

**Provincia di Reggio Emilia**

**COMUNE DI REGGIOLO**

**PIANO REGOLATORE GENERALE  
VARIANTE GENERALE 2000**

**Variante speciale 2 - 2015**

**NTA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**EP 9 - V.2/2015**

**ADOZIONE CON DCC N. 39 DEL 18/06/2015**

**APPROVAZIONE CON DCC N. 61 DEL 29/09/2015**

**Progettisti:**

**Prof. Arch. Leonardo Benevolo**

**Arch. Stefano Piccioli**

**Ing. Luigi Benevolo**

**Gruppo di lavoro:**

**STUDIO ARCHITETTI BENEVOLO CELLATICA (BS)**

**STUDIO ARCHITETTO PICCIOLI RIMINI (RI)**

**REDAZIONE VARIANTE SPECIALE N.2/2015 AL P.R.G.**

**Progettista Arch. Mariagrazia Gazzani**

**Consulente Geom. Luca Chiappini**

**IL SINDACO**

**Il Segretario Generale**

**Il Dirigente**

**COMUNE DI REGGIOLO**  
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

**PIANO REGOLATORE GENERALE 2000**

**PROGETTISTI:**

PROF. ARCH. LEONARDO BENEVOLO  
ARCH. STEFANO PICCIOLI  
ING. LUIGI BENEVOLO

**GRUPPO DI LAVORO:**

STUDIO ARCHITETTI BENEVOLO - CELLATICA (BS)

PROF. ARCH. LEONARDO BENEVOLO  
ING. LUIGI BENEVOLO  
ARCH. FABIO GAVAZZI  
ARCH. FRANCESCA TRAVERSI  
ARCH. CHIARA VALTORTA  
ARCH. ILEANA SOSA

STUDIO ARCHITETTO PICCIOLI - RIMINI

ARCH. STEFANO PICCIOLI  
ARCH. FULVIO PESARESI  
ARCH. TOMMASO PICCIOLI  
ARCH. GIOVANNA BATTISTINI  
ARCH. SUSI PASINI  
ARCH. CINZIA BERARDI

**CONSULENTI:**

AMBIENTE ITALIA - MILANO  
COMPAGNIA GENERALE DI RIPRESE AEREE - PARMA  
GEOLOGO DOTT. DOMENICO BARANI

## **VARIANTE SPECIALE 2 - 2015**

### **PROGETTISTA:**

ARCH. MARIAGRAZIA GAZZANI  
UFFICIO TECNICO COMUNE DI REGGIOLO

### **CONSULENTE:**

GEOM. LUCA CHIAPPINI  
UFFICIO TECNICO COMUNE DI REGGIOLO

# TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

## ART. 1 - CONTENUTO E FINALITÀ DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Il Piano Regolatore Generale (PRG) disciplina -anche attraverso lo strumento dell'azzonamento (o zonizzazione) l'intero territorio comunale con riferimento -in particolare- all'uso del suolo e dei manufatti edilizi ed urbanistici.

2. Il PRG peraltro detta e definisce, rispettivamente, le speciali disposizioni, i vincoli e, in genere, le cautele necessarie a garantire la difesa del suolo, la tutela dell'ambiente, la salvaguardia della salute pubblica, il recupero ed il positivo riuso del patrimonio edilizio esistente nonché l'adeguata attrezzatura di servizi, di spazi ed impianti pubblici o di uso pubblico riservati alle attività collettive, al verde pubblico ed al parcheggio pubblico.

3. Il PRG individua -anche per mezzo di specifiche fasce di rispetto o di linee di arretramento della fabbricazione - le zone nelle quali l'uso del suolo e gli interventi sono limitati per esigenze di tutela di specifici impianti (quali i cimiteri) o di specifiche infrastrutture (quali strade, linee ferroviarie, aeroporti). Quando tale tutela è perseguita pure da altre disposizioni speciali di legge o di regolamento, queste ultime -se più restrittive quanto alle possibilità di uso o più estese quanto alla dimensione dell'ambito di rispetto- prevalgono sulle previsioni e sulle disposizioni del PRG.

4. I vincoli e le limitazioni, conseguenti alla presenza di particolari beni (aventi valore naturalistico, archeologico, monumentale, storico, architettonico o di altro genere comunque riconosciuto meritevole di tutela dal vigente ordinamento) o di particolari impianti od infrastrutture (quali elettrodotti ed oleodotti) nonché di particolari esigenze di sicurezza o di igiene, prevalgono -se incompatibili- sulle previsioni e sulle disposizioni del PRG, ancorché detti vincoli e limitazioni non risultino dagli elaborati del PRG medesimo.

## ART. 2 - CONTENUTO E FINALITÀ DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono parte integrante della disciplina urbanistica del PRG, definendo il significato e la portata delle diverse previsioni di azzonamento nonché le modalità e le procedure di attuazione della suddetta disciplina con riferimento ai vari interventi e all'uso del suolo e dei manufatti edilizi.

## ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI IL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Il Piano Regolatore Generale (PRG) del comune di Reggiolo, redatto ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni, e della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n° 47 e successive modificazioni, è costituito dai seguenti elaborati:

(EP elaborato prescrittivo, ED elaborato descrittivo, illustrativo, di sintesi o propositivo)

Elaborato	ED 1	- Relazione Illustrativa di P.R.G.
Tavola	EP 1.0	- Zonizzazione del territorio comunale - Tavola Sinottica
Tavola	EP 1.1	- Zonizzazione del territorio comunale – scala 1: 5.000
Tavola	EP 1.2	- Zonizzazione del territorio comunale – scala 1: 5.000
Tavola	EP 1.3	- Zonizzazione del territorio comunale – scala 1: 5.000
Tavola	EP 1.4	- Zonizzazione del territorio comunale – scala 1: 5.000
Tavola	EP 1.5	- Zonizzazione del territorio comunale – scala 1: 5.000
Tavola	EP 1.6	- Zonizzazione del territorio comunale – scala 1: 5.000
Tavola	EP 1.7	- Zonizzazione del territorio comunale – scala 1: 5.000
Tavola	EP 2.0	- Zonizzazione del territorio urbanizzato - Tavola Sinottica
Tavola	EP 2.1	- Zonizzazione del territorio comunale – scala 1:2.000
Tavola	EP 2.2	- Zonizzazione del territorio comunale – scala 1:2.000
Tavola	EP 2.3	- Zonizzazione del territorio comunale – scala 1:2.000
Tavola	EP 2.4	- Zonizzazione del territorio comunale – scala 1:2.000
Tavola	EP 2.5	- Zonizzazione del territorio comunale – scala 1:2.000
Tavola	EP 2.6	- Zonizzazione del territorio comunale – scala 1:2.000

Tavola	EP 3.1	- Zona A1 – Centro Storico – Unità edilizie
Tavola	EP 3.2	- Zona A1 – Centro Storico – Tipologie edilizie
Tavola	EP 3.3	- Zona A1 – Centro Storico – Morfologie del tessuto
Tavola	EP 3.4	- Zona A1 – Centro Storico – Modalità di intervento
Tavola	EP 4.1	- Zona A2 – Borghi storici – Brugneto
Tavola	EP 4.2	- Zona A2 – Borghi storici – Reggiolo
Tavola	EP 4.3	- Zona A2 – Borghi storici – Villanova
Elaborato	EP 5.1	- Zona A3.1 – Edifici o complessi isolati di interesse Storico monumentale – Schede e planimetrie
Elaborato	EP 5.2	- “Corti Reggionesi”: Complessi storici in territorio Agricolo – Schede normative
Tavola	EP 6	- Classificazione viabilità e piste ciclabili
Elaborato	EP 7	- Piano dei servizi
Tavola	EP 7.1	- Piano dei servizi – scala 1: 5.000
Tavola	EP 7.2	- Piano dei servizi – scala 1: 5.000
Tavola	EP 7.3	- Piano dei servizi – scala 1: 5.000
Tavola	EP 7.4	- Piano dei servizi – scala 1: 5.000
Tavola	EP 7.5	- Piano dei servizi – scala 1: 5.000
Tavola	EP 7.6	- Piano dei servizi – calcolo degli standards
Tavola	EP 8	- Ricognizione dei vincoli in atto sul territorio comunale
Elaborato	EP 9	- Norme tecniche di attuazione
Elaborato	EP 9.1	- Norme tecniche di attuazione – Allegato 1 Zone C – Schede di progetto
Tavola	EP 10	- Zonizzazione ambientale
Elaborato	EP 10.1	- Zonizzazione ambientale – Allegato 1
Elaborato	EP 10.2	- Zonizzazione ambientale – Allegato 2
Elaborato	EP 10.3	- Zonizzazione ambientale – Allegato 3
Tavola	EP 11	- Perimetrazione del territorio urbanizzato
Tavola	ED 2	- Sintesi schematica delle previsioni di PRG
Elaborato	ED 3.0	- Indagine Geologica – Relazione Illustrativa
Tavola	ED 3.1	- I.G. – Ubicazione Sondaggi ed Aree di Intervento Urbanistico
Elaborato	ED 3.2.1	- I.G. – Risultati Prove Geotecniche in Sito Volume primo – sondaggi dal n. 1 al n. 32
Elaborato	ED 3.2.2	- I.G. – Risultati Prove Geotecniche in Sito Volume secondo – sondaggi dal n. 33 al n. 65
Tavola	ED 3.2.A	- I.G. – Litologia di Superficie
Tavola	ED 3.2.B	- I.G. – Sezioni Litostratigrafiche Interpretative
Elaborato	ED 3.3	- I.G. – Schede descrittive delle Aree di Intervento Urbanistico
Tavola	ED 3.3.A	- I.G. – Curve di livello
Tavola	ED 3.3.B	- I.G. – Carta morfologica
Tavola	ED 3.4	- I.G. – Idrografia di superficie
Tavola	ED 3.5	- I.G. – Carta idrogeologica
Tavola	ED 3.6	- I.G. – Aree a deflusso difficoltoso
Tavola	ED 3.7	- I.G. – Carta della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi
Tavola	ED 3.8	- I.G. – Unità territoriali di riferimento
Elaborato	ED 3.9	- I.G. – Relazione Geologica finalizzata alle “Zone Nord-Est”
Elaborato	ED 3.10	- I.G. – Relazione Geologica finalizzata alla “Zona Gorna”
Elaborato	ED 3.11	- I.G. – Relazione Geologica finalizzata alla “Zona Via Gavello”
Elaborato	ED 3.12	- I.G. – Relazione Geologica finalizzata alla “Zona Villanova”
Elaborato	ED 3.13	- I.G. – Relazione Geologica finalizzata alla “Zona Via Ariosto”
Elaborato	ED 3.14	- I.G. – Relazione Geologica finalizzata alla “Zona Parr. di Brugneto”
Elaborato	ED 3.15	- I.G. – Relazione Geologica finalizzata alla “Zona Via Pandelici”
Elaborato	ED 3.16	- I.G. – Relazione Geologica finalizzata alla “Zona Rame”
Elaborato	ED 4	- Indagine sulla Zona A1 e relative Schede.

**ART. 4 - EVENTUALI DIFFORMITÀ O CONTRASTI TRA ELABORATI DI PRG, TRA PRG E REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. In caso di difformità o contrasti tra più elaborati grafici del PRG, prevalgono gli elaborati prescrittivi e - tra questi- gli elaborati a scala di maggior dettaglio, limitatamente alle parti che costituiscono specifico oggetto di detti elaborati. Le schede di progetto allegate alle presenti NTA prevalgono sugli elaborati grafici; altrettanto vale per le presenti NTA che prevalgono su detti elaborati, ma non sulle schede di progetto.

2. Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il PRG, prevalgono le descrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

## ART. 5 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

1. Il PRG, per dettare la disciplina urbanistica del territorio comunale, suddivide quest'ultimo in zone regolate dalle norme speciali del [Titolo II°](#) delle presenti NTA.

2. Dette zone sono individuate dal PRG nel rispetto di quanto stabilito, in materia di zone territoriali omogenee, dalla vigente legislazione regionale.

3. In relazione alla disciplina del D.M. 2/4/1968 n. 1444, debbono considerarsi di completamento, oltre alle aree classificate come [B](#), le aree classificate come [D1](#), [D2](#).

## ART. 6 - ZONE DI RECUPERO

1. In relazione alle condizioni di degrado del patrimonio edilizio esistente, ovvero del contesto urbano, sono individuate -ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 e dell'art. 44 della legge regionale n. 47/1978 e successive modificazioni- le zone [A](#), [BO](#), [B1](#), [D1](#), [D2](#) come zone di recupero.

## ART. 7 – DEROGHE

1. La disciplina dettata dal PRG può essere derogata nei soli casi e con le procedure di cui all'art. 41 quater della legge n.1150/1942 e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 54 della legge regionale n. 47/1978, come sostituito dall'art. 46 della legge regionale n. 23/1980.

2. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, la deroga stessa è subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblica che rende possibile la deroga medesima.

## ART. 8 - USO TEMPORANEO DI EDIFICI O DI AREE

1. Gli edifici esistenti, anche di proprietà privata, possono, nonostante la diversa destinazione prevista dal PRG per essi e per le aree su cui insistono, essere utilizzati per l'insediamento di servizi pubblici o d'interesse pubblico a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore del servizio assumano -in solido tra loro, per mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari- l'obbligo di ripristinare l'uso originario alla scadenza del termine.

2. L'uso temporaneo di aree o di edifici per altre funzioni è disciplinato dal Regolamento Edilizio.

## ART. 9 - COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE

1. Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale (se asservite all'uso pubblico) ovvero private assoggettate a pubblico uso, può essere consentito l'insediamento delle attività commerciali di cui alla legge n. 112/1991 nel rispetto delle determinazioni al riguardo assunte dal Comune nonché a condizione che detto uso non comporti una significativa compromissione delle esigenze urbanistiche configurate dalla destinazione di PRG e, in genere, di corretto assetto funzionale del territorio comunale nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare e di igiene del territorio.

2. Sulle aree private -messe a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari- il suddetto insediamento è consentito esclusivamente ove il relativo uso sia compatibile con la specifica destinazione prevista dal PRG e con le esigenze di corretto assetto funzionale del territorio comunale, di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare e di igiene del territorio nonché ove le aree messe a disposizione del Comune abbiano superficie tale da sopperire anche alle necessità di parcheggio pubblico indotte dall'insediamento.

3. L'insediamento di edicole e di distributori di carburante su aree appartenenti al demanio stradale è consentito a condizione che lo stesso avvenga nel rispetto delle esigenze di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare e comporti la presenza di manufatti per la cui rimozione sia data garanzia per mezzo di fidejussione bancaria di importo pari o superiore al costo previsto per la rimozione stessa.

