessione edilizia condizioni di precarietà statica.
Dovranno essere presentati al momento della richiesta di concessione edilizia i seguenti documenti tecnici:
 - una perizia tecnica, sottoscritta da un tecnico abilitato, sulle condizioni statiche dell'edificio con allegata idonea documentazione (rilievi strutturali, documentazione fotografica, ecc.) tali da mettere in evidenza le lesioni, i cedimenti, lo stato di colla-benza e di deficienza delle strutture;
 - il piano di sicurezza da redigersi secondo la normativa vigente nonché le eventuali prescrizioni dell'USL espresse in apposito parere;
 - tavola degli interventi con evidenziate le demolizioni da farsi, le nuove costruzioni o le ricostruzioni proposte, nonché la verifica dei materiali usati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - murature in mattoni comuni bolognesi a faccia a vista o intonacate;
 - infissi interni in legno verniciato;
 - infissi esterni tipo "scuroni";
 - coperture in coppi in laterizio utilizzando per il manto superiore i coppi di recupero;
 - tipologia dello sporto di gronda uguale al preesistente;
 - gronde e discendenti in rame con terminale in ghisa;
 - tinteggiatura concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale (in calce ai silicati con esclusione dell'idropittura al quarzo).

b) edifici per i quali vengono riscontrate da parte della D.L. durante l'esecuzione dei lavori già concessionati, condizioni di precarietà statica.

La D.L. dovrà immediatamente ordinare la sospensione di ogni attività edilizia e darne conoscenza scritta all'Amministrazione Comunale. Per poter proseguire con i lavori (sia di demolizione che di ricostruzione) contemporaneamente o successivamente alla sospensione lavori, dovrà essere richiesta nuova concessione edilizia corredata dai seguenti allegati:

- rilievo dello stato di fatto al momento della sospensione lavori;
- ampia documentazione fotografica dello stato dei luoghi e dei lavori;
- una perizia tecnica, sottoscritta da un tecnico abilitato, piano di sicurezza, tavola degli interventi con verifica dei materiali così come definiti al punto a) precedente;
- pagamento degli oneri relativi al costo di costruzione rideterminati sulla base della quantificazione delle mutate modalità di intervento.

Art. 23 - Definizioni di riferimento per gli interventi da realizzarsi nelle zone "E "**1. CORTE**

1. Si definisce "CORTE" lo spazio comune a tutti gli edifici che compongono lo stesso insediamento di origine rurale. Essa è definibile, ad esempio, da uno o più dei seguenti elementi:

- individuazione catastale
- area cortiliva di pertinenza
- altri elementi naturali (siepi, fossi, filari, ecc.)

2. Le corti di valore storico-testimoniale sono individuate negli elaborati di P.R.G. con apposita simbologia.

3. Per gli interventi di recupero e relativo numero di unità abitative da prevedere nelle corti o edifici isolati di valore storico-testimoniale, si deve fare riferimento all'ALLEGATO 2 delle presenti norme.

2. PROGETTO UNITARIO

1. Si definisce "Progetto Unitario" il progetto d'insieme che valuta i rapporti formali e dimensionali di tutti gli edifici (anche se di proprietari diversi) che compongono una "corte", secondo le caratteristiche degli insediamenti tradizionali rurali.

2. Il "Progetto Unitario" deve definire:

- il perimetro della "corte"
- il tipo di intervento e l'uso degli edifici presenti
- gli edifici da demolire e dispone, in posizione marginale, gli eventuali edifici di nuova costruzione.
- la sistemazione a verde dell'area di pertinenza, tenendo presenti gli allegati schemi esemplificativi allegati alle presenti norme.
- la tipologia delle pavimentazioni (queste ultime dovranno essere limitate solamente ai corselli di accesso alle abitazioni ed alle autorimesse).

3. In sede di redazione dei Progetti Unitari dovrà essere presentata una specifica documentazione previsionale del clima acustico redatta da un tecnico competente ai sensi della L. 447/95

4. Il "Progetto Unitario" deve essere presentato a firma di tutte le proprietà interessate, almeno in scala 1:500; viene approvato in modo autonomo o assieme alla prima richiesta di concessione e deve essere allegato ad ogni richiesta di concessione successiva. Il Progetto Unitario può sempre essere assoggettato a variante, fermo restando le prescrizioni di P.R.G.

3. SAGOMA PLANIVOLUMETRICA DI UN EDIFICIO

1. Per "sagoma planivolumetrica di un edificio", o più semplicemente "sagoma", si intende la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi e degli spazi aperti coperti dell'edificio.

4. SAU - SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA

1. Per Superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria catastale che costituisce l'Azienda Agricola; per Azienda Agricola si definisce quell'unità tecnico-economica costituita da terreni agricoli, anche in appezzamenti non contigui, tali da costituire una struttura fondiaria di cui l'imprenditore ne dispone secondo i titoli di possesso in proprietà e/o affitto (nei titoli di possesso si comprendono anche: l'usufrutto, l'enfi-

teusi, il comodato, l'assegnazione di terreni in proprietà di Enti Pubblici, Enti di riforma e sviluppo, Consorzi e simili, il beneficio parrocchiale a colonia perpetua), ed organizzata alla coltivazione per la produzione agraria e/o zootecnica. Tale azienda può essere condotta in forma diretta familiare, o mista (lavoro familiare e salariato), solo con lavoro salariato, in forma cooperativa, in forma associata fra più imprenditori agricoli.

2. Nel caso di appezzamenti contigui ma situati in comuni diversi, l'azienda agricola con centro aziendale esistente sul territorio comunale di Castel Maggiore alla data di adozione della presente Variante Generale, può utilizzare anche gli appezzamenti situati negli altri comuni, di cui ne dimostri la titolarità, solamente al fine della costruzione del PSA, ma non per calcolare gli indici aziendali fissati dalle presenti norme.

3. Per centro aziendale esistente si intende l'insieme degli edifici residenziali, di servizio, per ricovero mezzi ecc. che insistono sull'area cortiliva, considerata nella sua interezza. Eventuali frazionamenti tesi a scorporare anche solo parte degli edifici residenziali del centro aziendale comporteranno impossibilità per l'azienda agricola di costruire nuovi edifici della medesima tipologia di quelli frazionati.

5. SOGGETTI ATTUATORI IN ZONA AGRICOLA

1. I soggetti attuatori del PRG nella zona agricola sono definiti nei seguenti modi:

1. - OPERATORI AGRICOLI QUALIFICATI :

In tale definizione sono compresi i seguenti soggetti:

- coltivatori diretti proprietari ed affittuari
- proprietari concedenti, limitatamente agli interventi funzionali alle esigenze dell'azienda agricola
- proprietari conduttori in economia
- affittuari conduttori e mezzadri
- consorzi e cooperative di conduzione

I soggetti di cui sopra devono risultare imprenditori agricoli a titolo principale (I.A.T.P.) come definiti all'art. 12 della Legge n.153 del 9.5.1975 e dalla Legge Regionale n. 18/77 art. 7, e cioè:

"L'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno i due terzi del tempo di lavoro complessivo e ricavi da tale attività almeno i due terzi del reddito globale di lavoro". Tale qualifica viene accertata ai sensi del punto 2.3 pag. 9 del B.U.R. n. 93 del 14.7.1984 ed ai sensi della Legge Regionale 30 maggio 1997 n. 15., e comunque sulla base della legislazione vigente in materia.

2. - OPERATORI NON QUALIFICATI : i soggetti di cui al punto precedente che non risultino I.A.T.P e tutti gli altri soggetti di qualunque categoria purchè in possesso dei requisiti di legge per essere concessionari ai sensi dell'art. 4, primo comma, della Legge n. 10 del 28.1.1977.

6.UL - UNITÀ DI LAVORO A TEMPO PIENO

Per unità di lavoro a tempo pieno si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue) e comunque nel rispetto della legislazione vigente in materia.

7. ALLEVAMENTO ZOOTECNICO AZIENDALE O INTERAZIENDALE

1. Si definisce allevamento zootecnico aziendale o interaziendale quello nel quale il carico di bestiame medio annuo complessivo non supera i 40 q.li peso vivo (p.v.) per ettaro di S.A.U. e che almeno il 40% delle unità foraggiere (U.F.) consumate nell'anno per l'alimentazione del bestiame possano essere prodotte in azienda su terreni di proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento.

2. Per gli allevamenti suinicoli aziendali la percentuale di auto approvvigionamento è pari al 35%, così pure per gli allevamenti zootecnici minori quali polli, conigli, ecc. Gli allevamenti zootecnici che superano il carico di bestiame per ettaro e non raggiungono il grado di autoapprovvigionamento sopra fissato sono da considerarsi a tutti gli effetti allevamenti zootecnici industriali (allevamenti intensivi).

3. E' comunque fatto salvo il rispetto della L.R. 50/95 e relative competenze.

8. ALLEVAMENTO INDUSTRIALE

1. Si definisce industriale l'allevamento che supera un carico di bestiame annuo pari a 40 q.li di peso vivo per ettaro di SAU. Tali allevamenti sono subordinati alla definizione del Piano Zonale Agricolo provinciale nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento CEE 2066/92.

9. U.G.B. - CAPI ADULTI

1. Ai fini della determinazione del carico di bestiame annuo per Ha si specifica che 40 q.li di p.v. corrispondono a 7-8 bovini per Ha (assumendo per la vacca da latte 5 - 5,5 q.li). Per la conversione di altri tipi di bestiame si assume la definizione di U.G.B. (Unità di Grosso Bovino) ossia 1 U.G.B. corrisponde ad una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3500 unità foraggere di 1650 Kcal; per ogni categoria di animali si utilizzano i sottoelencati coefficienti di conversione:

BOVINI:

- Vacche.....	1,00	U.G.B.
- Vitelli scolastrati.....	0,10	" " "
- Vitelli di età inferiore ai sei mesi	0,25	" " "
- Vitelli di età compresa da 6 a meno di 1 anno	0,35	" " "
- Da 1 anno a meno di 2 anni:		
a) maschi		
- da riproduzione	0,60	" " "
- da macello	0,70	" " "
b) femmine		
- da allevamento	0,60	" " "
- da macello	0,70	" " "
- Di 2 anni e più		
a) maschi		
- da riproduzione	0,70	" " "
- da macello	0,90	" " "
b) femmine		
- manze da allevamento	0,80	" " "
- manze da macello	0,90	" " "

OVINI:

- pecore	0,10	" " "
- agnelli, agnelloni, montone, castrati ...	0,10	" " "

CAPRINI:

- capre	0,10	" " "
- capretti, caprettoni, becchi	0,10	" " "

EQUINI:

- cavalli	0,75	" " "
- asini, muli, bardotti	0,75	" " "

SUINI:

- Di peso inferiore a 20 Kg	0,027	" " "
- Da 20 Kg a meno di 50 Kg	0,200	" " "
- Da 50 e più		
a) verri	0,400	" " "
b) scrofe	0,500	" " "
c) da macello:		
- da 50 Kg a meno di 80 Kg	0,250	" " "
- da 80 Kg e più	0,300	" " "
CONIGLI:		
- fattrici	0,020	" " "
- altri conigli	0,010	" " "
AVICOLI:		
- polli da carne	0,007	" " "
- galline da uova	0,017	" " "
- tacchini, galline, faraone anatre, oche	0,030	" " "

10. SERRE AZIENDALI

1. Per serre aziendali si devono intendere le costruzioni stabilmente ancorate al suolo mediante opere murarie o simili, con aperture translucide tali da consentire l'illuminazione naturale, destinate alle coltivazioni di colture specializzate (ortaggi, fiori, ecc.) per la forzatura del loro ciclo produttivo al fine di ottenere una precocità di produzione e per creare condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente e nelle quali il terreno sottostante risulti quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture agrarie coltivate nell'azienda. Non vengono assimilati alle serre fisse i "tunnel stagionali".

11. P.S.A. PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

11.1 - P.S.A. semplificato

1. Per piano di sviluppo aziendale semplificato si intende la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda, prima e dopo gli interventi edilizi previsti. Il P.S.A. semplificato deve essere presentato compilando l'apposito modello **A** distribuito dall' U.T.C.. Il P.S.A. semplificato viene approvato dall'Amministrazione Comunale sentito il parere della Commissione Consultiva Comunale Agricola.

11.2 - P.S.A. piano di sviluppo aziendale

1. Il P.S.A. è redatto in conformità alle disposizioni di cui all'art. 21 della Legge Regionale n. 18/77 e deve contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91 e del testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale pubblicata sul B.U.R. n. 85 del 23/9/88. Il P.S.A. deve essere presentato compilando l'apposito modello **B** distribuito dall'U.T.C. Il P.S.A. viene adottato dall'Amministrazione Comunale, previa istruttoria tecnico-urbanistica dell'Ufficio Tecnico, sentito il parere della Commissione Consultiva Comunale Agricola e approvato dalla Provincia entro 90 giorni dalla data di ricevimento del P.S.A. stesso.

12. DEFINIZIONE DI SUPERFICIE PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI E PRODUTTIVE

1. La Superficie residenziale e produttiva è definita ai punti 7a) e 7c) dell'art. 12 precedente.

13. ADEGUAMENTO DELLE SUPERFICIE NON RESIDENZIALI (Snr)

1. Insieme di opere di ristrutturazione edilizia, cambi d'uso e nuova costruzione volti a dotare le unità abitative esistenti o previste di quantità di superficie accessoria (garages e cantine) per una superficie minima pari a 30 mq per ogni unità abitativa.

Tali opere (anche di nuova costruzione) sono ammesse solamente per gli operatori agricoli qualificati; gli altri soggetti possono ricavare tali servizi solamente mediante interventi di ristrutturazione e cambio d'uso di edifici esistenti.

14. CORTI O EDIFICI ISOLATI NON PIÙ FUNZIONALI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA

1. Tali corti o edifici isolati comprendono i fabbricati già accatastati, anche parzialmente, all'N.C.E.U. e quelli già stralciati dall'azienda agricola mediante frazionamento, anche parziale e iscritti all' N.C.E.U. alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., o che comunque rientreranno in tale condizione in data successiva.

2. Gli interventi in tali corti o edifici isolati vengono disciplinati dal successivo art. 25 in funzione del valore storico-testimoniale riconosciuto ed indicato nelle planimetrie di PRG con apposite simbologie; se risultano senza valore storico-testimoniale sono disciplinati dal successivo art. 26.

3. Il P.R.G. può subordinare gli interventi di recupero delle corti o degli edifici sopraccitati, alla stipula di una convenzione da allegare al Progetto Unitario, nel caso in cui il soggetto attuatore si impegni alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali: opere di sistemazione delle aree di pertinenza, manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, opere di igienizzazione degli scarichi, da concordarsi di volta in volta con il Servizio Ambiente del Comune di Castel Maggiore in relazione all'ambito territoriale in cui è inserita la corte da recuperare. In tal caso gli interventi sono esentati dal pagamento dei contributi di concessione così come previsto all'art. 40 della Legge Regionale n. 47/78 modificata.

4. Nel caso in cui in tali corti o edifici interviene un imprenditore agricolo a titolo principale o un coltivatore diretto, automaticamente si applicano le norme di intervento relative alle corti connesse all'agricoltura.

15. ZONE AGRICOLE E 1 CON VOCAZIONE SPORTIVA-RICREATIVA

1. Negli elaborati di P.R.G. viene individuata una fascia a margine del Parco Fluviale (lungo via Lame) nella quale l'attività agricola potrà essere integrata con funzioni sportive e ricreative, come meglio descritto al successivo art. 36. Tali funzioni si devono intendere come integrative alle funzioni agricole o residenziali già fissate in generale per la zona E.

16. UNITA' ABITATIVE IN EDIFICI FUNZIONALI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA.

1. Per tutti gli edifici funzionali all'attività agricola, sono ammissibili solo unità abitative finalizzate alle esigenze economiche, sociali, civili e culturali degli operatori agricoli qualificati come definiti al precedente punto 5, e del loro nucleo familiare.

2. Gli operatori agricoli qualificati titolari di una unità abitativa, o richiedenti una nuova unità abitativa, devono poter certificare che abbiano residenza e domicilio, oppure siano impiegati a tempo prevalente, nella medesima azienda agricola dove tale unità abitativa risiede o è prevista.

Art. 24 - Corti di valore storico-testimoniale-ambientale**1) OGGETTO**

1. Tali corti comprendono edifici di valore storico-architettonico inseriti in zone di interesse naturalistico-ambientale e caratterizzati spesso da impianti arborei di pregio.
2. In tali corti possono essere presenti le sottoelencate tipologie edilizie contrassegnate negli elaborati di P.R.G. dalle seguenti lettere:
 - **A** , Ville
 - **D** , Case rurali isolate per residenza rurale
 - **E** , Case rurali ad elementi giustapposti
 - **F** , Stalle-fienili (tipologia del “Dotti” o simili)
 - **G** , Caselle
 - **H** , Pozzi, pollai, silos, ecc.
 - **C** , Edifici religiosi o manufatti civili tipici
 - **T** , Stalle - fienili senza valore storico-testimoniale ma storicizzate

**2) SOGGETTI ATTUATORI: OPERATORI AGRICOLI QUALIFICATI
e OPERATORI NON QUALIFICATI**
2.1) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

1. Per gli interventi che prevedono un'aumento di Su e/o un incremento delle unità abitative, sono prescritte le seguenti condizioni:
 - presentazione di un Progetto Unitario a firma di tutte le proprietà interessate, da allegare a tutte le richieste di concessione edilizia inerenti la stessa corte, che prenda in considerazione tutti i fabbricati esistenti; Il progetto finale, nel rispetto delle tipologie individuate nell'abaco allegato alle seguenti norme e dei relativi usi, dovrà soddisfare un rapporto tra le superfici, tale che la Snr (autorimesse ed eventuali cantine) sia come minimo pari a 30 mq ogni unità abitativa prevista; nel caso di usi non residenziali la Snr dovrà essere funzionale all'uso previsto;
 - la localizzazione della Snr deve essere prevista nei fabbricati esistenti; solamente nel caso in cui la localizzazione della Snr negli edifici esistenti contrasti con il tipo di intervento (ad esempio aprire nuovi portoni è contrastante con l'intervento di Restauro conservativo), è possibile prevedere tale Snr in nuovi fabbricati. Attraverso il Progetto Unitario si dovrà documentare come le nuove costruzioni vengano correttamente inserite nel disegno generale della corte; per i nuovi edifici dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali riferiti all'edificio principale.
 - eventuale convenzione di cui al comma 3, del punto 14, del precedente art. 23.
 - rispetto di quanto disposto all'art. 23, punto 16, delle presenti NTA.

2. Per gli interventi che non comportino aumento di Su, nè aumento di unità abitative, nè cambio d'uso, non occorre il Progetto Unitario e si interviene con la manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. L'insediamento di eventuali attività ricettive, di ristorazione e terziarie dovrà prevedere la dotazione minima di parcheggi privati di cui al precedente art. 22 punto 7 (100% della Su destinata all'attività).

2.2) USI COMPATIBILI E TIPI DI INTERVENTI

1. Per gli edifici classificati **A** sono ammessi:

USI

- residenza di qualsiasi tipo
- attività ricettive, di ristorazione, terziarie
- attrezzature socio-ricreative e culturali pubbliche e private.

INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo A2 tipo A (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di:
 - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio nel rispetto delle condizioni di ammissibilità;

2. Per gli edifici classificati **D** ed **E** sono ammessi:

USI

- residenza di qualsiasi tipo
- attività di ristorazione e locanda
- studi professionali se coesistenti con la residenza del titolare
- attrezzature socio-ricreative e culturali pubbliche o private.

INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo A2 tipo B (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di:
 - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio per la tipologia D, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità e dell'abaco dei tipi edilizi allegato alle presenti norme;
 - utilizzare, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità, della porzione destinata a stalla-fienile nel caso di fabbricato classificato di tipologia "E - casa rurale ad elementi giustapposti". Il recupero del fabbricato deve avvenire secondo l'abaco dei tipi edilizi allegato alle presenti norme. Dovrà essere lasciata in evidenza la struttura originaria, ricomponendo i prospetti in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale;
 - prevedere unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi allegato.

3. Per gli edifici classificati **F** sono ammessi:

USI

- residenza di qualsiasi tipo (nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità e dall'abaco dei tipi edilizi)

- studi professionali se coesistenti con la residenza del titolare
- servizi alla residenza
- attività ricettive, di ristorazione

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di :
 - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio, nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità e nel rispetto delle tipologie riportate nell'abaco allegato alle presenti norme;
 - valorizzare gli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria;
 - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;
 - prevedere un'insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso);
 - inserire gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari;
 - prevedere nuove unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi allegato

4. Per gli edifici classificati **G, H** sono ammessi:

USI

- servizi aziendali
- servizi alla residenza
- servizi alle attività insediate nell'edificio principale
- residenza solamente per gli edifici classificati G (nei limiti fissati dall'abaco dei tipi edilizi)

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di :
 - valorizzare gli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria;
 - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;
 - prevedere, solamente per i fabbricati classificati G una sola unità abitativa.

5. Per gli edifici classificati **T** sono ammessi:

USI

- servizi aziendali
- servizi alla residenza
- residenza solamente per gli operatori agricoli qualificati

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di :

- utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio, nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità e nel rispetto delle tipologie riportate nell'abaco allegato alle presenti norme;
- valorizzare gli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria;
- intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;
- prevedere un'insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso);
- inserire gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari;
- prevedere nuove unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi allegato.

6. Per gli edifici classificati **C** sono ammessi:

USI

- funzione specialistica originaria
- residenza
- servizio alla residenza
- attività terziarie

INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo A2 tipo B (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata).

2.3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. INTERVENTO DIRETTO CON ALLEGATO PROGETTO UNITARIO, DA ATTUARSI ANCHE PER FASI SUCCESSIVE, presentando comunque ad ogni richiesta di concessione il Progetto Unitario approvato alla prima richiesta di intervento o eventuale sua variante.

Art. 25 - Corti o edifici di valore storico-testimoniale riconoscibile connesse all'agricoltura o non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, con o senza fabbricati incongrui

1) OGGETTO

1. In tali corti di valore storico-testimoniale riconoscibile possono essere presenti le sottolencate tipologie edilizie contrassegnate negli elaborati di P.R.G. dalle seguenti lettere:

- **B** , Case padronali o plurifamiliari per residenza rurale e non rurale
- **D** , Case rurali isolate per residenza rurale
- **E** , Case rurali ad elementi giustapposti
- **L** , Case rurali ad elementi giustapposti senza valore storico-testimoniale ma storicizzate
- **F** , Stalle-fienili (tipologia del "Dotti" o simili)
- **H** , Pozzi, pollai, silos, ecc.
- **G** , Caselle
- **K** , Fabbricati incongrui
- **T** , Stalle - fienili senza valore storico-testimoniale ma storicizzate
- **Z** , Edifici residenziali o di servizio parzialmente o totalmente crollati

A) CORTI O EDIFICI CONNESSI ALL'AGRICOLTURA

A.1) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

1. Se la corte o l'edificio è connesso all'agricoltura i soggetti attuatori sono:

SOGGETTI ATTUATORI: OPERATORI AGRICOLI QUALIFICATI

2. Per gli interventi del paragrafo A.2) successivo che prevedono di un'aumento di Su e/o un incremento delle unità abitative, sono prescritte le seguenti condizioni:

- presentazione di un Progetto Unitario a firma di tutte le proprietà interessate, da allegare a tutte le richieste di concessione edilizia inerenti la stessa corte, comprendente la definizione, nel rispetto delle tipologie individuate nell'abaco allegato alle presenti norme e dei relativi usi, degli interventi previsti per tutti i fabbricati;
- l'ampliamento della superficie abitativa, la modifica delle unità abitative o il cambio d'uso ove previsto, sono subordinate all'intervento di demolizione dei fabbricati incongrui, da ricostruire correttamente inserito in un disegno generale e con uso di tecnologie e materiali riferiti all'edificio principale; nella ricostruzione devono preferibilmente essere accorpati anche i fabbricati destinati a servizio della residenza;
- la localizzazione della Snr deve essere prevista nei fabbricati esistenti; solamente nel caso in cui la localizzazione della Snr negli edifici esistenti contrasti con il tipo di in-

tervento (ad esempio aprire nuovi portoni è contrastante con l'intervento di Restauro conservativo), è possibile prevedere tale Snr in nuovi fabbricati.

Attraverso il Progetto Unitario si dovrà documentare come le nuove costruzioni vengano correttamente inserite nel disegno generale della corte; per i nuovi edifici dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali riferiti all'edificio principale.

- nel caso in cui fosse necessario prevedere nuovi fabbricati da destinare a servizi aziendali (nei limiti previsti al successivo art. 26, paragrafo A.2, interventi 18, 19, 20), con il Progetto Unitario si dovrà verificare dal punto di vista architettonico e ambientale, il posizionamento del nuovo fabbricato nei confronti della corte.
- non è prevista la realizzazione di nuovi edifici residenziali.
- rispetto di quanto disposto all'art. 23, punto 16, delle presenti NTA.

3. Le aziende agricole che scorporano o hanno scorporato tramite frazionamento i propri edifici di pertinenza successivamente alla data del 30 gennaio 1995 perdono automaticamente ogni capacità edificatoria residenziale.

4. Per gli interventi che non comportino aumento di Su, nè aumento di unità abitative, nè cambio d'uso, non occorre il Progetto Unitario e si interviene con la manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. L'insediamento di eventuali attività ricettive, di ristorazione e terziarie dovrà prevedere la dotazione minima di parcheggi privati di cui al precedente art. 22 punto 7 (100% della Su destinata all'attività).

A.2) USI COMPATIBILI E TIPI DI INTERVENTI

1. Per gli edifici classificati **B**, **D** ed **E** sono ammessi:

USI

- residenza di qualsiasi tipo
- attività ricettive, di ristorazione, locande e professionali

INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo A2 tipo B (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di:
 - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma degli edifici di tipologia B e D, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità e dell'abaco dei tipi edilizi allegato alle presenti norme;
 - utilizzare, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità, della porzione destinata a stalla-fienile nel caso di fabbricato classificato di tipologia "E - casa rurale ad elementi giustapposti". Il recupero del fabbricato deve avvenire secondo l'abaco dei tipi edilizi allegato alle presenti norme. Dovrà essere lasciata in evidenza la struttura originaria, ricomponendo i prospetti in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale;
- prevedere unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi allegato.

2. Per gli edifici classificati **F** sono ammessi:

USI

- residenza di qualsiasi tipo (nei limiti fissati dall'abaco dei tipi edilizi)
- servizi alla residenza
- attività ricettive, di ristorazione; studi professionali se coesistenti con la residenza del titolare

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di :
 - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio, nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità e nel rispetto delle tipologie riportate nell'abaco allegato alle presenti norme;
 - valorizzare gli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria;
 - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;
 - prevedere un'insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso);
 - inserire gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari;
 - prevedere nuove unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi allegato.

3. Per gli edifici classificati **G** ed **H** sono ammessi:

USI

- servizi aziendali
- servizi alla residenza
- servizi alle attività insediate nell'edificio principale
- residenza solamente per gli edifici classificati G (nei limiti fissati dall'abaco dei tipi edilizi);

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di:
 - valorizzare gli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria;
 - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;
 - prevedere, solamente per i fabbricati classificati G una sola unità abitativa.

4. Per i fabbricati incongrui classificati **K** sono ammessi:

USI

- servizi aziendali
- servizi alla residenza

INTERVENTI

- Demolizione e ricostruzione del fabbricato incongruo e dei manufatti accessori nel rispetto delle condizioni di ammissibilità di cui al paragrafo A.1) precedente e:
 - la ricostruzione nel caso in cui riguardi fabbricati accessori alla residenza, può essere effettuata a parità di superficie demolita o applicando il parametro della costruzione di cantine e autorimesse (vedi intervento 6 successivo) se più conveniente;
 - la ricostruzione nel caso in cui riguardi fabbricati di servizio aziendale, potrà avvenire a parità di superficie demolita o applicando l'indice dell'uso specifico di cui all'art. 26 successivo, se più conveniente.

5. Per gli edifici classificati **L** e **T** sono ammessi;

USI

- residenza di qualsiasi tipo
- servizi alla residenza

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di :
 - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio nel rispetto delle tipologie riportate nell'abaco allegato alle presenti norme;
 - valorizzare gli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria;
 - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;
 - prevedere un'insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso);
 - inserire gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari;
 - prevedere nuove unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi allegato.

6. Per gli edifici classificati **Z** si rimanda al successivo art. 28.

7. L' adeguamento delle superfici non residenziali Snr (cantine ed autorimesse) deve avvenire nel rispetto delle condizioni di ammissibilità di cui al paragrafo A.1) precedente, con una superficie minima pari a 30 mq. per ogni unità abitativa.

A.3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. INTERVENTO DIRETTO CON ALLEGATO PROGETTO UNITARIO, DA ATTUARSI ANCHE PER FASI SUCCESSIVE, presentando comunque ad ogni richiesta di conces-

sione il Progetto Unitario approvato alla prima richiesta di intervento o eventuale sua variante.

A.4) PARAMETRI ED ONERI

1.	Altezza massima: per i fabbricati di servizio residenziale: per i fabbricati di servizio aziendale:	mt. mt.	2,50 6,50
2.	Distanza minima dai confini di proprietà e dagli altri fabbricati della corte, da definire con il Progetto Unitario ma comunque non inferiore a:	mt.	5,00
3.	Pendenza della copertura non superiore al 33%		
4.	Distanza minima dalle strade:	rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e succ. modif. ed integr. o altre distanze riportate negli elaborati di P.R.G.	
5.	Distanza minima dalla linea ferroviaria:	mt. 30,00 dal piede di scarpata	

B) CORTI O EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA

B.1) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

1. Se la corte o l'edificio non è più funzionale all'esercizio dell'attività agricola (vedi definizione al precedente art. 23, punto 14), i soggetti attuatori sono:

SOGGETTI ATTUATORI: OPERATORI NON QUALIFICATI
--

2. Per gli interventi previsti al paragrafo B.2) successivo, sono prescritte le seguenti condizioni:

- presentazione di un Progetto Unitario a firma di tutte le proprietà interessate, che prenda in considerazione tutti i fabbricati esistenti; il progetto deve prevedere la demolizione dei fabbricati incongrui, se presenti, da ricostruire correttamente inseriti in un disegno generale e con uso di tecnologie e materiali riferiti all'edificio principale. Il Progetto Unitario, una volta approvato, dovrà essere allegato a tutte le richieste di concessione edilizia inerenti la stessa corte, anche se presentate in tempi diversi. Il progetto finale, nel rispetto delle tipologie individuate nell'abaco allegato alle seguenti norme e dei relativi usi, dovrà soddisfare un rapporto tra le superfici, tale che la Snr (cantine ed autorimesse) sia come minimo pari a 30 mq ogni unità abitativa prevista; a queste condizioni possono essere recuperati ad uso abitativo anche gli edifici di servizio esistenti classificati F ed L.
- contributo aggiuntivo di opere di carattere naturalistico (filari, siepi, viali alberati) individuate di comune accordo con il Servizio Ambiente del Comune di Castel Maggiore

sulla base degli schemi esemplificativi allegati alle presenti norme, da prevedere nel Progetto Unitario;

- eventuale convenzione di cui al comma 3, del punto 14, del precedente art. 23.
- rispetto di quanto disposto all'art. 23, punto 16, delle presenti NTA.

3. Le aziende agricole che scorporano o hanno scorporato tramite frazionamento i propri edifici di pertinenza successivamente alla data del 30 gennaio perdono automaticamente ogni capacità edificatoria residenziale.

4. Per gli interventi che non comportino aumento di Su, nè aumento di unità abitative, nè cambio d'uso, non occorre il Progetto Unitario e si interviene con la manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. L'insediamento di eventuali attività ricettive, di ristorazione e terziarie dovrà prevedere la dotazione minima di parcheggi privati di cui al precedente art. 22 punto 7 (100% della Su destinata all'attività).

B.2) USI COMPATIBILI E TIPI DI INTERVENTI

1. Per gli edifici classificati **B** sono ammessi:

USI

- residenza di qualsiasi tipo
- attività ricettive, di ristorazione, professionali
- attrezzature socio-ricreative e culturali pubbliche e private.

INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo A2 tipo B (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di:
 - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio nel rispetto delle condizioni di ammissibilità e dell'abaco dei tipi edilizi allegato alle presenti norme;
 - prevedere unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi allegato

2. Per gli edifici classificati **D** ed **E** sono ammessi:

USI

- residenza di qualsiasi tipo
- attività di ristorazione e locanda
- studi professionali se coesistenti con la residenza del titolare
- attrezzature socio-ricreative e culturali pubbliche o private.

INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo A2 tipo B (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di:

- utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma degli edifici di tipologia D, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità e dell'abaco dei tipi edilizi allegato alle presenti norme;
- utilizzare, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità, della porzione destinata a stalla-fienile nel caso di fabbricato classificato di tipologia "E - casa rurale ad elementi giustapposti". Il recupero del fabbricato deve avvenire secondo l'abaco dei tipi edilizi allegato alle presenti norme. Dovrà essere lasciata in evidenza la struttura originaria, ricomponendo i prospetti in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale;
- prevedere unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi allegato.

3. Per gli edifici classificati **F** sono ammessi:

USI

- residenza di qualsiasi tipo (nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità e dall'abaco dei tipi edilizi)
- studi professionali se coesistenti con la residenza del titolare
- servizi alla residenza
- attività ricettive, di ristorazione

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di :
 - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio, nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità e nel rispetto delle tipologie riportate nell'abaco allegato alle presenti norme;
 - valorizzare gli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria;
 - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;
 - prevedere un'insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso);
 - inserire gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari;
 - prevedere nuove unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi allegato.

4. Per gli edifici classificati **G** ed **H** sono ammessi :

USI

- servizi aziendali
- servizi alla residenza
- servizi alle attività insediate nell'edificio principale
- residenza per gli edifici classificati G (nei limiti fissati dall'abaco dei tipi edilizi)

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di:

- valorizzare gli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria;
- intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;
- prevedere, solamente per i fabbricati classificati G una sola unità abitativa.

5. Per i fabbricati incongrui classificati **K** sono ammessi:

USI

- servizi aziendali
- servizi alla residenza

INTERVENTI

- Demolizione e ricostruzione del fabbricato incongruo e dei manufatti accessori nel rispetto delle condizioni di ammissibilità di cui al paragrafo A.1) con la possibilità di:
 - ricostruire i fabbricati incongrui ed i manufatti accessori purchè di altezza superiore a m. 2,50 a parità di superficie demolita e con l'obiettivo di addivenire ad un risanamento ambientale e ad un riordino morfologico della corte, da dimostrare attraverso il Progetto Unitario

6. Per gli edifici classificati **L** e **T** sono ammessi:

USI

- residenza di qualsiasi tipo
- servizi alla residenza
- attività ricettive, ristorative, terziarie (solamente per gli edifici classificati **L**)

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di :
 - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio nel rispetto delle tipologie riportate nell'abaco allegato alle presenti norme;
 - valorizzare gli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria;
 - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;
 - prevedere un'insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso);
 - inserire gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari;
 - prevedere nuove unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi allegato.

7. Per gli edifici classificati **Z** si rimanda al successivo art. 28.

B.3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. INTERVENTO DIRETTO CON ALLEGATO PROGETTO UNITARIO, DA ATTUARSI ANCHE PER FASI SUCCESSIVE, presentando comunque ad ogni richiesta di concessione il Progetto Unitario approvato alla prima richiesta di intervento o eventuale sua variante.

B.4) PARAMETRI ED ONERI

1.	Altezza massima: per i fabbricati di servizio residenziale:	mt. 2,50
2.	Pendenza della copertura non superiore al 33%	
3.	Distanza minima dai confini di proprietà e dagli altri fabbricati della corte, da definire con il Progetto Unitario ma comunque non inferiore a:	mt. 5,00
4.	Distanza minima dalle strade:	rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e succ. modif. ed integr. o altre distanze riportate negli elaborati di P.R.G.
5.	Distanza minima dalla linea ferroviaria:	mt. 30,00 dal piede di scarpata

B.5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per quanto riguarda il fabbricato classificato "G" localizzato all'interno della corte n. 129 (Via Muraglia) ed il fabbricato classificato "F" localizzato all'interno della corte n. 7 (via Bondanello 83), dovranno essere rispettate le prescrizioni specifiche di ARPA riportate in Allegato 4.

Art. 26 - Corti o edifici senza valore storico-testimoniale connesse all'agricoltura o non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola (cartograficamente non presentano nessuna lettera di identificazione tipologica) - aziende prive di fabbricati

1) OGGETTO

1. Tali corti possono comprendere edifici che presi singolarmente presentano caratteristiche di valore storico-testimoniale, ma che sono ormai inseriti in corti rurali trasformate nel tempo; possono comprendere oltre agli edifici residenziali, anche edifici di servizio alla residenza, edifici di servizio all'azienda (quelli indicati ai successivi art. 29, 30, 33), edifici di più recente edificazione; sono comprese in tale articolo anche le aziende prive di fabbricati.

2. In tali corti possono essere presenti le sottoelencate tipologie edilizie:

a) edifici di interesse storico-testimoniale

- **B** , Case padronali o plurifamiliari per residenza rurale e non rurale
- **C** , Edifici religiosi, manufatti tipici, ecc.
- **D** , Case rurali isolate per residenza rurale
- **E** , Case rurali ad elementi giustapposti
- **F** , Stalle-fienili (tipologia del "Dotti" o simili)
- **G** , Caselle
- **H** , Pozzi, pollai, silos, ecc.

b) edifici senza interesse storico-testimoniale ma ormai storicizzati (generalmente edifici novecenteschi

- **L** , Case rurali ad elementi giustapposti senza valore storico-testimoniale ma storicizzate
- **T** , Stalle - fienili senza valore storico-testimoniale ma storicizzate
- **Y** , Case rurali declassate a servizi aziendali

c) edifici senza interesse storico-testimoniale

- **S** , Magazzini-fienili moderni
- **K** , Fabbricati incongrui
- **Tutti gli altri edifici non contrassegnati da nessuna lettera di identificazione tipologica ma presenti negli elaborati di P.R.G.**

d) ruderi

- **Z** , Edifici residenziali o di servizio parzialmente o totalmente crollati

A) CORTI O EDIFICI CONNESSI ALL'AGRICOLTURA

A.1) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

1. Se la corte o l'edificio è connesso all'agricoltura i soggetti attuatori sono:

SOGGETTI ATTUATORI: OPERATORI AGRICOLI QUALIFICATI

2. Per gli interventi 16 e 17 del paragrafo A.2) successivo, sono prescritte le seguenti condizioni:

- che l'azienda si sia formata prima del 30 gennaio 1995 e sia dotata di una SAU minima di 10 ha; tale parametro non è prescrittivo nel caso di aziende che si sono formate a seguito di un atto di successione, dove comunque il soggetto attuatore sia un operatore agricolo qualificato. E' altresì possibile, per raggiungere i 10 ha, acquisire in proprietà altri corpi aziendali anche se non contigui, purchè non derivanti da frazionamenti avvenuti dopo il 30 gennaio 1995 e siano privi di centro aziendale.
- altrimenti, che l'azienda si sia formata prima del 30 gennaio 1995 e sia destinata integralmente a colture intensive di pregio da almeno tre anni e con le seguenti superfici:
 - se l'indirizzo è esclusivamente orticolo deve essere dotata di almeno 2 ha;
 - se l'indirizzo è esclusivamente frutticolo e/o vivaistico deve essere dotata di almeno 4 ha.
- rispetto di quanto disposto all'art. 23, punto 16, delle presenti NTA.

3. Le aziende agricole che scorporano o hanno scorporato tramite frazionamento i propri edifici di pertinenza successivamente alla data del 30 gennaio perdono automaticamente ogni capacità edificatoria residenziale.

4. Per gli interventi che non comportino aumento di Su, nè aumento di unità abitative, nè cambio d'uso, non occorre il Progetto Unitario e si interviene con la manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. L'insediamento di eventuali attività ricettive, di ristorazione e terziarie dovrà prevedere la dotazione minima di parcheggi privati di cui al precedente art. 22 punto 7 (100% della Su destinata all'attività).

A.2) USI COMPATIBILI E TIPI DI INTERVENTI

1. Per gli edifici classificati **B** sono ammessi:

USI

- residenza di qualsiasi tipo
- attività ricettive, di ristorazione e *professionali*

INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo A2 tipo B (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di:

- utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio nel rispetto delle condizioni di ammissibilità e dell'abaco dei tipi edilizi allegato alle presenti norme;
- prevedere unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi allegato.

2. Per gli edifici classificati **D** ed **E** sono ammessi:

USI

- residenza di qualsiasi tipo
- attività di ristorazione e locanda; attività professionali

INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo A2 tipo B (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di:
 - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio classificato D, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità e dell'abaco dei tipi edilizi allegato alle presenti norme;
 - utilizzare, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità, della porzione destinata a stalla-fienile nel caso di fabbricato classificato di tipologia "E - casa rurale ad elementi giustapposti". Il recupero del fabbricato deve avvenire secondo l'abaco dei tipi edilizi allegato alle presenti norme. Dovrà essere lasciata in evidenza la struttura originaria, ricomponendo i prospetti in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale;
 - prevedere unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi allegato.

3. Per gli edifici classificati **F** e **T** sono ammessi:

USI

- residenza di qualsiasi tipo (nei limiti fissati dall'abaco dei tipi edilizi)
- servizi alla residenza
- servizi aziendali
- attività ricettive, di ristorazione; studi professionali se coesistenti con la residenza del titolare

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di :
 - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio, nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità e nel rispetto delle tipologie riportate nell'abaco allegato alle presenti norme;
 - valorizzare gli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria;
 - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;

- prevedere un'insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso);
- inserire gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari;
- prevedere nuove unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi allegato.

4. Per gli edifici classificati **G** ed **H** sono ammessi:

USI

- servizi aziendali
- servizi alla residenza
- servizi alle attività insediate nell'edificio principale
- residenza solamente per gli edifici classificati **G** (nei limiti fissati dall'abaco dei tipi edilizi);

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di:
 - valorizzare gli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria;
 - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;
 - prevedere, solamente per i fabbricati classificati **G** una sola unità abitativa.

5. Per i fabbricati incongrui classificati **K** sono ammessi:

USI

- servizi aziendali
- servizi alla residenza

INTERVENTI

- Demolizione e ricostruzione del fabbricato incongruo e dei manufatti accessori purchè di altezza superiore a m. 2,50 con le seguenti modalità:
 - la ricostruzione nel caso in cui riguardi fabbricati accessori alla residenza, può essere effettuata a parità di superficie demolita o applicando il parametro della costruzione di cantine e autorimesse (vedi intervento 10 successivo) se più conveniente;
 - la ricostruzione nel caso in cui riguardi fabbricati di servizio aziendale, potrà avvenire a parità di superficie demolita o applicando l'indice dell'uso specifico di cui all'intervento 20 successivo, se più conveniente.

6. Per gli edifici classificati **L** sono ammessi;

USI

- residenza di qualsiasi tipo

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di :
 - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio, nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità e nel rispetto delle tipologie riportate nell'abaco allegato alle presenti norme;
 - valorizzare gli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria;
 - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;
 - prevedere un'insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso);
 - inserire gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari;
 - prevedere nuove unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi allegato.

7. Gli edifici classificati **Y** sono ammessi:

USI

- mantengono l'uso con il quale sono stati declassati

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata)

8. Gli edifici classificati **S** sono ammessi:

USI

- mantengono l'uso con il quale sono stati concessionati

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata)

9. Per gli edifici classificati **Z** si rimanda come uso ed intervento al successivo art. 28.

10. L' adeguamento delle superfici non residenziali Snr (cantine ed autorimesse) può avvenire con superficie minima pari a 30 mq. per ogni unità abitativa.

CORTI O EDIFICI SENZA CONTRASSEGNO

11. Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici non contrassegnati da lettera di identificazione tipologica.

12. Ampliamento di Su residenziale fino al raggiungimento della Su ammessa per le nuove costruzioni (vedi successivo punto 16). Tale intervento si deve configurare come

ampliamento dell'edificio residenziale esistente o come cambio d'uso di un edificio di servizio esistente nell'azienda.

13. Demolizione e ricostruzione per gli edifici residenziali non contrassegnati da lettera di identificazione tipologica, e quindi senza valore storico-testimoniale: la ricostruzione dovrà avvenire nell'area occupata dall'edificio demolito; invece della ricostruzione potrà essere utilizzato un edificio di servizio esistente nel centro aziendale (quindi l'edificio da declassare in questo caso deve essere contestualmente demolito). La Su realizzabile potrà essere uguale a quella ammessa per le nuove costruzioni (vedi successivo punto 16), o potrà essere ricostruita la stessa Su demolita, se più conveniente.

14. Formazione di altre unità abitative mediante interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, cambio d'uso di edifici di servizio esistenti in azienda; tali nuove unità abitative sono destinate ad ospitare i nuclei familiari di operatori agricoli qualificati impiegati nell'azienda (equivalente alla titolarità di IATP e/o di coltivatore diretto ex art. 40 della L.R. 47/78). In tal caso la concessione edilizia sarà accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo con cui il concessionario richiedente si impegna per sé e per i suoi aventi causa a non vendere o affittare a terzi le unità abitative così realizzate per un periodo di 15 anni dalla data di rilascio della concessione stessa. La Su residenziale sarà uguale a quella ammessa per le nuove costruzioni (vedi successivo punto 16).

15. Cambio d'uso: per la realizzazione degli interventi di cui ai punti precedenti è ammesso il cambio d'uso da funzioni di servizio a funzioni residenziali, nel rispetto delle quantità edificatorie ammesse.

16. Nuova costruzione in aziende senza edifici residenziali: la Su residenziale ammessa (come definita al precedente art. 12 punto 7a), sarà pari a 120 mq incrementata di 25 mq per ogni componente eccedente le 3 unità, per ogni nuovo nucleo familiare di operatori agricoli qualificati impiegati nell'azienda (equivalente alla titolarità di IATP e/o di coltivatore diretto ex art. 40 della L.R. 47/78) da insediare in azienda, con un massimo di 300 mq di Su totale per azienda.

17. Nuova costruzione in aziende senza edifici residenziali già destinate integralmente a colture intensive di pregio (vigneti, frutteti, vivai, coltivazioni orticole forzate e floricoltura) all'atto della richiesta della concessione. La Su realizzabile sarà uguale a quella ammessa per le nuove costruzioni di cui al precedente punto 16.

18. Ampliamento di fabbricati di servizio aziendali fino al raggiungimento della Su ammessa per le nuove costruzioni (vedi punto 20), configurato come ampliamento all'edificio esistente o come cambiamento di destinazione d'uso di altri edifici esistenti nell'azienda.

19. Demolizione e ricostruzione di fabbricati di servizio aziendali con Su massima ammessa per le nuove costruzioni (vedi punto 20).

20. Nuova costruzione di fabbricati di servizio aziendali con i seguenti indici:

20.1 - per fienili, magazzini, rimesse, ecc:

In aziende con SAU inferiore a 20 ha = 80 mq/ha di SAU (l'indice comprende i fabbricati esistenti)

In aziende con SAU superiore a 20 ha = 1.600 mq come max (il limite comprende anche i fabbricati esistenti)

Per entrambi i casi tali indici potranno essere superati con la presentazione di un PSA.

20.2 - per ricoveri di animali domestici per autoconsumo:

- 30 mq di Su per ogni famiglia residente in azienda.

A.3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

INTERVENTO DIRETTO:	nei casi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 18, 19, 20
PSA SEMPLIFICATO:	nei casi 12, 13, 14, 15
PSA:	nei casi 16 e 17

A.4) PARAMETRI ED ONERI

1.	Altezza massima degli edifici residenziali:	mt.	6,50
2.	Altezza massima dei fabbricati di servizio alla residenza:	mt.	2,50
3.	Altezza massima dei fabbricati di servizio aziendale (salvo particolari necessità):	mt.	6.50
4.	Pendenza della copertura non superiore al 33%		
5.	Distanza minima fra edifici residenziali ed edifici aziendali dagli edifici di servizio residenziale:	mt.	5,00
6.	Distanza minima fra edifici residenziali e di servizio aziendale:	mt.	10,00
7.	Distanza minima dai confini di proprietà: - per tutti gli edifici	mt.	5,00
9.	Distanza minima dalle strade:	rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e succ. modif. ed integr. o altre distanze riportate negli elaborati di P.R.G.	
10.	Distanza minima dalla linea ferroviaria:	mt. 30,00 dal piede di scarpata	
11.	Oneri:	- come definiti dai provvedimenti regionali e comunali - sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo di cui al prec. art. 22, comma 3°	

B) CORTI O EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA

B.1) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

1. Se la corte o l'edificio non è più funzionale all'esercizio dell'attività agricola (vedi definizione al precedente art. 23, punto 14), i soggetti attuatori sono:

SOGGETTI ATTUATORI: OPERATORI NON QUALIFICATI
--

2. Per tutti gli interventi del paragrafo B.2) successivo, con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, sono prescritte le seguenti condizioni:

- presentazione di un Progetto Unitario a firma di tutte le proprietà interessate che prenda in considerazione tutti i fabbricati esistenti; il progetto deve prevedere la demolizione dei fabbricati incongrui, da ricostruire correttamente inseriti in un disegno generale e con uso di tecnologie e materiali riferiti all'edificio principale. Il Progetto Unitario, una volta approvato, dovrà essere allegato tutte le richieste di concessione edilizia inerenti la stessa corte, anche se presentate in tempi diversi. Il progetto finale, nel rispetto delle tipologie individuate nell'abaco allegato alle seguenti norme e dei relativi usi, dovrà soddisfare un rapporto tra le superfici, tale che la Snr (cantine ed autorimesse) sia come minimo pari a 30 mq ogni unità abitativa prevista; a queste condizioni possono essere recuperati ad uso abitativo anche gli edifici di servizio esistenti classificati F, L e T.
- contributo aggiuntivo di opere di carattere naturalistico (filari, siepi, viali alberati) individuate di comune accordo con il Servizio Ambiente del Comune di Castel Maggiore sulla base degli schemi esemplificativi allegati alle presenti norme, da prevedere nel Progetto Unitario;
- eventuale convenzione di cui al comma 3, del punto 14, del precedente art. 23.
- rispetto di quanto disposto all'art. 23, punto 16, delle presenti NTA.

3. Le aziende agricole che scorporano o hanno scorporato tramite frazionamento i propri edifici di pertinenza successivamente alla data del 30 gennaio 1995 perdono automaticamente ogni capacità edificatoria residenziale.

4. Per gli interventi che non comportino aumento di Su, nè aumento di unità abitative, nè cambio d'uso, non occorre il Progetto Unitario e si interviene con la manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. L'insediamento di eventuali attività ricettive, di ristorazione e terziarie dovrà prevedere la dotazione minima di parcheggi privati di cui al precedente art. 22 punto 7 (100% della Su destinata all'attività).

B.2) USI COMPATIBILI E TIPI DI INTERVENTI

1. Per gli edifici classificati **B** sono ammessi:

USI

- residenza di qualsiasi tipo
- attività ricettive, di ristorazione, professionali

- attrezzature socio-ricreative e culturali, pubbliche e private

INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo A2 tipo B (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di:
 - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio nel rispetto delle condizioni di ammissibilità e dell'abaco dei tipi edilizi allegato alle presenti norme;
 - prevedere unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi allegato.

2. Per gli edifici classificati **D** ed **E** sono ammessi:

USI

- residenza di qualsiasi tipo
- attività di ristorazione e locanda
- studi professionali se coesistenti con la residenza del titolare
- attrezzature socio-ricreative e culturali, pubbliche e private

INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo A2 tipo B (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di:
 - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio classificato D, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità e dell'abaco dei tipi edilizi allegato alle presenti norme;
 - utilizzare, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità, della porzione destinata a stalla-fienile nel caso di fabbricato classificato di tipologia "E - casa rurale ad elementi giustapposti". Il recupero del fabbricato deve avvenire secondo l'abaco dei tipi edilizi allegato alle presenti norme. Dovrà essere lasciata in evidenza la struttura originaria, ricomponendo i prospetti in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale;
 - prevedere unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi allegato.

3. Per gli edifici classificati **F** e **T** sono ammessi:

USI

- residenza di qualsiasi tipo (nei limiti fissati dall'abaco dei tipi edilizi e dalle condizioni di ammissibilità)
- studi professionali se coesistenti con la residenza del titolare
- servizi alla residenza
- attività ricettive, di ristorazione

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di :

- utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio, nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità e nel rispetto delle tipologie riportate nell'abaco allegato alle presenti norme;
- valorizzare gli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria;
- intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;
- prevedere un'insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso);
- inserire gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari;
- prevedere nuove unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi allegato.

4. Per gli edifici classificati **G** ed **H** sono ammessi:

USI

- servizi aziendali
- servizi alla residenza
- servizi alle attività insediate nell'edificio principale
- residenza solamente per gli edifici classificati **G** (nei limiti fissati dall'abaco dei tipi edilizi);

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di:
 - valorizzare gli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria;
 - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;
 - prevedere, solamente per i fabbricati classificati G una sola unità abitativa.

5. Per i fabbricati incongrui classificati **K** sono ammessi:

USI

- servizi alla residenza

INTERVENTI

- Demolizione e ricostruzione del fabbricato incongruo e dei manufatti accessori purchè di altezza superiore a m. 2,50 con le seguenti modalità:
 - la ricostruzione dovrà essere effettuata a parità di superficie demolita e con l'obiettivo di addivenire ad un risanamento ambientale e ad un riordino morfologico della corte, da dimostrare attraverso il Progetto Unitario.

6. Per gli edifici classificati **L** sono ammessi;

USI

- residenza di qualsiasi tipo

- attività ricettive, ristorative, terziarie

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) con la possibilità di :
 - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio, nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità e nel rispetto delle tipologie riportate nell'abaco allegato alle presenti norme;
 - valorizzare gli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria;
 - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;
 - prevedere un'insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso);
 - inserire gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari;
 - prevedere nuove unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi allegato.

7. Gli edifici classificati **Y** sono ammessi:

USI

- mantengono l'uso con il quale sono stati declassati

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata)

8. Gli edifici classificati **S** sono ammessi:

USI

- mantengono l'uso con il quale sono stati concessionati

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata)

9. Per gli edifici classificati **Z** si rimanda come uso ed intervento al successivo art. 28.

10. L' ampliamento della Su residenziale esistente può avvenire solamente tramite cambio d'uso di edifici di servizio esistenti nella stessa corte, con la prescrizione di mantenere all'interno del singolo edificio o sull'intera corte, una Snr minima (per cantine e autorimesse) pari a 30 mq per ogni unità abitativa esistente o prevista.

11. L' adeguamento delle superfici non residenziali Snr (cantine ed autorimesse) può avvenire con superficie minima pari a 30 mq. per ogni unità abitativa da ricavare esclusivamente all'interno di edifici esistenti.

B.3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. INTERVENTO DIRETTO

B.4) PARAMETRI ED ONERI

1.	Oneri:	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali - concessione onerosa
----	--------	--

B.5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI per la corte senza valore sita in via Lame 315

1. Tale corte priva di valore storico-testimoniale è stata individuata nell'elaborato n. 4/3 in scala 1:5000 con un perimetro a tratto continuo e la sigla "AGGREGATO 1"; sono prescritti i seguenti indici e parametri specifici:

- l'intervento deve avvenire a parità di Superficie Complessiva esistente;
- deve essere rispettato un rapporto finale tra le superfici tale che la Snr sia almeno pari al 60% della Su;
- il riordino della corte può avvenire anche mediante ristrutturazione con ampliamento, a seguito di demolizione con successiva ricostruzione di superfetazioni ed accessori esistenti aventi titolo giuridico-urbanistico legittimo;
- l'attuazione è DIRETTA previa presentazione di un Progetto Unitario che prenda in considerazione tutti gli edifici presenti all'interno del perimetro di AGGREGATO;
- l'intervento può essere organizzato su due piani abitabili più un piano di servizi ed accessori.

2. La richiesta di concessione edilizia deve essere presentata non oltre 12 mesi dalla data di approvazione della Variante Specifica n. 1/2001; al ritiro della concessione edilizia il soggetto attuatore dovrà sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo contenente:

1. i tempi entro i quali concludere i lavori edilizi previsti;

2. l'impegno a non alienare per almeno 5 anni le unità abitative che verranno occupate dalla famiglia originaria (o dai nuclei familiari che si formeranno dalla scissione della famiglia originaria).

Scaduti i termini di cui al punto 1 precedente, la previsione urbanistica di nuova costruzione con cambio d'uso, decade, e si potrà intervenire solo con ristrutturazione edilizia sui manufatti esistenti e senza cambio d'uso.

B.5.2) PRESCRIZIONI PARTICOLARI per la corte senza valore sita in via Bondanello n. 71

1. Tale corte priva di valore storico-testimoniale è stata individuata nell'elaborato n. 4/4 in scala 1:5000 con il n. 2 e per essa sono fissate le seguenti condizioni:

- l'intervento di ripristino tipologico con cambio d'uso dell'edificio classificato di tipologia "F", può avvenire previa presentazione di un Progetto Unitario esteso all'intera corte;
- al progetto unitario deve essere allegata una convenzione per fissare gli impegni del soggetto attuatore con riguardo al tombamento del fosso e conseguente allargamento stradale di via Bondanello per il tratto che va dall'area di pertinenza della corte n. 2, fino all'innesto sulla nuova via Vancini.

2. Dovranno essere rispettate le prescrizioni specifiche di ARPA riportate in Allegato 4. ||

C) CORTI O EDIFICI SENZA CONTRASSEGNO CON USI NON RESIDENZIALI

1. Nelle corti o edifici isolati senza valore storico-testimoniale non più funzionali all'esercizio dell'attività possono essere presenti oltre alla destinazione residenziale:

- fabbricati per servizi aziendali non più utilizzati
- fabbricati isolati destinati ad uso non agricolo (magazzino, deposito, artigiani, ex allevamenti)
- fabbricati prevalentemente residenziali nei quali sono presenti porzioni interne destinate ad altro uso (magazzino, deposito, artigiani anche se non più utilizzati)

SOGGETTI ATTUATORI: QUALSIASI SOGGETTO

C.1) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

- rispetto di quanto disposto all'art. 23, punto 16, delle presenti NTA.

C.2) USI COMPATIBILI

- 1) I fabbricati di servizio aziendale mantengono la funzione di servizio, anche per la residenza o per altre attività previste nella corte.
- 2) I fabbricati isolati destinati ad uso non agricolo (magazzino, deposito, artigiani anche se non più utilizzati, ex allevamenti), mantengono l'uso in essere o un uso di servizio alla residenza o per altre attività previste nella corte.
- 3) I fabbricati prevalentemente residenziali nei quali sono presenti porzioni interne destinate ad altro uso (magazzino, deposito, artigiani anche se non più utilizzati), possono essere integralmente destinati ad uso residenziale con la prescrizione di mantenere all'interno del singolo edificio o sull'intera corte, una Snr minima (per cantine e autorimesse) pari a 30 mq per ogni unità abitativa esistente o prevista.

C.3) INTERVENTI AMMESSI

- 1) **Manutenzione ordinaria** (art. 42 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici.
- 2) **Manutenzione straordinaria** (art. 43 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici.

3) **Ristrutturazione edilizia** (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici a parità di Su.

C.4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. INTERVENTO DIRETTO MEDIANTE:

C.5) PARAMETRI ED ONERI

1.	Oneri:	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali - concessione onerosa
----	--------	--

Art. 27 - Edifici e manufatti di valore storico-testimoniale**1) OGGETTO**

1. Gli edifici e manufatti di valore storico-testimoniale isolati sono classificati in:
- Edifici religiosi e manufatti civili tipici, contrassegnati negli elaborati di P.R.G. con la lettera **C**;
 - Sono assoggettati agli stessi interventi di cui al successivo paragrafo 2.3) anche altri manufatti non individuati cartograficamente (quali edicole votive, pilastrini, ecc.) presenti sul territorio comunale extraurbano.

**2) SOGGETTI ATTUATORI: OPERATORI AGRICOLI QUALIFICATI
e OPERATORI NON QUALIFICATI**

2.1) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

- rispetto di quanto disposto all'art. 23, punto 16, delle presenti NTA.

2.2) USI COMPATIBILI

1. Gli edifici classificati con la lettera **C** sono destinati alla funzione specialistica originaria; ad altri usi di carattere direzionale, a residenza e di servizio alla residenza.

2.3) INTERVENTI AMMESSI

1. Manutenzione ordinaria (art. 42 Legge Regionale n. 47/78 modificata)
2. Manutenzione straordinaria (art. 43 Legge Regionale n. 47/78 modificata)
3. Restauro e risanamento conservativo A2 tipo B (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici classificati con la lettera **C**.
4. Cambio d'uso con opere.