4. Gli insediamenti di cui al presente articolo non debbono comunque comportare riduzione del patrimonio arboreo.

## ART. 10 - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG

1. Il PRG è attuato -nei tempi eventualmente prescritti dagli strumenti allo scopo previsti dall'ordinamento nazionale e/o regionale- per mezzo di interventi edilizi diretti (assentiti con autorizzazione o con concessione edilizia), dei piani urbanistici preventivi (piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata; piani di recupero di iniziativa pubblica o privata; piani per l'edilizia economica e popolare; piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi) previsti e disciplinati dall'ordinamento nazionale e/o regionale nonché dai progetti di opere pubbliche.

2. Le tavole prescrittive EP del PRG individuano le zone e le aree nelle quali gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di piani urbanistici preventivi; detta individuazione avviene mediante perimetrazione di ambiti territoriali, che debbono interamente costituire oggetto del piano urbanistico preventivo nella loro integralità.

3. Nelle porzioni di territorio perimetrati dal PRG e sottoposto a scheda la potenzialità edificatoria ancorché determinata solo da alcune aree, si intende distribuita su tutte le aree incluse nell'ambito territoriale perimetrato, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni.

4. Qualora il Comune (od altro ente pubblico) intenda procedere alla realizzazione di strade o di parcheggi pubblici, previsti dal P.R.G. nell'ambito dei suddetti perimetri, prima che sia stato approvato il necessario piano urbanistico preventivo od assentito il progetto di intervento edilizio diretto unitario, le aree necessarie al riguardo vengono acquisite dal Comune, fermo restando in capo ai proprietari, il relativo diritto di utilizzazione edificatoria con le obbligazioni e gli oneri annessi.

## ART. 11 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PRG

1. Le costruzioni esistenti in contrasto con il PRG, ivi comprese quelle ricadenti in aree assoggettate a pianificazione urbanistica preventiva, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo, che non modifichino la destinazione d'uso in atto come definita dalle presenti norme, non aumentino la [Su](#).

2. Per i fabbricati esistenti che abbiano, sulla rispettiva area di pertinenza, un [Uf](#) maggiore di quello ammesso dalla norma di zona è consentito un intervento di ristrutturazione edilizia con conservazione della [Su](#) esistente nel rispetto dell'[H](#) consentita per la zona e delle prescrizioni in materia di destinazioni d'uso. E' consentito anche l'intervento di demolizione e ricostruzione con conservazione della [Su](#) esistente nel rispetto dell'[H](#) consentita per la zona, delle distanze dai confini previste nei casi di nuova costruzione e delle prescrizioni in materia di destinazioni d'uso.

3. Per gli edifici posti in [zona G](#) od in [zona F](#) od in zona per la viabilità, sono consentiti gli interventi di cui al precedente primo comma.

4. Per gli edifici in contrasto con le sole norme riguardanti le distanze, sono consentiti, oltre agli interventi di cui al primo comma, anche gli interventi di ristrutturazione con aumento della [Su](#) e di adeguamento igienico entro le quantità ammesse nelle singole zone, purché le parti nuove rispettino le prescrizioni di zona in materia di distanze.

5. Per gli edifici in contrasto con le norme riguardanti le distanze (dai confini o dalle strade) e compresi in fasce di rispetto stradali, ferroviarie, fluviali, costiere, cimiteriali e simili, sono consentiti, oltre agli interventi di cui al primo comma, gli interventi di ristrutturazione.

## ART. 12 - STRUTTURA DELLA NORMATIVA

1. L'apparato normativo è costituito da quattro corpi di norme: le disposizioni generali, le norme urbanistiche, le norme dei vincoli, le norme ambientali.

2. Le disposizioni generali: enunciano i contenuti e le finalità del P.R.G., elencano gli elaborati che lo costituiscono, e stabiliscono la nomenclatura e le norme di carattere generale.

Sono contenute nel [TITOLO I°](#)

3. Le norme urbanistiche - norme speciali di zona - disciplinano la destinazione dei suoli e dei manufatti in rapporto agli obiettivi generali e specifici della pianificazione: entrano in salvaguardia con l'adozione del P.R.G. e divengono operanti con la sua approvazione.

Sono contenute nel [TITOLO II°](#)

4. Le norme dei vincoli esplicitano i divieti e le limitazioni poste sul territorio in forza di specifiche determinazioni del P.R.G., oppure di leggi vigenti: sono immediatamente operanti le norme dei vincoli derivanti da leggi vigenti o piani sovraordinati approvati; entrano in salvaguardia con l'adozione del P.R.G. e divengono operanti con la sua approvazione le norme dei vincoli derivanti da determinazioni del P.R.G.

Sono contenute nel [TITOLO III°](#)

5. Le norme ambientali afferiscono al sistema delle prescrizioni e delle modalità esecutive di opere in aree a rischio in ordine all'impatto sull'ambiente: diventano operanti solo con l'assunzione entro strumenti regolamentari, quali il Regolamento Edilizio, il Regolamento di Igiene, il Regolamento di Polizia Rurale, il Regolamento del Verde.

Sono contenute nel [TITOLO IV°](#)

## ART. 13 - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è regolata con i seguenti parametri ed indici urbanistici:

1.1) *St = Superficie territoriale.* E' l'area appartenente alla medesima zona e sub-zona, inclusa nell'ambito territoriale oggetto di un piano urbanistico preventivo; essa va misurata al lordo della parte delle suddette aree che il piano urbanistico preventivo destina a strade ed a spazi pubblici o di uso pubblico.

1.2) *Sf = Superficie fondiaria.* E' l'area appartenente alla medesima zona e sub-zona, costituente pertinenza urbanistica della Su realizzata e prevista sull'area medesima; essa va misurata al netto delle aree destinate o comunque soggette all'uso pubblico;

1.3) *Sm = Superficie minima di intervento.* Esprime la misura minima della superficie che deve costituire oggetto del piano urbanistico preventivo o del singolo progetto da assentire con concessione edilizia. Nelle [zone B](#) la Sm può essere costituita dalla somma della superficie di più aree non contigue ma, in ogni modo, poste entro una circonferenza ideale di diametro non superiore a 500 m.

1.4) *Sc = Superficie coperta.* E' quella dell'area individuata dalla proiezione sul suolo del filo esterno degli edifici e dei manufatti esistenti ed in progetto; sono computate anche le superfici individuate dalla proiezione sul suolo dei volumi aggettanti (bow-window), dei balconi e delle pensiline di sporgenza superiore a 1,5 m., dei portici, dei loggiati, anche se completamente aperti. Non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante.

1.5) *Q = Rapporto massimo di copertura.* E' misurato in percentuale, fra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

1.6) *Ut = Indice di utilizzazione territoriale.* Esprime il rapporto massimo fra la Su costruibile e la St.

1.7) *Uf = Indice di utilizzazione fondiaria.* Esprime il rapporto massimo fra la Su costruibile e la Sf; ove aree appartenenti a zone ed a sub-zone per le quali sia previsto l'indice Uf- vadano a costituire oggetto di un piano urbanistico preventivo, l'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut.

1.8) *Ui = Indice di impermeabilizzazione.* Esprime il rapporto massimo fra superficie impermeabilizzata e superficie del lotto

## ART. 14 - DESCRIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E GLOSSARIO DI ALCUNI TERMINI UTILIZZATI NELLE PRESENTI NTA

1. Le presenti NTA utilizzano i seguenti parametri ed usano -tra gli altri- i seguenti termini nell'accezione di seguito indicata.

2. Per edifici esistenti si intendono gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

2.1) *Su = Superficie utile*. E' la somma delle superfici di tutti i piani (ivi compresi i piani terra e quelli a soppalco), misurate al lordo delle strutture in elevazione esterne (calcolate per uno spessore massimo di 30 cm.) ed interne. Per superficie del piano si intende il massimo ingombro delle strutture orizzontali, delimitate o meno da murature perimetrali e, alla presenza di strutture portanti inclinate, l'ingombro delimitato dalla loro proiezione in pianta (calcolato anch'esso per uno spessore massimo di 30 cm.). Dal computo della superficie utile sono esclusi:

- a) le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura;
- b) le scale aperte non racchiuse da murature o infissi;
- c) i balconi ed i terrazzi scoperti;
- d) i sottotetti, la cui altezza al colmo (senza considerare eventuali controsoffittature) non sia superiore a m. 2,40 e in gronda a m. 0,60;
- e) le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché, fino al 10% della Superficie Utile complessiva del fabbricato, le logge coperte e le superfici porticate private;
- f) le superfici ad uso cantina o deposito, purché realizzate al piano terreno o in costruzioni indipendenti fuori terra, nella misura massima del 10% della Superficie utile complessiva del fabbricato e per un massimo di mq.8,00 per ogni singola unità immobiliare;
- g) la superficie netta calpestabile delle scale condominiali interne, dei relativi atrii di ingresso, pianerotoli intermedi e di piano, i vani per gli ascensori, per tutta l'altezza dell'edificio;
- h) gli spazi con destinazione a garage nella misura massima di 1 mq. ogni 10 mc. del Volume (V) del fabbricato;
- i) gli spazi relativi agli impianti tecnologici connessi con il funzionamento dell'edificio, quali centrali termiche, elettriche o di trattamento aria.

2.2) *V = Volume*. E' determinato dal prodotto della Su per l'altezza virtuale di m. 3,00.

2.3) *H = Altezza massima degli edifici*. E' determinata dall'altezza del fronte più alto del fabbricato. Si definisce come "Altezza del fronte" la minor distanza tra il piano di campagna e la linea di intersezione tra il piano dell'intradosso della copertura ed il piano dell'estradosso della fronte stessa. Non sono soggetti al rispetto della H - compatibilmente con le esigenze ambientali - i manufatti tecnici, quali tralicci di elettrodotti, antenne per le telecomunicazioni, serbatoi idrici, volumi per extracorsa degli ascensori, camini, torri di raffreddamento, ciminiera e silos.

2.4) *UI = Unità immobiliare*. E' la minima unità edilizia censita nel Catasto Urbano, capace di assolvere autonomamente e completamente alle funzioni secondo cui essa è censita (appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.).

2.5) *Ud = Unità fondiaria*. E' l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configurantesi dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale come entità a sé stante; nel caso di edificio, pur se costruito in aderenza ad altri edifici, essa è costituita anche dalla relativa area di pertinenza individuata catastalmente.

2.6) *Unità edilizia*. E' definita [dall'art. 22.1](#) delle presenti NTA.

2.7) *Tipologia edilizia*. E' il modello organizzativo degli spazi, dei volumi e dello schema distributivo-funzionale, riscontrabile sistematicamente come insieme di caratteri tipici di una pluralità di organismi edilizi presenti sul territorio.

2.8) *Tipologia strutturale*. E' l'organizzazione statica della costruzione.

2.9) *Superfetazioni*. Sono le aggiunte (ad edifici residenziali o con altre destinazioni) prive di valore architettonico che non rivestano alcun interesse per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio o per la lettura filologica di un monumento (si tratta, ad esempio, di tettoie chiuse od aperte, depositi attrezzi, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad usi diversi, coperture di cortili, ecc.).

2.10) *Sagoma di un edificio*. E' l'inviluppo delle superfici esterne racchiudenti l'edificio.

2.11) *Lotto minimo di intervento*. E' l'area asservita o da asservire ad ogni intervento che preveda un aumento di Superficie Utile. Per gli interventi di natura residenziale il lotto minimo è pari a mq.500 di Sf, mentre per gli interventi di natura produttiva e commerciale è pari a mq.1000.

2.12) *Pensiline*. Sono strutture di semplice copertura inserite -a sbalzo- su di una parete esterna, aperte su tutti i lati tranne quello eventualmente in aderenza a costruzioni.

2.13) *Parcheggi*. Sono gli spazi di sosta per veicoli, anche organizzati entro costruzioni e su più piani; possono essere distinti in:

P1 – parcheeggi privati di uso pubblico – destinati alla fruizione pubblica, con sedime di proprietà privata gravata da implicita servitù di uso pubblico, gestione e manutenzione a carico della proprietà;

P2 – parcheeggi pubblici – di urbanizzazione primaria e secondaria, destinati alla fruizione pubblica, con sedime di proprietà pubblica;

P3 – parcheeggi privati – asserviti alle singole unità immobiliari destinati a soddisfare le esigenze di sosta proprie delle diverse attività insediate, destinati alla fruizione privata, con sedime di proprietà privata, anche eventualmente ricavati al coperto o in spazi chiusi.

Debbono intendersi per *parcheeggi* gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli, pertanto la superficie di ogni stallo dovrà rispettare le seguenti misure minime:

- parcheggi a pettine di qualsiasi inclinazione ml. 2,50 x 5,00

- parcheggi in linea ml.2,00 x 5,50

Il numero di stalli risultante, arrotondato per eccesso, dovrà essere quello corrispondente alla normativa di riferimento per ogni specifico intervento.

Restano salve misure maggiori imposte dal Codice della strada per particolari categorie”.

2.14) *Unità edilizia storica in territorio agricolo (U.E.S.)*: è definita [dall'art. 24](#) delle presenti NTA.

2.15) *Indice di visuale libera (VL)*: rappresenta il rapporto che deve esistere tra l'altezza delle varie fronti del fabbricato e la rispettiva distanza dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali e dalle altre fronti dello stesso fabbricato o di un fabbricato prospiciente. Per l'applicazione del presente indice si fa riferimento al contenuto del vigente Regolamento Edilizio, con la prescrizione che tale normativa è da applicarsi anche nei casi di intervento edilizio diretto.

## ART. 15 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA E DAI CONFINI DI PROPRIETA'

1. Le distanze degli edifici dalla strada, all'interno dei centri abitati, non devono essere inferiori ai seguenti minimi:

\* nelle [zone A](#): secondo gli allineamenti prescritti nelle tavole del PRG;

\* nelle [zone B, F e G](#):

a) m. 5 per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti e per le sopraelevazioni, qualora non ricorrono le condizioni di cui alla successiva lettera b);

b) quelle preesistenti, con il minimo assoluto di m. 4, per le ricostruzioni e ricostruzioni e le sopraelevazioni di edifici esistenti, fino ad una altezza di m. 10; per i piani eccedenti tale quota, si applica il precedente punto a);

\* nelle [zone C](#):

a) m. 5 rispetto a strade con larghezza inferiore o uguale a m.7,0;

b) m. 7,5 rispetto a strade con larghezza superiore a m.7,0;

\* nelle [zone D](#):

a) m. 5 nelle zone D1 e D2;

b) m. 10 nelle zone D3;

c) m 5 nelle zone D4 e D5;

\* nelle [zone E](#):

a) m. 10 per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti e per le sopraelevazioni qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera b);

b) quelle preesistenti, con il minimo assoluto di m. 4, per le ricostruzioni e sopraelevazioni di edifici esistenti che abbiano distanze inferiori a m. 10;

\* nelle "corti" poste nella [zona A3](#):

a) quelle esistenti per gli interventi fino alla ristrutturazione senza demolizione integrale e ricostruzione completa del fabbricato e senza alterazioni della sagoma dello stesso;

b) almeno 3,00 metri per tutti i tipi d'intervento non previsti al punto a).

2. Le distanze degli edifici dai confini di proprietà non devono essere inferiori ai seguenti minimi:

\* nelle zone A, [B0](#), [B1](#), [B2](#), [C](#), [F](#) e [G](#):

a) m. 5 nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera b);

b) quelle preesistenti, con il minimo assoluto di m. 3, nelle ricostruzioni e nelle sopraelevazioni di edifici esistenti, fino ad una altezza di m. 10; per i piani eccedenti tale quota si applica il precedente punto a);

\* nelle [zone D](#):

a) m. 5 nelle zone D1 e D2;

b) m. 10 nelle zone D3;

c) m. 5 nelle zone D4 e D5;

\* nelle [zone E](#):

a) m. 10 nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera b);

b) quelle preesistenti, con il minimo assoluto di m. 3, nelle sopraelevazioni di edifici esistenti che abbiano altezze inferiori a m. 10;

Le sopraelevazioni non potranno comportare un'altezza dell'edificio superiore al limite di m.7,00 previsto per le zone agricole;

Gli ampliamenti realizzati sul fronte posto a distanza inferiore a m.10, dovranno essere contenuti entro il limite di ml.20 complessivi;

3. Le ricostruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono comunque rispettare la distanza minima di m.10 dagli edifici prospicienti con pareti finestrate, ai sensi del DM 1444/68.

4. E' ammessa l'installazione ad una distanza minima di m. 2,50 dalla recinzione sui fronti stradali e m. 1,50 dai confini di proprietà sui restanti lati delle seguenti strutture pertinenziali:

\* casette di legno ad uso ricovero attrezzi da giardino o gioco bimbi purché semplicemente appoggiate al suolo senza l'ausilio di strutture di fondazione, di superficie coperta non superiore a 6,50 mq. per ogni lotto, e di altezza massima all'estradosso del colmo di copertura, non superiore a 2,50 metri;

\* pergolati realizzati in struttura metallica o legno, senza alcun tipo di copertura che non sia permeabile e appoggiati o infissi al suolo senza l'ausilio di fondazioni, di superficie coperta non superiore a 30 mq. per ogni lotto e di altezza massima all'estradosso degli elementi orizzontali, non superiore a 2,70 metri.

Tali strutture sono ammesse anche sul confine di proprietà sui lati non prospicienti le strade, salvi i diritti dei terzi confinanti da formalizzare tramite scrittura privata registrata. Quest'ultimo atto non è dovuto nel caso di presentazione di un progetto unitario tra la parti confinanti per la realizzazione contestuale di due o più strutture pertinenziali.

E' sempre fatta salva l'eventuale maggiore distanza dettata dal Nuovo Codice della Strada fuori dai centri abitati.

5. Le pensiline ed ogni altro elemento aggettante dovranno essere poste ad una distanza minima di m. 2,50 dalla recinzione sui fronti stradali e m. 1,50 dai confini di proprietà sui restanti lati. Si considera per il calcolo della distanza il punto di massima sporgenza e la mezzeria dell'elemento di recinzione.

Tali strutture sono ammesse anche sul confine di proprietà sui lati non prospicienti le strade, salvi i diritti dei terzi confinanti da formalizzare tramite scrittura privata registrata. Quest'ultimo atto non è dovuto nel caso di presentazione di un progetto unitario tra la parti confinanti per la realizzazione contestuale di due o più pensiline o altro elemento aggettante.

6. E' sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti a condizione che l'altezza e la larghezza della parete a confine del nuovo edificio non superi quelle dell'edificio preesistente. E' altresì consentita la costruzione sul confine di proprietà, ad esclusione dei fronti stradali e nel rispetto degli indici di zona, di autorimesse di pertinenza dell'abitazione che abbiano superficie coperta non superiore a 40,00 mq. per ogni lotto e che non superino un'altezza sul confine misurata all'estradosso della copertura pari a 2,50 metri, a condizione che venga espresso l'assenso dei terzi confinanti da formalizzare tramite atto pubblico trascritto.

7. Nelle zone D è consentita la realizzazione sul confine di proprietà di strutture leggere aperte su tutti i lati da destinare a ricovero automezzi di pertinenza dell'attività che abbiano superficie coperta non eccedente il limite del 10% di cui al paragrafo 11 dell'art. 27.A delle presenti N.T.A. e che non superino un'altezza misurata dal piano di appoggio dei sostegni al punto più alto della copertura pari a 2,50 metri, a condizione che venga espresso l'assenso dei terzi confinanti da formalizzare tramite scrittura privata registrata.

8. E' sempre consentita la costruzione sul confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte, di cabine per la fornitura di energia elettrica o gas metano che servano una pluralità di utenti, salvi i diritti dei terzi confinanti da formalizzare tramite scrittura privata registrata. E' altresì consentita la costruzione di detti manufatti sul limite delle strade comunali o a distanze inferiori a quelle prescritte, a condizione che la posizione non crei ostacolo al transito e intralcio alla visibilità.

9. Le recinzioni possono essere poste sul confine di proprietà ad eccezione del rispetto da tenersi nei casi disciplinati dal successivo art. 32.5. Si intende per recinzione ogni tipo di impedimento fisico al passaggio, ivi compresa la siepe viva di qualsiasi essenza, che abbia sviluppo fuori terra ed altezza massima pari a 2,00 metri in tutte le zone omogenee, ad esclusione della Zona D1- "Zone per insediamenti artigianali e industriali" dove si fissa un'altezza massima di 2,50 metri. I muri di cinta o comunque tutti i muri isolati e le siepi vive di qualsiasi essenza che abbiano altezza superiore a 2,00 metri dal piano di riferimento sono tenuti a rispettare le distanze di cui ai precedenti commi 1 e 2 del presente articolo. Non sono considerate recinzioni le siepi vive poste in zona agricola individuate nella Tavola EP.10 del P.R.G. anche qualora siano poste sul confine di proprietà. Il piano di riferimento da considerare nel calcolo dell'altezza della recinzione è individuato dalla più bassa tra le quote del terreno delle proprietà contermini.

Per ogni altro elemento inerente la disciplina delle recinzioni e delle siepi e/o alberature prossime ai confini di proprietà si rimanda al contenuto del Codice Civile e del Codice della Strada.

10. Il limite di zona è convenzionalmente equiparato al confine di proprietà.

## ART. 16 - DISTANZE VERSO STRADA DA TENERE NELL'EDIFICAZIONE FUORI DAI CENTRI ABITATI

1. Fuori dai centri abitati l'edificazione dovrà osservare le distanze maggiori tra quelle prescritte dal Codice della Strada e dal relativo regolamento e quelle risultanti dalla tavola del PRG. All'interno delle fasce a protezione del nastro stradale, così come di quelle fluviali, cimiteriali e ferroviarie (in questo caso salvo deroghe dell'Ente concessionario), sono consentiti gli interventi di cui al precedente [art. 11](#).

## ART. 17 - AREE E SPAZI PER L'URBANIZZAZIONE

1. I piani urbanistici preventivi debbono individuare le aree e gli spazi per l'urbanizzazione nella misura in appresso indicata e prevederne la cessione gratuita al Comune (o al diverso ente competente) o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico:

- a) per le zone C, nella quantità prescritta dalle schede di cui all'elaborato EP9.1 e riportata nel Piano dei Servizi (EP7) senza possibilità di monetizzazione;
- b) per le zone B, almeno nella quantità minima di legge, con possibilità di monetizzazione parziale;

## ART. 18 - PIANI URBANISTICI PREVENTIVI VIGENTI

1. I piani urbanistici preventivi vigenti alla data di adozione del PRG possono essere attuati sino alla scadenza del decennio dalla loro approvazione o dalla stipulazione dell'eventuale relativa convenzione.

## ART. 19 - PARCHEGGI PRIVATI

1. Negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato (vincolati come pertinenza di singole unità immobiliari) almeno nella quantità prescritta dalla legge o nella maggiore quantità eventualmente prescritta dal Regolamento Edilizio, che prevede anche la dotazione necessaria in caso di altri tipi d'intervento nonché l'allocazione di detti spazi al fine di eventualmente agevolarne l'uso da parte degli utenti di particolari attività insediate.

2. Le autorimesse realizzate in costruzioni indipendenti devono essere realizzate secondo le seguenti caratteristiche:

- \* In muratura con finitura a faccia vista o intonacata e tinteggiata;
- \* In pannelli prefabbricati in c.a. con finitura intonacata e tinteggiata;
- \* In legno trattato,

In ogni caso l'intervento dovrà essere realizzato secondo criteri di armonia col fabbricato principale.

3. Per le zone A valgono le previsioni delle norme speciali di zona.

## ART. 20 - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Le autorizzazioni, le concessioni edilizie ed i piani urbanistici preventivi indicano specificatamente le categorie d'interventi edilizi rispettivamente assentite o previste.

2. A tal fine sono utilizzate le definizioni dettate dal vigente ordinamento regionale (manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro scientifico; restauro e risanamento conservativo di tipo A e B; ripristino tipologico; demolizione; recupero e risanamento di aree libere; ristrutturazione edilizia nelle forme della ristrutturazione e del ripristino edilizio, ristrutturazione urbanistica) o -in mancanza- dall'ordinamento nazionale nonché le definizioni di cui al successivo comma ovvero quelle ulteriori eventualmente dettate dal Regolamento Edilizio in ordine ad interventi non definiti dalle disposizioni di cui sopra.

3. In relazione a quanto previsto dal precedente comma gli interventi in appresso indicati sono definiti come segue:

- a) *interventi sulle pertinenze*: sono quelli volti alla realizzazione od alla sostituzione di recinzioni ovvero di pavimentazioni o, comunque, di sistemazioni diverse dallo stato naturale di aree costituenti pertinenze di costruzioni o di insediamenti;
- b) *interventi per opere minori*: sono quelli volti alla realizzazione di distintivi urbani, monumenti, decorazioni, pitture murali, cartelloni (pubblicitari e non), segnaletica stradale, impianti di illuminazione di spazi pubblici, aggetti, pensiline e modifiche delle partiture di facciata;
- c) *interventi di ampliamento e sopraelevazione*: sono quelli volti ad incrementare la superficie utile o il volume con addizioni ad organismi edilizi esistenti mediante incrementi prevalentemente orizzontali (ampliamento) o verticali (sopraelevazione o sopralzo);
- d) *interventi di nuova costruzione*: sono quelli volti a realizzare l'utilizzazione edificatoria di un'area libera o, comunque, resa libera -a seguito di demolizione o di crollo- da lungo tempo;
- e) *interventi di ricostruzione*: sono quelli volti a realizzare, su di un'area appositamente liberata da precedenti costruzioni, un nuovo organismo edilizio.

4. La trasformazione edilizia deve rispettare le seguenti regole:

\* Barriere architettoniche: oltre al rispetto della vigente legislazione, in tutti i casi di nuova costruzione le sistemazioni delle aree di pertinenza, ivi compreso l'accesso al piano terreno, devono essere totalmente privi di ostacoli architettonici. La eventuale presenza di ostacoli va superata con pendenze del terreno. La presente norma si applica, per quanto compatibile con le preesistenze, anche nei casi di ampliamento o di totale trasformazione dell'immobile.

\* Protezione acustica: nel rispetto dei limiti di emissione del DPCM 1/3/91 e s.m.i. che verranno individuati con la zonizzazione acustica e fatte salve le prescrizioni del Piano di Risanamento Acustico, le pareti esterne dei nuovi edifici vanno progettate tenendo conto anche della protezione acustica in relazione alle attività che in essi vengono svolte.

\* Permeabilità dei suoli: nei casi di trasformazione dei terreni (in particolare quando un suolo permeabile viene in parte impermeabilizzato) va previsto un sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento. Tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici, ecc.). Di norma non è ammesso il convogliamento delle acque bianche in fognatura in tutti i casi di trasformazione di aree agricole in aree urbanizzate. Anche nelle zone consolidate l'utilizzo dei parametri edilizi è subordinato alla verifica della permeabilità dei suoli che favorisca la massima previsione di superfici permeabili.

\* Spazi a verde privato: fatto salvo quanto diversamente prescritto nelle presenti norme, la superficie fondiaria pertinente l'intervento (al netto delle eventuali quote pubbliche) deve essere lasciata per almeno il 20 % a verde privato totalmente permeabile. A tal fine sono considerati spazi totalmente permeabili le pavimentazioni forate, le sistemazioni a ghiaia ecc.. Sono considerate parzialmente permeabili e quindi conteggiate al 50 % le pavimentazioni in elementi autobloccanti su supporto drenante (sabbia, ghiaietto).

5. La presente norma si applica in tutti i casi ampliamento o riduzione esterni alla sagoma dell'edificio e nei casi di nuova costruzione.

6. Nelle [zone A1](#), rispetto alle definizioni di cui ai precedenti commi, prevalgono quelle speciali del successivo [art. 28](#), in quanto formulate in funzione all'analisi del patrimonio edilizio esistente in detta zona ed alle relative peculiari esigenze di recupero.

7. Il Regolamento Edilizio definisce gli elaborati necessari per ciascun tipo di intervento nonché i relativi titoli abilitativi ed individua anche -in via ricognitiva od eventualmente originaria- gli interventi per i quali non è richiesta autorizzazione o concessione edilizia e quelli per i quali è comunque necessaria la comunicazione preventiva o contestuale.

## ART. 21 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

1. Il PRG definisce le destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone o sub-zone, individuandole -per categorie o sotto categorie- con le sigle o con le relative espressioni descrittive di cui [all'ultimo comma](#) del presente articolo. Le altre destinazioni si intendono non consentite.

2. Ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 2 della legge regionale n. 46/1988, sono assoggettati a preventiva concessione edilizia i mutamenti d'uso, anche non concessi a trasformazioni fisiche dell'organismo edilizio in cui detti mutamenti avvengono, ove gli stessi comportino il passaggio dall'una all'altra delle categorie di cui [all'ultimo comma](#) del presente articolo e riguardino gli edifici posti in zona A1, A3 ed E. I mutamenti d'uso, anche non connessi a trasformazioni fisiche dell'organismo edilizio in cui detti mutamenti avvengono, sono assoggettati a preventiva autorizzazione - con obbligo di conguaglio attivo del contributo di concessione - gli interventi che comportino il passaggio dall'una all'altra delle categorie di cui [all'ultimo comma](#) del presente articolo e riguardino gli edifici posti nelle zone A2, B e D.