2.4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. INTERVENTO DIRETTO

2.5) PARAMETRI ED ONERI

1.	Oneri in caso di cambio d'uso	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali - intervento oneroso con cambio d'uso
----	-------------------------------	--

Art. 28 - Ripristino tipologico dei ruderi**1) OGGETTO**

1. I ruderi sono stati individuati negli elaborati di P.R.G. con la lettera **Z** e comunque aventi all'atto di richiesta di concessione una consistenza edilizia residua tale da riconoscere il sedime.

**2) SOGGETTI ATTUATORI: OPERATORI AGRICOLI QUALIFICATI
e OPERATORI NON QUALIFICATI**

2.1) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

1. Presenza di una documentazione probatoria (rilievi datati, fotografie, documenti catastali) tali da poter dimostrare consistenza e destinazione d'uso originaria del rudere.
2. La possibilità di intervenire con l'intervento di ripristino tipologico vale solo per quei ruderi che si trovano in posizione tale da rispettare il parametro di distanza minima dalle strade, di cui al successivo paragrafo 2.5.
3. Condizione per il recupero di tali edifici è che la Snr, nella misura minima di 30 mq per ogni unità abitativa prevista, deve sempre essere ricavata all'interno dell'edificio recuperato o comunque prevista complessivamente all'interno della corte.
4. L'insediamento di eventuali attività ricettive, di ristorazione e terziarie dovrà prevedere la dotazione minima di parcheggi privati di cui al precedente art. 22 punto 7 (100% della Su destinata all'attività).

2.2) USI COMPATIBILI

1. Ripristino o recupero ad uso residenziale e per servizi.
2. Ripristino o recupero per attività ricettive, di ristorazione e terziarie

2.3) INTERVENTI AMMESSI

1. Ripristino tipologico (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata).

2.4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. INTERVENTO DIRETTO

2.5) PARAMETRI ED ONERI

1.	Altezza massima: da documentazione probatoria o non superiore a:	mt.	6,50
2.	Distanza minima dai confini di proprietà o da altri fabbricati:	uguale all'esistente	
3.	Distanza minima dalle strade:	uguale all'esistente purchè fuori	

		dalle fasce di rispetto stradale di cui al D.L. 285/92 e succ. modif. ed integr.
4.	Distanza minima dalla linea ferroviaria:	mt. 30,00 dal piede di scarpata
5.	Oneri:	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali - concessione onerosa

2.6) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per il fabbricato classificato “Z” e localizzato all’interno della corte n. 237 (Via Saliceto), dovranno essere rispettate le prescrizioni specifiche di ARPA riportate in Allegato 4.

Art. 29 - Costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale e/o interaziendale**1) SOGGETTI ATTUATORI: OPERATORI AGRICOLI QUALIFICATI****1.1) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

1. Per gli interventi 4, 5 e 6 del paragrafo 1.3) successivo sono prescritte le seguenti condizioni:

- che l'azienda si sia formata prima del 30 gennaio 1995
- che l'azienda abbia una SAU minima di 10 ha.

1.2) USI COMPATIBILI

1. Allevamenti aziendali e/o interaziendali destinati all'allevamento del bestiame, con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari, a gestione aziendale e/o interaziendale.

1.3) INTERVENTI AMMESSI

1. Manutenzione ordinaria (art. 42 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici.

2. Manutenzione straordinaria (art. 43 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici.

3. Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici.

4. Ampliamento fino al raggiungimento della Su ammessa per le nuove costruzioni (vedi punto 6 successivo), configurato come corpo edilizio collegato all'edificio esistente o come cambiamento di destinazione d'uso di altri edifici esistenti nell'azienda.

5. Demolizione e ricostruzione con Su ammessa per le nuove costruzioni (vedi punto 6 successivo).

6 - Nuova costruzione solo nelle aziende agricole già provviste di centro aziendale con i seguenti indici e parametri:

- stalle per bovini:
 - bovine da latte e fattrici da carne:
 - in stabulazione fissa alla catena: Uf = 60 mq/Ha di SAU;
 - in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette:
 - Uf = 80 mq/Ha di SAU;
 - bovini da rimonta e vitelloni all'ingrasso:
 - in stabulazione libera con pavimento grigliato o fissa alla catena:
 - Uf = 50 mq/Ha di SAU;
 - in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette:
 - Uf = 70 mq/Ha di SAU;
- stalle per equini:
 - stabulazione di fattrici e stalloni: Uf = 90 mq/Ha di SAU;

- stabulazione di puledri: Uf = 70 mq/Ha di SAU;
- stalle per ovini e caprini:
 - stabulazione per pecore e capre: Uf = 70 mq/Ha di SAU;
 - stabulazione per agnelloni: Uf = 50 mq/Ha di SAU;
- ricovero per allevamenti cunicoli:
 - stabulazione per riproduttori: Uf = 120 mq/Ha di SAU;
 - stabulazione per ingrasso: Uf = 60 mq/Ha di SAU;
 - allevamenti a ciclo chiuso (riproduttori e ingrasso): Uf = andranno applicati separatamente gli indici precedenti (la SAU utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro);
 - allevamenti cunicoli in batteria: Uf = andranno applicati gli indici precedenti divisi per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie;
- ricoveri per allevamenti avicoli:
 - stabulazione a terra di ovaiole, polli da carne e pulcini: Uf = 50 mq/Ha di SAU;
 - stabulazione in batteria: Uf = andrà applicato l'indice precedente diviso per il numero corrispondente ai piani di allevamenti delle gabbie.

Per tutti gli edifici destinati all'allevamento di cui ai precedenti punti, è consentito per i locali di servizio (quali sala mungitura, sala latte, box tori, infermeria, sala parto, sala mangimi, ecc.) Uf = 25% della superficie computata con gli indici precedenti.

- ricoveri per suini (porcilaie):
 - per suini riproduttori: Uf = 150 mq/Ha di SAU;
 - per suini all'ingrasso: Uf = 60 mq/Ha di SAU;
 - allevamenti a ciclo chiuso con porcilaie per riproduttori e per l'ingrasso: Uf = andranno applicati separatamente gli indici precedenti (la SAU utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro).

Gli indici previsti sono comprensivi dei locali di servizio ed edifici accessori (quali: sala parto, svezzamento, fecondazione, gestazioni, box verri, infermeria, quarantena, preparazione alimenti, ecc.).

Per gli allevamenti suinicoli si prescrive che la tecnica di allevamento e le modalità di pulizia della porcilaia (asportazione deiezioni) dovranno contenere al massimo il consumo di acqua. E' ammessa la diluizione delle deiezioni (per pulizia, perdite abbeveratoi ecc.) di non oltre 6 litri per 100 kg. di peso vivo/giorno.

La variazione di destinazione delle aree della stalla non destinate alla stabulazione (aree per deposito dei foraggi, corsie di foraggiamento, ecc.) e il recupero di eventuali fabbricati esistenti (tettoie, porticati, ecc.) specialmente se utilizzati per allevamento di bestiame, può avvenire solo dietro rilascio di nuova concessione che sarà subordinata al rispetto degli indici sopra riportati per ogni specializzazione di allevamento.

Lo stoccaggio delle deiezioni derivanti dagli allevamenti (sia per i nuovi che per gli esistenti, in quest'ultimo caso si tratterà di un adeguamento alle strutture in essere) dovrà essere effettuato in vasche a perfetta tenuta rispettando per esse i seguenti dimensionamenti:

- concimaia a platea per letame solido, con pozzetto:

superficie della platea	4 mq/UGB
volume del pozzetto	2 mc/UGB

Art. 30 - Allevamenti industriali**1) SOGGETTI ATTUATORI: OPERATORI AGRICOLI QUALIFICATI
e OPERATORI NON QUALIFICATI****1.1) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

1. Per gli interventi 4, 5 e 6 sono prescritte le seguenti condizioni:

- che l'azienda si sia formata prima del 30 gennaio 1995
- che l'azienda abbia una SAU minima di 10 ha.

1.2) USO AMMESSO

1. Allevamenti industriali (allevamenti intensivi) destinati all'attività zootecnica di allevamento del bestiame e della zootecnia minore, con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività.

1.3) INTERVENTI AMMESSI

1. Manutenzione ordinaria (art.42 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici.
2. Manutenzione straordinaria (art. 43 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici.
3. Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici.
4. Ampliamento fino al raggiungimento della Su ammessa per le nuove costruzioni (vedi punto 6 successivo).
5. Demolizione e ricostruzione con Su massima ammessa per le nuove costruzioni (vedi punto 6 successivo).
- 6 Nuova costruzione con i seguenti indici e parametri:

- Allevamenti intensivi bovini, avicoli e cunicoli.

Sono allevamenti intensivi di bovini, avicoli e cunicoli quelli per i quali il carico di bestiame complessivo supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di SAU.

Su = 0,30 mq/mq con una Su max di 10.000 mq (5.000 mq per polli o zootecnia minore)

- Allevamenti di zootecnia minore.

Sono compresi gli allevamenti di lumache, di lombrichi, di piscicoltura, ecc.

Su = da valutare caso per caso

La realizzazione delle concimaie e le relative cisterne di accumulo, nonché gli smaltimenti dei liquami prodotti devono essere previste secondo la normativa vigente in materia.

1.4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. INTERVENTO DIRETTO per gli interventi 1, 2, 3, 4
2. INTERVENTO MEDIANTE P.P. PRIVATO per gli interventi 5 e 6.
3. INTERVENTO CON P.S.A. PER GLI ALLEVAMENTI DI ZOOTECCIA MINORE

1.5) PARAMETRI ED ONERI

1.	Altezza massima:	mt. 6,00
2.	Distanza minima dai confini di proprietà:	mt. 100,00
3.	Distanza minima dai confini di zona:	mt. 300,00
4.	Distanza minima degli allevamenti per bovini, polli, ecc. dagli edifici residenziali esistenti: - da edifici residenziali per il custode	mt. 60,00 mt. 20,00
5.	Distanza minima dalle strade:	rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e succ. modif. ed integr. o altre distanze riportate negli elaborati di P.R.G.
6.	Distanza minima dalla linea ferroviaria:	mt. 30,00 dal piede di scarpata
7.	Oneri:	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali - concessione onerosa

Art. 31 - Costruzione di lagoni di accumulo**1) SOGGETTI ATTUATORI: OPERATORI AGRICOLI QUALIFICATI
e OPERATORI NON QUALIFICATI****1.1) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

Per gli interventi 3 e 4 sono prescritte le seguenti condizioni:

- che l'azienda si sia formata prima del 30 gennaio 1995

1.2) USO AMMESSO

1. Costruzione di lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia;

1.3) INTERVENTI AMMESSI

1 - Manutenzione ordinaria (art.42 Legge Regionale n. 47/78 modificata).

2 - Manutenzione straordinaria (art. 43 Legge Regionale n. 47/78 modificata).

3 - Ampliamento fino al raggiungimento della Su ammessa per nuove costruzioni (vedi punto 4).

4 - Nuova costruzione con le seguenti modalità :

Lo stoccaggio delle deiezioni derivanti dagli allevamenti (sia per i nuovi che per gli esistenti, in quest'ultimo caso si tratterà di un adeguamento alle strutture in essere) dovrà essere effettuato in vasche a perfetta tenuta rispettando per esse i seguenti dimensionamenti:

- per concimaia a platea per letame solido, con pozzetto:

superficie della platea	4 mq/UGB
volume del pozzetto	2 mc/UGB
- cisterna per la parte di letame fluido di stalle per bovini con lettiera permanente:

volume della cisterna	4 mc/UGB
-----------------------	----------
- cisterna per ricoveri con sola produzione di letame liquido, interno e/o esterno alla stalla:

volume della cisterna:	bovini 8 mc/UGB
	suini 1 mc/100 Kg peso vivo

Nei ricoveri con lettiera permanente integrale è indispensabile dotarsi di strutture per la conservazione del letame solido idonee a garantire lo stoccaggio delle stesse per almeno 90 giorni.

Per le altre specie di animali (equini, ovi-caprini, conigli, avicoli) ci si dovrà dotare di strutture (platee e/o vasche) idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni per almeno 90 giorni.

In particolare per gli allevamenti suinicoli, la conservazione delle deiezioni destinate direttamente alla fertirrigazione dovrà avvenire in vasche a perfetta tenuta suddivise in due scomparti separati, realizzati e condotti in modo tale da garantire una

permanenza effettiva del liquame, prima dello spandimento, non inferiore a 45 giorni.

La realizzazione delle concimaie e le relative cisterne di accumulo, nonché gli smaltimenti dei liquami prodotti devono essere previste secondo la normativa vigente in materia.

1.4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. INTERVENTO DIRETTO

1.5) PARAMETRI ED ONERI

1.	Distanza minima dai confini di proprietà (dal piede esterno dell'argine del lagone):	mt. 100,00
2.	Distanza minima dai confini di zona agricola (dal piede esterno dell'argine del lagone):	mt. 300,00
3.	Distanza minima dei lagoni dagli edifici residenziali esistenti:	mt. 100,00
4.	Distanza minima dalle strade:	rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e succ. modif. ed integr. o altre distanze riportate negli elaborati di P.R.G.
5.	Distanza minima dalla linea ferroviaria:	mt. 30,00 dal piede di scarpata
6.	Oneri:	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali - concessione onerosa

Art. 32 - Costruzione di serre aziendali**1) SOGGETTI ATTUATORI: OPERATORI AGRICOLI QUALIFICATI****1.1) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

Per gli interventi 4, 5 e 6 sono prescritte le seguenti condizioni:

- che l'azienda si sia formata prima del 30 gennaio 1995
- che l'azienda abbia una SAU minima di 2 ha.

1.2) INTERVENTI AMMESSI

1 - Manutenzione ordinaria (art. 42 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici.

2 - Manutenzione straordinaria (art. 43 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici.

3 - Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici.

4 - Ampliamento fino al raggiungimento della Su ammessa per le nuove costruzioni (vedi punto 6).

5 - Demolizione e ricostruzione con Su massima ammessa per le nuove costruzioni (vedi punto 6).

6 - Nuova costruzione con i seguenti indici:

$$U_f = 0.25 \text{ mq/mq di SAU}$$

1.3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. INTERVENTO DIRETTO

1.4) PARAMETRI ED ONERI

1.	Altezza massima:	mt. 4,50
2.	Distanza minima dai confini di proprietà:	mt. 10,00
3.	Distanza minima dai confini di zona:	mt. 10,00
4.	Distanza minima da edifici residenziali:	mt. 10,00
5.	Distanza minima dalle strade:	rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e succ. modif. ed integr. o altre distanze riportate negli elaborati di P.R.G.
6.	Distanza minima dalla linea ferroviaria:	mt. 30,00 dal piede di scarpata
7.	Oneri:	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali

Art. 33 - Costruzione di fabbricati da destinare alla attività di contoterzismo**1) SOGGETTI ATTUATORI: OPERATORI AGRICOLI QUALIFICATI
e OPERATORI NON QUALIFICATI****1.1) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

1. Per gli interventi di cui al paragrafo 3) successivo, sono prescritte le seguenti condizioni:

- presenza di una superficie di zona agricola minima di 5 ha;
- iscrizione alla Camera di commercio nella corrispondente categoria;

1.2) USO AMMESSO

1. Fabbricati per il rimessaggio dei mezzi a servizio dei contoterzisti.

1.3) INTERVENTI AMMESSI

1. Manutenzione ordinaria (art.42 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici.

2. Manutenzione straordinaria (art. 43 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici.

3. Ampliamento dei fabbricati esistenti fino al raggiungimento della Sc ammessa per nuove costruzioni (vedi punto 4 successivo).

4. Nuova costruzione con i seguenti indici:

Uf = 0,03 mq/mq, con un massimo di 2000 mq per azienda

1.4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. INTERVENTO DIRETTO

1.5) PARAMETRI ED ONERI

1.	Altezza massima:	mt. 8,00
2.	Distanza minima dai confini:	mt. 10,00
3.	Distanza minima da altri edifici	mt. 20,00
4.	Distanza minima dalle strade:	rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e succ. modif. ed integr. o altre distanze riportate negli elaborati di P.R.G.
5.	Distanza minima dalla linea ferroviaria:	mt. 30,00 dal piede di scarpata
6.	Oneri:	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali

Art. 34 - Costruzione di abitazioni per il personale di custodia**1) SOGGETTI ATTUATORI: OPERATORI AGRICOLI QUALIFICATI
e OPERATORI NON QUALIFICATI****1.1) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

1. L'abitazione per il personale di custodia o per il titolare dell'azienda è previsto solo per gli insediamenti di cui agli artt. 30 e 33 se non presente allo stato di fatto.

1.2) INTERVENTI AMMESSI

1 - Manutenzione ordinaria (art. 42 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici.

2 - Manutenzione straordinaria (art. 43 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici.

3 - Ristrutturazione edilizia (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici.

4 - Ampliamento fino al raggiungimento della Su ammessa per le nuove costruzioni (vedi punto 6).

5 - Demolizione e ricostruzione con Su massima ammessa per le nuove costruzioni (vedi punto 6).

6 - Nuova costruzione di 100 mq di Su residenziale (come definita al precedente art. 12 punto 7a) per ogni impianto.

1.3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. INTERVENTO DIRETTO

1.4) PARAMETRI ED ONERI

1.	Altezza massima:	mt. 7,00
2.	Pendenza della copertura non superiore al 33%	
3.	Distanza minima fra l'edificio residenziale ed il fabbricato produttivo:	mt. 10,00
9.	Distanza minima dalle strade:	rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e succ. modif. ed integr. o altre distanze riportate negli elaborati di P.R.G.
10.	Distanza minima dalla linea ferroviaria:	mt. 30,00 dal piede di scarpata
11.	Oneri:	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali - concessione onerosa

Art. 35 - Zone agricole E 1 con vocazione sportiva-ricreativa

1) OGGETTO DELLA ZONA

1. Queste zone a margine del parco fluviale del Reno sono caratterizzate dalla possibilità di prevedere, oltre alle normali pratiche agricole e relativi interventi, anche interventi volti al rafforzamento della struttura del Parco fluviale creando una zona filtro di pre-parco, da destinare ad attività collaterali ed integrative con le funzioni del Parco stesso: attività di tipo ricreativo, ricettivo, sportivo.

2) DESTINAZIONI D'USO

1. Sono quindi ammesse le seguenti funzioni:

- attività ristorative, ricreative, ricettive (locande e residenza alberghiera)
- attività per il tempo libero quali maneggi, percorsi pedonali e ciclabili, pesca
- attività sportive solamente su area scoperta

3) MODALITA' DI INTERVENTO

1. Per gli edifici esistenti si interviene con le modalità ed i tipi di intervento già previsti dalle norme di cui alla zona E.

2. Le attrezzature sportive vanno previste esclusivamente all'aperto; per i servizi alle attrezzature sportive dovranno essere utilizzati gli edifici esistenti.

3. Le altre funzioni ammesse vanno localizzate esclusivamente negli edifici esistenti; non sono ammesse nuove costruzioni di nessun genere.

4. L'intervento minimo deve riguardare almeno 2 ettari di terreno; il 50% dell'area interessata dall'intervento deve essere destinata a verde di nuovo impianto, da prevedere in accordo con il Servizio Ambiente del Comune di Castel Maggiore con la predisposizione di un apposito progetto in sede di richiesta di concessione edilizia. Tutti gli interventi sia strutturati che ambientali devono perseguire l'obiettivo di incrementare le valenze paesistico ambientali della zona ed essere progettati tenendo conto di non diminuire la permeabilità dei terreni.

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- concessione diretta per la realizzazione delle attrezzature sportive
- concessione diretta previa presentazione di un "Progetto Unitario" quando l'intervento di recupero e rifunzionalizzazione riguarda le corti coloniche, con i limiti e le prescrizioni di cui agli art. 25, 26, 27, 28 precedenti.

5) PARAMETRI ED ONERI

- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'art. 13 delle presenti norme, secondo l'uso previsto.

Art. 36 - Zone agricole E2 – Parco Campagna - CASSATO**Art. 37 - Zone agricole speciali E2****1) OGGETTO**

1. Tali zone sono state individuate con lo scopo di preordinare uno sviluppo degli insediamenti coerente e funzionale al disegno strategico predisposto dalla Variante generale al P.R.G., la cui attuazione è stata rinviata in attesa di approfondimenti infrastrutturali con il vicino centro abitato di Funo di Argelato.

SOGGETTI ATTUATORI: COLTIVATORI DIRETTI E IMPRENDITORI AGRICOLI A TITOLO PRINCIPALE

2) USI COMPATIBILI

1. In tali zone è ammessa la normale conduzione agricola nei limiti di compatibilità igienico-sanitaria con le zone residenziali contigue, esistenti e di nuova previsione, con gli usi previsti dalle presenti norme.

3) INTERVENTI AMMESSI

1. In tali zone sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti; nuove costruzioni. Queste ultime, in caso di riclassificazione in zona C, verranno computate ai fini della edificabilità dell'area.

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. Intervento edilizio diretto o PSA ai sensi delle presenti norme.

5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Le "Zone agricole speciali" possono essere trasformate in zone edificabili (assumendo quindi la caratteristica di zona C), mediante apposita Variante al P.R.G.

Art. 37/bis – Zona agricola speciale E3

1) OGGETTO

1. Tale zona è stata individuata con lo scopo di costruire una fattoria didattica ad indirizzo biologico. Il tipo di attività rientra nel Piano Regionale di Sviluppo Rurale che diversifica le attività del settore agricolo e delle attività affini, definendo le caratteristiche che devono essere possedute dal soggetto attuatore, nonché l'organizzazione colturale dell'azienda.

SOGGETTI ATTUATORI: COLTIVATORI DIRETTI E IMPRENDITORI AGRICOLI A TITOLO PRINCIPALE

2) USI COMPATIBILI

In tale zona è ammesso:

- il riordino superficiale dei terreni;
- la costituzione di aree boscate, di frutteti, la produzione di ortaggi, di piante officinali;
- la vasca per la coltura di piante acquatiche ed allevamento di pesci;
- l'allevamento di animali di bassa corte;
- l'introduzione di tecniche innovative per la produzione di energia, per la concimazione e per le operazioni colturali biologiche;
- la costruzione di edifici di servizio.

3) INTERVENTI AMMESSI

In tale zona sono ammessi interventi di:

- nuove costruzioni solo di tipo prefabbricato in legno, la cui superficie complessiva viene definita in sede di PSA.

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. Intervento edilizio direttoconvenzionato previo approvazione di PSA ai sensi delle vigenti norme.

5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Le "Zone agricole speciali E3" sono soggette alla sottoscrizione di apposita convenzione che ne regola la gestione ai sensi dell'art.18 della Legge Regionale 20/2000, nonché alle prescrizioni specifiche di ARPA riportate in Allegato 4.

Art. 38 - Limiti all'edificazione

1. Sono poste limitazioni per le nuove costruzioni nelle seguenti fasce di rispetto:

- a) fasce di rispetto per lo scolo Riolo** profonde mt. 100 dal limite demaniale, secondo le disposizioni dell'art. 33 della Legge Regionale n. 47/78 modificata ed in conformità con l'art. 34 del P.T.P.R.;
- b) fasce di rispetto paesaggistico per il Fiume Reno, il Canale Navile, il Savena abbandonato** profonde mt. 150 secondo le disposizioni del Dlgs. n. 490 del 1999;
- c) zone di tutela** dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui all'art. 17 del P.T.P.R. presenti per il Fiume Reno ed il Canale Navile (coincidenti con la previsione di Parco Fluviale) e per il Savena abbandonato;
- d) fasce di rispetto della zona stradale** profonde secondo la classificazione di cui all'art. 16 delle presenti norme o altre distanze riportate negli elaborati di P.R.G.;
- e) fasce di rispetto della zona ferroviaria** (art. 49, D.M. n. 753/80), profonde mt. 30 dal piede di scarpata;
- f) fascia di rispetto della zona cimiteriale** (D.P.R. n. 803/ 75);
- g) fasce di rispetto degli elettrodotti**

Linee elettriche esistenti e autorizzate (L.R. n. 10/93)

In caso di linee esistenti ed impianti elettrici, con tensione pari o superiore a 15.000 Volt, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dalla Variante Generale e conseguentemente gli strumenti attuativi (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, Piani di recupero, Progetti Unitari), dovranno garantire l'osservanza delle distanze minime di cui alle fasce di rispetto e alle norme per il perseguimento dell'obiettivo di qualità come previste dalle Normative Vigenti (Leggi nazionali e regionali, Direttive applicative e D.P.C.M.) e loro successive integrazioni.

In particolare per le linee esistenti ad Alta Tensione che interessano il territorio comunale, sono da osservare le seguenti distanze calcolate per ogni lato della linea a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea stessa ed in funzione della potenza in KV (in cartografia di PRG la fascia di rispetto è indicativa mentre sono prescrittive le seguenti distanze):

Tab. 1 Dimensione in metri della fascia laterale di rispetto per il conseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 μ T al ricevitore

Linee KV	Terna singola m.	Doppia terna ottimizzata (1) m.	Doppia terna non ottimizzata (2) m.
380 (Martignone-Colunga) (3)	100	70	150
220 (Ostiglia – Colunga)	70	40	80
132 (Martignone – Castel Maggiore) (Castel Maggiore – Colunga) (Castel Maggiore – S.Pietro in Casale) (elettrodotti FS Crevalcore – S.Viola 1 e 2)	50	40	70

(1) fasi diverse per le coppie di conduttori ad eguale altezza e correnti concordi oppure fasi uguali e correnti discordi

(2) caso inverso al precedent

(3) L'elettrodotto aereo a 380 KV a terna singola, in base alla particolare tipologia di conduttore utilizzato, presenta ai fini del perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 μ T una fascia di rispetto più ampia, e cioè 120 metri; sta all'avente titolo per la richiesta di permesso di costruire dimostrare che fra i 100 ed i 120 metri viene rispettato l'obiettivo di qualità suddetto.

Tab. 2 Dimensione in metri della fascia laterale di rispetto per il conseguimento dell'obiettivo di qualità di $0,2 \mu T$ al ricevitore

Linee a 15 KV	Terna o cavo singolo m.	Doppia terna o cavo ottimizzato m.	Doppia terna o cavo non ottimizzato m.
Linea aerea in conduttori nudi	20	12	28
Cavo aereo	3	=	4
Cavo interrato	3	=	4

Cabine MT/bt fino a 630 KVA	viene fissata una fascia di rispetto di mt. 5,00 che comunque potrà essere variata in più o in meno, in relazione al raggiungimento dell'obiettivo di qualità di $0,2 \mu T$. Qualora la potenza di cabina risulti superiore a 630 KVA, dovrà essere acquisito parere ARPA nell'ambito del procedimento relativo al rilascio di permesso di costruire.
-----------------------------	--

Tab. 3 Impianti AT - Dimensione in metri della fascia laterale di rispetto per l'individuazione di potenziali ricettori con esposizione superiore a $0,5 \mu T$

Linee KV	Terna singola m.	Doppia terna ottimizzata (1) m.	Doppia terna non ottimizzata (2) m.
380 (Martignone-Colunga) (3)	65	45	95
220 (Ostiglia – Colunga)	50	25	=
132 (Martignone – Castel Maggiore) (Castel Maggiore – Colunga) (Castel Maggiore – S.Pietro in Casale) (elettrdotto FS Crevalcore – S.Viola 1 e 2)	30	25	45

(1) fasi diverse per le coppie di conduttori ad eguale altezza e correnti concordi oppure fasi uguali e correnti discordi

(2) caso inverso al precedente

(3) L'elettrodoto aereo a 380 KV a terna singola, in base alla particolare tipologia di conduttore utilizzato, presenta ai fini del perseguimento del valore di cautela di $0,5 \mu T$ una fascia di rispetto più ampia, e cioè 80 metri; sta all'avente titolo per la richiesta di permesso di costruire dimostrare che fra i 65 ed gli 80 metri viene rispettato il valore di tutela suddetto.Tab. 4 Impianti MT - Dimensione in metri della fascia laterale di rispetto per l'individuazione di potenziali ricettori con esposizione superiore a $0,5 \mu T$

Linee a 15 KV	Terna o cavo singolo m.	Doppia terna o cavo ottimizzato m.	Doppia terna o cavo non ottimizzato m.
Linea aerea in conduttori nudi	13	10	18
Cavo aereo	2	=	2,5
Cavo interrato	2	=	2,5

h) fascia di tutela di valore architettonico-paesaggistica-ambientale relativa ad edifici classificati con la lettera **C** (edifici di valore storico-testimoniale di cui all'art. 27 precedente).

i) fascia di rispetto dei depuratori profonda 100 metri dall'impianto.

2. Per tutti gli edifici esistenti compresi nelle sopraelencate fasce o zone di rispetto, sono consentiti i seguenti interventi:

- 1) gli edifici esistenti nelle fasce di cui ai punti d), e) possono essere soggetti a tutti gli interventi previsti nelle precedenti zone omogenee secondo la loro classificazione e destinazione d'uso; eventuali ampliamenti dovranno avvenire sul fronte non prospiciente la zona stradale e ferroviaria; eventuali deroghe relative ad edifici compresi nella fascia di rispetto ferroviario potranno essere richieste ai competenti uffici delle FF.SS. (art. 60 del D.M. n. 753/80), mentre eventuali deroghe con nulla-osta riferite alle distanze dall'autostrada dovranno essere richieste all'Ente competente. Non sono ammesse nuove costruzioni di singoli fabbricati con usi residenziali.
- 2) Per ogni permesso di costruire per interventi su edifici ricadenti in tutto o in parte all'interno delle fasce di rispetto ovvero in prossimità di cabine elettriche (di cui al punto g), l'avente titolo deve attestare il rispetto delle norme di tutela di cui alla l.r. 30/2000 e relativa direttiva, delle eventuali ulteriori norme di emanazione nazionale (tra cui le già emesse D.M. 21/3/1988 n. 449 modificato con il D.M. 16/1/1991 n. 1260, la legge 22/02/2001 n. 36 e il D.P.C.M. 8/07/2003). Deve inoltre allegare la documentazione utile a comprovare tale rispetto. Nel caso di interventi su edifici ricadenti entro le fasce di rispetto di elettrodotti, dovrà essere prodotta una relazione tecnica comprendente le simulazioni secondo le norme CEI 221-4, completa di tutti gli elementi necessari ad una verifica da parte di ARPA, alla quale verrà inviata per parere da parte del Comune. Il Comune indicherà, contestualmente all'invio della richiesta di parere ad ARPA, quale, fra l'obiettivo di qualità di $0,2 \mu T$ o il valore di attenzione di $0,5 \mu T$ previsti dalla l.r. 30/2000, sia da applicare ai singoli interventi. All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non sono ammesse nuove costruzioni di singoli fabbricati con usi residenziali.
- 3) gli edifici esistenti nelle fasce di cui al punto a) possono essere soggetti a tutti gli interventi previsti nelle precedenti zone omogenee secondo la loro classificazione e destinazione d'uso; eventuali ampliamenti dovranno avvenire sul fronte non prospiciente il corso d'acqua; sono ammesse nuove costruzioni solamente per le attività connesse all'agricoltura con esclusione delle nuove costruzioni previste agli art. 29, 30, 31 precedenti.
- 4) gli interventi da realizzarsi nella fascia di rispetto paesaggistico sono quelli connessi all'attività agricola previsti nelle precedenti zone secondo la loro classificazione e destinazione d'uso, seguendo le procedure autorizzative di cui alla Legge n. 431/85. Tale autorizzazione non è richiesta per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie e altre opere civili.
- 5) gli edifici esistenti nelle fasce di cui al punto c) possono essere soggetti a tutti gli interventi previsti nelle precedenti zone omogenee secondo la loro classificazione e destinazione d'uso; è ammessa inoltre la realizzazione di nuovi fabbricati di servizio e residenziali strettamente connessi alla conduzione del fondo a servizio dell'operatore agricolo qualificato con esclusione delle nuove costruzioni previste agli art. 29, 30, 31 precedenti.