3. Al fine di esercitare il necessario controllo, la destinazione d'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare si intende quella definita a norma del quarto comma del citato art. 2 L.R. 46/88.

4. Il mutamento della destinazione d'uso in atto deve comunque dar luogo ad una destinazione consentita dalle norme speciali di zona ovvero dai piani urbanistici preventivi.

5. L'uso difforme rispetto alle destinazioni previste dal PRG non è comunque consentito, a meno che lo stesso non risulti in atto alla data di adozione del PRG.

6. Gli elaborati di progetto allegati alle autorizzazioni ed alle concessioni edilizie nonché quelli approvati con piani urbanistici preventivi debbono indicare, utilizzando le sigle di cui al successivo comma, le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.

7. Le funzioni commerciali, classificate secondo il DCR 23/9/99 n.1253, essendo la popolazione a tutt'oggi inferiore ai 10.000 abitanti, sono da intendersi per gli esercizi di vicinato con superficie inferiore a 150 mq, per le medio-piccole inferiori a 800 mq, per le medio-grandi inferiori a 1.500 mq e per le grandi oltre i 1.500 mq.

8. Le categorie delle destinazioni d'uso, le sottocategorie nonché le corrispondenti tipologie d'uso sono così definite:

### **A. FA - FUNZIONE ABITATIVA**

#### *FA 1 - residenza urbana*

residenza permanente ed eventuali attività complementari connesse con la funzione residenziale, che debbono essere contenute nel limite del 25% dell'edificio oggetto di concessione o del piano urbanistico preventivo, salvo diverse disposizioni speciali contenute nelle successive norme di zona: attività commerciali (esercizi commerciali di vicinato di cui al punto 1.3 della DCR 23/9/99 n.1253, pubblici esercizi, edicole, ecc.), attività direzionali (uffici pubblici e privati, banche, ecc.), attività di servizio (centri culturali e ricreativi, scuole private non parificate, per mostre, ambulatori medici, ecc.), nonché magazzini, attività di classificabili artigianato di servizio, ecc.

### **B. FB - FUNZIONI TERZIARIE**

#### *FB 1 - direzionali*

uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi; centri di calcolo; istituti di credito;

#### *FB 2 - commerciali*

medio-piccole strutture di vendita e di vicinato di cui al punto 1.4 della DCR 23/9/99 n.1253;

#### *FB 3 - commerciali di livello superiore e all'ingrosso*

medio-grandi e grandi strutture di vendita di cui al punto 1.4 della DCR 23/9/99 n.1253, mercati all'ingrosso, esposizioni, depositi, magazzini;

*FB 4 - pubblici esercizi* - esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

*FB 5 - artigianato di servizio*

laboratori artigianali non molesti ed inquinanti, con Su non superiore a 150 mq;

*FB 6 - di servizio*

attrezzature pubbliche o private per attività sociali o collettive, culturali, sanitarie (laboratori, case di cura, farmacie, centri per la salute); religiose (locali per il culto, residenza dei ministri di culto e del personale ecclesiastico, centri oratoriali); servizi tecnici; attività di spedizione o di trasporto (corrieri, autonoleggi, attrezzature ed agenzie portuali e aeroportuali); centri congressuali e centri fieristici; distributori di carburante;

*FB 7 - ricreative o di spettacolo*

teatri, cinema, circoli, sale per mostre, locali da ballo, attività ricreative diverse;

*FB 8 - sportive*

palestre, attrezzature sportive coperte o scoperte e relativi servizi, centri di formazione e scuole di discipline sportive;

**C. FC - FUNZIONI PRODUTTIVE**

*FC 1 - manifatturiere industriali e artigianali*

insediamenti industriali ed artigianali ed eventuali attività complementari connesse compatibili con la funzione produttiva: magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici di natura ricreativa aziendale al servizio degli addetti all'attività, uffici e edifici adibiti al soggiorno solo diurno di persone addette, negozi o spacci di natura commerciale connessi con l'attività produttiva, residenza notturna per il personale di sorveglianza, custodia, direzione e per la proprietà (fino ad un massimo di 200 mq. complessivi di Superficie utile, destinati alla realizzazione al massimo di 2 alloggi);

*FC 2 - laboratoriali artigianali*

attività produttive di tipo artigianale installate in strutture edilizie di piccola dimensione di tipo laboratoriale, sempre compatibili con la residenza, anche se in proporzione eccedente rispetto a quanto stabilito dalla funzione [FA1](#).

*FC 3 – agro-industriali e zootecniche - insediamenti di tipo intensivo.*

**D. FD - FUNZIONI AGRICOLE**

*FD 1 - produttive*

stalle, silos, magazzini, ricoveri per macchine e attrezzi; impianti per la conservazione e trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola; locali per la vendita dei prodotti dell'azienda agricola;

*FD 2 - abitative*

residenza dell'imprenditore agricolo e degli addetti all'attività agricola;

**E. FE - FUNZIONI RICETTIVE**

*FE 1 - alberghiere*

alberghi, residence e attrezzature per la ricettività a gestione unitaria;

*FE 2 - non alberghiere - campeggi, agriturismo.*

# TITOLO II° - NORME URBANISTICHE - NORME SPECIALI DI ZONA

## ART. 22 - ZONE OMOGENEE A

1. Le tavole di PRG individuano quali zone A le parti di territorio comunale interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

2. Tali insediamenti sono così suddivisi e descritti nei prossimi quattro articoli:

art. 22.1- Zona A1: Centro Storico, ovvero il Capoluogo antico;

[art. 23](#) - Zona A2: Nuclei storici minori e borghi;

[art. 24](#) - Zona A3.1: Edifici e complessi isolati di interesse storico e monumentale;

[art. 25](#) - Zona A3.2: Complessi storici in territorio agricolo denominati "corti reggiolesi".

## ART. 22.1 - ZONA A1: CENTRO STORICO

Le tavole a cui fa riferimento questa parte di normativa sono le tavv. EP 3 in scala 1:1.000, e le schede dell'elaborato ED 4.

### ART. 22.1.1 - GENERALITÀ

1. Le presenti norme si applicano alle "unità edilizie": esse sono le porzioni di tessuto (aree, complessi edilizi o singoli edifici) indicate nelle tavole da EP3 e nelle schede ED4, caratterizzate da unitarietà architettonica, tipologica, funzionale, storicamente accertate e non necessariamente coincidenti con le proprietà, le particelle catastali e gli usi moderni. Ad esse va riferito ogni progetto d'intervento distinguendo:

- \* gli interventi di manutenzione straordinaria e quelli su parti di unità edilizie; questi ultimi richiedono, oltre al progetto delle opere da eseguire, la redazione di un progetto preliminare più sommario riguardante l'organizzazione complessiva dell'unità, che dimostri la congruenza dell'intervento;
- \* gli interventi su intere unità edilizie, che richiedono la redazione di un progetto unitario di tutta l'unità;
- \* gli interventi su più unità edilizie, che possono richiedere l'approvazione di un piano urbanistico preventivo.

2. Quando esistono superfetazioni funzionalmente integrate alla parte oggetto dell'intervento, il progetto deve prevedere la loro demolizione contestuale alla realizzazione dell'intervento, fatte salve particolari condizioni statiche dell'elemento superfetativo che possono interessare altre porzioni contigue.

3. Gli interventi su un'intera unità edilizia debbono costituire oggetto di un progetto unitario e di un'unica autorizzazione o concessione. L'attuazione può essere articolata per fasi, nei termini di validità del titolo abilitativo.

4. Gli interventi su più unità edilizie devono avvenire sulla scorta di un unico progetto, eventualmente attuabile per stralci d'intervento.

5. Il progetto unitario può comprendere anche porzioni di un'unità contigua, funzionalmente collegata all'unità oggetto dell'intervento. In questo caso va allegato il progetto preliminare dell'unità contigua, ai sensi del successivo comma 6.

6. Per gli interventi su parti di unità edilizia si richiede, oltre al progetto delle opere da eseguire, un progetto preliminare esteso all'intera unità, riguardante le parti comuni, le caratteristiche tipologiche, i servizi e gli impianti tecnologici, le opere di consolidamento e gli spazi aperti dell'intera unità, con la funzione di inquadrare il progetto delle opere da eseguire e di dimostrare la loro congruità con la sistemazione dell'intera unità. Per detto progetto preliminare non è richiesta la sottoscrizione da parte di tutti i proprietari dell'unità.

7. Gli interventi sull'area appositamente perimetrata nella tavola EP 3.4, (area della Rocca e della piazza d'armi) sono soggetti alla predisposizione preventiva di un progetto preliminare d'insieme riguardante la sistemazione degli spazi aperti, con l'obiettivo di individuare un abaco di soluzioni progettuali e di materiali ammessi.

8. Gli interventi sulle aree appositamente perimetrate nella tavola EP 3.4, sono soggette alla predisposizione di un piano di recupero preventivo esteso all'intero ambito, nel rispetto delle modalità di intervento stabilite per ciascun edificio ricompreso all'interno della perimetrazione.

9. Gli interventi sull'area soggetta a Piano di recupero di ristrutturazione urbanistica, appositamente perimetrata nella tavola EP 3.4 (area del Mulino F.lli Piva), sono soggetti a ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 36 della LR 47/78, con i parametri di cui al successivo [art 22.1.7](#)

### ART. 22.1.2 - MODALITÀ D'INTERVENTO

1. Gli interventi devono corrispondere alle definizioni d'intervento così come stabilite dall'art. 36 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni e integrazioni.

2. Tali definizioni sono:

- \* manutenzione ordinaria
- \* manutenzione straordinaria
- \* restauro scientifico
- \* ripristino
- \* restauro e risanamento conservativo di tipo A
- \* restauro e risanamento conservativo di tipo B
- \* ristrutturazione
- \* demolizione

3. La manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammesse per ogni edificio.

4. Le seguenti norme, articolate per tipologie edilizie, stabiliscono per ciascun edificio quale modalità è ammessa e definiscono tale modalità a partire dalla definizione di cui all'art. 36 della L.R. 47/1978 citata.

### ART. 22.1.3 - TIPOLOGIE EDILIZIE E MODALITÀ D'INTERVENTO SPECIFICHE

#### A - Generalità

1. Le unità edilizie, o in taluni casi le loro parti, sono caratterizzate dalla corrispondenza a una tipologia, cioè a un modello distributivo e architettonico con caratteri di modularità e/o di uniformità costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.

2. Lo studio dei documenti e la ricognizione diretta hanno evidenziato costanti tipologiche (elementi spaziali, distributivi e costruttivi caratterizzanti un determinato tipo edilizio) e varianti sistematiche (modi di accrescimento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio) che nel loro insieme hanno permesso di identificare le seguenti categorie:

a) - Edifici della città di antico regime

Sono gli edifici della città antica, anteriori al Catasto del 1839, o dovuti alla sopravvivenza degli antichi modelli di progettazione:

- \* [Chiese](#)
- \* [Edifici speciali religiosi](#)
- \* [Edifici speciali Civili](#)
- \* [Palazzi Nobiliari](#)
- \* [Palazzetti Signorili](#)
- \* [Ville Signorili](#)
- \* [Residenze Borghesi](#)
- \* [Case di Borgo](#)
- \* [Accessori di servizio.](#)

b) - Edifici della città di nuovo regime

Sono quelli sostituiti o aggiunti fra il 1888 e il 1945 oppure in epoca successiva conservando i medesimi criteri metrici e distributivi: strutturalmente eterogenei alla città antica ma rispettosi della sua misura dimensionale:

- \* [Edifici Residenziali Pluripiano](#)

c) - Edifici conseguenti alla rottura della misura urbana: aggiunte e sostituzioni moderne  
Sono gli edifici recenti -realizzati attraverso le demolizioni fra le due guerre, la ricostruzione postbellica e gli interventi successivi- contrastanti con la città antica per l'impianto architettonico e dimensionale, e omogenei a quelli dell'espansione periferica. Si distinguono, in base al rapporto col contesto, in:

- \* [nuovi edifici su sedime antico fuori misura](#)
- \* [nuovi edifici su nuovo sedime](#)
- \* [superfetazioni e addizioni](#)
- \* [accessori di servizio](#)

#### B - Modalità d'intervento

1. Le norme che seguono definiscono per ciascuna categoria tipologica le modalità d'intervento complessivamente ammesse. Le tavole di uso del suolo stabiliscono quale di questa modalità è applicabile per l'edificio in questione.

### ART. 22.1.4 - EDIFICI DELLA CITTA' DI ANTICO REGIME

#### A - Edifici speciali civili

1. Sono gli edifici della città antica costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate di tipo civico-amministrativo, e comprendono: le sedi originarie del potere politico, militare, giudiziario, le biblioteche, i teatri. La modalità d'intervento è il restauro scientifico.

2. Il restauro scientifico, da condurre con criteri scientifici appropriati comprenderà:

- \* la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
- \* la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, orti, chiostri, patii, senza la possibilità di realizzare parcheggi interrati al di sotto della quota del cortile;
- \* la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi, col ripristino delle parti alterate, e cioè: la manutenzione o il ripristino dei fronti interni ed esterni, degli ambienti interni e delle coperture, il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili (senza modificarne la copertura o la quota), delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, degli elementi di copertura, l'eventuale eliminazione delle superfetazioni orizzontali e verticali, l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

3. Quando alcune parti di minore entità mancano o sono state ristrutturare in maniera discordante dall'organismo complessivo, se esiste un'adeguata documentazione dell'assetto precedente, il restauro scientifico può comprendere la loro ricostruzione sulla base di tali materiali. Se questa documentazione manca, il restauro può comportare un'ulteriore ristrutturazione parziale, subordinata ad un uso più coerente delle parti integre.

4. Le destinazioni d'uso sono quelle originarie o in subordine le seguenti:

- le sedi amministrative pubbliche ed uffici pubblici e privati (funzione [FB1](#));
- gli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (funzione [FB4](#));
- le sedi di comunità ed associazioni culturali (funzione [FB6](#));
- i servizi sociali pubblici e privati (funzione [FB6](#));
- le attività ricreative (funzione [FB7](#)).

#### B - Chiese e Edifici speciali religiosi

1. Sono gli edifici della città antica destinati o permanentemente adattati a funzioni religiose, e comprendono:

- \* chiese, oratori, cappelle, ecc.
- \* conventi, collegi, palazzi con specifico carattere religioso

2. Per le chiese, la destinazione naturale è quella religiosa, o, in mancanza, una destinazione museale che renda fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte. La modalità d'intervento ammessa è il restauro scientifico, anche quando il manufatto da conservare sia solo una parte superstite dell'edificio originario; esso può comprendere la ricostruzione di alcune limitate parti mancanti, sulla base di un'adeguata documentazione dell'assetto precedente dell'edificio o di altri comparabili.