- 6) nella fascia di rispetto cimiteriale di cui al punto f) possono essere realizzati esclusivamente manufatti edilizi destinati alle attività commerciali strettamente inerenti la funzione specifica (vendita fiori, ceri, decorazioni, marmi, ecc.).
 - 7) gli edifici esistenti nella fascia di cui al punto h) possono essere soggetti a tutti gli interventi previsti nelle precedenti zone omogenee secondo la loro classificazione e destinazione d'uso; l'inserimento di eventuali nuovi edifici di servizio all'agricoltura dovrà avvenire rispettando le finalità della fascia di tutela e cioè non interferire dal punto di vista paesaggistico con la visibilità del bene tutelato. In tale fascia è inoltre vietato posizionare cartellonistica pubblicitaria nonché segnaletica stradale in posizione incongrua.
 - 8) La fascia di rispetto degli impianti di depurazione riportata negli elaborati di P.R.G. è stata individuata in conformità alla Circ. n. 85 del 29.12.1976, pubblicata sulla G.U. n. 48 del 21.2.1977; le deroghe ammesse sono quelle contenute nella circolare stessa e vanno concordate con l'AUSL Bologna Nord
3. Sono da applicarsi, in generale, le norme più restrittive nelle zone in cui due fasce di rispetto di tipo diverso vengono a intersecarsi.

Art. 39 - Zone territoriali omogenee "F"**1) OGGETTO DELLA ZONA**

1. Parti del territorio destinate ad attrezzature di uso pubblico di interesse generale, comprendenti:

- a) zone F1 per servizi pubblici e amministrativi di livello comunale;
- b) zone F2 per servizi tecnologici;
- c) zone F3 per attrezzature sportive di interesse sovracomunale;
- d) zone F4 per parco fluviale;
- e) zone F5 per attrezzature militari;
- f) zone F6 cimiteriali.

2) DESTINAZIONI D'USO

a) nelle zone F1 sono ammessi: sede municipale e relativi servizi, attrezzature pubbliche e private sanitarie ed assistenziali di livello comunale e sovracomunale, altre attrezzature di livello comunale e sovracomunale (area attrezzata per spettacoli all'aperto, manifestazioni culturali, ricreative e commerciali), scuole medie superiori;

b) nelle zone F2 sono ammesse:

- attrezzature tecnologiche comprendenti aree ed impianti per la realizzazione e fornitura di energia e servizi indotti dei rispettivi gestori.
- impianti di depurazione e trattamento acque in genere;
- impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva solamente nelle zone individuate con il simbolo T2 riquadrato (Via Serenari, via Bonazzi, via A.Costa);
- impianti per la telefonia mobile solamente nelle zone F2 individuate con il simbolo aggiuntivo TAE riquadrato per quanto riguarda la conferma di impianti esistenti, e TA riquadrato per quanto riguarda impianti di previsione);
- discarica di tipo 2B per rifiuti speciali nell'ex-cava IBL le cui prescrizioni particolari del terzo lotto sono indicate al successivo punto 7.2.

c) nelle zone F3 sono ammesse attrezzature sportive di interesse sovracomunale, nelle quali è possibile insediare campi da tennis, palestre, altre attrezzature sportivo-ricreative, attrezzature per il gioco ed altre attività ludiche, ristorante-bar-tavola calda, alloggi per il personale di custodia e magazzini di servizio;

d) le zone F4 sono destinate alla costituzione del parco fluviale e comprendono la zona fluviale di cui all'art. 14 delle presenti norme e aree limitrofe; in tali zone sono quindi ammesse: le opere idrauliche necessarie per la regolarizzazione del corso d'acqua, la piantumazione e gli interventi di modellazione del terreno tesi alla costituzione di un ambiente adatto per la manutenzione e lo sviluppo della flora e della fauna spontanea, la costituzione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili e di verde di sosta attrezzata finalizzata alla funzione dell'ambiente naturale. Nel parco fluviale potranno essere ubicate attrezzature ricreative e di ritrovo (bar, ristoranti, impianti per la pesca sportiva e ricreativa, chioschi per la vendita di gelati, bibite e altri generi alimentari di consumo sul posto) di gestione pubblica o privata, compatibili con l'ambiente naturale previsto. In attesa dell'attuazione del parco fluviale è ammessa la normale attività a-

gricola condotta con criteri di tipo biologico volti al contenimento dell'uso di prodotti fitosanitari (così come definiti dal DPR 1255/68), ed ogni altra tecnica agronomica aggressiva e fortemente impattante per l'ambiente naturale specifico particolarmente delicato; le potenzialità edificatorie dell'azienda agricola definite agli articoli precedenti (22 – 27) vanno concentrate nei centri aziendali esistenti.

e) le zone F5 sono destinate ad impianti ed attrezzature militari

f) le zone F6 sono destinate ai cimiteri.

3) MODALITA' DI INTERVENTO

1. Nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso, gli scarichi devono essere conformi a quanto previsto dalla specifica normativa vigente in materia; tutti gli scarichi devono essere autorizzati.
2. Dovrà essere verificato, in ogni caso di intervento edilizio superiore alla manutenzione straordinaria e comunque che comporti aumento di valore dell'opera, se l'oggetto di intervento ricada all'interno della Pianificazione dell'Autorità di Bacino del Reno e conseguentemente seguire le procedure previste dalla specifica disciplina, rivolgendosi ai consorzi o all'autorità preposta al controllo.

1) - manutenzione ordinaria (art. 42 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici esistenti;

2) - manutenzione straordinaria (art. 43 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici esistenti;

3) - ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione fino al raggiungimento dei seguenti indici:

- fino all' $U_f = 0,40$ mq/mq per le zone F1; per l'area attrezzata per spettacoli all'aperto l'indice $U_f = 0,10$ mq/mq è da riferirsi alla realizzazione dei servizi strettamente connessi all'uso.
- fino all' $U_f = 0,60$ mq/mq per le zone F2;
- fino all' $U_f = 0,10$ mq/mq per le zone F3;
- fino all' $U_f = 0,01$ mq/mq per le attrezzature ricreative all'interno del parco fluviale di cui alle zone F4 (da realizzarsi solo al di fuori dalle zone tutelate dall'art. 17 del PTPR);
- U_f = secondo necessità nei limiti della zona individuata nelle planimetrie di piano, previo benessere degli Enti competenti, per le zone F6 e per le discariche.
- $U_f = U_f$ esistente nella zona F2.1;

2. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE

2.1. Definizioni e parametri edilizi specifici:

- Struttura portante

Tutte le strutture autoportanti per impianti di emittenza di qualsiasi natura, tranne il sistema UMTS, dovranno essere previste in traliccio metallico o a palo adeguatamente colorato. Nelle zone urbanizzate potranno essere autorizzate strutture diverse previa proposta comparata da parte dei gestori, tra le diverse soluzioni. Tale proposta dovrà essere realizzata con il sistema della simulazione fotografica.

- Altezza massima della struttura portante

E' definito quale limite massimo di altezza del punto più alto dell'impianto, antenna + struttura, la misura di 24 m misurata dal piano di campagna esistente.

Tale limite può essere modificato fino alla misura massima di 36 m purchè si attesti, con atto unilaterale d'obbligo, l'installazione o l'impegno ad accogliere almeno tre impianti diversi per tre diversi gestori. Le limitazioni d'altezza precedentemente individuate potranno essere eccezionalmente derogate ove il gestore dimostri che le stesse siano ingiustificatamente limitative dell'attività di pianificazione nazionale degli impianti.

- Struttura di contenimento dell'impianto a terra (shelter)

I contenitori degli impianti di elaborazione del segnale e altre modeste volumetrie dovranno essere previste completamente interrato, salvo che la normativa di PRG non lo vieti espressamente. Nel caso siano realizzati fuori terra, la loro altezza dovrà essere limitata alla dimensione minima necessaria a contenere gli impianti e comunque non potrà essere superiore a 3,50 m dal piano di campagna.

Nel caso di costruzioni interrate la loro superficie complessiva non potrà essere superiore a 40 mq.

Nel caso invece si fosse obbligati a realizzare, fuori terra o seminterrato, tale contenitore, il limite edificatorio è di 25 mq di Sc.

- Recinzioni

Nel caso si preveda di realizzare delle recinzioni di protezione dell'impianto, dovrà essere prevista in rete metallica e mascherata da una "barriera verde" posta all'esterno della stessa. Tale barriera dovrà essere realizzata utilizzando le essenze previste nel Regolamento del Verde Vigente.

- Impatto territoriale del segnale

Nella richiesta di autorizzazione dovrà essere allegato un elaborato grafico esplicativo della copertura del segnale e della sua progressiva riduzione proporzionata alla distanza dalla sorgente, il tutto rappresentato sulla base cartografica CTR comunale.

Dovrà inoltre essere anche allegata una sezione con lo stesso tipo di indicazione, rappresentata sulla direttrice principale del segnale emesso.

2.2. Modalità di intervento:

- nelle zone F2 con il simbolo aggiuntivo TAE sono ammessi interventi di manutenzione degli impianti esistenti, nonché una riconfigurazione dei medesimi a parità di potenzialità di emissione complessiva; sono ammessi interventi sui manufatti edilizi esistenti (shelter, box, piccole costruzioni in muratura) fino al raggiungimento dei parametri edilizi massimi sopra definiti;
- N.B. in merito agli impianti di Via Matteotti n°53 tale modalità d'intervento è ristretta al limite della sola manutenzione ordinaria (esclusi quindi interventi di ampliamento, implementazione e riconfigurazione); dovrà quindi essere avviata una procedura per la sua riallocazione;
- nelle zone F2 con il simbolo aggiuntivo TA è ammessa la costruzione di nuovi impianti di telefonia mobile e dei manufatti strettamente necessari alla funzionalità degli impianti medesimi (shelter, box, piccole costruzioni in muratura); tali manufatti devono essere dimensionati secondo i parametri edilizi massimi sopra definiti.

2.3. Con riguardo agli impianti per la telefonia mobile, l'Amministrazione Comunale valuta in via prioritaria le domande nelle quali i "gestori" si impegnano ad ospitare sul proprio impianto una seconda utenza: tale condizione viene trascritta nell'autorizzazione.

2.4. Per gli impianti esistenti sul territorio o per quelli provvisti di regolare autorizzazione alla data di adozione della variante (21.12.2005), presenti in zone F1 o F2 individuate con il simbolo aggiuntivo TAE o TA, è possibile prevedere la loro delocalizzazione in aree con minore densità abitativa, al fine di eliminare o ridurre le problematiche di compatibilità territoriale. Tali impianti potranno essere riallocati in aree di proprietà comunale in sede di richiesta di permesso di costruire, previa la dovuta verifica del rispetto dei parametri igienico-sanitari e ambientali previsti dalle normative vigenti e di tutti i vincoli eventualmente presenti.

2.5. Per gli impianti esistenti sul territorio, non presenti in zone F2 e/o non esistenti all'interno delle zone F2 TA e TAE, anche se provvisti di regolare autorizzazione (definitiva o provvisoria) non confermati dalle presenti norme, si dovrà programmare in un congruo periodo di tempo e di concerto con i gestori, uno spostamento nelle zone F2 individuate con il simbolo aggiuntivo TAE o TA riquadrato. Per tali impianti vige il divieto assoluto di modifica e interventi di ampliamento, implementazione e riconfigurazione. In particolare per gli impianti presenti in Via Di Corticella n° 14 e in Via Conti dovrà quindi essere avviata una procedura per la loro riallocazione nel sito individuato sulla Via Lame in prossimità della depuratore di Trebbo di Reno.

3. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI IMPIANTI PER L' EMITTENZA RADIO TELEVISIVA

3.1. Le localizzazioni di nuovi impianti per l'emittenza radio e televisiva sono vietate in ambiti classificati dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica come territorio urbanizzato o urbanizzabile a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi e in una fascia di rispetto di 300 metri dai nuclei abitati definita ai sensi del comma 5 dell'art. A-23 dell'allegato della L.R. 24 marzo 2000, n. 20. Sono altresì vietate le localizza-

zioni nei parchi urbani, in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche e sportive nonché nelle zone di parco classificate A e nelle riserve naturali ai sensi della L.R. 2 aprile 1988, n. 11.

- Le installazioni di impianti sono altresì vietate su edifici:

- a) scolastici, sanitari e a prevalente destinazione residenziale;
- b) vincolati ai sensi della normativa vigente;
- c) classificati di interesse storico-architettonico e monumentale;
- d) di pregio storico, culturale e testimoniale.

- Gli strumenti urbanistici non possono prevedere la collocazione di insediamenti a prevalente destinazione residenziale o a servizi collettivi nel territorio urbanizzabile rientrante nella fascia di rispetto di cui al comma 1.

- Le localizzazioni di nuovi impianti devono inoltre essere conformi a quanto prescritto nel PLERT (Piano di Localizzazione delle Emittenti Radio Televisive) predisposto dalla provincia di Bologna.

3.2. Per gli impianti esistenti e confermati individuati con il simbolo T2 riquadrato e situati in via Serenari, via Bonazzi e via A.Costa, sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla normativa vigente in materia nonché quanto prescritto nel PLERT (Piano di Localizzazione delle Emittenti Radio Televisive) predisposto dalla Provincia di Bologna.

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- intervento diretto previa acquisizione dell'idoneo titolo abilitativo in materia edilizia per gli interventi da effettuarsi nelle zone F1, F2, F4, F6, nonché per l'adeguamento dei servizi ed accessori alla residenza nei limiti di cui al punto 3) del precedente paragrafo 3);
- intervento diretto previa acquisizione dell'idoneo titolo abilitativo in materia edilizia subordinato alla stipula di una convenzione nel caso di intervento privato nelle zone F1, volta a disciplinare l'uso e la gestione delle strutture da realizzare, nonché l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento previste dal P.R.G.
- intervento diretto previa acquisizione dell'idoneo titolo abilitativo in materia edilizia subordinato all'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica relativo all'intera zona F3 destinata ad attrezzature sportive di interesse sovracomunale, volto alla definizione dell'insieme degli impianti di cui l'Amministrazione si vuole dotare; tali impianti potranno essere anche realizzate da altri soggetti, pubblici o privati, previo convenzionamento;

5) PARAMETRI ED ONERI

Salvo quelli specifici per gli impianti di telefonia mobile e per l'emittenza radio televisiva indicati al paragrafo 3) precedente, per le altre zone sono fissati i seguenti parametri ed oneri:

- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'art. 13 delle presenti norme;

- altezza massima dei nuovi edifici all'interno della zona fluviale: m. 3,5; altezza massima delle restanti zone m. 15,50;
- distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10;
- distanza minima dai confini: m. 5;
- distanza degli edifici dal confine di zona : m. 5;
- distanza minima dalle strade all'esterno del perimetro di territorio urbanizzato: secondo la classificazione di cui all'art.16 delle presenti norme;
- distanza minima dalla linea ferroviaria: m.30 dal piede di scarpata.

6) EDIFICI CON LE CARATTERISTICHE DI BENE CULTURALE

1. Gli edifici aventi le caratteristiche di bene culturale per il loro valore storico-ambientale presenti nelle zone F4, sono stati individuati nelle tavole di piano.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste nelle zone in cui sono inseriti.
3. Le modalità di intervento sono:
 - 1) manutenzione ordinaria (art. 42 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici;
 - 2) manutenzione straordinaria (art. 43 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici;
 - 3) restauro scientifico (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata) da applicare agli edifici opportunamente contrassegnati negli elaborati di P.R.G. e vincolati con Decreto Ministeriale;
 - 4) restauro e risanamento conservativo (art. 36 Legge Regionale n. 47/78 modificata); gli interventi di restauro e risanamento conservativo andranno effettuati su unità minime di intervento costituite dall'edificio nel suo complesso. Ogni intervento dovrà essere basato su rilievi (alla scala 1:50) e analisi che costituiscono il supporto necessario per la comprensione dell'organismo edilizio e degli interventi proposti.

7) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Progetto Unitario - Via Sammarina (identificato con lettera P)

1. Il Progetto Unitario di Via Sammarina si attua mediante intervento convenzionato.
2. Le destinazioni d'uso sono quelle inerenti le attività socio-assistenziali.

3. Possono essere utilizzati tutti gli edifici esistenti, con il mantenimento delle tipologie originarie, attraverso interventi di Restauro e Risanamento conservativo A2 tipo B e ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 36 della Legge Regionale n. 47/78 e successive modificazioni.

4. Devono essere ricavati i parcheggi privati e i parcheggi pubblici nella quantità prevista all'art. 13 delle presenti norme.

2) F2.1 discarica di tipo 2B per rifiuti speciali nella ex cava IBL – Terzo lotto (individuata negli elaborati di PRG con il simbolo T.1)

1. Nell'area interessata dall'estensione del terzo lotto della discarica di tipo 2B non è ammessa alcuna edificabilità, salvo impianti tecnologici necessari e/o funzionali alla attività di verifica e controllo della sicurezza dell'impianto.

2. Dalla fine della gestione della discarica, perdurerà per almeno trenta anni un piano di monitoraggio specifico, concordato con Provincia ed ARPA, secondo le prescrizioni della Direttiva CEE 31/99.

3. Le porzioni di superficie dell'area poste all'estremo nord e all'estremo sud del terzo lotto della discarica potranno essere utilizzate come bacini di laminazione delle acque meteoriche del sedime, secondo le prescrizioni del Consorzio di Bonifica.

4. Il terreno argilloso scavato per la realizzazione del terzo lotto per la discarica 2B per rifiuti speciali, oggetto di attività estrattiva, potrà essere commercializzato e autorizzato conformemente alle leggi vigenti. L'attività estrattiva dovrà essere limitata alla realizzazione della discarica.

Art. 40 - Zone territoriali omogenee "G"**1) OGGETTO DELLA ZONA**

1. Parti del territorio destinate alle attrezzature di cui all'art. 46 della Legge Regionale 47/78 modificata distinte in:

- a) zone G1 per istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne;
- b) zone G2 per le attrezzature di interesse comune;
- c) zone G3 per parchi urbani e attrezzature sportive;
- d) zone G4 per parcheggi pubblici.

2) DESTINAZIONI D'USO

a) nelle zone G1 sono ammesse:

Scuole per l'infanzia (asili nido e scuole materne) anche a gestione privata e scuole dell'obbligo: scuole elementari e scuole medie;

b) nelle zone G2 sono ammesse:

Attrezzature di carattere sociale, culturale, ricreativo, sanitario, civico e assistenziale; alloggi protetti, centri commerciali; attrezzature religiose (dove indicato nelle tavole di piano).

E' facoltà del Consiglio Comunale concedere in diritto di superficie le aree per centri commerciali, le aree per attività di servizio alle zone industriali e artigianali e per parcheggi pubblici a cooperative, enti, privati singoli o associati, che, costruendo le attrezzature a proprie spese ne assumano la gestione, convenzionandola con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle finalità di interesse pubblico.

Nelle aree per attrezzature religiose possono essere comprese aree destinate a verde attrezzato, a scuole per l'infanzia, ad alloggi destinati all'affitto.

c) nelle zone G3 sono ammessi: parchi pubblici con zone attrezzate per il gioco; attrezzature sportive pubbliche;

All'interno delle zone destinate a parco pubblico sono ammessi chioschi per la vendita dei giornali, gelati e bibite, altri generi alimentari di consumo sul posto; tali costruzioni saranno realizzate previa sottoscrizione di una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale titolare delle aree, volta a garantire la corretta gestione delle stesse. In particolare per gli ex fabbricati ferroviari ubicati in via Lame è prevista la destinazione di bar, ristoro, tavola calda ecc. con recupero degli immobili attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo A2 tipo B (art. 36 Legge Regionale n. 47/78).

Ai fini della valutazione dello standard non vengono considerate le fasce verdi di arredo stradale, che tuttavia sono regolamentate dal presente articolo.

d) nelle zone G4 sono inclusi sia i parcheggi pubblici previsti nelle tavole di piano sia quelli che verranno reperiti in base alle prescrizioni di piano nelle nuove edificazioni.

3) MODALITA' DI INTERVENTO

1. Nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso, gli scarichi devono essere conformi a quanto previsto dalla specifica normativa vigente in materia; tutti gli scarichi devono essere autorizzati.

1) - **manutenzione ordinaria** (art. 42 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici.

2) - **manutenzione straordinaria** (art. 43 Legge Regionale n. 47/78 modificata) per tutti gli edifici.

3) - **ristrutturazioni con eventuale ampliamento** fino al raggiungimento della Su ammessa per le nuove costruzioni per le scuole e le attrezzature di interesse comune.

Nelle aree per attrezzature religiose è sempre ammesso l'incremento dei servizi ed accessori per le residenze esistenti, di cui al precedente art.12 punto 7a, fino al raggiungimento di una superficie di pavimento pari al 60% della Su residenziale.

4) - **nuove costruzioni** con l'applicazione dei seguenti indici:

- per le scuole: Uf = vedi D.M. 18.12.1975 e successive modificazioni
- per le attrezzature di interesse comune: Uf = 0,40 mq/mq
- per le attrezzature religiose: Uf = 0,30 mq/mq
- per le attrezzature sportive pubbliche: Uf = 0,35 mq/mq (con un massimo pari al 70% della Su totale da coprire in modo permanente)
- per costruzioni di uso collettivo nei parchi: Uf = 0,01 mq/mq

5) - **nuove costruzioni e recupero dei fabbricati esistenti** con l'applicazione dei seguenti indici e parametri, nell'intervento previsto a Trebbo di Reno nell'area di proprietà comunale dell'ex stazione:

- SC massima realizzabile = 1.040 mq
- (tale superficie comprende anche i fabbricati esistenti)
- SV superficie di vendita massima = 800 mq
- H massima = 6,00 m
- l'intervento dovrà essere conforme alla disciplina urbanistica commerciale di cui al successivo art. 41, in particolare per quanto riguarda gli standard pubblici di verde e parcheggi pubblici, nonché gli standard pertinenziali;
- la convenzione di cui al precedente paragrafo 2), lettera b) dovrà contenere fra l'altro le modalità di realizzazione e gestione degli standard, le modalità per realizzare il verde pubblico e l'ampliamento del parcheggio esistente).

- deve essere redatta una indagine preliminare sull'area, tesa a determinare, con riferimento all'attività pregressa svolta, lo stato ambientale del sito e verificare il rispetto dei valori limite di cui all'Allegato 1 del DM 471/99.

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- concessione diretta negli altri casi, soggetta o meno a convenzionamento o a Piano Particolareggiato o a Piano di Recupero pubblico o privato secondo le indicazioni riportate negli elaborati di P.R.G.

5) PARAMETRI ED ONERI

- parcheggi privati e parcheggi pubblici secondo quanto previsto all'art. 13 delle presenti norme in funzione di ogni singola destinazione.
- altezza massima: m. 15,50;
 - m. 7,50 nelle zone per attrezzature sportive pubbliche e private ad esclusione degli impianti sportivi coperti per i quali vale l'altezza di m.15,50.
 - m 9,50 nelle zone per attrezzature religiose.
- distanze minime tra pareti cieche o finestrate: m. 10;
- distanza minima dai confini: m. 5;
- distanza degli edifici dal confine di zona : m. 5;
- distanza minima dalle strade all'esterno del perimetro di territorio urbanizzato: secondo la classificazione di cui all'art.16 delle presenti norme;
- distanza minima dalla linea ferroviaria: m. 30 dal piede di scarpata;

6) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Le zone G inserite in piani particolareggiati già completati, approvati, convenzionati o in fase di attuazione mediante intervento convenzionato (elencati nella scheda allegata alle presenti norme ed individuati negli elaborati di P.R.G. come zone B6), mantengono gli usi, gli indici ed i parametri già definiti nei rispettivi Piani Attuativi.

Art. 41 – URBANISTICA COMMERCIALE

Tutto quanto prescritto ai successivi paragrafi del presente articolo, sostituisce in toto tutte le definizioni, modalità e standard riferiti al settore delle attività commerciali, riportati negli articoli precedenti delle presenti norme nonché in altri regolamenti comunali.

Paragrafo 1) - **DEFINIZIONI**

1.1. SUPERFICIE DI VENDITA (SV) – questa definizione va utilizzata per la definizione degli standard privati (standard pertinenziali)

Si intende come Superficie di Vendita di un esercizio commerciale, la misura della superficie o delle superfici destinate alla vendita, comprese quelle occupate dai banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Si esclude quindi la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione delle merci.

Per superficie di vendita di un centro commerciale, si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Superfici di vendita di merci ingombranti.

La Superficie di Vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 2.500 mq. Per superfici eccedenti le succitate dimensioni la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino ai predetti limiti e ¼ per la parte eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un'atto d'impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del DLgs 114/98. Con il suddetto atto l'operatore si impegna a non introdurre e/o a vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune di Castel Maggiore qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

La superficie così calcolata è quella da utilizzare sia per il computo dei parcheggi pertinenziali sia che per gli standard pubblici (parcheggi e verde).

1.2. SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO – questa definizione va utilizzata per la quantificazione degli standard pubblici (art. 46, comma 4°, L.R. 47/78 modificata)

1. Si intende come superficie lorda di pavimento, la misura della superficie o delle superfici destinate alla vendita più la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nonché gli spazi di "avancassa" anche se non adibiti all'esposizione delle merci.

2. SETTORI MERCEOLOGICI

2.1. I settori merceologici sono costituiti da:

- a) settore prodotti alimentari
- b) settore prodotti non alimentari

2.2. Variazione del settore merceologico

1. Per modifica del settore merceologico si intende qualunque modifica che comporti il passaggio di una struttura di vendita dal settore alimentare al settore non alimentare o viceversa.
2. La variazione di settore merceologico si attua compilando i moduli COM 1, COM 2 e COM 3 a seconda della tipologia di esercizio commerciale.

3. TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI

3.1. IN TERMINI DI CLASSI DIMENSIONALI, le tipologie di esercizi commerciali sono le seguenti:

- a) esercizi di vicinato: gli esercizi di piccole dimensioni aventi Superficie di Vendita non superiore a 250 mq.
- b) medio-piccole strutture di vendita: gli esercizi aventi Superficie di Vendita superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq.
- c) medio-grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi Superficie di Vendita superiore a 1.500 mq e fino a 2.500 mq
- d) grandi strutture di vendita gli esercizi aventi Superficie di Vendita superiore a 2.500 mq
- e) grandi strutture di vendita di livello superiore le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. Di Superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di Superficie di Vendita.

Queste classi sono tra loro ordinabili gerarchicamente; di norma nelle aree in cui è possibile insediare esercizi della classe dimensionale più elevata è altresì possibile insediare esercizi delle classi inferiori.

Nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari, ai fini del conteggio degli standard pubblici e di uso pubblico, si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la Superficie di Vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

3.2. IN TERMINI DI MODALITA' INSEDIATIVE, vengono individuate le seguenti situazioni:

- a) Esercizi isolati, complessi o gallerie commerciali di vicinato
- b) Centri commerciali di vicinato
- c) Centri commerciali d'attrazione (di livello inferiore o superiore)
- d) Aree commerciali integrate

Definizioni

- a) I complessi o gallerie commerciali di vicinato sono un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita (fino a 1.500 mq. di SV) e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorchè collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.
L'autorizzazione per le medio-piccole strutture isolate o inserite all'interno dei complessi o gallerie di vicinato, viene rilasciata ai singoli esercizi, così come per gli esercizi di vicinato e gli esercizi paracommerciali.
- b) Si definisce centro commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).
Nell'ambito dei centri commerciali si definisce:
centro commerciale di vicinato, un centro formato da esercizi di vendita che singolarmente presentano una superficie che rientra in quella degli esercizi di vicinato, con l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura alimentare o non alimentare;
L'autorizzazione all'apertura di un centro commerciale è unica per l'intera superficie adibita a commercio e contiene l'indicazione dell'articolazione del centro (numero delle autorizzazioni e loro superfici, distinte per le diverse tipologie e settore merceologico). A seguito del rilascio dell'autorizzazione al funzionamento del centro verranno rilasciate singole autorizzazioni alle medie e grandi strutture di vendita, così come per gli esercizi di vicinato e attività paracommerciali, che si potranno insediare all'interno del centro.
- c) Un centro commerciale di attrazione di livello superiore si definisce tale, quando assieme agli esercizi di vicinato sono presenti una o più medio-grandi strutture e/o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessive superano i 4.500 mq di SV, oppure medio-grandi o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita complessive superano i 10.000 mq di SV.
Un centro commerciale di attrazione di livello inferiore si definisce tale, quando assieme agli esercizi di vicinato sono presenti una o più medio-grandi strutture e/o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessive non superano i 4.500 mq di SV, oppure medio-grandi o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita complessive non superano i 10.000 mq di SV e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.
L'autorizzazione all'apertura di un centro commerciale di attrazione è unica per l'intera superficie adibita a commercio e contiene l'indicazione dell'articolazione del centro (numero delle autorizzazioni e loro superfici, distinte per le diverse tipologie e settore merceologico). A seguito del rilascio dell'autorizzazione al funzionamento del centro verranno rilasciate singole autorizzazioni alle medie e grandi strutture di vendita, così come per gli esercizi di vicinato e attività paracommerciali, che si potranno insediare all'interno del centro.
- d) Si definisce area commerciale integrata un'area interessante almeno due ettari di superficie territoriale specialmente destinata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area

commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni. Essa è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotati di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi.

Si definisce area commerciale integrata di livello superiore quella che comprende più strutture di cui almeno una grande struttura di livello superiore alimentare o non alimentare e comunque qualora superi la superficie territoriale di 5 ettari. Tali aree sono definite poli funzionali in quanto costituite da parte del territorio ad elevata specializzazione funzionale e a forte attrattività e pertanto da sottoporre alle procedure di programmazione e di intervento individuate nella normativa regionale in materia di pianificazione territoriale e di programmazione urbanistica. La realizzazione di un'area commerciale integrata, viene valutata unitariamente nell'ambito del piano urbanistico attuativo dell'area; le singole autorizzazioni per l'apertura delle diverse attività commerciali di medie e grandi strutture di vendita, verranno rilasciate, anche in maniera disgiunta nel tempo, nel rispetto dei criteri commerciali comunali e/o regionali.

3.3. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: DEFINIZIONE DI RILEVANZA COMUNALE O SOVRACOMUNALE

1. Una medio-piccola superficie di vendita alimentare si definisce di rilevanza comunale, salvo il caso in cui sia collocata in situazione di confine presso un centro di altro comune;
2. Una medio-grande superficie di vendita alimentare si definisce di rilevanza sovra-comunale;
3. Una medio-piccola superficie di vendita non alimentare si definisce di rilevanza comunale;
4. Una medio-grande superficie di vendita non alimentare si definisce di rilevanza comunale, salvo i casi in cui sia presente una aggregazione significativa (superficie complessiva oltre 10.000 mq) o sia presente la possibilità (come previsioni urbanistiche vigenti) di attuare in futuro tale concentrazione.

4. TRASFERIMENTI DI SEDE

1. Per trasferimento di sede di una struttura di vendita si intende il trasferimento di sede dell'esercizio dell'attività senza modifica del settore merceologico oggetto dell'autorizzazione preesistente. Il trasferimento di sede può essere associato o no ad un Ampliamento della superficie di Vendita. Il trasferimento di sede comporta la decadenza della precedente autorizzazione commerciale e si attua compilando i moduli COM 1 e COM 2 a seconda della tipologia di esercizio commerciale.

5. AMPLIAMENTO DELLA SUPERFICIE DI VENDITA

1. Per Ampliamento della superficie di Vendita si intende qualunque modificazione (edilizia, dell'assetto funzionale o dell'arredo) che determini una Superficie di Vendita maggiore di quella precedentemente autorizzata. L'Ampliamento della Superficie di Vendita può essere associato al trasferimento di sede.

2. L'Ampliamento della Superficie di Vendita si attua compilando i moduli COM 1 e COM 2 a seconda della tipologia di esercizio commerciale.

6. SUB INGRESSO

1. Per sub-ingresso si intende la modifica della titolarità di un'autorizzazione rilasciata, tramite trasferimento della gestione o della proprietà dell'attività. Il sub-ingresso è soggetto al solo obbligo di comunicazione e si attua compilando i moduli COM 1 e COM 3 a seconda della tipologia di esercizio commerciale.

7. COMMERCIO ALL'INGROSSO

1. Si intende per commercio all'ingrosso l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionisti, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione (art. 4, D.Lgs. 114/98)

2. E' vietato l'esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio (art. 26, D.Lgs. 114/98).

Paragrafo 2) – RAPPORTO TRA LE ZONE OMOGENEE E LA PREVISIONE DI ESERCIZI COMMERCIALI

1. In riferimento alla zonizzazione del P.R.G., le attività commerciali sono ammesse per ogni zona omogenea secondo le seguenti specifiche:

a) CASTEL MAGGIORE - nelle seguenti zone omogenee o porzioni di esse:

- A
- B 1
- B 2
- B 3
- B 4
- B 5
- B 6
- B 7
- B 8
- C 1
- C 2
- D 1
- D 3.2 (comparto M)
- D 5

- F 1
- F 3
- F 4
- F 6
- G 2
- G 3
- G 4

ricomprese all'interno **dell'area urbana centrale n. 1** perimetrata ed individuata nelle **tavole n.1 e 2 allegate** alle presenti norme; all'interno di tale area è possibile insediare:

- esercizi commerciali di vicinato (SV fino a 250 mq) alimentari e non alimentari alle seguenti condizioni:
 - monetizzazione degli standard pubblici (verde e parcheggi) nella quantità e con le modalità definite al successivo *paragrafo 5*);
 - realizzazione dei parcheggi pertinenziali nella quantità e con le modalità definite al successivo *paragrafo 5*);
- medio-piccole strutture di vendita nel rispetto dei Criteri specifici riportati al paragrafo 3) dei "Criteri e regolamento comunale per il rilascio delle autorizzazioni", alimentari e non alimentari, fino ad una SV complessiva non superiore a 1.500 mq, ed alle seguenti condizioni:
 - per gli interventi di cambio d'uso parziale e globale è richiesta la realizzazione dei parcheggi pertinenziali e dello standard pubblico di parcheggio, mentre possono essere monetizzati gli standard pubblici di verde; una volta esaurita la SV complessiva di cui sopra, per altri eventuali insediamenti commerciali sono richiesti tutti gli standard pubblici e tutti i parcheggi pertinenziali nella quantità definita al successivo *paragrafo 5*);
 - nel caso di nuova costruzione su lotto libero o comunque nuova costruzione a seguito di demolizione di fabbricati esistenti o di ristrutturazione urbanistica, è richiesta la realizzazione oltre ai parcheggi pertinenziali anche degli standard pubblici (verde e parcheggi);
 - le nuove strutture commerciali non devono presentare condizionamenti al tessuto abitativo esistente; esse devono essere indipendenti rispetto agli edifici residenziali e devono essere collocate su viabilità fornite di un buon livello di servizio (presenza di percorsi protetti - marciapiedi e/o piste ciclabili, attraversamenti segnalati - presenza in un conveniente intorno - al massimo 100 metri - di altri parcheggi pubblici); in caso di mancanza di tali livelli di servizio, la realizzazione delle suddette infrastrutture potrà essere posta a carico parziale o totale dell'impresa commerciale che intende insediarsi a mezzo di opportune convenzioni o atti unilaterali d'obbligo.

In aggiunta alla SV sopradefinita, valgono le seguenti prescrizioni particolari sempre nel rispetto dei Criteri specifici riportati al paragrafo 3) dei "Criteri e regolamento comunale per il rilascio delle autorizzazioni":

- a) Nella zona D5 di via Gramsci (attualmente medio piccola struttura di vendita alimentare),, l'eventuale chiusura o trasferimento della struttura esistente, comporterà la possibilità di mantenere la Superficie di Vendita in essere; il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali con o senza opere edili, sarà ammesso solamente previa verifica ed applicazione totale degli standard di parcheggio (sia pertinenziali che pubblici) in relazione al tipo di settore che si andrà a prevedere, nonché alla tipologia di esercizio commerciale (sono ammessi complessi o gallerie commerciali di vicinato, centri commerciali di vicinato, medio piccole strutture alimentari e non alimentari). Lo standard di verde pubblico potrà essere monetizzato.
- b) Nel comparto 4M di espansione residenziale, è possibile insediare:
- una medio-grande struttura alimentare fino a 2.500 mq di Superficie di Vendita
 - strutture medio-piccole e medio-grandi non alimentari con una Superficie di Vendita complessiva massima di mq. 2.500
 - esercizi di vicinato alimentari e non alimentari e attività paracommerciali con una Superficie di Vendita complessiva massima di mq. 2.500
- Le modalità attuative e le prescrizioni da applicare a tale comparto, sono quelle approvate dalla Conferenza di Servizi indetta ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 14/99: norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs 31.3.1998, n. 114 (protocollata al Comune di Castel Maggiore al n. 20595 del 18 luglio 2000). Per tali strutture, trattandosi di nuova costruzione, devono essere previsti integralmente sia i parcheggi pertinenziali che gli standard pubblici di parcheggio e di verde. In particolare nell'ex comparto M di ristrutturazione urbanistica produttiva e terziaria sono ammesse medio strutture di vendita non alimentari solamente come trasferimento, con o senza ampliamento, di aziende già insediate sul territorio in altri ambiti. Per tali strutture, trattandosi di nuova costruzione, devono essere previsti integralmente sia i parcheggi pertinenziali che gli standard pubblici di parcheggio e di verde. Per l'ampliamento viene fissata una Superficie di Vendita massima di 1.500 mq.
- c) Nel comparto 6 di espansione residenziale è possibile prevedere le seguenti tipologie di esercizi commerciali organizzate o meno in complessi commerciali di vicinato con una superficie di vendita massima di 2500 mq e con la presenza anche di attività paracommerciali (vedi definizioni al precedente paragrafo 3.2):
- esercizi commerciali di vicinato alimentari e non alimentari
 - 1 medio-piccola struttura di vendita alimentare
- Tali tipologie vanno localizzate prevalentemente in un conveniente intorno della stazione ferroviaria dove indicato con asterisco.
- d) Nella zona B6.1 (ex comparto 1 Capoluogo) sono previste, fatte salve comunque le previsioni dimensionali previste nel Piano Particolareggiato Vigente, le seguenti strutture di vendita:
- nell'isolato compreso tra le vie Nenni e La Pira, una struttura di vendita alimentare medio piccola (fino ad un massimo di 600 mq di Superficie di Vendita).
 - nell'isolato di via La Pira n. 60 il mantenimento della struttura di vendita alimentare medio piccola esistente.

Per tutte le precedenti strutture di cui ai punti a), b),c), d) trattandosi di nuova costruzione, devono essere previsti integralmente sia i parcheggi pertinenziali che gli standard pubblici di parcheggio e di verde.

Viene individuato un ambito da destinare a “Progetto di valorizzazione commerciale” ai sensi dell’art. 8 della L.R. n. 14/99. Tale area viene identificata dalla perimetrazione a tratteggio interna all’area urbana n. 1; all’interno di tale area ed In attesa della redazione del progetto di valorizzazione (da realizzare comunque entro due anni dalla entrata in vigore delle presenti norme pena la sua decadenza), non sono consentiti cambi d’uso tra:

- la funzione commerciale esistente e le funzioni direzionali (banche, uffici)
- la funzione commerciale esistente e le funzioni residenziali al piano terra e fronte strada
- la funzione commerciale esistente e le funzioni di servizio alla residenza o alle attività (autorimesse, magazzini).

Con il progetto di valorizzazione commerciale gli standard pubblici ed i parcheggi pertinenziali possono essere ridotti o fissati con parametri specificatamente indicati nel progetto medesimo.

b) TREBBO DI RENO - nelle seguenti zone omogenee o porzioni di esse:

- B 1
- B 4
- B 5
- B 6
- B 7
- D 1
- D 4
- G 2
- G 3
- G 4
- F 4

e comunque all’interno **dell’area urbana n. 2** perimetrata ed individuata nella **tabella n.3** allegata alle presenti norme, è possibile insediare:

- esercizi commerciali di vicinato (SV fino a 250 mq) alimentari e non alimentari alle seguenti condizioni:
 - monetizzazione degli standard pubblici (verde e parcheggi) nella quantità e con le modalità definite al successivo paragrafo 5);
 - realizzazione dei parcheggi pertinenziali nella quantità e con le modalità definite al successivo *paragrafo 5)*;
- un complesso o galleria commerciale di vicinato dove indicato con asterisco, con 1 medio-piccola struttura di vendita alimentare, da localizzare nell’ambito frazionale mediante Accordo di Programma o Variante Specifica al PRG Vigente e con una Superficie di Vendita complessiva massima di 800 mq. ed alle seguenti condizioni:
 - trattandosi di nuova costruzione è richiesta la realizzazione oltre ai parcheggi pertinenziali anche degli standard pubblici (verde e parcheggi).

- medio-piccole strutture di vendita nel rispetto dei Criteri specifici riportati al paragrafo 3) dei “Criteri e regolamento comunale per il rilascio delle autorizzazioni”, non alimentari nelle zone D1 fino ad un massimo di Superficie di Vendita complessiva di 1.000 mq. da calcolarsi per tutta l’area urbana n. 2 ed alle seguenti condizioni:
 - per gli interventi di cambio d’uso parziale e globale è richiesta la realizzazione dei parcheggi pertinenziali e dello standard pubblico di parcheggio, mentre possono essere monetizzati gli standard pubblici di verde.
 - nel caso di nuova costruzione su lotto libero o comunque nuova costruzione a seguito di demolizione di fabbricati esistenti o di ristrutturazione urbanistica, è richiesta la realizzazione oltre ai parcheggi pertinenziali anche degli standard pubblici (verde e parcheggi).

c) PRIMO MAGGIO - nelle seguenti zone omogenee o porzioni di esse:

- B 1
- B 4
- B 6.3
- B 7
- D 1
- D 4.2
- F 1
- G 3
- G 4

e comunque all’interno **dell’area urbana n. 3** perimetrata ed individuata nella **tabella n. 2** allegata alle presenti norme, è possibile insediare:

- esercizi commerciali di vicinato (SV fino a 250 mq) alimentari e non alimentari alle seguenti condizioni:
 - monetizzazione degli standard pubblici (verde e parcheggi) nella quantità e con le modalità definite al successivo *paragrafo 5*);
 - realizzazione dei parcheggi pertinenziali nella quantità e con le modalità definite al successivo *paragrafo 5*);
- medio-piccole strutture di vendita (SV superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq) alimentari e non alimentari nella zona B 6.3 (ex comparto C3 di espansione residenziale) nei limiti dimensionali previsti dal Piano Particolareggiato Vigente e comunque con una Superficie di Vendita complessiva massima di 2.500 mq. alle seguenti condizioni:
 - trattandosi di nuova costruzione è richiesta la realizzazione oltre ai parcheggi pertinenziali anche degli standard pubblici (verde e parcheggi).

d) TORRE VERDE, SABBIUNO, CASTIGLIA, BOSCHETTO, OSTERIA DEL GALLO

- nelle seguenti zone omogenee o porzioni di esse:
 - B 3
 - B 4
 - B 5
 - B 6.7

- B 6.8
- B 7
- D 1
- D 4.4
- G 3
- G 4

e comunque all'interno **delle aree urbane frazionali n. 4** perimetrata ed individuata nella **tavola n. 5** allegata alle presenti norme, è possibile insediare:

- esercizi commerciali di vicinato (SV fino a 150 mq) alimentari e non alimentari alle seguenti condizioni:
 - monetizzazione degli standard pubblici (verde e parcheggi) nella quantità e con le modalità definite al successivo *paragrafo 5*);
 - realizzazione dei parcheggi pertinenziali nella quantità e con le modalità definite al successivo *paragrafo 5*);

e) AREE PRODUTTIVE DI VIA SALICETO, VIA BONAZZI e VIA ANDREA COSTA - nelle seguenti zone omogenee o porzioni di esse:

- B 3
- B 7
- D 1
- D 2
- D 3.1
- D 3.2
- D 4.3
- D 5
- D 7.1
- D 7.2
- F 4
- G 3
- G 4

e comunque all'interno **dell'area urbana n. 5** perimetrata ed individuata nelle **ta-vole n. 2 e 5** allegata alle presenti norme, è possibile insediare:

- esercizi commerciali di vicinato (SV fino a 250 mq) alimentari e non alimentari alle seguenti condizioni:
 - monetizzazione degli standard pubblici (verde e parcheggi) nella quantità e con le modalità definite al successivo *paragrafo 5*);
 - realizzazione dei parcheggi pertinenziali nella quantità e con le modalità definite al successivo *paragrafo 5*);
- la vendita del prodotto aziendale è sempre ammessa ai sensi e con le prescrizioni del P.R.G. Vigente e nel rispetto dei limiti individuati all'art. 26 comma 6 della L.R. 31/02 (30 mq: di Superficie di Vendita); se si supera tale superficie si deve rientrare nella tipologia dell'esercizio di vicinato alle condizioni fissate al punto precedente.
- nel comparto 10 di espansione produttiva (zona D 7.1) è possibile insediare medio-piccole e medio-grandi strutture non alimentari con una Superficie di Vendita complessiva massima di 2.000 mq con le modalità e le prescrizioni

approvate dalla Conferenza di Servizi indetta ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 14/99 : norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs 31.3.1998, n. 114 (protocollata al Comune di Castel Maggiore al n. 20595 del 18 luglio 2000). Per tali strutture, trattandosi di nuova costruzione, devono essere previsti integralmente sia i parcheggi pertinenziali che gli standard pubblici di parcheggio e di verde.

f) AREA INDUSTRIALE EX CERIOLI - nella seguente zona:

- D 3.1

ricomprese all'interno dell'area urbana produttiva n. 6 perimetrata ed individuata nella tavola n. 2 allegata alle presenti norme, è possibile insediare:

- 1 medio-piccola struttura di vendita (SV superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq) non alimentari alle seguenti condizioni:
 - E' richiesta la realizzazione integrale dei parcheggi pertinenziali e dello standard pubblico di parcheggio e verde.

Gli standard vanno dimensionati secondo quanto prescritto al successivo *paragrafo 5*).

g) ZONE non comprese negli ambiti urbani o comunque in area extraurbana (stazioni di servizio rifornimento carburanti); in tali zone sono ammessi:

- esercizi commerciali di vicinato (SV fino a 250 mq) alimentari e non alimentari
 - E' richiesta la realizzazione integrale dei parcheggi pertinenziali e dei parcheggi pubblici mentre è ammessa la monetizzazione dello standard pubblico di verde. .

Paragrafo 4) – MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Nel rispetto dei "Criteri e del regolamento comunale per il rilascio delle autorizzazioni", approvato il 30 aprile 2003 con delibera del Consiglio Comunale n. 28 (e successive eventuali modifiche ed integrazioni), le modalità attuative sono:

- intervento edilizio diretto per gli esercizi commerciali di vicinato con denuncia inizio attività (D.I.A.)

- autorizzazione per le medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita (art. 13 L.R. n. 14/99)

Paragrafo 5) – STANDARD URBANISTICI

Gli standard urbanistici sono formati dalla sommatoria degli standard pubblici e degli standard privati (parcheggi pertinenziali).

5.1 STANDARD PUBBLICI

1. Parcheggi pubblici (art. 46, 4° comma, L.R. 47/78 modificata ed integrata): la dotazione minima di parcheggi pubblici è 40 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento; i parcheggi pubblici devono essere realizzati e ceduti all'Amministrazione Comunale a mezzo di atto unilaterale d'obbligo, salvo i casi previsti al comma 4 successivo.

2. Verde pubblico (art. 46, 4° comma, L.R. 47/78 modificata ed integrata): la dotazione minima di verde pubblico è 60 mq /100 mq di superficie lorda di pavimento; il verde pubblico deve essere realizzato e ceduto all'Amministrazione Comunale a mezzo di atto unilaterale d'obbligo, salvo i casi previsti al comma 4 successivo.

3. Gli standard non possono essere monetizzati nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione e di cambio d'uso con aumento del carico urbanistico, ai sensi dell'art. 2, comma 2°, lettera f, della L.R. 46/88 così come modificata dall'art. 16 della L.R. 6/95.

4. Gli standard possono essere monetizzati dove previsto dalla normativa urbanistica e nei seguenti casi :

- a) nell'ambito di "progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane" di cui all'art. 8 della L.R. 14/99;
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di strutture di vendita preesistenti, entro il limite massimo del 20% della Superficie di Vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
- d) nei casi previsti dalla normativa urbanistica ed in tutti quei casi in cui la previsione-realizzazione-cessione di aree per verde pubblico non risulti funzionale al contesto urbano circostante o non sia possibile realizzare dette aree per dimostrati motivi di spazio reperibile, è ammessa la monetizzazione o la realizzazione diretta, in accordo con l'Amministrazione Comunale a mezzo di atto unilaterale d'obbligo, di opere a verde alternative nell'immediato intorno del nuovo insediamento commerciale o in aree previste dal Piano dei servizi.

5.2 STANDARD PRIVATI (parcheggi pertinenziali)

1. Parcheggi pertinenziali: i parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o loro porzioni (che rimangono in carico alla proprietà privata), adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale.

2. Nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 4,80.

3. Ai fini del rispetto della legge n° 122/89, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

4. Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune. I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; posso-

no trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

I parcheggi pertinenziali sono in generale localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono anche essere localizzati in altra area o unità edilizia posta nel raggio di cento metri al massimo, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, pista ciclabile, attraversamento segnalato) e privo di barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni.

Nel caso di strutture di vendita con più di cento dipendenti per turno di lavoro, devono essere individuati, nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura.

Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di 100 posti-auto, e dislocati in più gruppi di posti-auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso, e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

5. Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, salvo diverse prescrizioni stabilite dal P.R.G.

Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire le soluzioni interrato e/o pluripiano che minimizzino l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata. Tali soluzioni vanno prescritte in particolare nel caso di parcheggi pertinenziali di capienza superiore a 100 posti-auto in aree a elevata permeabilità, quali i terrazzi fluviali e i conoidi dell'alta pianura.

6. Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali:

Tipologia Mq di SV	alimentare	non alimentare
	1 posto auto ogni: (con un minimo di 1 posto auto comunque)	1 posto auto ogni: (con un minimo di 1 po- sto auto comunque)
esercizi di vicinato (fino a 250 mq)	80 mq di SV o frazio- ne	80 mq di SV o frazione
oltre 250 e fino a 400 mq	30 mq di SV o frazio- ne	40 mq di SV o frazione)
oltre 400 e fino a 800 mq	18 mq di SV o frazio- ne	25 mq di SV o frazione
oltre a 800 e fino a 1500 mq	13 mq di SV o frazio- ne	20 mq di SV o frazione
oltre a 1500	8 mq di SV o frazione	16 mq di SV o frazione

Nota bene: le eventuali superfici derivanti da calcolo di frazione, salvo l'arrotondamento al valore superiore (1 posto auto in più), dovranno essere destinate alla realizzazione di parcheggi per cicli e moto.

7. Centri commerciali: la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari, a cui si applicano, in funzione delle superfici complessive, gli standard di cui alla tabella precedente. Nel caso in cui siano presenti altre funzioni (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.), i parcheggi pertinenziali devono essere ampliati in funzione della dotazione di tali funzioni (30 mq/100 mq di Su).

8. Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura minima di 30 mq/100 mq di Su.

9. Nel caso che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse, sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità prescritte.

10. Casi di possibile riduzione delle dotazioni. I parcheggi pertinenziali non sono richiesti solamente nei i seguenti casi:

- a) nell'ambito di "progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane" di cui all'art. 8 della L.R. 14/99, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le

dotazioni di cui al punto precedente sono comunque richiesti in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione con ricostruzione, di nuova costruzione;

- b) in caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti esercizi di vicinato, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della Superficie di Vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi, con l'ampliamento, rispettivamente il limite dimensionale degli esercizi di vicinato;
- c) nel caso in cui l'ampliamento previsto al punto precedente sia superiore al 20% e non sia possibile realizzare i parcheggi pertinenziali per dimostrati motivi di spazio reperibile, tali parcheggi possono essere monetizzati; questa possibilità è riferita ai soli esercizi commerciali di vicinato con SV fino a 250 mq.
- d) nel caso in cui l'ampliamento (senza superare il limite dimensionale dell'esercizio di vicinato) avvenga per accorpamento di esercizi commerciali preesistenti.
- e) in caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito delle aree centrali o nelle aree costituenti fasce urbane di prima periferia e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

Nei suddetti casi, in alternativa, possono essere richiesti, in sede di rilascio della concessione edilizia la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità urbana a piedi o con veicoli leggeri.

11. Posti per motocicli e biciclette. In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, devono essere previsti adeguati spazi da destinare alla sosta di cicli e moto, con particolare riferimento alle medie strutture di vendita.

12. Aree per il carico e lo scarico delle merci. Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese.

Per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto le aree di parcheggio quanto meno con una idonea segnaletica orizzontale e verticale.

Per le grandi strutture di vendita l'area di cui sopra deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

13. La realizzazione di centri commerciali (secondo le definizioni di cui all'art. 4 del Dlgs. 114/98 e del presente articolo) e di parcheggi è subordinata all'applicazione della L.R. 9/99 in quanto tali opere sono comprese in allegato B3. Per tali progetti dovrà essere pertanto adottata la procedura di screening