3. Per gli altri edifici, ove sia venuta a mancare la destinazione religiosa originaria, sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico, fra cui:

- \* le sedi di comunità e associazioni culturali (funzione [FB 6](#));
- \* i servizi sociali pubblici e privati (funzione [FB 6](#));
- \* le attività ricreative e ricettive (funzioni [FB 7](#) e [FE 1](#));
- \* la residenza familiare e collettiva (funzione [FA 1](#)).

4. La modalità d'intervento ammessa è il restauro scientifico.

5. Il restauro scientifico avverrà secondo i criteri descritti nel precedente punto, e dovrà rispettare l'organismo distributivo originario, oltre che gli elementi costruttivi e architettonici principali. Quando alcune parti di minore entità mancano o sono state ristrutturate in maniera discordante dall'organismo complessivo, se esiste un'adeguata documentazione dell'assetto precedente, il restauro può comprendere la loro ricostruzione sulla base di tale documentazione.

#### C - Palazzi

1. Sono gli edifici antichi per la residenza delle famiglie più importanti, variabili per dimensioni e importanza architettonica, caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grande dimensione e da una veste architettonica ben riconoscibile, talvolta composta di più parti successive nel tempo. Sono frequentemente organizzati con una corte interna di grandezza variabile, con almeno un lato porticato, accessibile da un androne carrabile su cui si attesta trasversalmente la scala principale che conduce al piano nobile.

2. Le modalità d'intervento sono: il restauro scientifico, il restauro e risanamento conservativo di tipo A, la ristrutturazione.

3. Il restauro scientifico, prescritto per gli edifici sostanzialmente integri, comprenderà:

- \* la conservazione e il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici loggiati), i muri portanti interni ed esterni, le volte, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili, giardini). E' esclusa la possibilità di realizzare parcheggi sotto la quota del cortile;

- \* la conservazione e il ripristino parziale dei fronti interni ed esterni, da conservare nella loro integrità salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore;

- \* la conservazione e il ripristino parziale degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti;

- \* la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, muri, esedre, scenari, edicole, lapidi recuperabili, la conservazione delle murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto, senza la modificazione delle quote e con il ripristino del manto di copertura originale;

- \* l'eliminazione delle superfetazioni incongrue;

- \* l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

4. Per le parti mancanti già ristrutturate in maniera discordante dall'organismo complessivo, è possibile procedere ad una loro ricostruzione sulla base del materiale filologico o tipologico disponibile. Per i corpi di fabbrica accessori (stalle, rimesse, depositi, scuderie) e per le superfetazioni congrue è ammessa una ristrutturazione parziale, senza aumentare i volumi e le superfici utili lorde.

5. Per gli edifici alterati nel loro insieme in modo reversibile è prescritto il restauro e risanamento conservativo di tipo A, con i seguenti criteri:

- \* mantenimento delle parti originarie non alterate: strutture portanti, elementi di collegamento verticale e orizzontale, elementi architettonici e decorativi, ecc.;

- \* modifica delle parti alterate contrastanti con le caratteristiche tipologiche in modo da avvicinarsi il più possibile all'assetto originario;

- \* restauro o ripristino parziale delle facciate

6. Per gli edifici alterati nel loro insieme in modo irreversibile è prescritta la ristrutturazione, senza alterare gli elementi o i segni superstiti dell'organismo originario.

7. Le destinazioni d'uso sono quelle originarie o in subordine le seguenti:

- le sedi amministrative pubbliche ed uffici pubblici e privati (funzione [FB1](#));
- gli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (funzione [FB4](#));
- le sedi di comunità ed associazioni culturali (funzione [FB6](#));
- i servizi sociali pubblici e privati (funzione [FB6](#));

- le attività ricreative (funzione [FB7](#)).

#### D- Palazzetti

1. Sono gli edifici - di impianto originario o derivanti dall'accorpamento di unità minori contigue - che riproducono in scala minore il modello descritto nel punto precedente. Manca in generale il cortile interno, che può esser sostituito da un cavedio, talvolta accessibile attraverso un androne frontale. Possono avere destinazione unifamiliare o plurifamiliare.

2. Le modalità d'intervento sono: per gli edifici integri, il restauro e risanamento conservativo di tipo A, per gli edifici già ristrutturati in modo reversibile, il restauro e risanamento conservativo di tipo B, per gli edifici già ristrutturati in modo irreversibile, la ristrutturazione.

3. Il restauro e risanamento conservativo di tipo A e B deve salvaguardare o ripristinare il sistema androne-cortile (con l'eliminazione delle botteghe o delle altre superfetazioni che ne occupino gli spazi e con il divieto di realizzare parcheggi interrati al di sotto degli spazi scoperti).

4. La ristrutturazione, deve conservare gli elementi o i segni superstiti dell'organismo originario.

5. Nel restauro e nella ristrutturazione è obbligatoria la conservazione del disegno delle facciate sugli spazi pubblici.

#### E - Residenze Borghesi

1. Sono gli edifici unifamiliari organizzati in più piani da cielo a terra, e addossati fra loro su particelle di terreno di larghezza modesta compresa tra i 5 e i 7 metri e di profondità variabile attorno ai 10 metri. Hanno una facciata principale a filo stradale, mentre possono avere uno spazio di pertinenza nel lato posteriore. Derivano generalmente da lottizzazioni antiche che fanno riferimento ad uno o più tipi edilizi ripetuti, ma quasi sempre sono stati rimaneggiati in epoche successive, che hanno ampiamente differenziato fra loro le singole unità. Hanno in genere due piani, ma presentano casi di sovrapposizione a tre piani. Il piano terreno è di regola destinato a un locale commerciale. Si riscontrano associazioni di due unità contigue a formare unità a passo doppio, con un locale commerciale di maggiore dimensione al piano terreno; oppure di tre unità, una delle quali a piano terreno contiene un androne carraio.

2. Le modalità d'intervento sono: per gli edifici integri, il restauro e risanamento conservativo di tipo A, per gli edifici già ristrutturati in modo reversibile, il restauro e risanamento conservativo di tipo B, per gli edifici già ristrutturati in modo irreversibile, la ristrutturazione.

3. Il restauro e risanamento conservativo di tipo A deve conservare all'interno di ogni modulo gli elementi distributivi caratteristici del tipo ripetuto: androni, scale, porticati, ecc., modificando la distribuzione e il taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso moderno, e rispettando per il resto i caratteri costruttivi e formali originari. Lo spazio di pertinenza posteriore deve essere appropriatamente sistemato a cortile o orto-giardino.

4. Il restauro e risanamento conservativo di tipo B deve ripristinare per quanto possibile l'indipendenza delle unità; recuperare gli elementi distributivi caratteristici del tipo e gli spazi di pertinenza posteriori; rispettare o recuperare l'organizzazione di facciata, alterando invece se occorre la fronte posteriore.

5. La ristrutturazione, deve conservare gli elementi o i segni superstiti dell'organismo originario.

#### F - Ville Signorili

1. Sono gli edifici costruiti secondo la regola dell'arretramento dal filo stradale.

2. Per gli edifici di pregio storico e artistico è prescritto il restauro e risanamento conservativo di tipo B con la conservazione o ripristino delle facciate esterne, degli ambienti interni e delle finiture che concorrono al loro carattere architettonico.

3. Per gli altri è prescritta la ristrutturazione.

4. E' anche prescritta, la conservazione o il ripristino delle sistemazioni a giardino di valore storico o ambientale.

#### G - Edifici accessori di servizio

1. Per gli edifici di pregio storico e artistico è prescritto il restauro e risanamento conservativo di tipo B con la conservazione o ripristino delle facciate esterne, degli ambienti interni e delle finiture che concorrono al loro carattere architettonico.

2. Per gli altri è prescritta la ristrutturazione.

#### H – Case di Borgo

1. Sono le case plurifamiliari realizzate nei borghi di prima espansione del centro storico, generalmente addossati fra loro su particelle di terreno di larghezza modesta e di profondità variabile. Hanno generalmente facciata principale a filo strada e uno spazio di pertinenza posteriore. Derivano da lottizzazioni antiche, delle quali, più che la tipologia edilizia originaria, è leggibile l'impianto urbanistico.

2. Le modalità d'intervento sono: per gli edifici integri, il restauro e risanamento conservativo di tipo A, per gli edifici già ristrutturati in modo reversibile, il restauro e risanamento conservativo di tipo B, per gli edifici già ristrutturati in modo irreversibile, la ristrutturazione

3. Il restauro e risanamento conservativo di tipo A deve conservare all'interno di ogni modulo gli elementi distributivi: androni, scale, porticati, ecc., modificando la distribuzione e il taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso moderno, e rispettando per il resto i caratteri costruttivi e formali originali. Lo spazio di pertinenza posteriore deve essere appropriatamente sistemato a cortile od orto-giardino.

4. Il restauro e risanamento conservativo di tipo B deve ripristinare per quanto possibile l'indipendenza delle unità; recuperare gli elementi distributivi e gli spazi di pertinenza posteriori; rispettare o recuperare l'organizzazione di facciata, alterando invece se occorre la fronte posteriore. La forma delle coperture, variabili anche nel modello originario, può essere parzialmente alterata ma senza aumento della superficie lorda e della quota della linea di gronda.

5. La ristrutturazione, deve conservare gli elementi o i segni superstiti dell'organismo originario. qualora lo stato di alterazione dell'edificio renda preferibile procedere ad una sua sostituzione con un altro della medesima categoria tipologica, è possibile procedere al ripristino.

#### ART. 22.1.5 - EDIFICI DELLA CITTA' DI NUOVO REGIME

1. Per gli edifici di pregio storico e artistico, è prescritto il restauro e risanamento conservativo di tipo B, con la conservazione o ripristino delle fronti esterne, degli ambienti interni e di tutte le finiture che concorrono al loro carattere architettonico.

2. Per gli altri è prescritta la ristrutturazione.

#### ART. 22.1.6 - EDIFICI CONSEGUENTI ALLA ROTTURA DELLA MISURA URBANA

##### A - Nuovi edifici su sedime antico

1. Sono gli edifici costruiti su terreni già occupati da edifici antichi, che conservano i contorni dell'unità antica ma sostituiscono completamente i precedenti corpi di fabbrica, cambiando la ripartizione fra volumi edificati e spazi liberi di pertinenza.

2. La modalità d'intervento prescritta è la ristrutturazione.

##### B - Nuovi edifici su nuovo sedime

1. Sono gli edifici costruiti su un nuovo sedime, indipendente dai precedenti fronti stradali.

2. La modalità d'intervento prescritta è la ristrutturazione.

##### C - Superfetazioni

1. Sono le aggiunte orizzontali e verticali che non si integrano nell'organismo distributivo e costruttivo nell'unità edilizia.

2. La loro segnalazione nella tavola EP 3.2 comporta l'obbligo della demolizione senza ricostruzione, qualora siano comprese in un intervento sull'intera unità edilizia oppure su una parte, senza che ne derivi un diritto al recupero del volume o della superficie utile. Altre superfetazioni che verranno in luce durante la progettazione o l'esecuzione degli interventi saranno giudicate in quella sede.

##### D – Edifici accessori di servizio

La modalità d'intervento prescritta è la ristrutturazione.

## ART.22.1.7 – COMPARTI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO

1. Le aree appositamente perimetrate sono soggette a ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 36 della LR 47/78 e si attuano mediante piano di recupero.

### A) - Comparto 1 – Mulino F.lli piva

1. Il comparto si attua tramite parziale demolizione e successiva ricostruzione degli edifici con tipologia moderna e tramite intervento con modalità specifica indicata nella tav. EP3.4 per gli altri edifici. La nuova costruzione deve essere concentrata sul lato est del lotto in oggetto ed avere un'altezza massima  $H = 8,5$  m.

2. Il volume complessivo ricavabile nel comparto non può superare la minor quantità tra il volume esistente alla data di adozione della Variante Generale 2000 e quella regolata dall'art. 36 della L.R. 47/78 per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica. Tale volume dovrà essere calcolato sommando quello esistente negli edifici conservati con quello ricavabile negli edifici di nuova costruzione.

### B) - Comparto 2 – P.zza Martiri

1. Il comparto si attua tramite la sopraelevazione del fabbricato esistente e la creazione di un porticato ad uso pubblico a completamento del portico esistente sul lato est di piazza Martiri. L'altezza massima è  $H = 6,5$  m.

2. La superficie utile complessiva ricavabile nel comparto è di 200 mq (calcolata sommando quella ricavabile nell'edificio esistente con quella di nuova realizzazione).

### C) - Comparto 3 – via Matteotti

1. Il comparto si attua tramite demolizione e successiva ricostruzione degli edifici con tipologia moderna e tramite intervento con modalità specifica indicata nella tav. EP3.4 per gli altri edifici. L'eventuale nuova edificazione dovrà essere adeguatamente arretrata rispetto al limite sud, in modo da garantire la possibilità di realizzare un parcheggio pubblico (convenientemente sistemato e pavimentato) accessibile dal prolungamento di via Mameli. L'altezza massima è  $H = 8,5$  m.

2. Il volume complessivo ricavabile nel comparto non può superare la minor quantità tra il volume esistente alla data di adozione della Variante Generale 2000 e quella regolata dall'art. 36 della L.R. 47/78 per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica. Tale volume dovrà essere calcolato sommando quello esistente negli edifici conservati con quello ricavabile negli edifici di nuova costruzione.

### D) - Comparto 4 – ex cinema Accorsi

1. Il comparto si attua tramite ristrutturazione oppure demolizione e successiva ricostruzione degli edifici con tipologia moderna (ex cinema e sue pertinenze) e tramite intervento con modalità specifica indicata nella tav. EP3.4 per gli altri edifici. L'altezza massima è  $H = 8,5$ .

2. Il volume complessivo ricavabile nel comparto non può superare la minor quantità tra il volume esistente alla data di adozione della Variante Generale 2000 e quella regolata dall'art. 36 della L.R. 47/78 per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica. Tale volume dovrà essere calcolato sommando quello esistente negli edifici conservati con quello ricavabile negli edifici di nuova costruzione.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. 25.A – punto 6.

3. Per tutti gli interventi regolati dal presente articolo è obbligatoria la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di Superficie Utile, ai sensi dell'art. 36 punto A4 della L.R. 47/78 modificata.

## ART. 23 - ZONA A2: NUCLEI STORICI MINORI E BORGHI

1. Per i nuclei storici minori e i borghi contenuti nell'elaborato EP 4, ed in apposita perimetrazione negli elaborati EP 1 ed EP 2, si applicano le seguenti prescrizioni:

2. La destinazione d'uso ammessa è quella residenziale (funzione FA 1), nonché le attività terziarie (FB1, FB2, e FB4) nella quantità di Superficie utile a destinazione d'uso diversa da quella residenziale, complessiva

mente esistente alla data di adozione delle presenti norme, fatta salva l'estensione al 1° piano delle superfici commerciali esistenti.