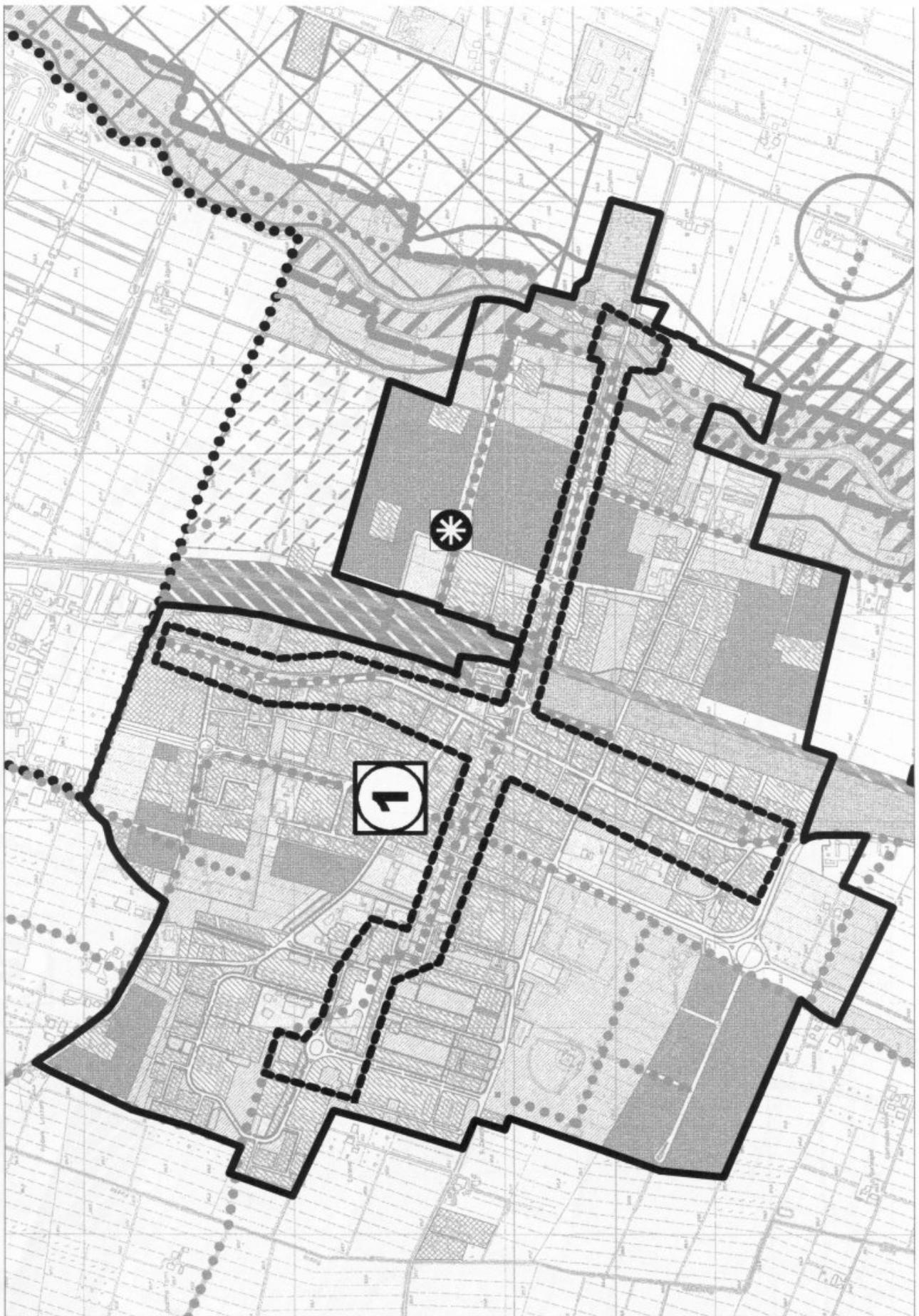


TAVOLA 1

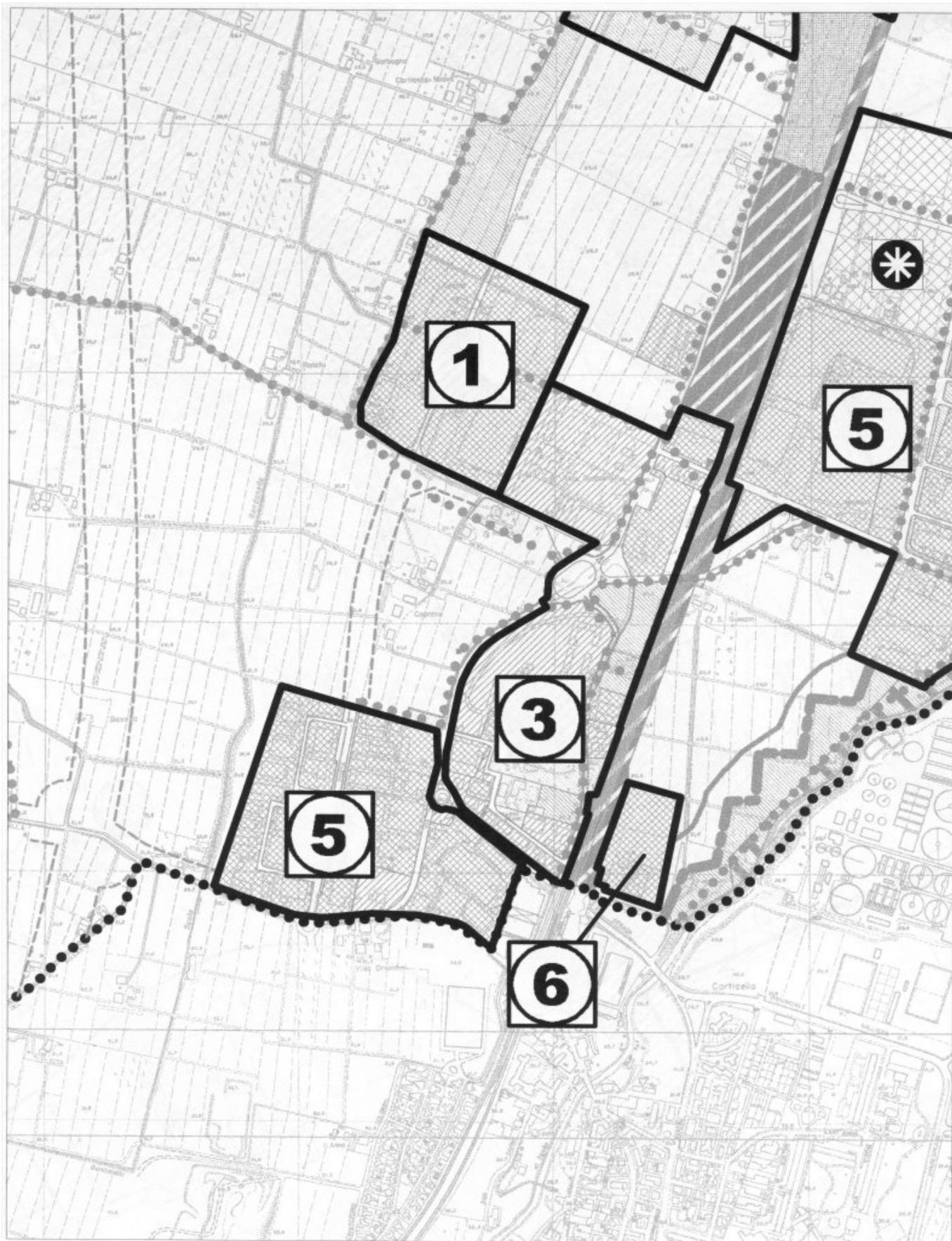


TAVOLA 2

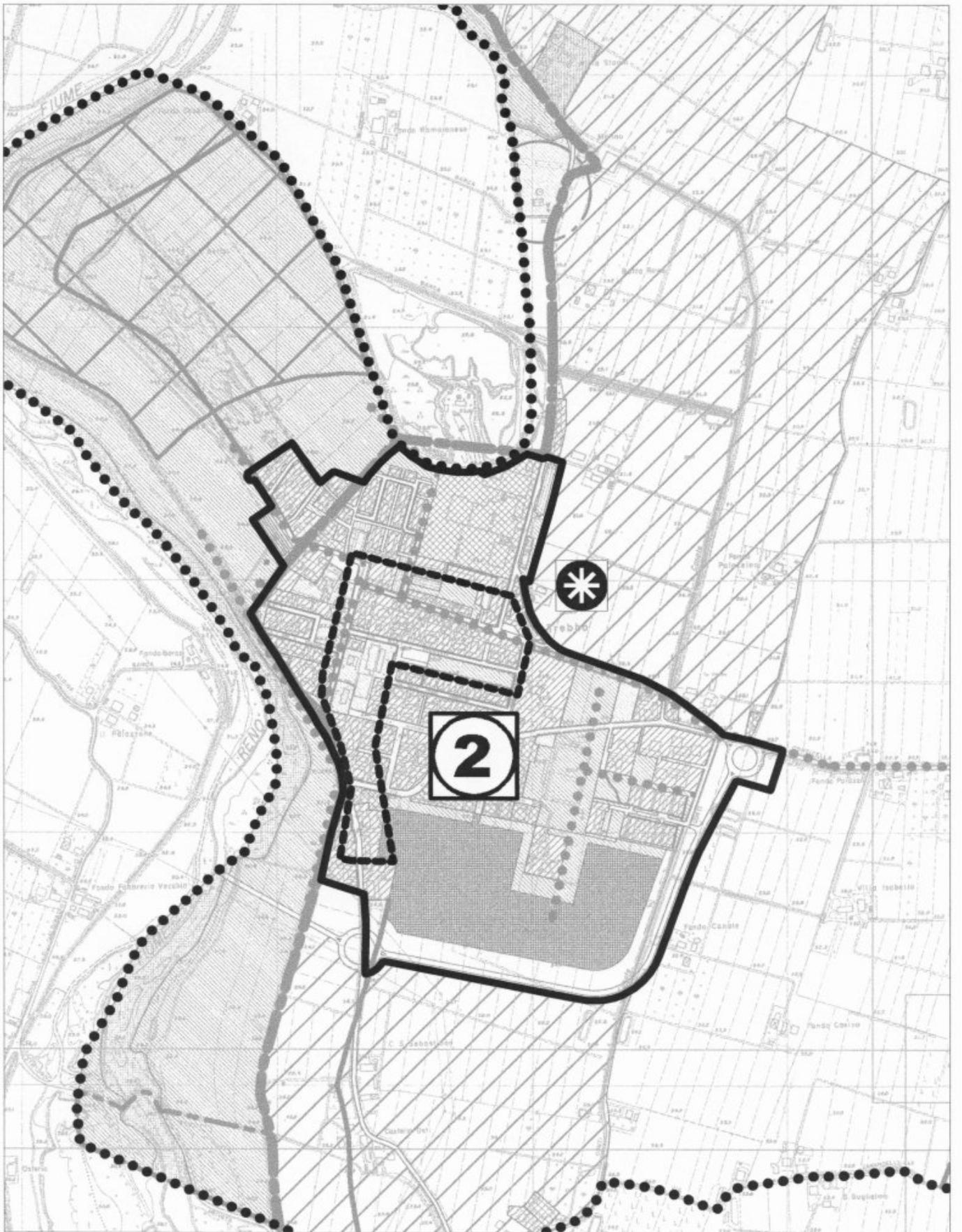


TAVOLA 3

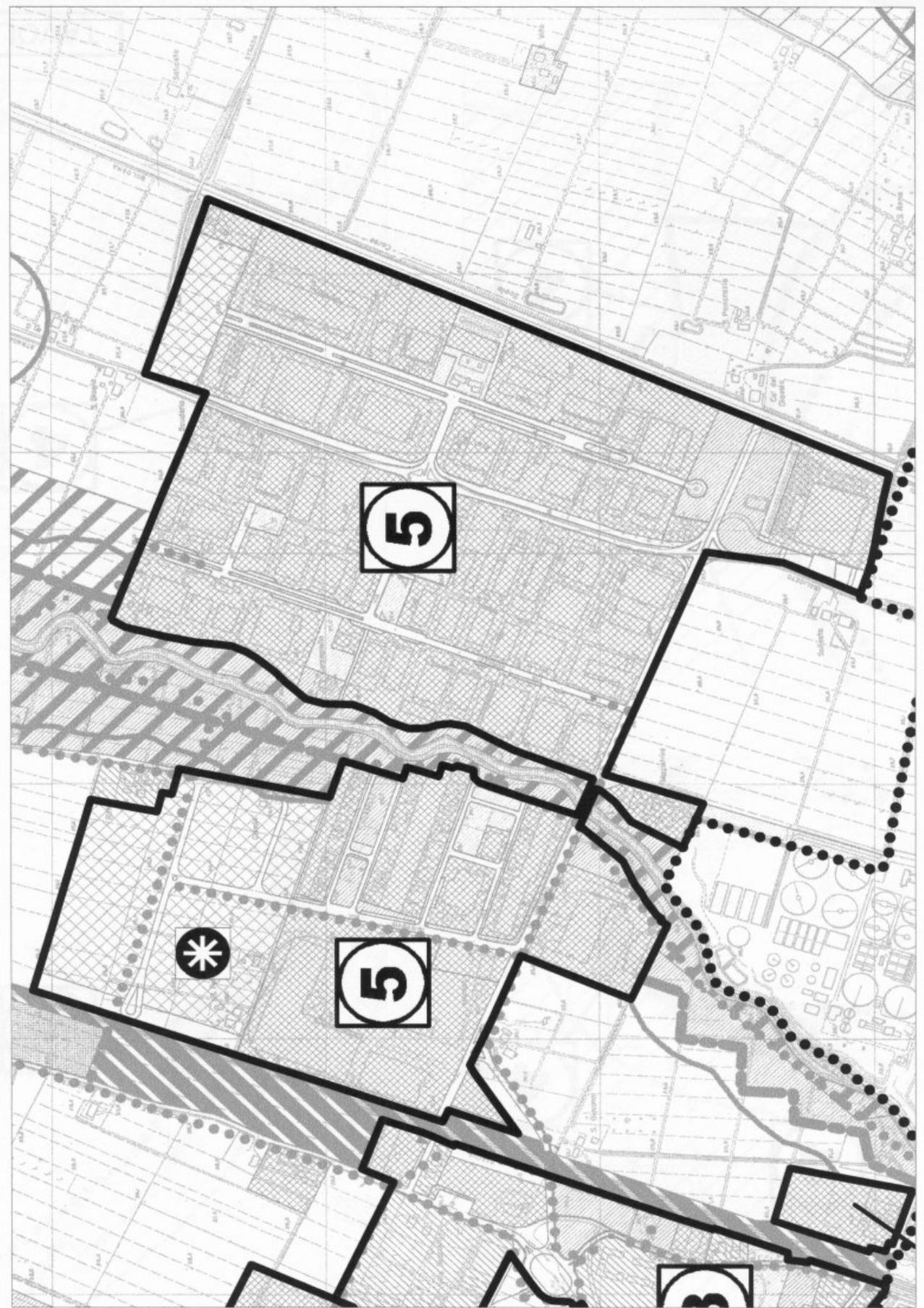


TAVOLA 4

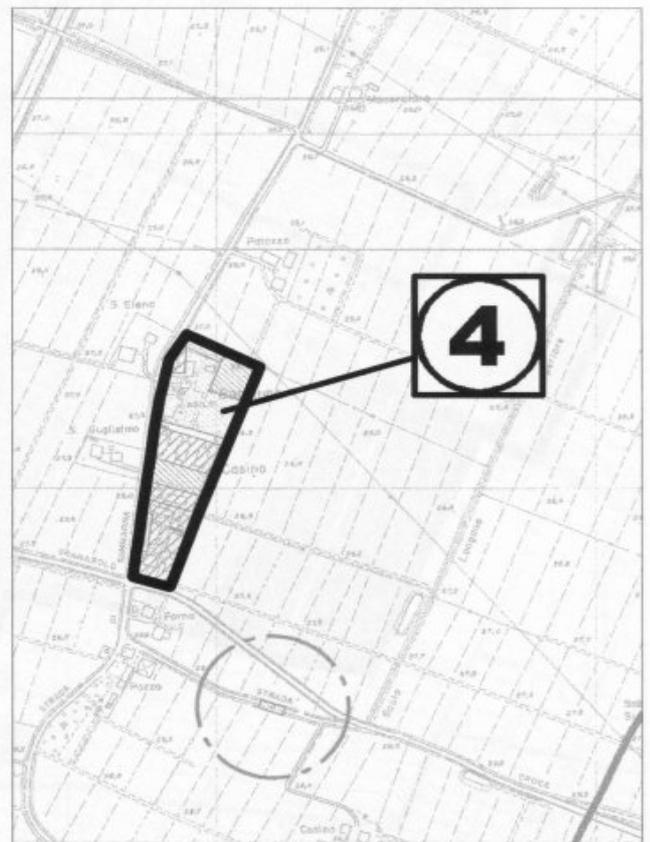
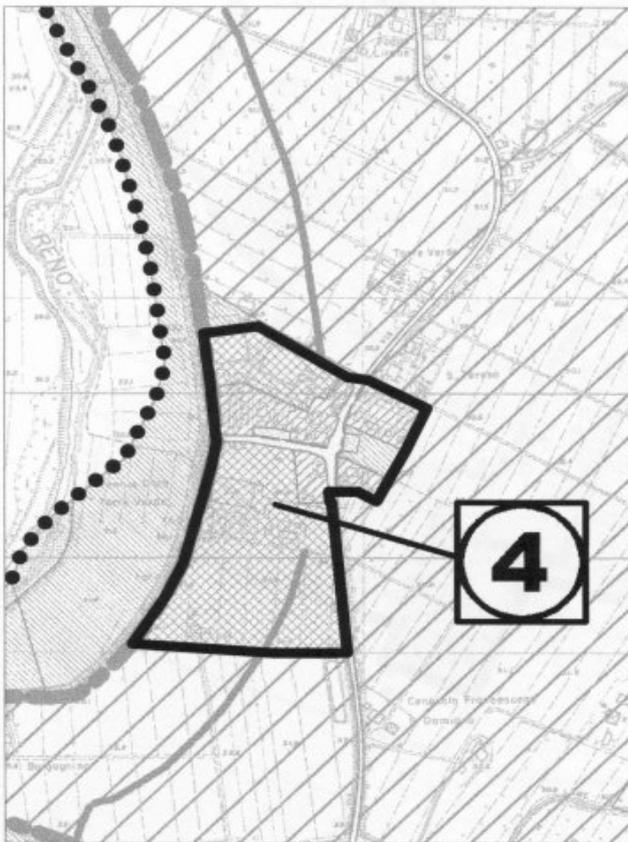
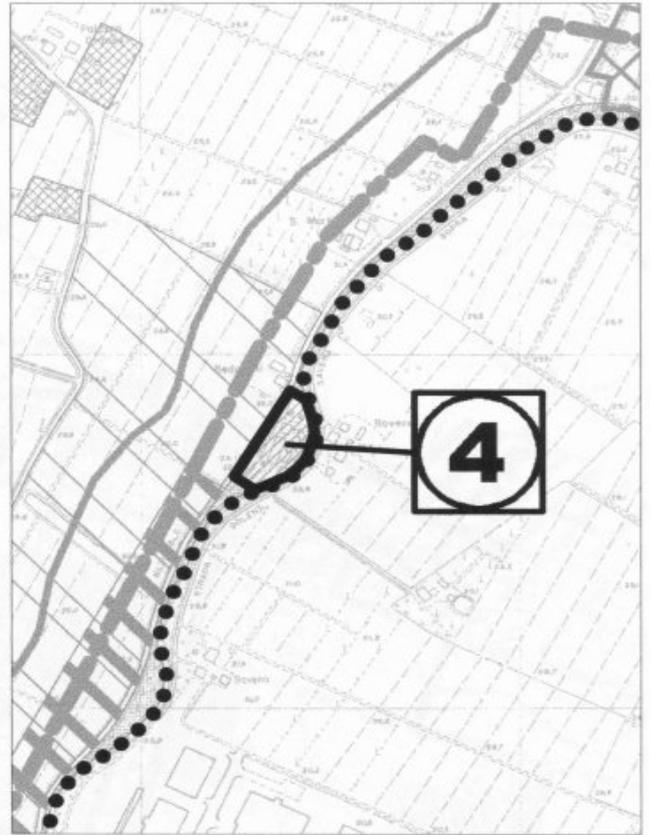
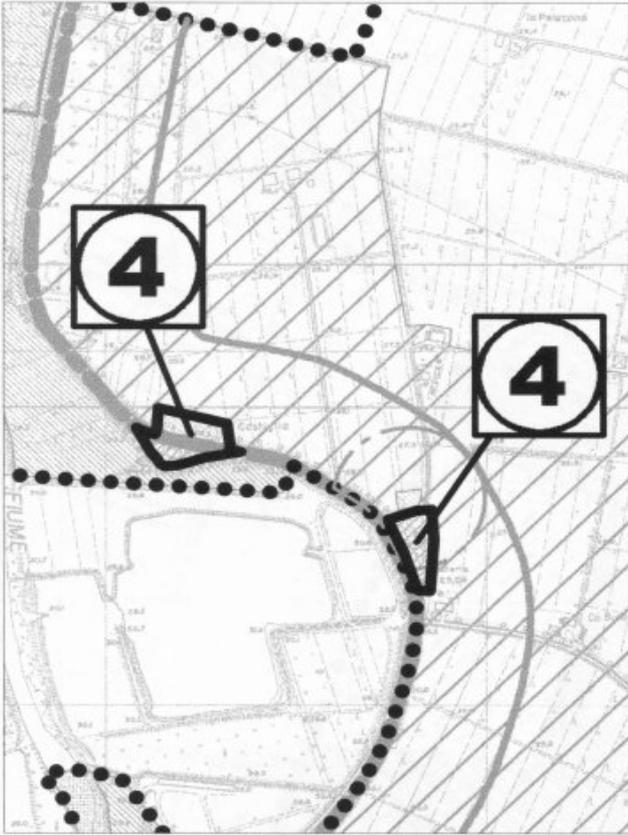


TAVOLA 5

ALLEGATI ALLA NORMATIVA

TAB. 1 – DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE P.R.G. (aggiornamento dopo l'approvazione della Variante Specifica 8/2005)

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE PRG AGGIORNATO DOPO L'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE 8/2005

	1	2	3 = 2 x 1	4	5 = 3 x 4	6	7	8 = 6 x 7	9=3+5+8	10	11=10x1	12=3+5+8+11	13 = 12/100
	ST	UT	SC realizzabile	UT aggiuntivo per convenz.	SC aggiunt. per convenz.	Opere in più da realizzare	UT aggiuntivo per le opere	SC aggiunt. per opere	SC totale realizzabile	UT aggiuntivo per contrib. opere (1)	SC aggiuntiva per contrib. opere (1)	SC totale realizzabile con incentivo	N° alloggi teorici realiz.
	ha	mq/ha	mq	+ %	mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq/ha	mq	mq	
comparto n. 1	4,598	1.250	5.748	0	-	1.500	0,20	300	6.048	250	1.150	7.197	72
comparto n. 2	4,09	1.250	5.113	0	-	2.900	0,20	580	5.693	250	1.023	6.715	67
comparto n. 3	5,7568	1.250	7.196	0	-	5.200	0,20	1.040	8.236	250	1.439	9.675	97
comparto n. 4	20,09	1.250	25.113	20%	5.023	14.445	0,20	2.889	37.024	250	5.023	42.047	420
comparto n. 5	5,17	1.250	6.463	0	-	1.800	0,20	360	6.823	250	1.293	8.115	81
comparto 6	25,175	1.250	31.469	40%	12.588	-	-	-	44.056	250	6.294	50.350	504
terziario del comparto 6	25,175	200	5.035	-	-	-	-	-	5.035	-	-	5.035	-
comparto n. 7	19,4073	1.082	20.993	-	-	-	-	-	20.993	-	2.509	23.502	235
comparto n. 8	19,3976	750	14.548	0	-	-	-	-	14.548			14.548	145
progetto unitario A	0,321	5.000	1.605						1.605			1.605	16
progetto unitario B	0,37	5.000	1.850						1.850			1.850	19
progetto unitario C	-	-	696						696			696	7
progetto unitario D	0,935	3.000	2.805						2.805			2.805	28
programma integrato E	2,56	2.000	5.120						5.120			5.120	51
progetto unitario F	2,1224	4.964	10.536						10.536			10.536	89
progetto unitario Ya,b,c	2,5575	4.450	11.381						11.381			11.381	85
TOTALE	110,43		155.668					5.169	182.447		18.729	201.176	1.916

(1) Decidendo di usufruire dell'indice aggiuntivo fino a 1500 mq/ha (nei valori riportati nelle schede di comparto) si monetizzano oneri pari a £. 250.000 ogni mq di SC in aggiunta, da destinare alla realizzazione delle infrastrutture.

ALLEGATO 1

ZONE B6 - SPECIFICO RIFERIMENTO AI RISPETTIVI STRUMENTI ATTUATIVI

Zona B6

- B6.1 : UT = 3400 mq/ha (ex comparto 1 – Capoluogo PRG 1986)
- B6.2 : UT = 1630 mq/ha (ex comparto 2 – Capoluogo PRG 1986)
- B6.3 : UT = 2800 mq/ha (ex comparto 3 – I° Maggio PRG 1986)
- B6.4 : UT = 3500 mq/ha (ex comparto 4 – Trebbo di Reno PRG 1986)
- B6.5 : UT = 4000 mq/ha (ex comparto 5 – Trebbo di Reno PRG 1986)
- B6.6 : UT = 252,90 mq/ha (ex comparto 6 – Trebbo di Reno PRG 1986)
- B6.7 : UT = 2600 mq/ha (ex comparto 7 - Torre Verde PRG 1986)
- B6.8 : UT = 2400 mq/ha (ex comparto 8 – Sabbiuono PRG 1986)
- B6.9 : IT = 3 mc/mq (ex Re 5 - quartiere Zama capoluogo PRG 1978)
- B6.10 : IT = 1,5 mc/mq (ex Rc 3 – PEEP capoluogo PRG 1978)
- B6.11 : IT = 1,5 mc/mq (ex Re 1 – via Bondanello PRG 1978)
- B6.12 : IT = 3,5 mc/mq (ex RK 8 – via Gramsci PRG 1978)
- B6.13 : IT = 1,5 mc/mq (ex Re 15 – Trebbo di Reno PRG 1978)
- B6.14 : IT = 2 mc/mq (ex Rc 12 – Trebbo di Reno PRG 1978)

ELENCO PROGETTI UNITARI

A	- Via Irma bandiera	art. 19
B	- Via Costituzione	art. 19
C	- Via gramsci	art. 19
D	- ex Passerini	art. 19
E	- Tecnofrigo	art. 19
F	- Zucchini	art. 19
G	- CO.GE.FR.IN	art. 21
H	- Fim Forcellini	art. 21
L	- Hotel Olympic	art. 21
M	- Vialla Zarri	art. 21
N	- Impianti carburante via Galliera	art. 21
P	- Via Sammarina	art. 39
R	- Via Bondanello - Stefani	art. 19
S	- Via Bondanello	art. 19
T	- Via Galliera angolo via Di Vittorio	art. 21
U	- Via Di Vittorio	art. 21
V	- Via Chiesa	art. 21
Z	- Via Bonazzi	art. 21
X	- Via di Vittorio – ex Villa Magistrini	art. 21

ALLEGATO 2

Abaco dei principali tipi edilizi presenti nel territorio extraurbano

Criterio generale

Gli edifici colonici, pur diversi l'uno rispetto all'altro possono essere ricondotti a grandi famiglie di riferimento che definiamo modelli.

L'analisi condotta sulle corti rurali ha permesso di classificare la massima parte degli edifici esistenti per modelli. In questo abaco sono raccolti i modelli edilizi per i quali il Piano Regolatore ammette, secondo una casistica descritta nelle Norme di Attuazione, la possibilità di cambio d'uso verso funzioni residenziali o non residenziali, ma compatibili con le tipologie degli edifici individuate.

Finalità

La raccolta di tipi edilizi che segue, riguarda i modelli tipologici riscontrati con maggiore frequenza durante la fase di analisi. Il fine di questo abaco è quello di fornire una guida al riconoscimento delle tipologie su cui andranno applicate le norme di intervento definite agli articoli riguardanti gli edifici di tipologia riconoscibile in zona agricola.

Utilizzo dell'abaco : classificazione dei tipo

Una piccola assonometria individua il modello tipologico di riferimento

Per definire il modo di intervento sugli edifici costituenti la corte in cui si opera, dovranno essere confrontati con i modelli proposti nell'abaco per individuare la tipologia edilizia cui ognuno di essi è assimilabile. All'assonometria è associata una didascalia sintetica che fornisce ulteriori informazioni per la classificazione dei tipo.

Utilizzo dell'abaco : lettura dei moduli

Viene fornito uno schema sintetico che aiuta l'operatore ad individuare i moduli in cui è scomponibile l'edificio. Per modulo viene inteso uno o più corpi di fabbrica perimetrati da strutture portanti. Sulla scorta di questo schema l'operatore dovrà individuare i moduli che realmente compongono l'edificio oggetto di intervento.

Utilizzo dell'abaco : lettura dei moduli

Nel caso in cui le norme di attuazione ammettano la possibilità di cambio d'uso uno schema sintetico aiuta ad individuare le parti dell'edificio in cui l'uso esistente potrà essere modificato verso il nuovo uso, nel rispetto delle categorie di intervento ammesse dalle norme di attuazione del P.R.G.

Utilizzo dell'abaco : numero degli alloggi ammessi

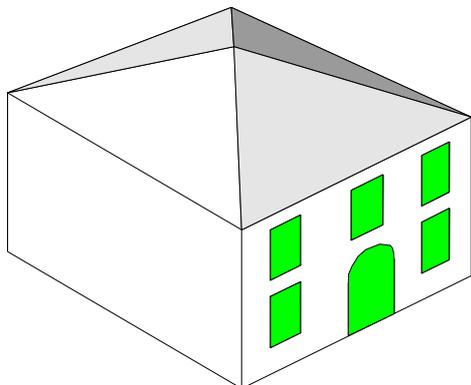
Viene stabilito per ciascuno tipo edilizio il numero di alloggi ammesso in funzione della sua dimensione e della sua localizzazione territoriale.

Utilizzo dell'abaco : numero degli alloggi ammessi per tipologie particolari

Per la "tipologia Villa" individuata negli elaborati di PRG con la lettera "A" e non presente nell'abaco che segue, il numero di alloggi ammesso non è prefissato, ma deve rispondere a criteri di sostenibilità architettonica, funzionale e distributiva.

ABACO DEI PRINCIPALI TIPI EDILIZI PRESENTI NEL TERRITORIO
 con indicazione delle parti in cui è ammesso il recupero ad uso residenziale o altri usi

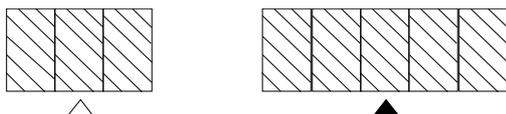
TIPO : CASA ISOLATA: TIPOLOGIA D



2 alloggi	3 alloggi	4 alloggi
fino a 300 mq di SC	fino a 450 mq di SC	oltre i 450 mq di SC
Per gli edifici prospicienti la viabilità primaria individuati con riquadratura nelle tavole di PRG. Per tali edifici dovranno essere rispettate le prescrizioni particolari di ARPA riportate in Allegato 4.		Un alloggio aggiuntivo ogni 150 mq. in più oltre i 450 mq. di SC

CARATTERISTICHE: generalmente a pianta quadrata, a volte rettangolare, contiene le funzioni residenziali e di magazzinaggio. Può presentare fronti scanditi da 3 o 5 serie di forature e copertura a 2, 3 o 4 acque.

LETTURA DEI MODULI



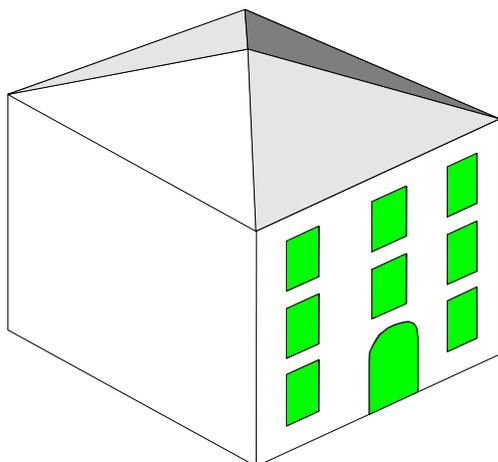
POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO

Totale

Legenda dello stato di fatto	Legenda delle trasformazioni
modulo fienile modulo portico modulo residenza/accessori	modulo che può mutare uso verso la residenza perimetro dei moduli recuperabili a residenza

ABACO DEI PRINCIPALI TIPI EDILIZI PRESENTI NEL TERRITORIO
 con indicazione delle parti in cui è ammesso il recupero ad uso residenziale o altri usi

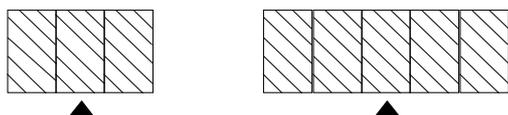
TIPO : CASA PADRONALE: TIPOLOGIA B



3 alloggi fino a 400 mq di SC	4 alloggi fino a 500 mq di SC	1 alloggio aggiuntivo ogni 150 mq in più oltre i 500 mq di SC
---	---	--

CARATTERISTICHE: generalmente a pianta quadrata, a volte rettangolare, contiene le funzioni residenziali e di servizio. E' caratterizzata quasi sempre dalla presenza del piano nobile e di un secondo piano. Può presentare fronti scanditi da 3 o 5 serie di forature.

LETTURA DEI MODULI



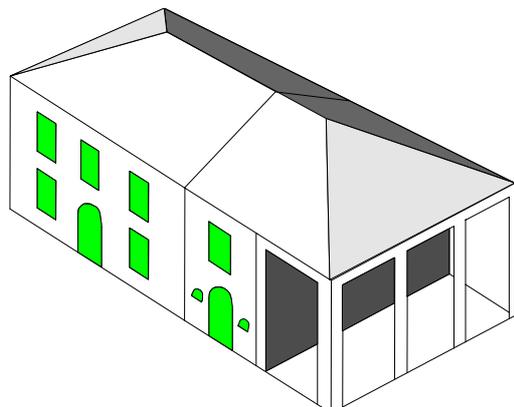
POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO

Totale

Legenda dello stato di fatto		Legenda delle trasformazioni	
 modulo fienile	 modulo portico	 modulo che può mutare uso verso la residenza	 perimetro dei moduli recuperabili a residenza
	 modulo residenzia/accessori		

ABACO DEI PRINCIPALI TIPI EDILIZI PRESENTI NEL TERRITORIO
 con indicazione delle parti in cui è ammesso il recupero ad uso residenziale o altri usi

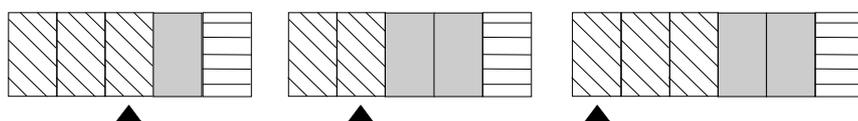
TIPO : CASA A ELEMENTI GIUSTAPPOSTI CON PORTICO: TIPOLOGIA E ed L



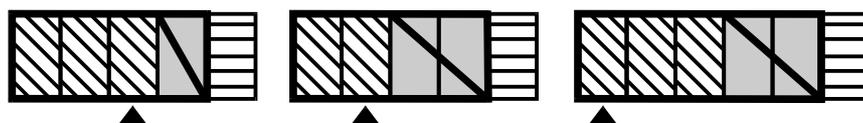
3 alloggi fino a 450 mq di SC	4 alloggi fino a 600 mq di SC	1 alloggio aggiuntivo ogni 150 mq in più oltre i 600 mq di SC
---	---	--

CARATTERISTICHE: generalmente a pianta rettangolare, contiene le funzioni residenziali connesse a funzioni di stalla, fienile, rimessa, magazzino. Può presentare in genere sul lato corto, un porticato. La porzione residenziale può presentare 2, 3 o più serie di forature.

LETTURA DEI MODULI



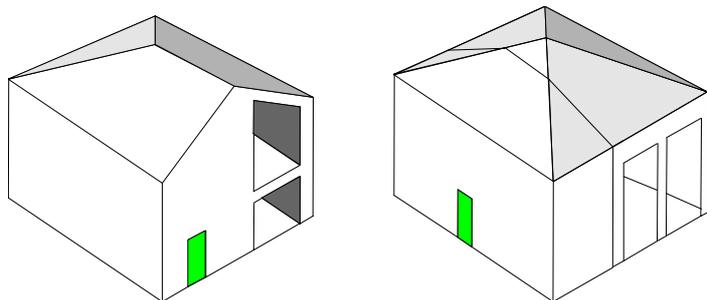
POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO



Legenda dello stato di fatto		Legenda delle trasformazioni	
 modulo fienile	 modulo portico	 modulo che può mutare uso verso la residenza	 perimetro dei moduli recuperabili a residenza
	 modulo residenza/accessori		

ABACO DEI PRINCIPALI TIPI EDILIZI PRESENTI NEL TERRITORIO
 con indicazione delle parti in cui è ammesso il recupero ad uso residenziale o altri usi

TIPO : CASA A ELEMENTI GIUSTAPPOSTI: TIPOLOGIA E



2 alloggi fino a 300 mq di SC	3 alloggi oltre i 300 mq di SC
---	--

Per gli edifici prospicienti la viabilità primaria individuati con riquadratura nelle tavole di PRG. Per tali edifici dovranno essere rispettate le prescrizioni particolari di ARPA riportate in Allegato 4.	Un alloggio aggiuntivo ogni 150 mq. in più oltre i 300 mq. di SC
---	--

CARATTERISTICHE: generalmente a pianta rettangolare, è presente anche a pianta quadrata o molto simile al quadrato; contiene le funzioni residenziali connesse a funzioni di stalla, fienile e di magazzinaggio

LETTURA DEI MODULI



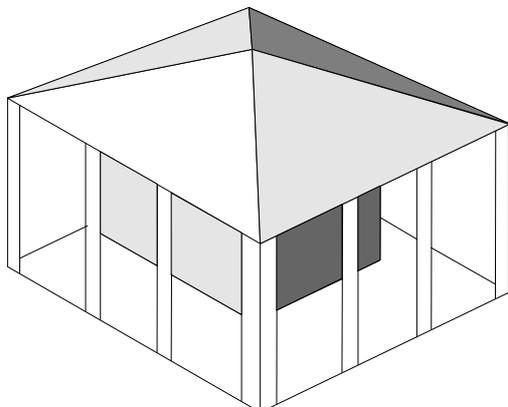
POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO



Legenda dello stato di fatto	Legenda delle trasformazioni
 modulo fienile  modulo portico	 modulo che può mutare uso verso la residenza  perimetro dei moduli recuperabili a residenza
 modulo residenza/accessori	 modulo che può mutare uso verso servizi alla residenza

ABACO DEI PRINCIPALI TIPI EDILIZI PRESENTI NEL TERRITORIO
 con indicazione delle parti in cui è ammesso il recupero ad uso residenziale o altri usi

TIPO : FIENILE SETTE – OTTOCENTESCO: TIPOLOGIA F

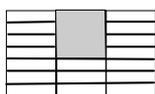


2 alloggi	3 alloggi
fino a 300 mq di SC	oltre i 300 mq di SC

Per gli edifici prospicienti la viabilità primaria individuati con riquadratura nelle tavole di PRG. Per tali edifici dovranno essere rispettate le prescrizioni particolari di ARPA riportate in Allegato 4.	Un alloggio aggiuntivo ogni 150 mq. in più oltre i 300 mq. di SC
---	--

CARATTERISTICHE: generalmente a pianta quadrata, a volte rettangolare, con tetto a tre o quattro falde (raramente a due), contiene le funzioni di fienile, stalla, rimessa e di magazzino

LETTURA DEI MODULI



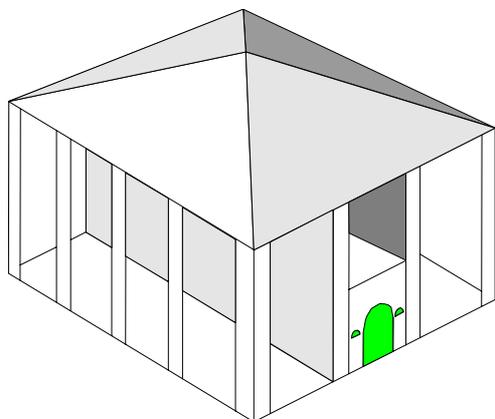
POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO (sia orizzontale che verticale)



Legenda dello stato di fatto		Legenda delle trasformazioni	
 modulo fienile	 modulo portico	 modulo che può mutare uso verso la residenza	 perimetro dei moduli recuperabili a residenza
	 modulo residenza/accessori		

ABACO DEI PRINCIPALI TIPI EDILIZI PRESENTI NEL TERRITORIO
 con indicazione delle parti in cui è ammesso il recupero ad uso residenziale o altri usi

TIPO : FIENILE SETTE – OTTOCENTESCO: TIPOLOGIA F

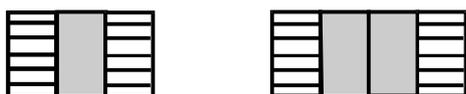


2 alloggi fino a 300 mq di SC	3 alloggi oltre i 300 mq di SC
---	--

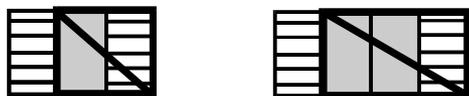
Per gli edifici prospicienti la viabilità primaria individuati con riquadratura nelle tavole di PRG. Per tali edifici dovranno essere rispettate le prescrizioni particolari di ARPA riportate in Allegato 4.	Un alloggio aggiuntivo ogni 150 mq. in più oltre i 300 mq. di SC
---	--

CARATTERISTICHE: generalmente a pianta quadrata, a volte rettangolare, con tetto a tre o quattro falde (raramente a due), contiene le funzioni di fienile, stalla, rimessa e di magazzino

LETTURA DEI MODULI



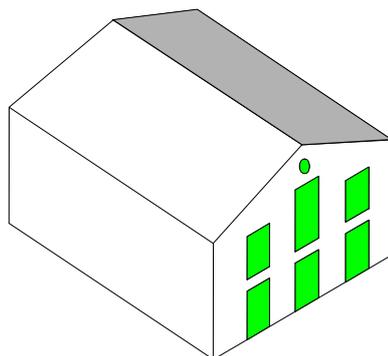
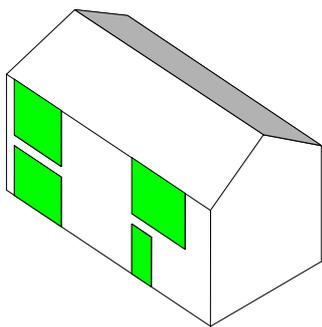
POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO (sia orizzontale che verticale)



Legenda dello stato di fatto		Legenda delle trasformazioni	
 modulo fienile	 modulo portico	 modulo che può mutare uso verso la residenza	
	 modulo residenza/accessori		perimetro dei moduli recuperabili a residenza

ABACO DEI PRINCIPALI TIPI EDILIZI PRESENTI NEL TERRITORIO
 con indicazione delle parti in cui è ammesso il recupero ad uso residenziale o altri usi

TIPO : FIENILE A PIANTA RETTANGOLARE: TIPOLOGIA T



2 alloggi fino a 300 mq di SC	3 alloggi oltre i 300 mq di SC
---	--

Per gli edifici prospicienti la viabilità primaria individuati con riquadratura nelle tavole di PRG. Per tali edifici dovranno essere rispettate le prescrizioni particolari di ARPA riportate in Allegato 4.	Un alloggio aggiuntivo ogni 150 mq. in più oltre i 300 mq. di SC
---	--

CARATTERISTICHE: generalmente a pianta rettangolare, con tetto a due o quattro falde, contiene le funzioni di fienile, magazzino e talvolta di ricovero animali.

LETTURA DEI MODULI



POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO



Oppure in alternativa



Piano superiore

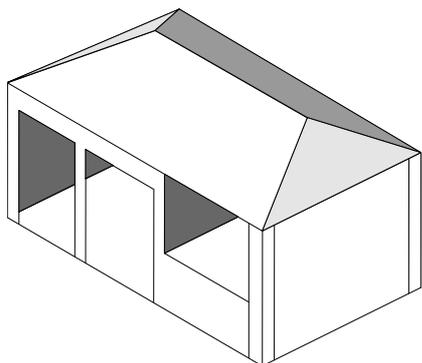


Piano terreno

Legenda dello stato di fatto		Legenda delle trasformazioni	
modulo fienile	modulo portico	modulo che può mutare uso verso la residenza	perimetro dei moduli recuperabili a residenza
	modulo residenza/accessori	modulo che può mutare uso verso servizi alla residenza	

ABACO DEI PRINCIPALI TIPI EDILIZI PRESENTI NEL TERRITORIO
 con indicazione delle parti in cui è ammesso il recupero ad uso residenziale o altri usi

TIPO : CASELLA - FIENILE: TIPOLOGIA G



1 alloggio
fino a 150 mq di SC

Per gli edifici prospicienti la viabilità primaria individuati con riquadratura nelle tavole di PRG. Per tali edifici dovranno essere rispettate le prescrizioni particolari di ARPA riportate in Allegato 4.	Un alloggio aggiuntivo ogni 150 mq. in più oltre i 150 mq. di SC
---	--

CARATTERISTICHE: generalmente a pianta rettangolare, con tetto a due o quattro falde, contiene le funzioni di stivaggio del fieno e magazzinaggio.

LETTURA DEI MODULI



POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO

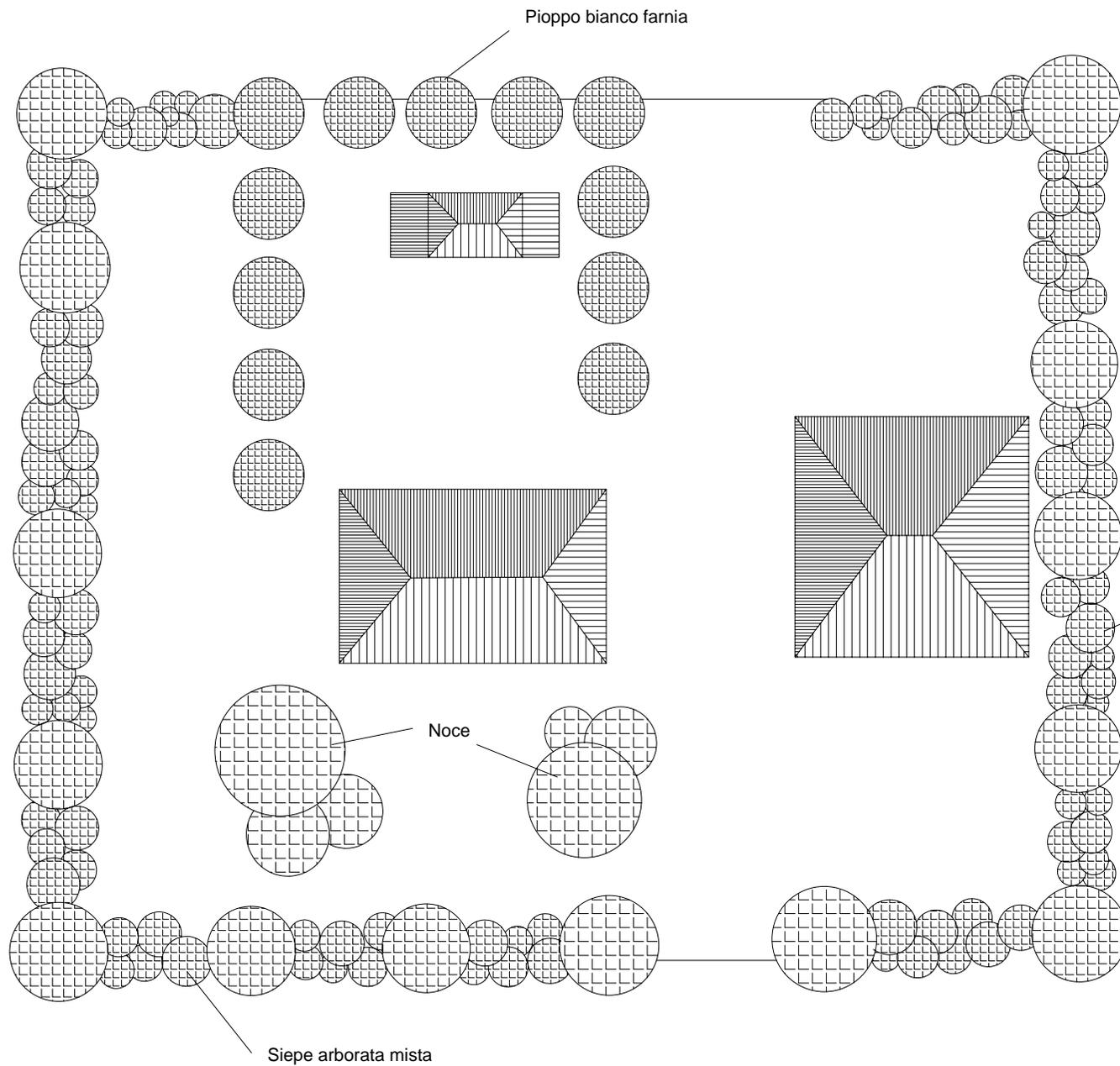
Totale

Legenda dello stato di fatto	Legenda delle trasformazioni
 modulo fienile  modulo portico	 modulo che può mutare uso verso la residenza  perimetro dei moduli recuperabili a residenza
 modulo residenza/accessori	

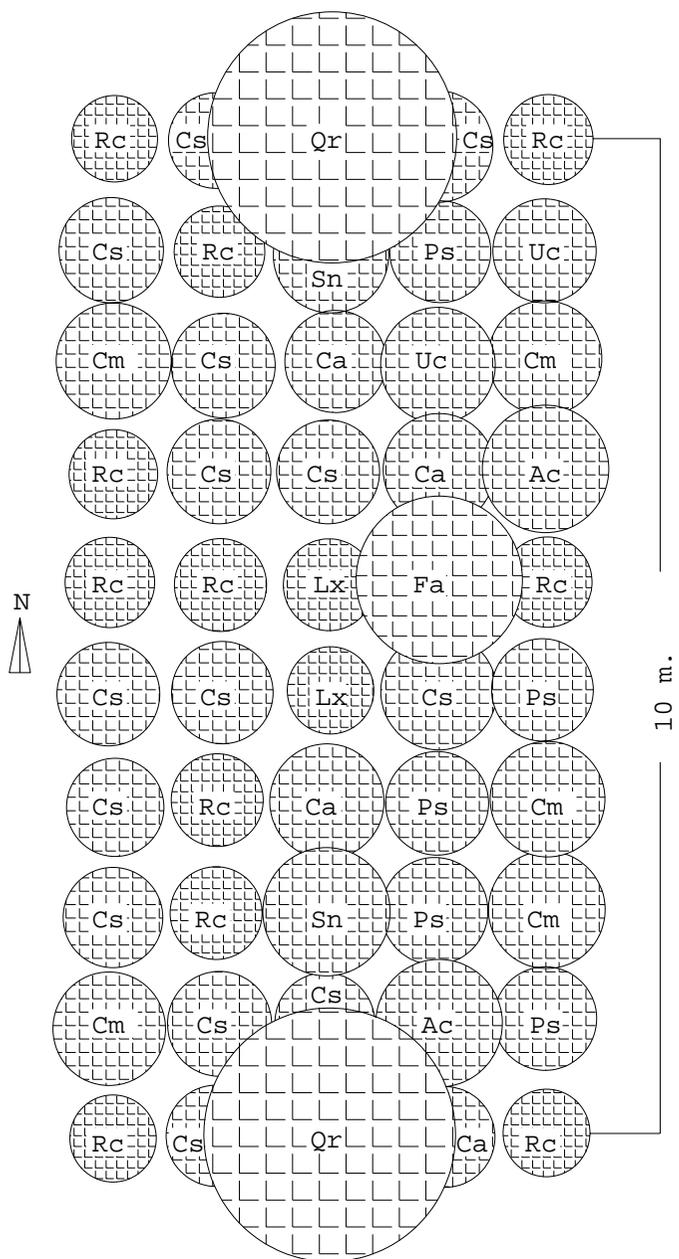
SCHEMI ESEMPLIFICATIVI PER INTERVENTI DI POTENZIAMENTO DEL VERDE

Le schede di seguito allegate servono ad illustrare in quale modo si può operare, a livello prevalentemente privato, per la salvaguardia ed il potenziamento dei valori ambientali del territorio comunale.

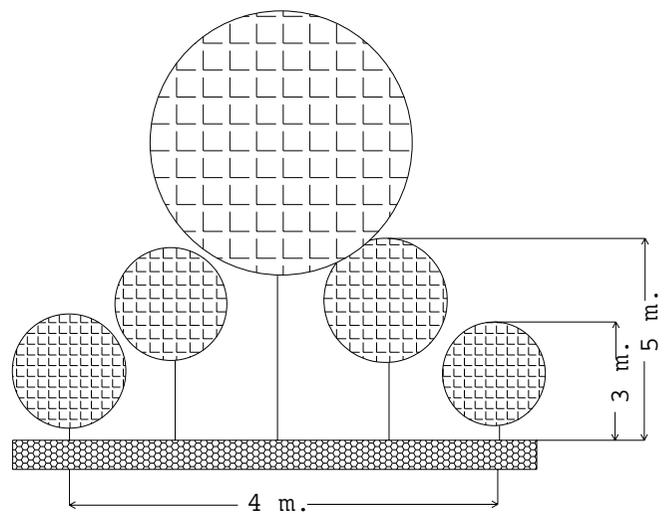
Tali esempi potranno poi essere utilizzati per gli accordi pubblico/privato, attraverso l'atto unilaterale d'obbligo, laddove il cambio d'uso o il recupero da parte di soggetti non aventi titolo di una corte abbandonata è subordinato ad un contributo aggiuntivo di verde da parte del privato.



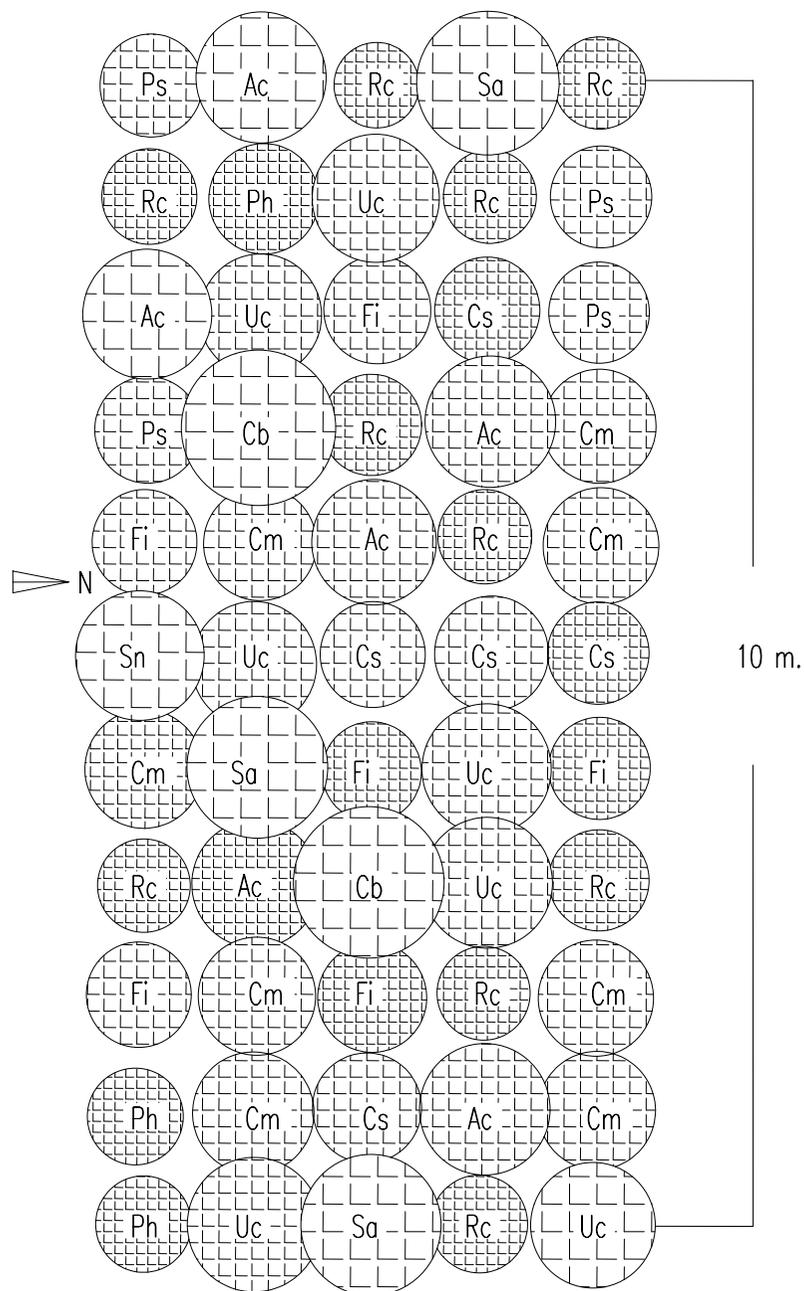
SCHEDA N° 1
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER LA FORMAZIONE DI UNA CORTE COLONICA



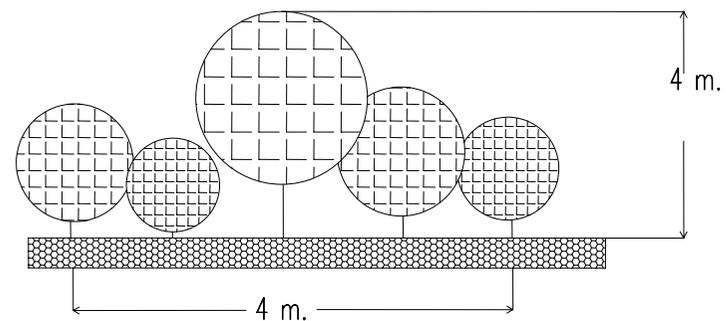
SCHEDA N° 2
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER LA FORMAZIONE DI UNA SIEPE ARBORATA MISTA, ORIENTATA SECONDO L'ASSE NORD-SUD



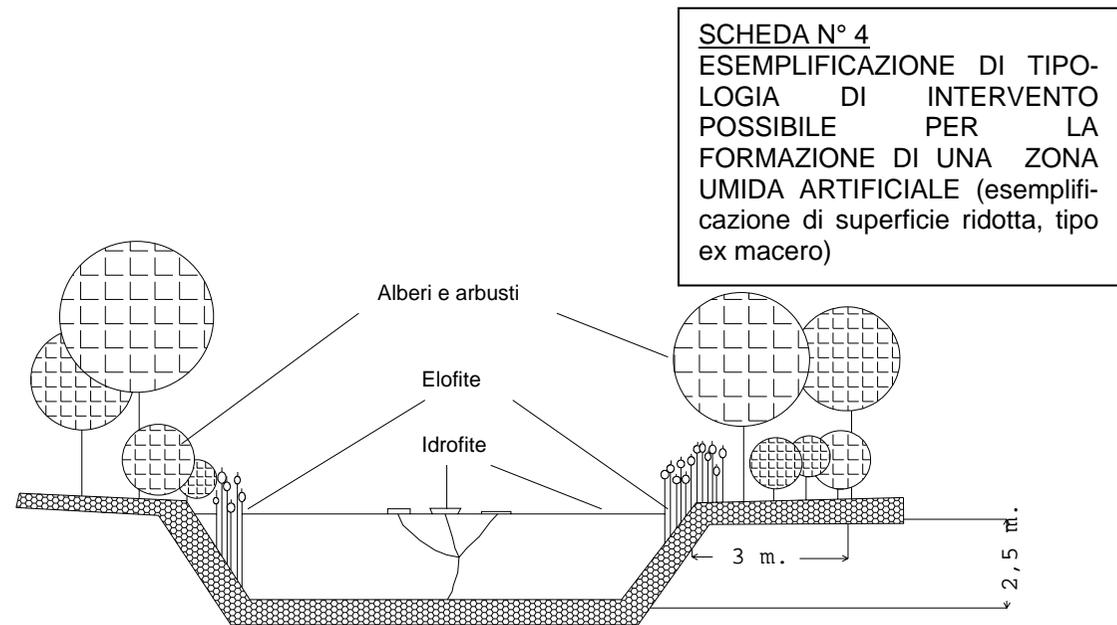
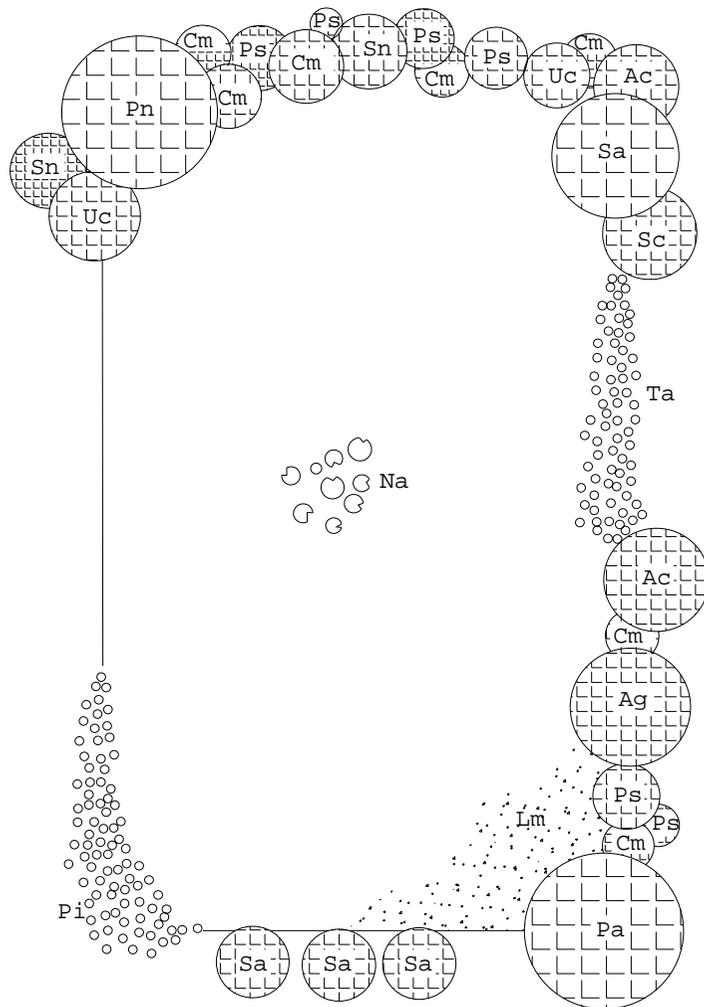
- | | | |
|----------|--------------------------|-----------------|
| Alberi: | Fa Fraxinus angustifolia | Frassino minore |
| | Qr Quercus robur | Farnia |
| Arbusti: | Ac Acer campestre | Acer campestre |
| | Cs Cornus sanguinea | Sanguinello |
| | Ca Corylus avellana | Nocciolo |
| | Cm Crataegus monogyna | Biancospino |
| | Lx Lonicera caprifolium | Caprifoglio |
| | Ps Prunus spinosa | Prugnolo |
| | Rc Rosa canina | Rosa selvatica |
| | Sn Sambucus nigra | Sambuco |
| | Uc Ulmus campestris | Olmo campestre |



SCHEDA N° 3
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER LA FORMAZIONE DI UNA SIEPE ARBORATA MISTA, ORIENTATA SECONDO L'ASSE EST-OVEST



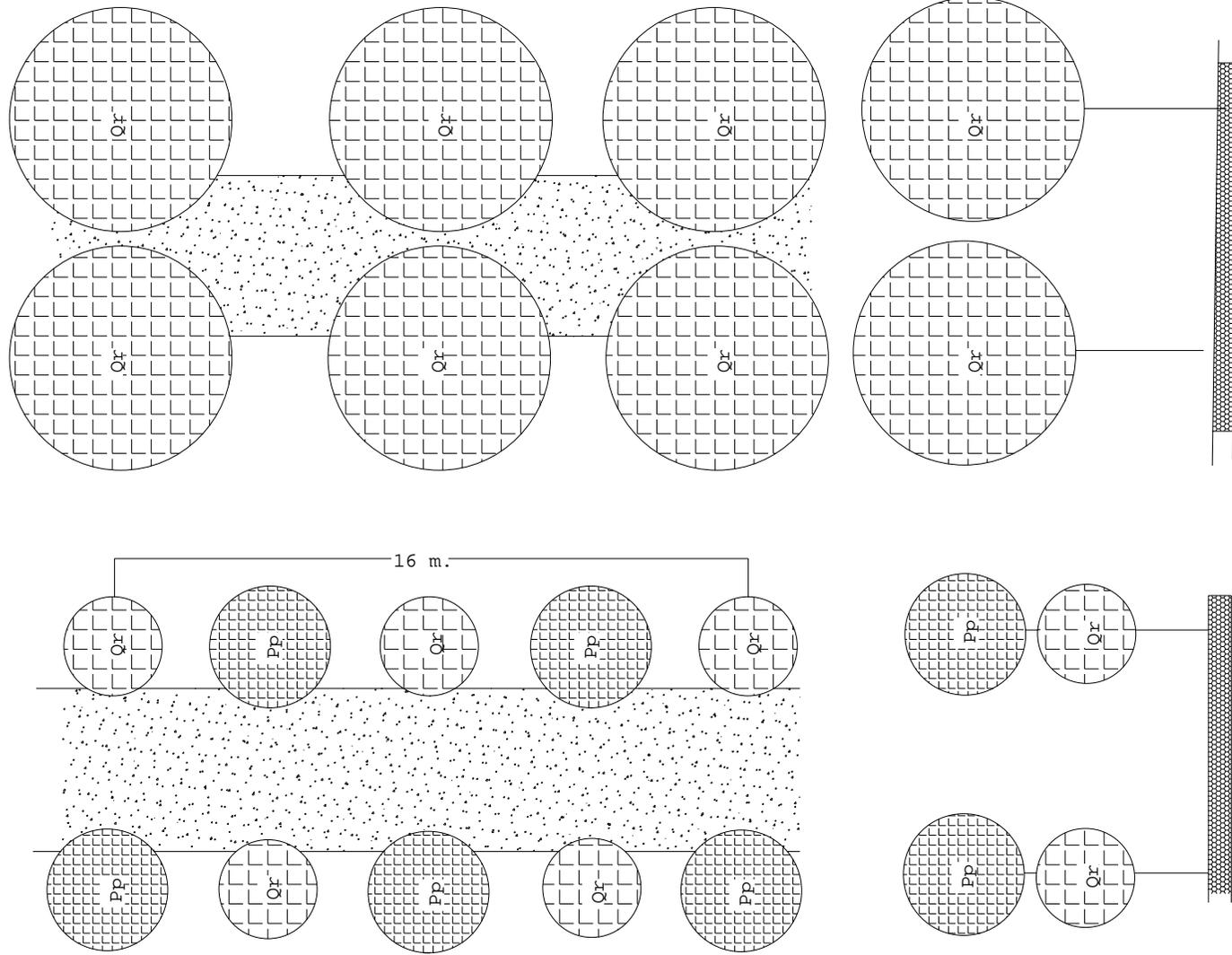
- Arbusti alti: Ac Acer campestre Acero campestre
 Cb Carpinus beutulus Carpino bianco
 Sa Salix alba Salice bianco
 Sn Sambucus nigra Sambuco
 Uc Ulmus campestris Olmo campestre
- Arbusti bassi: Cm Crataegus monogyna Biancospino
 Cs Cornus sanguinea Sanguinello
 Fi Frangula alnus Frangola
 Ph Paliurus spina-christi Marruca
 Ps Prunus spinosa Prugnolo
 Rc Rosa canina Rosa selvatica