3. Modalità di intervento per intervento diretto: sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria restauro e risanamento conservativo di tipo B (ai sensi dell'art. 36 della L.R. 47/1978 e successive modifiche ed integrazioni) con obbligo di conservazione tipologica dell'edificio e della sua area di sedime nel rispetto degli allineamenti esistenti. L'intervento può prevedere anche la rimozione di elementi strutturali pericolanti o giudicati inidonei e la loro sostituzione con altri che non alterino nel loro complesso la caratterizzazione strutturale e distributiva dell'edificio. L'altezza massima è quella esistente alla data di adozione delle presenti norme.

## ART. 24 - ZONE A3: EDIFICI O COMPLESSI ISOLATI STORICI

### ART. 24.A - GENERALITÀ –

1. L' "Unità Edilizia Storica in territorio agricolo" (UES) costituisce il nucleo originario, storicamente accertato dell'insediamento agricolo (singoli edifici e/o complessi edilizi e relative aree di pertinenza) indicato negli elaborati EP5.1 ed EP5.2, non necessariamente coincidenti con le proprietà, con le suddivisioni catastali e con gli usi moderni.

2. Ogni intervento edilizio, ad eccezione degli interventi manutentori, è subordinato alla presentazione di uno schema progettuale, presentato dall'insieme dei proprietari interessati o dal solo richiedente l'intervento, esteso a tutta l'area vincolata, e/o all'Unità Edilizia storica nel territorio agricolo individuata nell'elaborato EP 5.2.

3. Tale schema progettuale è costituito da elaborati di analisi e progetto, con carattere di massima normalmente in scala adeguata (pianche, prospetti, documenti fotografici) e dovrà rappresentare idoneamente gli interventi documentabili, già effettuati sull'area e quelli ritenuti necessari alla risoluzione dei problemi di assetto e recupero dall'intero complesso perimetrato con particolare riferimento alla salvaguardia dei valori ambientali esistenti, alla dotazione di servizi accessori e autorimesse, alla organizzazione funzionale degli spazi interni, al risanamento delle aree libere.

4. Lo schema suddetto dovrà anche essere corredato dalla seguente documentazione:

- uso reale del suolo aggiornato in scala 1:1000 per un conveniente intorno, in rapporto all'estensione dell'area di intervento;
- vegetazione censita nell'intorno di cui all'uso reale del suolo, con evidenziazione della disposizione delle alberature e delle siepi presenti, ove abbiano una struttura non casuale, rappresentata in tavola in scala 1:1000;
- visuali percepite dagli elementi di rilievo e valutazioni delle relazioni con gli scenari aperti nel loro intorno.

In particolare per quanto riguarda gli interventi edilizi, dovranno essere valutati:

- i rapporti con il contesto fisico in cui si inserisce l'intervento giungendo a proporre parametri accettabili di esecuzione dello stesso con riferimento a: localizzazione, altezza massima, lunghezza massima del corpo edilizio, entità di sbancamenti e riporti, ubicazione degli accessi stradali;
- i rapporti con l'ambiente costruito circostante (allineamenti orizzontali e verticali, orientamenti, masse);
- le sistemazioni dell'area di pertinenza (recinzioni, alberature, ecc.).

5. Lo schema progettuale allegato alla richiesta di intervento edilizio viene valutato dalla Commissione Edilizia integrata e costituisce, se ritenuto congruo, riferimento di massima per la valutazione delle domande di intervento edilizio relative all'area medesima, che vengano successivamente presentate e che del medesimo schema progettuale intendano avvalersi.

6. Il progetto di intervento potrà essere accolto solo in caso in cui le modificazioni indotte non interferiscano con le essenze vegetali di pregio, con gli elementi di valore storico e ambientale e con gli scenari paesaggistici.

7. Singoli elementi di interesse documentario o comunque facenti parte del valore ambientale d'insieme, quali quelli successivamente elencati, dovranno essere evidenziati nelle analisi dello schema progettuale e per essi si dovranno prevedere operazioni di conservazione e valorizzazione:

- portali o volte di accesso a complessi a corte, pilastri in pietra di accesso a ville;
- componenti edilizie tipiche dell'insediamento rurale, porticati isolati o annessi a rustici, forni, pozzi;
- piccoli manufatti con precipua funzione di memoria storica della devozione religiosa quali maestà, edicole, cappelle;

- singoli elementi, anche se inseriti in contesti privi di significato storico ambientale, quali relitti di elementi architettonici, particolari in rilievo, iscrizioni, fregi, conci datati, nicchie votive.

**ART. 24.1 - ZONA A3.1: EDIFICI O COMPLESSI ISOLATI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE**

1. Per le costruzioni o i complessi individuati in tal modo nelle tavole di PRG e nell'elaborato EP 5.1 (schede con planimetrie in scala 1: 2000) valgono le seguenti prescrizioni:

A3.1	Residenza	Stalla - fienile	Rustico	Edifici produttivi agricoli ecc.
<b>Epoca di costruzione</b>				
< 1800	<u>restauro A</u>	<u>restauro A</u>	<u>restauro A</u>	<u>restauro B</u>
1800<>1888	<u>restauro B</u>	<u>restauro B</u>	<u>restauro B</u>	ristrutturazione con mantenimento del volume originario ed uso di tipologia e materiali compatibili
1888<>1945	<u>restauro B</u>	<u>restauro B</u>	<u>restauro B</u>	ristrutturazione con mantenimento del volume originario ed uso di materiali compatibili
<b>Edifici moderni</b>	<u>Manutenzione, ristrutturazione</u> senza aumento del volume esistente ed utilizzando tipologie e materiali compatibili, o <u>demolizione senza ricostruzione</u> .			
<b>Deroga</b>	E' facoltà di chi interviene in senso complessivo o parziale sugli immobili presentare la documentazione adeguata per dimostrare che la perimetrazione della UES, la tipologia, l'epoca di costruzione e/o il valore storico dell'edificio/i sono difformi da quelli indicati nelle schede. In caso affermativo l'ufficio tecnico attribuirà una diversa categoria d'intervento fra quelle elencate nel presente articolo, senza che questo possa essere considerato variante al piano.			
<b>Destinazioni d'uso per gli edifici storici</b>	<p>Le destinazioni ammesse sono: residenza urbana ed agricola (FA1 e FD2) nella misura massima di 4 alloggi da almeno 130 mq di Su. più 2 di dimensione libera, da ricavare complessivamente all'interno di ogni zona A.3.1., produttivo agricolo (FD1), funzioni direzionali (FB1), funzioni commerciali (FB2) limitatamente ad attività di vendita di prodotti extra-alimentari, funzioni di servizio (FB6) limitatamente ad attrezzature per attività sociali o collettive, culturali, sanitarie, religiose, centri congressuali, funzioni ricreative o di spettacolo (FB7) limitatamente a circoli e sale per mostre, alberghi (FE1) e agriturismo (FE2).</p> <p>L'insediamento delle attività FB1, FB2, FB6, FB7, FE1 ed FE2 dovrà produrre interventi edilizi che siano rispettosi delle caratteristiche tipologiche degli edifici e resta condizionato all'esistenza di una rete stradale adeguata ed alla possibilità di realizzare i necessari spazi di parcheggio senza alterare le caratteristiche dei giardini e degli spazi ineditificati di pertinenza degli edifici in genere.</p> <p>Dalla funzione FA1 sono escluse le attività complementari connesse, mentre sono ricomprese le autorimesse di pertinenza nella misura massima di una autorimessa di 20 mq. di superficie netta per alloggio.</p>			
<b>Destinazioni d'uso per gli edifici moderni che non hanno o perdono l'uso agricolo</b>	<p>Le destinazioni ammesse sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* edifici con destinazione originaria residenziale - residenza urbana (FA1), nella misura massima di 2 alloggi. Questi ultimi vanno ricompresi nel limite di 6 alloggi complessivi (quattro da almeno 130 mq. di Su. più due di dimensione libera) consentiti all'interno di ogni zona A3.1. Dalla funzione FA1 sono escluse le attività complementari connesse, mentre sono incluse le autorimesse di pertinenza nella misura massima di una autorimessa di 20 mq. di superficie netta per alloggio, da ricomprendersi nel limite di autorimesse consentite negli edifici storici.</li> <li>* edifici con destinazione originaria <u>non</u> residenziale – autorimesse di pertinenza delle abitazioni nella misura massima di una autorimessa di 20 mq. di superficie netta per alloggio, da ricomprendersi nel limite di autorimesse consentite negli edifici storici.</li> </ul>			
<b>Destinazioni d'uso per gli edifici moderni che assumono o mantengono l'uso agricolo</b>	<p>Le destinazioni ammesse sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* edifici con destinazione originaria residenziale – residenza agricola (FD2), nel rispetto dei parametri previsti dall'art. 28.1.3 delle presenti norme.</li> <li>* edifici con destinazione originaria <u>non</u> residenziale – tutte le funzioni agricole produttive (FD1) nel rispetto dei parametri previsti dall'art. 28.1.3 delle presenti norme.</li> </ul>			
<b>Interventi complessivi e parziali</b>	L'intervento su parti della UES è soggetto alla presentazione di un progetto sommario esteso all'intera unità edilizia storica, riguardante le parti comuni, le caratteristiche tipologiche, i servizi e gli impianti tecnologici, le opere di consolidamento e gli spazi aperti dell'intera unità, con la funzione di inquadrare il progetto delle opere da eseguire e di dimostrare la loro congruità con la sistemazione dell'intera unità. Per detto progetto sommario non è richiesta la sottoscrizione da parte di tutti i proprietari dell'unità.			

Le definizioni di modalità di intervento di cui alla tabella precedente sono quelle di cui all'art. 36 della LR 47/78.

2. Nel caso di interventi su fabbricati parzialmente crollati la modalità di intervento è sempre restauro e risanamento conservativo di tipo A o B (a secondo del tipo di fabbricato). Nel caso di fabbricati le cui condizioni di degrado siano tali da non rendere possibile il recupero secondo i criteri del restauro è prescritto il divieto di ricostruzione o di recupero della volumetria.

3. La realizzazione degli interventi previsti, con la sola eccezione degli interventi manutentivi, e per tutte le destinazioni d'uso ammesse, comporta la realizzazione dei parcheggi di uso privato ai sensi della legge 122/1989 e [dell'articolo 19](#) delle presenti norme, nella misura di 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione, a condizione che non vengano ricavati al di sotto del piano d'imposta dell'edificio o sotto il piano di campagna, mediante volumi interrati e rampe d'accesso.

#### ART. 24.2 - ZONA A3.2: COMPLESSI STORICI IN TERRITORIO AGRICOLO DENOMINATI "CORTI REGGIOLESI"

1. Le Corti Reggionesi ed i complessi isolati di interesse storico monumentale sono state oggetto, nel 1994, di un Rilievo Storico Culturale, opera di F. Canova e del Centro Cooperativo di Progettazione di Reggio Emilia, svolto per conto dell'Amministrazione Comunale di Reggio. Tale opera, che viene assunta a far parte degli elaborati descrittivi del presente P.R.G., contiene 106 schede relative ad altrettanti complessi insediativi: evidenziati con identica numerazione nelle tavole della zonizzazione del presente P.R.G. in scala 1:5.000 ed 1:2.000. Da tale Rilievo sono state tratte le schede cartografiche che, integrate con prescrizioni dettagliate circa la destinazione d'uso e le modalità di intervento per tutti i singoli immobili rilevati, costituiscono un apposito elaborato EP 5.2.

2. Trattandosi di edifici e complessi edilizi in territorio agricolo, solo per gli edifici evidenziati nelle tavole 1:2.000 e per la relativa area di pertinenza, perimetrata come Unità edilizia Storica (UES), dell'elaborato EP 5.2 vale l'assunzione dei medesimi in Zona A3.2, mentre per gli altri, privi di caratteristiche storiche e costruttive degne di conservazione, valgono in generale le destinazioni funzionali e le modalità di intervento ammessi in zona agricola E.

3. Tutti gli edifici compresi nelle Corti contribuiscono a realizzare i Parametri edilizi di cui agli [Art.28](#), [28.1](#),[28.2](#),[28.3](#) delle presenti N.T.A.

4. Per le costruzioni o i complessi individuati in tal modo nelle tavole di PRG e nell'elaborato EP 5.2 (schede con planimetrie in scala 1: 2000) valgono le seguenti prescrizioni:

A3.2	Residenza	Stalla - fienile	Rustico	Edifici produttivi agricoli ecc.
<b>Epoca di costruzione</b>				
<b>&lt; 1800</b>	<u>restauro A</u>	<u>restauro A</u>	<u>restauro A</u>	<u>restauro B</u>
<b>1800&lt;&gt;1888</b>	<u>restauro B</u>	<u>restauro B</u>	<u>restauro B</u>	<u>ristrutturazione</u> con mantenimento del volume originario ed uso di tipologia e materiali compatibili
<b>1888&lt;&gt;1945</b>	<u>restauro B</u>	<u>restauro B</u>	<u>restauro B</u>	<u>ristrutturazione</u> con mantenimento del volume originario ed uso di materiali compatibili
<b>Edifici moderni</b>	<u>Manutenzione, ristrutturazione</u> senza aumento del volume esistente ed utilizzando tipologie e materiali compatibili, o <u>demolizione senza ricostruzione</u> .			
<b>Deroga</b>	E' facoltà di chi interviene in senso complessivo o parziale sugli immobili presentare la documentazione adeguata per dimostrare che la perimetrazione della UES, la tipologia, l'epoca di costruzione e/o il valore storico dell'edificio/i sono difforni da quelli indicati nelle schede. In caso affermativo l'ufficio tecnico attribuirà una diversa categoria d'intervento fra quelle elencate nel presente articolo, senza che questo possa essere considerato variante al piano.			
<b>Destinazioni d'uso per gli edifici storici</b>	<p>Le destinazioni ammesse sono: residenza urbana ed agricola (FA1 e FD2) nella misura massima di 12 alloggi da almeno 110 mq. di Su. più 2 di dimensione libera, da ricavare complessivamente all'interno di ogni corte delimitata dal perimetro di U.E.S., produttivo agricolo (FD1), funzioni direzionali (FB1), pubblici esercizi (FB4), funzioni di servizio (FB6) limitatamente ad attrezzature per attività sociali o collettive, culturali, sanitarie, religiose, centri congressuali, funzioni ricreative o di spettacolo (FB7) limitatamente a circoli e sale per mostre, alberghi (FE1) e agriturismo (FE2).</p> <p>L'insediamento delle attività FB1, FB4, FB6, FB7, FE1 ed FE2 dovrà produrre interventi edilizi che siano rispettosi delle caratteristiche tipologiche degli edifici e resta condizionato all'esistenza di una rete stradale adeguata e all'acquisizione del parere favorevole degli enti gestori della viabilità principale sulla quale si immette il flusso degli utilizzatori ed alla possibilità di realizzare i necessari spazi di parcheggio senza alterare le caratteristiche dei giardini e degli spazi inedificati di pertinenza degli edifici in genere.</p> <p>Dalla funzione FA1 sono escluse le attività complementari connesse, mentre sono ricomprese le autorimesse di pertinenza nella misura massima di una autorimessa di 20 mq. di superficie netta per alloggio.</p> <p>Sono inoltre consentiti limitatamente agli edifici con destinazione originaria non residenziale, i laboratori artigianali (FC2) per una superficie utile massima di 250 mq. da ricavare complessivamente per ogni corte delimitata dal perimetro di U.E.S..</p>			
<b>Destinazioni d'uso per gli edifici moderni che non hanno o perdono l'uso agricolo</b>	<p>Le destinazioni ammesse, a condizione che sia scaduto il vincolo di destinazione di cui all'art. 10 della l. 28.01.1977 n. 10, sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* edifici con destinazione originaria residenziale - residenza urbana (FA1), nella misura massima di 2 alloggi. Questi ultimi vanno ricompresi nel limite di 14 alloggi complessivi (dodici da almeno 110 mq. di Su. più due di dimensione libera) consentiti all'interno di ogni corte delimitata dal perimetro di U.E.S.. Dalla funzione FA1 sono escluse le attività complementari connesse, mentre sono incluse le autorimesse di pertinenza nella misura massima di una autorimessa di 20 mq. di superficie netta per alloggio, da ricomprendersi nel limite di autorimesse consentite negli edifici storici.</li> <li>* edifici con destinazione originaria <u>non</u> residenziale – laboratori artigianali (FC2) per una superficie utile massima di 250 mq. da ricavare complessivamente per ogni corte delimitata dal perimetro di U.E.S., da ricomprendersi nel limite di Su. consentita negli edifici storici; autorimesse di pertinenza delle abitazioni nella misura massima di una autorimessa di 20 mq. di superficie netta per alloggio, da ricavare complessivamente per ogni corte delimitata dal perimetro di U.E.S., da ricomprendersi nel limite di autorimesse consentite negli edifici storici.</li> </ul>			
<b>Destinazioni d'uso per gli edifici moderni che assumono o mantengono l'uso agricolo</b>	<p>Le destinazioni ammesse sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* edifici con destinazione originaria residenziale – residenza agricola (FD2), nel rispetto dei parametri previsti dall'art. 28.1.3 delle presenti norme.</li> <li>* edifici con destinazione originaria <u>non</u> residenziale – tutte le funzioni agricole produttive (FD1) nel rispetto dei parametri previsti dall'art. 28.1.3 delle presenti norme.</li> </ul>			
<b>Interventi complessivi e parziali</b>	L'intervento su parti della UES è soggetto alla presentazione di un progetto sommario esteso all'intera unità edilizia storica, riguardante le parti comuni, le caratteristiche tipologiche, i servizi e gli impianti tecnologici, le opere di consolidamento e gli spazi aperti dell'intera unità, con la funzione di inquadrare il progetto delle opere da eseguire e di dimostrare la loro congruità con la sistemazione dell'intera unità. Per detto progetto sommario non è richiesta la sottoscrizione da parte di tutti i proprietari dell'unità.			



Le definizioni di modalità di intervento di cui alla tabella precedente sono quelle di cui all'art. 36 della LR 47/78.

## ART. 25 - NORME GENERALI PER LA ZONA A

### ART. 25.A - NORME COMUNI A TUTTE LE TIPOLOGIE

1. Le partiture unitarie di facciata, comprese fra gli appositi segni della tavola EP 3.3 non devono essere alterate, qualunque sia l'estensione del progetto d'intervento.

2. Tutti gli androni carrabili e pedonali indicati nella tavola EP 3.3, che fanno comunicare gli spazi scoperti interni con quelli esterni, devono restare praticabili.

3. Le posizioni dei corpi scala, indicati nella tavola EP 3.3 devono sempre esser rispettate in linea di massima.

4. Negli spazi scoperti di pertinenza degli edifici, le alberature ad alto fusto esistenti vanno conservate e tutelate; le pavimentazioni lastricate di antica origine vanno mantenute o eventualmente ripristinate.

5. I muri di recinzione verso le vie pubbliche vanno conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o la loro sostituzione con recinzioni in calcestruzzo armato, cemento vibrato o in elementi in ferro. Eventuali suddivisioni interne, legate all'articolazione delle proprietà, vanno realizzate esclusivamente mediante rete metallica e/o siepi arbustive. Le nuove recinzioni devono avvenire secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali.

6. Le destinazioni d'uso ammesse in zona A1, con l'eccezione degli edifici speciali civili, delle chiese e edifici speciali religiosi e dei palazzi sono le seguenti: FA1 (residenza urbana), FB1 (direzionali), FB2 (commerciali), FB4 (pubblici esercizi), FB5 (artigianato di servizio), FB6 (di servizio, ad esclusione dei centri congressuali e fieristici e dei distributori di carburante), FB7 (ricreative e di spettacolo), FE1 (alberghiere).

7. La destinazione "magazzini" della funzione FA1 è consentita, per tutte le tipologie, solo al piano interrato e seminterrato; le altre destinazioni della funzione FA1, unitamente alle funzioni FB1, FB4, FB5, FB6, FB7, FE1 sono consentite esclusivamente al piano terra e ai piani superiori; la funzione FB2 (commerciale) è consentita anche ai piani interrato o seminterrato, a condizione che il gestore dell'attività dichiari l'assenza di frequentazione da parte del pubblico di detti locali e di eludere le altre funzioni elencate [all'art. 21](#) delle presenti NTA.

### ART. 25.B - POSTI MACCHINA

1. In zona A1 è prescritta la realizzazione dei parcheggi di uso privato P3, nella misura di un posto auto per unità immobiliare, nei casi di intervento edilizio diverso dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, ove ricorrano le seguenti condizioni:

\* il reperimento dei parcheggi non deve comportare alterazione delle caratteristiche morfologiche del fabbricato e degli apparati decorativi eventualmente presenti;

\* i parcheggi dovranno essere ubicati all'interno di aree cortilive, corti interne o fabbricati secondari posti sul retro del fabbricato principale, con accesso dal retro o dall'eventuale passo carrabile preesistente;

2. Qualora non ricorrano le summenzionate condizioni per garantire la realizzazione dei parcheggi P3 dovuti, non sono consentiti interventi che comportino aumento di carico urbanistico;

3. Tutti gli interventi devono essere realizzati al piano terreno, ad eccezione di quelli compresi nel perimetro di un Piano di Recupero, che possono essere ricavati anche al di sotto della quota di campagna, secondo le indicazioni di cui al successivo paragrafo 4;

4. I parcheggi interrati eventualmente previsti negli interventi soggetti a Piano di Recupero devono sottostare alle seguenti prescrizioni:

\* le rampe di accesso siano dotate di copertura e di idoneo dosso all'imbocco dotato di griglia di intercettazione al fine di evitare lo sversamento di acque meteoriche;

\* il piano interrato deve essere presidiato con idonea attrezzatura elettromeccanica atta a garantire il rapido e completo smaltimento di eventuali infiltrazioni idriche;

#### ART. 25.C - NORME SULLE TECNOLOGIE ESECUTIVE

1. Tutti gli interventi da attuarsi in questa porzione della città devono tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nell'ambiente circostante. Tale finalità generale può essere conseguita anche attraverso il recupero di tecnologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale.

2. Le indicazioni del presente articolo sono coordinate con il Piano del Colore predisposto dall'amministrazione comunale.

3. Tali prescrizioni sono da intendersi integrative e, nei casi di difformità, sostitutive di quelle indicate dal Regolamento Edilizio.

4. Oltre alle prescrizioni relative alle singole categorie d'intervento specificate per famiglia tipologica, valgono le seguenti prescrizioni comuni:

- \* gli infissi esterni devono essere in legno, in ferro o in alluminio verniciati, con esclusione di alluminio anodizzato e di acciaio inossidabile;
- \* gli infissi interni devono essere in legno;
- \* gli intonaci esterni devono essere eseguiti riproducendo la tecnica esecutiva originaria; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile di malta fine bastarda e alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di leggere, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti di trattamenti originari. Devono comunque essere salvaguardati i resti di trattamento superficiale originario che rivestono particolare valore ambientale;
- \* i contorni di porte, finestre e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali;
- \* le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni e a sezione circolare; le sporgenze dei tetti con orditura lignea e sottanto in tavelle devono essere lasciati a vista.

#### ART. 25.D - NORME PER IL MANTENIMENTO DEGLI ARREDI URBANI STORICI E PER LA REGOLAMENTAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

1. Tali prescrizioni sono da intendersi integrative e, nei casi di difformità, sostitutive di quelle indicate dal Regolamento Edilizio.

2. E' prescritto il restauro o il ripristino degli elementi di arredo urbano storico ancora esistenti, prospicienti spazi pubblici o cortili privati, quali ad esempio insegne, vetrine, chioschi, lampioni, fontane, esedre, edicole religiose, cancellate, ecc.

3. Per ogni tipo di intervento edilizio, è prescritta l'eliminazione dei rivestimenti in travertino, piastrelle ed altri materiali, dalle facciate qualora incongrui con l'impianto originario ed il ripristino degli intonaci e/o delle finiture preesistenti.

4. Le vetrine e le insegne pubblicitarie devono essere compatibili con i caratteri morfologici e edilizi storici; gli esercizi commerciali dovranno mantenere le aperture e le eventuali vetrine nello spazio architettonico di appartenenza, non dovranno superare in altezza il primo marcapiano e gli infissi esterni dovranno essere realizzati in ferro o alluminio verniciati a smalto o in legno naturale secondo colorazioni concordate con gli uffici tecnici comunali. Non sono ammesse insegne a bandiera luminose.

5. Per i nuovi interventi, in generale, le vetrine e le insegne dei negozi, come parte integrante dell'arredo urbano, non devono sporgere dal filo della parete esterna e occupare in tutto o in parte la superficie muraria circostante, ma essere contenute all'interno del vano con cui ogni bottega è individuata.

6. La modifica di una vetrina esistente o la realizzazione di una nuova è soggetta ad autorizzazione. La sua autorizzazione richiede la presentazione di un disegno che attesti il suo inserimento nella porzione di facciata interessata.

#### ART. 25.E - REGOLAMENTAZIONE DELLE AREE A VERDE PUBBLICO E PRIVATO

1. Per le aree a verde pubblico, esistenti e di progetto, si applicano le norme di cui al secondo comma [dell'Art. 26.D](#). Per le aree a verde privato, indicate o meno nelle tavole, la normativa è quella derivante dalla modalità d'intervento specificata per l'edificio ricompreso nell'unità.

## ART. 26 - ZONE DESTINATE PREVALENTEMENTE ALLA RESIDENZA

### ART. 26.A - ZONE B

1. Sono considerate zone omogenee B le parti del territorio Comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, a prevalente destinazione residenziale.

Si tratta delle aree urbanizzate nel secondo dopoguerra secolo a ridosso dei centri più antichi. Il loro tessuto è composto da edifici generalmente privi di valori storici ed ambientali (ad eccezione della sub-zona B0), cresciuti prevalentemente in assenza di strumentazione urbanistica esecutiva (ad eccezione della sub-zona B2).

2. Le destinazioni di zona sono quelle di cui [all'art.21 punto FA1](#). Le norme delle singole sub-zone individuano le eventuali limitazioni ed esclusioni delle suddette destinazioni, nonché le altre destinazioni ammesse.

3. Le norme che seguono definiscono i casi in cui è ammesso o prescritto il piano urbanistico preventivo. In ciascun piano viene definita la quantità delle aree a standard necessarie in relazione alle caratteristiche ed al fabbisogno della zona e dell'insediamento previsto, e comunque in misura non inferiore al minimo di legge, salvo quanto previsto al precedente [art. 17](#). Le norme delle singole sub-zone indicano la parte di dette aree che deve comunque essere ceduta in loco (gratuitamente al Comune) ed attrezzata (a cura e spese dell'operatore), costituente lo standard minimo.

4. In generale, in base all'art. 37, comma IV della L.R. 47/78 e s.m.i., gli interventi sull'esistente sono regolati secondo quanto previsto dai punti dell'art. 36 della stessa legge, punti A2) Restauro e risanamento conservativo; A3) Ristrutturazione edilizia; A4) Ristrutturazione urbanistica.

5. Per la tinteggiatura esterna dei fabbricati posti all'interno di tali zone dovranno essere utilizzate esclusivamente le tinte contenute nell'Abaco dei colori tradizionali locali. Eventuali deroghe dovranno essere espressamente autorizzate previo esame della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Nel caso di tinteggio di unità immobiliari facenti parte di case binate o a schiera dovrà essere di norma previsto un colore unico per tutto l'involucro.

### ART. 26.B - ZONA B0 - ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA CON CONSERVAZIONE DEL CARICO URBANISTICO E DELLA TIPOLOGIA

1. La sub-zona B0 comprende le unità fondiariae e gli edifici di origine meno recente pervenuti alla data di adozione delle presenti norme in condizioni sostanzialmente inalterate, non ricompresi in zona A, di cui il Piano intende garantire la salvaguardia dell'impianto urbanistico e edilizio, ovvero della tipologia insediativa originaria.

2. Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia, e l'impianto originario degli spazi esterni. Non è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione.

3. Parametri edificatori:

\* H = non superiore a quella preesistente.

\* Su = non superiore a quella esistente alla data di adozione delle presenti norme.

4. Norme particolari:

a) E' vietata la trasformazione della tipologia della copertura esistente nonché l'alterazione delle pendenze delle falde di copertura.

b) Devono essere mantenute le alberature esistenti. Le aree libere da costruzioni, ivi comprese quelle destinate a parcheggio, devono essere sistemate a verde.

c) La costruzione di spazi da destinare ad autorimesse, nella misura massima dei limiti di legge (10 mq ogni 100 mc), può avvenire solo in caso di costruzioni indipendenti, su sedime già occupato da strade private, parcheggi o comunque già pavimentati, con esclusione delle aree già destinate a verde.

5. Destinazioni:

a) Sono escluse tutte le destinazioni relative alle attività connesse alla residenza. Gli edifici accessori non coevi all'edificio principale, insistenti all'interno dell'unità fondiaria, ed ospitanti fun-

zioni incompatibili con la zona e/o non ammesse dal presente articolo, dovranno essere rimossi e la loro Su potrà essere recuperata con destinazione ad autorimessa.