Pleustofite:	Lm Lemna spp.	Lentiochia d'acqua
Rizofite:	Na Nymphaea alba	Ninfea bianca
Elofite:	Pi Phragmites australis Ta Typha angustifolia	Cannuccia d'acqua Stianca
Arbusti:	Ac Acer campestre Cm Crataegus monogyna Ps Prunus spinosa Sc Salix cinerea Sn Sambucus nigra Uc Ulmus campestris	Acero campestre Biancospino Prugnolo Salicone Sambuco Olmo campestre
Alberi:	Ag Alnus glutinosa Pa Populus alba Pn Populus nigra Sa Salix alba	Ontano nero Pioppo bianco Pioppo nero Salice bianco

Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malvasi - Crevalcore

SCHEDA N° 5
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER LA FORMAZIONE DI UN VIALE (o filare) ALBERATO



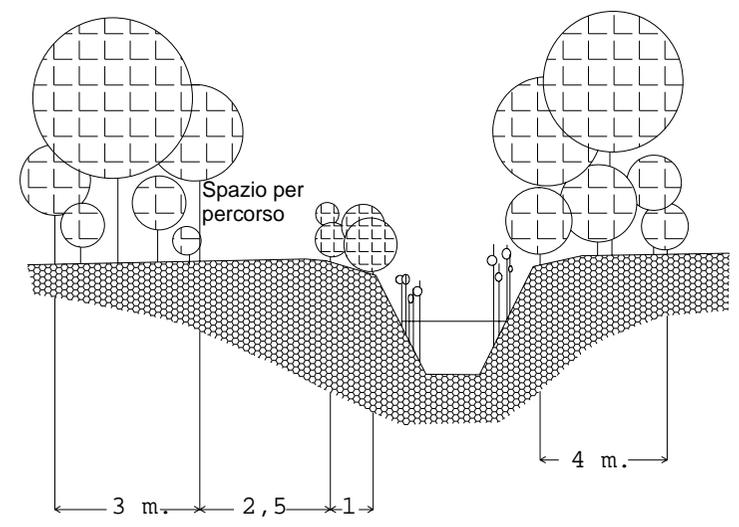
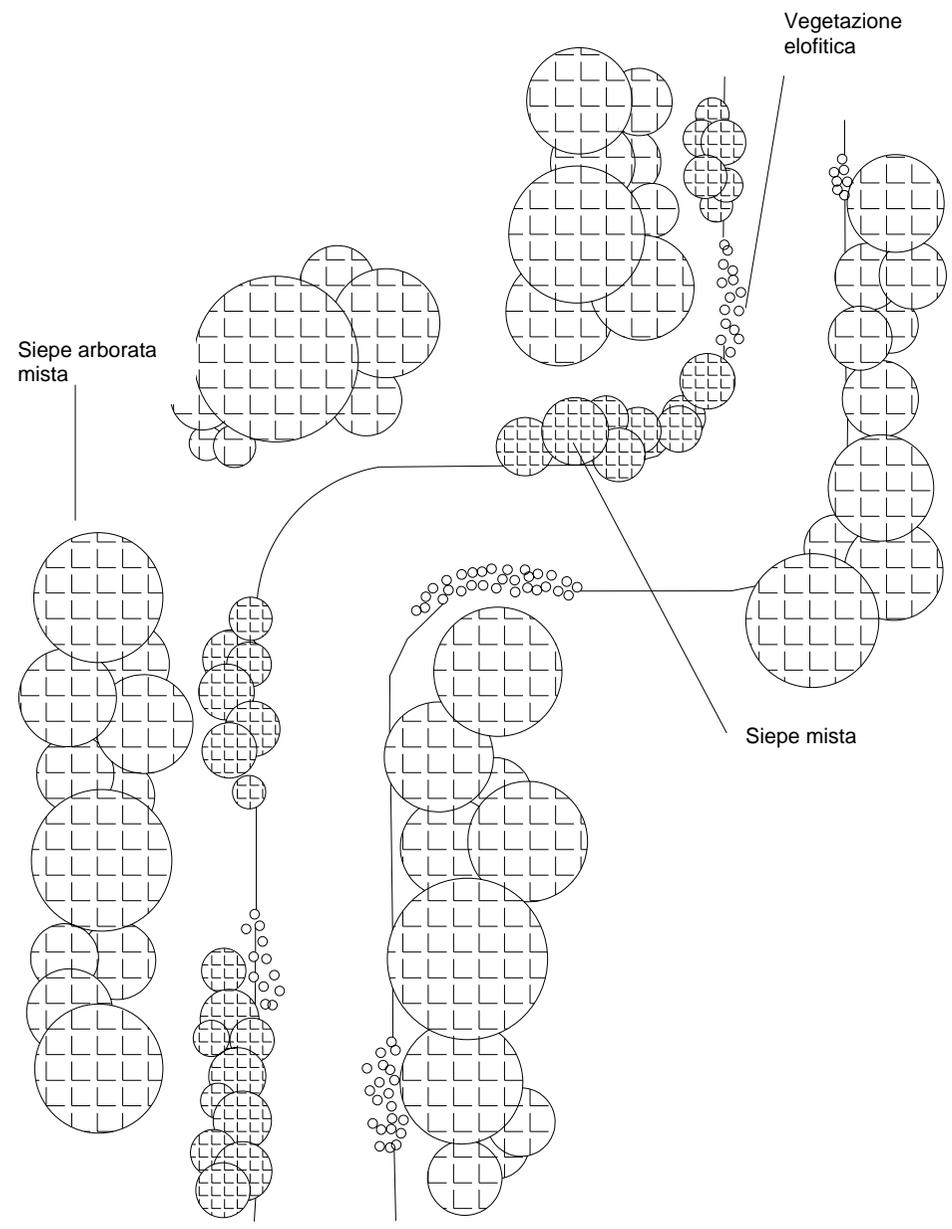
Situazione al 15° anno

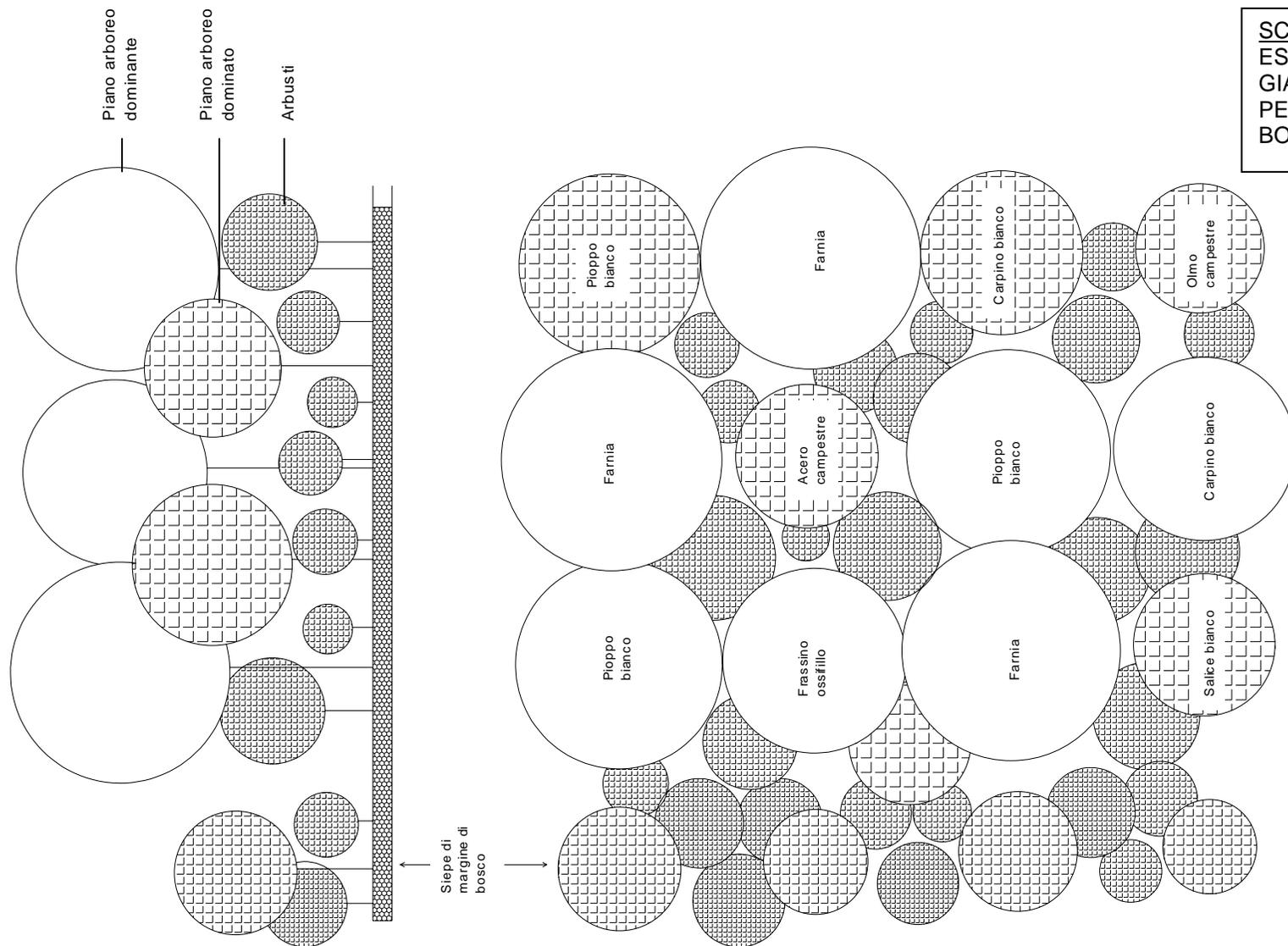
Situazione successiva all'intervento

Farnia
 Pioppo ibrido

Alberi: Qr Quercus robur
 Pp Populus spp.

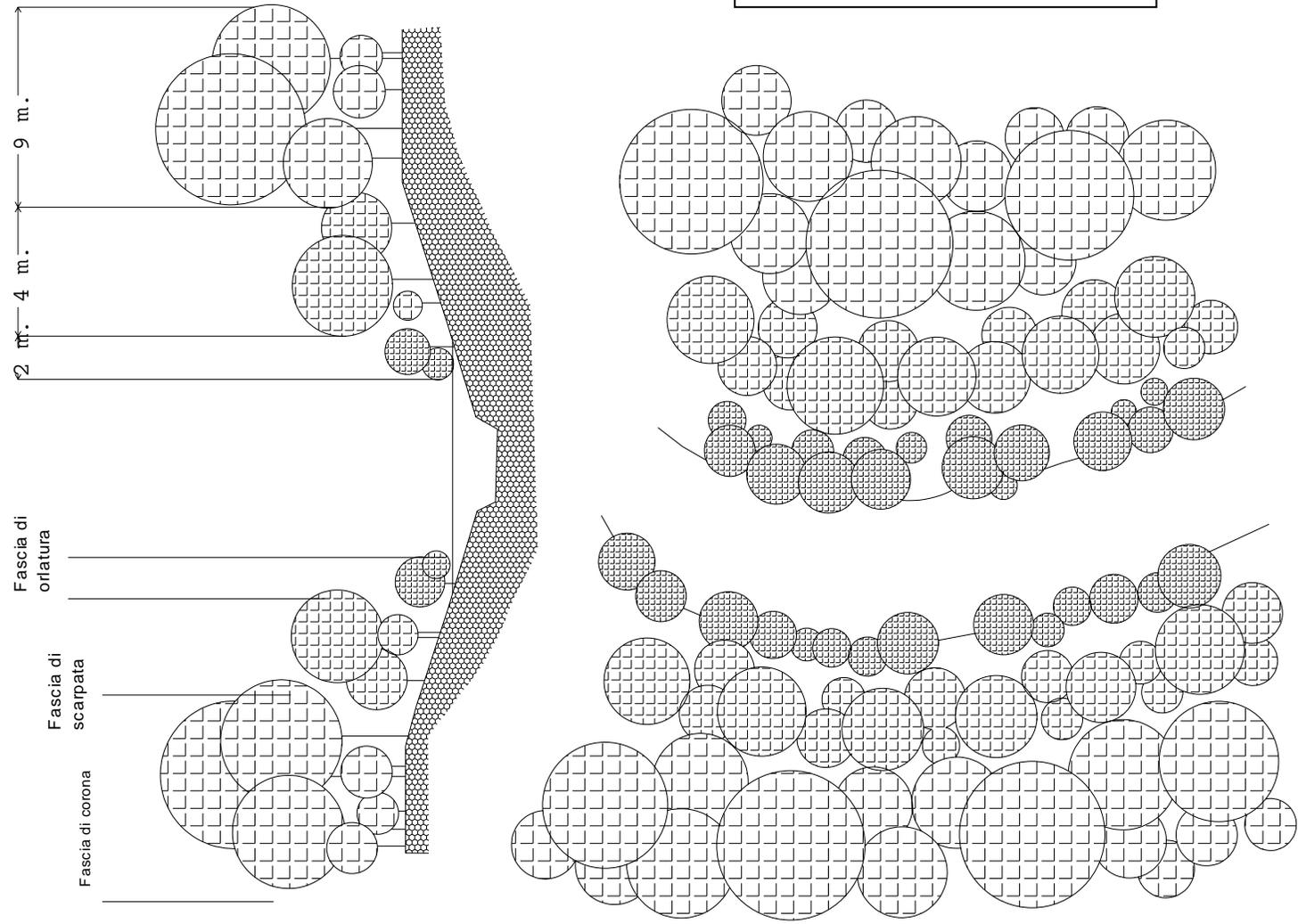
SCHEDA N° 6
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER L'ARREDO DI COLLEGAMENTI LUNGO LE SPONDE DI FOSSI E CANALI





SCHEDA N° 7
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER LA RICOSTRUZIONE DI UN BOSCO PLANIZIALE

SCHEDA N° 8
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE
SU TRATTI DI ASTE FLUVIALI



Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore

ALLEGATO 4

Parere ARPA alla Variante specifica n. 10/2006,
qui riportata come promemoria per le prescrizioni che contiene

Prot. PG BO/2006/
Bologna, lì
Rif. prot. PG BO/2006/0004044 del 15/05/2006
Fascicolo 2006/XXXI.001/489
SINA n. 798/06 Faldone n.

Spett.le
Dipartimento di Sanità Pubblica
Azienda USL Bologna
Area Territoriale Pianura Est e Ovest
U.O. Salute dell'Abitato
Via Fariselli, 4
40016 S. Giorgio di Piano (BO)

e p.c. Spett.le
Comune di Castel Maggiore
Ufficio Tecnico
Via Matteotti, 10
40013 Castel Maggiore (BO)
c.a. Michele Saglioni

**OGGETTO: VARIANTE SPECIFICA N. 10/2006 AL PRG DEL COMUNE DI
CASTEL MAGGIORE. (DELIBERA DEL CONSIGLIO
COMUNALE N. 38 DEL 26/04/2006).**

Vs Prot. 77885 del 08/05/2006.

In merito a quanto in oggetto, esaminata la documentazione presentata, rispetto alle tredici varianti proposte si rileva quanto segue:

VARIANTE 1 : via Passo Pioppe – Zona Omogenea E

- Su un'area di circa mq 50.000 si intende realizzare una fattoria didattica ad indirizzo biologico.
- Il tipo di attività prevede il riordino superficiale dei terreni, la costruzione di edifici di servizio di tipo prefabbricato in legno, la costituzione di aree boscate e frutteti, la produzione di ortaggi e piante officinali, la realizzazione di vasca per la coltura di piante acquatiche e l'allevamento di pesci, l'allevamento di animali di bassa corte, l'introduzione di tecniche innovative per la produzione di energia per la concimazione e per le operazioni colturali biologiche (non meglio specificate).

- Trattasi di variante normativa apportata con l'introduzione dell'art. 37/bis e la creazione della zona agricola speciale E3 nelle Norme di Attuazione e conseguente modifica cartografica.

In merito alla Variante 1 si esprime PARERE FAVOREVOLE a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni specifiche:

1. La gestione e l'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici dovrà essere progettata ed eseguita nel rispetto delle norme regionali vigenti in materia e secondo le prescrizioni igieniche fornite dall'Azienda USL;
2. In fase progettuale delle opere dovranno essere accuratamente dettagliate le modalità di gestione dei reflui zootecnici e dei reflui domestici e dovranno essere documentate le tecniche per la produzione di energia con le valutazioni ambientali riferite in particolare alle matrici Rumore, Inquinamento atmosferico, Emissioni odorose.

VARIANTE 2 : via Passo Pioppe – Corte n. 51 denominata Villa Gelmi.

- Trattasi di riclassificazione di edificio rurale ora individuato con la lettera "D" in edificio di tipo "E" (casa ad elementi giustapposti con portico).
- La variante comporta solamente la modifica cartografica e non normativa.

In merito alla Variante 2, che non contiene elementi di rilevanza ambientale, si esprime PARERE FAVOREVOLE.

VARIANTE 3 : via Matteotti – Corte n. 194 denominata Podere S. Proccolo.

- Trattasi di classificazione di edifici rurali, per i quali non era riconosciuto un valore storico-testimoniale, in edifici di tipo "D" ed "H" di cui all'Art. 25 delle Norme di Attuazione.
- La variante comporta solamente la modifica cartografica e non normativa.

In merito alla Variante 3, che non contiene elementi di rilevanza ambientale, si esprime PARERE FAVOREVOLE.

VARIANTE 4 : via Saliceto – Corte n. 237 Fabbricato "Z".

- Trattasi di prevedere l'ampliamento delle destinazioni d'uso del fabbricato "Z" disciplinato dall'Art. 28 delle Norme di Attuazione (ripristino tipologico dei ruderi) e di tutti gli altri fabbricati analogamente classificati ma non quantificati ed indicati.
- Si intendono consentire usi diversi dalla residenza quali attività ricettive, di ristorazione, terziarie.
- Gli edifici si trovano in prossimità di un elettrodotto.
- Si intende inoltre introdurre una specificazione relativa alla dotazione di parcheggi privati a servizio delle attività ricettive, di ristorazione e terziarie che dovrà essere almeno pari al 100% della superficie utile.
- Trattasi di modifica Normativa apportata introducendo all'Art. 28 punto 2.2 ed all'Art 22 punto 7 delle N.d.A. le relative specificazioni.

In merito alla Variante 4 si esprime PARERE FAVOREVOLE a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni specifiche:

1. Per le destinazioni d'uso diverse dalla residenza in fase di progettazione esecutiva dovrà essere fornita una Documentazione di Impatto Acustico redatta ai sensi della L. 447/95. La D.O.I.M.A. dovrà definire le sorgenti sonore significative, i ricettori sensibili esposti e, qualora necessario, le opere di mitigazione finalizzate al rispetto dei limiti di legge in materia di inquinamento acustico.
2. Nel caso in cui gli edifici ricadano all'interno della Fascia di rispetto Elettrodotti si ritiene non debba essere consentito l'aggravio dell'esposizione della popolazione. Per ogni edificio interessato si ritiene che tale esposizione debba essere attentamente valutata e pertanto in fase esecutiva della progettazione dovrà essere fornita idonea documentazione tecnica utile alle valutazioni di competenza di codesto Dipartimento di Prevenzione.

VARIANTE 5 : via Muraglia – Corte n. 129 Fabbricato "K".

- Trattasi di riclassificazione di edificio rurale ora individuato con la lettera "K" in edificio di tipo "G" (casella) per il quale è consentito l'uso abitativo.
- L'edificio si trova in prossimità della fascia di salvaguardia per la nuova viabilità.
- La variante comporta solamente la modifica cartografica e non normativa.

In merito alla Variante 5, si esprime PARERE FAVOREVOLE a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni specifiche:

1. Nel caso l'edificio venga destinato all'uso abitativo, la compatibilità acustica dell'intervento dovrà essere dimostrata mediante elaborazione di una Valutazione di Clima Acustico redatta ai sensi della L. 447/95 che dovrà necessariamente considerare la sorgente sonora costituita dalla nuova viabilità prevista nella fascia di salvaguardia adiacente.
2. Nel caso in cui la zona non sia servita da rete fognaria pubblica dovrà essere richiesta ed ottenuta una nuova Autorizzazione allo Scarico in acque superficiali e pertanto la rete fognaria interna dovrà essere necessariamente dotata di sistemi di trattamento in conformità a quanto previsto dalla D.G.R. 1053/2003.

VARIANTE 6 Corti ed edifici Isolati di rilevanti dimensioni.

- La variante intende normare il frazionamento di alcune tipologie edilizie di valore storico e testimoniale ("D" "E" "F" "T") di dimensioni maggiori di 300 mq, al di fuori dell'Abaco riportato in Allegato 2 delle N.d.A. al PRG.
- Si intende anche eliminare totalmente il limite del numero di alloggi agli edifici di tipologia "A" (villa).
- Condizione necessaria all'applicazione della Variante, oltre alla dimensione dell'immobile, è la distanza a non più di 100 metri da strade di rilievo comunale e sovracomunale (via di Corticella, via Lame, via Saliceto, via Galliera, via Porrettana) in grado di recepire nuovo traffico derivante dai cambi d'uso e per le quali è inoltre già prevalentemente presente il servizio di raccolta dei rifiuti urbani, ed il servizio di trasporto scolastico.
- Si rileva che le valutazioni effettuate sulle infrastrutture ed i servizi presenti non hanno riguardato il sistema di rete fognaria pubblica e depurazione, ove presente, che soprattutto per le aree servite al di fuori del capoluogo spesso già presenta problemi di capacità.
- La variante identifica graficamente n. 37 corti o edifici isolati interessati (ricompresi in una riquadratura) alcuni dei quali sono interessati da vincoli infrastrutturali.

- Gli edifici isolati o corti identificati con i numeri 236, 223, 237, 209, 140 ricadono almeno in parte all'interno della fascia di Tutela di Elettrodotto.
- La corte n. 40 sembra ricadere in parte in zona fluviale ZF.

In merito alla Variante 6, si esprime PARERE FAVOREVOLE a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni specifiche:

1. Nei casi in cui gli edifici ricadano all'interno della Fascia di rispetto Elettrodotti si ritiene non debba essere consentito l'aggravio dell'esposizione della popolazione e pertanto si ritiene che per tali edifici debba esserne dimostrata l'usabilità. Per ogni edificio isolato o corte interessata l'esposizione dovrà essere attentamente valutata e dimostrata in fase esecutiva della progettazione, con particolare riferimento alle corti n. 236, 223, 237, 209, 140, e pertanto dovrà essere fornita idonea documentazione tecnica utile alle valutazioni di competenza di codesto Dipartimento di Prevenzione.
2. Nel caso di cambio di destinazione d'uso degli edifici dovrà essere prodotta idonea documentazione acustica redatta da tecnico Competente ai sensi della L. 447/95.
3. Nei casi in cui la zona non sia servita da rete fognaria pubblica dovrà essere richiesta ed ottenuta una nuova Autorizzazione allo Scarico in acque superficiali e pertanto la rete fognaria interna dovrà essere necessariamente dotata di sistemi di trattamento in conformità a quanto previsto dalla D.G.R. 1053/2003.
4. Per gli interventi in zone interessate dal servizio di pubblica fognatura, se confluyente ad impianto di depurazione diverso da quello di Bologna, dovrà essere verificata preventivamente con ATO 5 la capacità idraulica e depurativa dell'infrastruttura fognaria esistente; il relativo Parere dovrà essere allegato alla documentazione progettuale.
5. Per la corte n. 39 le opere non potranno comunque interessare la Zona Fluviale ZF.

VARIANTE 7 : via Gramsci angolo via Curiel – Area ex distributore carburanti Shell Italia.

- Trattasi di trasformazione di area di circa mq. 1000 già destinata a servizio distribuzione carburanti in zona omogenea B2 per la realizzazione di mq 265 di S.U. destinati a residenza e terziario e mq. 290 di parcheggio pubblico.
- L'area, già sottoposta ad indagine preliminare, risulta soggetta a Piano di Bonifica ai sensi del D.M. 471/99.
- Trattasi di variante cartografica e normativa.

In merito alla Variante 7, si esprime PARERE FAVOREVOLE a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni specifiche:

1. Il sito dovrà essere reso idoneo all'utilizzo residenziale e riportato a valori di concentrazione limite conformi a quelli indicati in colonna A della Tab. 1 allegata al D.M. 471/99.
2. Le opere di costruzione e trasformazione dell'area non potranno essere eseguite fino all'ottenimento della Certificazione Provinciale di avvenuta bonifica del sito.
3. La compatibilità acustica dell'intervento dovrà essere dimostrata mediante elaborazione di una Valutazione di Clima Acustico redatta ai sensi della L. 447/95 da allegare al progetto esecutivo degli interventi.

VARIANTE 8 : via Costituzione – Progetto Unitario 2.

- Viene proposto un diverso assetto della distribuzione del verde pubblico e dei parcheggi e l'area viene suddivisa in due parti all'interno dello stesso perimetro per una migliore gestione delle ripartizioni fra le varie proprietà.
- Non è possibile verificare se il nuovo assetto preveda lo spostamento degli edifici dal sedime originario ed in particolare se gli stessi si avvicinino alla via Costituzione.

In merito alla Variante 8, si esprime PARERE FAVOREVOLE a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni specifiche:

1. La compatibilità acustica dell'intervento nel nuovo assetto dovrà essere dimostrata mediante elaborazione di una Valutazione di Clima Acustico redatta ai sensi della L. 447/95 da allegare al progetto esecutivo degli interventi.

VARIANTE 9 : via Bondanello, 83 – Corte n. 7 Fabbricato "S"

- Trattasi di riclassificazione di edificio rurale ora individuato con la lettera "S" in edificio di tipo "F" (stalla-fienile).
- La variante comporta solamente la modifica cartografica e non normativa.

In merito alla Variante 9, , si esprime PARERE FAVOREVOLE a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni specifiche:

1. Nel caso di cambio di destinazione d'uso dell'edificio dovrà essere prodotta idonea documentazione acustica redatta da tecnico Competente ai sensi della L. 447/95.
2. Nel caso in cui la zona non sia servita da rete fognaria pubblica dovrà essere richiesta ed ottenuta una nuova Autorizzazione allo Scarico in acque superficiali e pertanto la rete fognaria interna dovrà essere necessariamente dotata di sistemi di trattamento in conformità a quanto previsto dalla D.G.R. 1053/2003.

VARIANTE 10 : via Bondanello, 71 – Corte n. 2 Fabbricato "S"

- Trattasi di riclassificazione di edificio rurale da "S" ad "F" (stalla – fienile); all'interno di un capannone realizzato negli anni '70 esiste ancora il precedente fabbricato che si intende ripristinare mediante demolizione del capannone stesso che lo contiene.
- Si chiede contestualmente il cambio d'uso a residenza.
- Vista la tipologia di edificio (capannone) e l'epoca di realizzazione è probabile che la copertura dell'edificio e forse altre parti dello stesso siano state realizzate in cemento amianto e che tale materiale sia ancora presente.
- E' altresì previsto l'ampliamento della sede stradale comunale ed il tombamento del fosso stradale nel tratto prospiciente la proprietà.
- Trattasi di variante grafica e normativa.

In merito alla Variante 10, , si esprime PARERE FAVOREVOLE a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni specifiche:

1. Nel capannone da demolirsi dovrà essere verificata l'eventuale presenza di manufatti in cemento amianto e nel caso siano presenti la demolizione dovrà essere vincolata

alla presentazione di uno specifico Piano di Bonifica che dovrà essere preventivamente presentato ed approvato dal Dipartimento di Sanità Pubblica.

2. Il tombamento del fosso stradale dovrà essere eseguito nel rispetto delle prescrizioni fornite dal gestore del corpo idrico.
3. Per il cambio d'uso a residenza dovrà essere dimostrata la compatibilità acustica dell'intervento mediante elaborazione di una Valutazione previsionale di clima acustico redatta ai sensi della L.447/95 da allegare alla documentazione progettuale della richiesta di Permesso a Costruire.

VARIANTE 11 : Nuova viabilità di circonvallazione nord Trebbo di Reno.

- Trattasi di previsione urbanistica per la realizzazione di **strada extraurbana secondaria**.
- L'opera è inserita nell'Allegato B.2. alla L.R. 9/99 al punto 40) e nell'elenco B dell'Allegato 3 alla parte seconda del D.L.gs 152/06 al punto 7 g) e pertanto deve essere sottoposta quantomeno a procedura di verifica (screening) dell'impatto ambientale.
- La documentazione fornita non offre sufficienti elementi al fine di potersi esprimere sull'impatto ambientale dell'opera.

In considerazione di quanto sopra e di quanto contenuto nella normativa di riferimento sulla Valutazione di Impatto Ambientale si ritiene che al momento non vi siano le condizioni per esprimersi in merito alla Variante in oggetto.

La Variante urbanistica potrà essere esaminata solo alla luce delle verifiche effettuate nell'ambito della Procedura di Verifica o della Procedura di Valutazione dell'Impatto Ambientale

VARIANTE 12 : via Di Vittorio – Progetto Unitario X (ex Villa Magistrini).

- Trattasi di ripermimetrazione dell'intervento con spostamento del perimetro di comparto verso est fino al limite di proprietà.
- La variante si rende necessaria in conseguenza delle opere di compensazione idraulica effettuate sul margine del Canale Navile e della realizzazione delle rampe di accesso al corso d'acqua per gli interventi di manutenzione.
- Trattasi di variante grafica e normativa.

In merito alla Variante 12, , si esprime PARERE FAVOREVOLE nel rispetto delle prescrizioni già espresse con Parere ARPA prot. 1310/03 del 13/03/2003 relativo alla precedente Variante Specifica 2/2002.

VARIANTE 13 : Rete Ecologica.

- Trattasi dell'inserimento nel PRG della previsione di "rete ecologica".
- Trattasi di variante grafica e normativa.

In merito alla Variante 13, , si esprime PARERE FAVOREVOLE a condizione che la previsione sia in linea con il progetto di reti ecologiche di cui al PTCP.

Il Tecnico Competente in Acustica Ambientale
(p.i. Maurizio Gherardi)

Il Tecnico della Prevenzione
(p.i. Patrizia Albertelli)

IL RESPONSABILE DEL DISTRETTO
(dott. Vittorio Gandolfi)