## ART. 26.C - ZONA B1: ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA

1. La sub-zona B1 comprende il resto degli edifici dell'attuale periferia oltre a quelli indicati nella sub-zona B0.

2. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

### a) Intervento edilizio diretto:

#### *\* Parametri edificatori:*

H = non superiore a quella esistente alla data di adozione delle presenti norme.

Su = non superiore a quella esistente alla data di adozione delle presenti norme.

#### *\* Norme particolari:*

Per i lotti non edificati (o parzialmente utilizzati con indice fondiario  $U_f < 0,4$  mq/mq) alla data di adozione delle presenti norme è possibile intervenire nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 0,4$  mq/mq,  $H = 10,5$  m.

Nei casi in cui l'indice fondiario esistente è  $U_f > 0,4$  mq/mq, gli edifici possono essere restaurato o ristrutturati, senza aumento di Su.

Ogni intervento di nuova edificazione è soggetto al rilascio dello standard di parcheggio pubblico nella misura minima di 5 mq/ab, corrispondente a 5 mq ogni 100 mc.

#### *\* Destinazioni oltre alle destinazioni FAI:*

Le destinazioni relative ad attività commerciali (FB 2), direzionali (FB 1) e artigianali di servizio (FB 5, comunque non moleste ed inquinanti) sono ammesse, nel loro complesso (ivi comprese cioè le destinazioni d'uso connesse con la residenza), in ragione del 30% dell'indice di zona per ciascuna unità fondiaria, a condizione che non superino il limite di 150 mq di superficie utile per unità fondiaria. Il commercio al dettaglio (FB 2) non potrà superare in ogni caso il 10% della Su complessiva consentita. Le limitazioni per gli usi non residenziali non sussistono per le destinazioni in atto alla data del 9/10 /2000.

### b) Intervento edilizio soggetto a comparto diretto convenzionato - CD1

#### *\* Parametri edificatori:*

H = 7,50

Su = 850 mq da realizzarsi all'interno della zona retinata come residenziale nelle corrispondenti tavole di P.R.G.

#### *\* Norme particolari:*

Il fabbricato identificato catastalmente dal Mapp. 30 del foglio 24 potrà essere considerato un volume aggiuntivo rispetto alle quantità realizzabili nel CD a condizione che esso sia oggetto di restauro senza aumento di Su, escludendo la sua demolizione anche parziale.

L'intervento prevede la cessione gratuita dell'area individuata graficamente a parcheggio, all'interno della quale dovrà essere realizzata l'area di sosta corrispondente alla quota parte dei parcheggi pubblici legati all'intervento di nuova costruzione e/o ristrutturazione con aumento di carico urbanistico, nella misura minima di 5 mq/ab., corrispondente a 5 mq. ogni 100 mc.

### c) Intervento edilizio soggetto a comparto diretto convenzionato - CD2

#### *\* Parametri edificatori:*

H = 10,50

Su = 850 mq da realizzarsi all'interno della zona retinata come residenziale nelle corrispondenti tavole di P.R.G.

*\* Norme particolari:*

L'intervento è condizionato alla realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale in fregio a Via Trieste per il segmento che si sviluppa dall'accesso al Parco "Chico Mendes" all'innesto con Via Pasolini ed alla realizzazione dei relativi collegamenti funzionali da realizzarsi con rampe di pendenza adeguata.

d) Intervento edilizio soggetto a comparto diretto convenzionato – CD3

*\* Parametri edificatori:*

H = 7.00 m.

Su = 420 mq. da realizzarsi sull'area retinata come residenziale nelle corrispondenti tavole di P.R.G.

*\* Norme particolari:*

L'intervento prevede la realizzazione di un'area destinata a parcheggio di uso pubblico nella misura minima corrispondente a 10 mq. ogni 100 mc., con un minimo di n.10 posti auto.

L'intervento è inoltre condizionato al contributo per la realizzazione di opere a servizio della riqualificazione delle dotazioni infrastrutturali dell'area circostante da concordarsi con l'Amministrazione Comunale ed i cui contenuti saranno definiti all'interno della convenzione attuativa.

e) Intervento edilizio soggetto a comparto diretto convenzionato – CD4

*\* Parametri edificatori:*

H = 7,00 m.

Su = 500 mq da realizzarsi sull'area retinata come residenziale nelle corrispondenti tavole di P.R.G.

*\* Norme particolari:*

L'intervento prevede la cessione gratuita dell'area esterna al perimetro del CD, posta a ponente della porzione edificabile, individuata come "Edifici o complessi isolati di interesse storico monumentale", oltre che al reperimento della quota di parcheggi P1, nella misura minima di 5 mq. ogni 100 mc., con un minimo di n.6 posti auto.

L'intervento è inoltre condizionato alla realizzazione delle opere di rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica nel tratto di Via Gavello ricompreso tra Via Pascoli e Via S.Venerio.

f) Intervento edilizio soggetto a comparto diretto convenzionato in Via Marconi – CD5

*\* Parametri edificatori:*

H = 10,50 m. oltre ad un piano interrato

Su = 1.470 mq con una prevalenza di almeno il 50,01% a destinazione residenziale

*\* Norme particolari:*

Gli standard di parcheggio pubblico di cessione saranno definiti in relazione alle destinazioni d'uso previste nel progetto sulla base dei seguenti parametri:

- Funzioni residenziali: 5 mq ogni 100 mc;

- Funzioni terziarie: 40 mq ogni 100 mq. di Su interessata dall'intervento;

Indipendentemente dagli standard derivati dall'applicazione dei parametri sopra riportati, dovranno essere cedute al comune le aree a parcheggio individuate graficamente sulla cartografia di P.R.G.

Dovrà essere inoltre ceduta gratuitamente al Comune, la porzione di area posta sul lato ovest del lotto, così come evidenziata sulla cartografia di P.R.G.

All'interno del presente comparto potrà essere assentito il trasferimento di capacità edificatoria residenziale proveniente da altri ambiti, nel rispetto delle precedenti disposizioni.

*\* Destinazioni oltre alle destinazioni FAI:*

Le destinazioni relative ad attività commerciali (FB 2, limitatamente ad esercizi di vicinato e a medio-piccole strutture di vendita. Per quest'ultima funzione non sono ammesse attività di vendita di prodotti alimentari), direzionali (FB 1), pubblici esercizi (FB4) e artigianali di servizio (FB

5, comunque non moleste ed inquinanti) sono ammesse, nel loro complesso (ivi comprese cioè le destinazioni d'uso connesse con la residenza), in ragione del 49,99% della Su ammissibile.

**g) Intervento edilizio soggetto a comparto diretto convenzionato in Via Ariosto – CD6**

*\* Parametri edificatori:*

H = 7,00 m.

Su = 1.600 mq. con una prevalenza di almeno il 50,01% a destinazione residenziale

*\* Norme particolari:*

Gli standard di parcheggio pubblico di cessione saranno definiti in relazione alle destinazioni d'uso previste nel progetto sulla base dei seguenti parametri:

-Funzioni residenziali: 5 mq ogni 100 mc;

-Funzioni terziarie: 40 mq ogni 100 mq. di Su interessata dall'intervento;

L'intervento è condizionato alla realizzazione delle opere necessarie alla riqualificazione della viabilità funzionale all'accesso all'area e delle eventuali opere di urbanizzazione accessorie.

*\*Destinazioni oltre alle destinazioni FAI:* Nella zona suddetta, non sono ammesse strutture commerciali alimentari con superficie di vendita superiore a mq.150 (esercizi di vicinato) ed attività ricreative o di spettacolo (FB7).

**h) Intervento edilizio soggetto a comparto diretto convenzionato – CD7**

*\* Parametri edificatori:*

H = 7.00 m.

Su = 800 mq. da realizzarsi sull'area retinata come B1 nelle corrispondenti tavole di P.R.G.

*\* Norme particolari:*

1. L'intervento è condizionato alla cessione gratuita dell'area privata posta tra la sede stradale e la recinzione dell'attuale fabbricato;
2. L'intervento prevede inoltre la realizzazione di un'area destinata a parcheggio P1 di uso pubblico per un minimo di 8 posti auto, accessibile in entrata e uscita esclusivamente dalla strada privata posta a sud del lotto;
3. L'intervento è infine condizionato al contributo per la realizzazione di opere a servizio della riqualificazione delle dotazioni infrastrutturali delle aree circostanti da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, ed i cui contenuti saranno definiti all'interno della convenzione attuativa.

**ART. 26.D - ZONA B2 - ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA IN BASE A STRUMENTO ESECUTIVO**

1. La sub-zona B2 comprende le zone di espansione del precedente P.R.G. edificate secondo piani urbanistici preventivi di iniziativa pubblica (PEEP) o privata.

2. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione mediante concessione edilizia singola.

3. Per le parti o le destinazioni non realizzate alla data di adozione del PRG e delle presenti NTA si farà riferimento ai piani attuativi originali, e/o alle varianti successive, in vigore alla data di adozione del presente PRG. Per esse varranno i parametri urbanistici e le modalità di calcolo delle quantità contenute nei rispettivi strumenti urbanistici.

## ART. 26.E - ZONA C

1. Sono considerate zone omogenee C le parti del territorio Comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali.
2. Si tratta delle aree in corso di urbanizzazione o da urbanizzare in aggiunta alla periferia consolidata, attraverso una strumentazione urbanistica preventiva.
3. Tutti gli interventi sono soggetti a piano urbanistico preventivo, in cui dovrà essere definita la quantità delle aree a standard, a strade e servizi necessaria in relazione alle caratteristiche ed al fabbisogno della zona e dell'insediamento previsto e, comunque, in misura non inferiore al minimo legge. Le suddette aree sono cedute gratuitamente al Comune ed attrezzate a cura e spese dell'operatore. In sede convenzionale la cessione gratuita di dette aree (con esclusione di quelle a verde pubblico e parcheggio pubblico) potrà essere sostituita con la servitù di uso pubblico specificatamente regolamentata.
4. Per la tinteggiatura esterna dei fabbricati posti all'interno di tali zone dovranno essere utilizzate esclusivamente le tinte contenute nell'Abaco dei colori tradizionali locali. Eventuali deroghe dovranno essere espressamente autorizzate previo esame della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Nel caso di tinteggio di unità immobiliari facenti parte di case binate o a schiera dovrà essere di norma previsto un colore unico per tutto l'involucro.

## ART. 26.F - ZONA C1 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PUA (PIANO URBANISTICO ATTUATIVO)

1. La sub-zona C1 comprende le zone residenziali, da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di cui all'art.31 della LR 20 del 24/3/00, di iniziativa pubblica o privata.
2. Per detta zona il PRG indica la localizzazione, la dimensione delle aree destinate a standard, a strade e in genere a servizi. Le indicazioni relative al trattamento delle diverse aree individuate sono riportate nelle tavole EP2 di PRG e/o nelle schede di progetto allegate al presente articolo. Le schede hanno natura vincolante per gli elementi ivi definiti strutturali quali: la localizzazione di massima di verde e parcheggi e delle principali strade di accesso o distribuzione interna. Sono altresì prescrittivi i parametri: indice territoriale, altezza massima e dotazione minima di standards.
3. Per la realizzazione delle aree destinate a standard e in genere a servizi si applicano le norme di cui al successivo [art. 29.2](#).
4. Tutti gli interventi sono soggetti alla predisposizione di un PUA, con il quale – ferme restando le quantità di Su e di aree a standard ed a servizi individuate o dovute per legge – può essere previsto un assetto diverso da quello indicato nelle tavole EP2 di PRG, pur rispettandone l'impostazione di massima.
5. E' facoltà dell'Amministrazione ricorrere alla stipula di "Accordi con i privati" ai sensi dell'art.18 della LR 20 del 24/3/00, per concretare iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata vigente.

### *\* Parametri edificatori:*

Su = quella indicata nelle allegate schede di progetto

H = quella indicata nelle allegate schede di progetto

### *\* Norme particolari:*

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i dovuti parcheggi privati all'interno delle superfici fondiari definite dal PRG, gli stessi potranno essere realizzati al di sotto delle aree destinate a parcheggio pubblico.

### *\* Destinazioni:*

Le destinazioni relative ad attività connesse con la residenza sono ammesse in ragione del 10% dell'indice di zona anche su una sola unità fondiaria, a condizione che raggiungano un minimo di 100 mq. di superficie netta per unità fondiaria.

## ART. 27 - ZONA D.

1. Sono considerate zone omogenee D le parti del territorio, anche se parzialmente o totalmente edificate, da destinare ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica.

2. E' consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre connesse all'attività di produzione, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

3. In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura.

#### ART. 27.A - ZONA D1: ZONE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI.

1. Tali zone coincidono con aree destinate ad attività industriali o artigianali, sia di completamento che di espansione, nonché a funzioni commerciali e/o direzionali connesse con l'attività di tipo manifatturiero.

2. Oltre ai suddetti usi, sono consentiti per intervento diretto anche alloggi di custodia nella misura massima di un alloggio per impresa, per un massimo di mq. 100 di Su residenziale, nei limiti percentuali riportati al successivo punto 14 del presente articolo.

3. Gli alloggi dovranno costituire unità architettonica con fabbricati produttivi.

4. In caso di intervento diretto i parametri urbanistici sono i seguenti:

##### Intervento diretto

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,70 mq/mq

Ui = indice di impermeabilizzazione = 0,80 mq/mq

H = 15,00 m.

L'intervento comporta le seguenti quote di parcheggio P1:

\* funzioni produttive - mq. 10 ogni 100 mq. di Sf. interessata dall'intervento;

\* funzioni terziarie - mq. 40 ogni 100 mq. di Su. interessata dall'intervento, nel caso di funzioni commerciali la dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela è quella di cui al punto 5.2.4 della DCR 23/3/99 n.1253.

5. In caso di piano urbanistico preventivo (PUA) di iniziativa pubblica o privata, i parametri urbanistici sono i seguenti:

##### Piano urbanistico preventivo:

Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,50 mq/mq

Ui = indice di impermeabilizzazione = 0,80 mq/mq

H = 15,00 m.

6. Gli interventi di nuova costruzione, e quelli di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o ampliamento estesi ad una porzione superiore al 20% della Su complessivamente esistente nel lotto, su aree con superfici fondiarie maggiori di 25.000 mq sono attuati nel rispetto dei parametri previsti al precedente punto 4 e sono subordinati alla stipula con il Comune di specifica convenzione attuativa mediante la quale il soggetto attuatore si impegna a:

- realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione derivanti dai seguenti standard aggiuntivi:

5% della Sf (interessata dall'intervento) a parcheggio pubblico

10% della Sf (interessata dall'intervento) a verde pubblico, alberato con essenza a foglia non caduca e ad alto fusto in ragione di almeno un albero ogni 50 mq.

- mettere in atto tutti gli accorgimenti legati al deflusso delle acque di scarico ed in generale alla mitigazione dell'impatto ambientale ritenuti indispensabili dall'Ufficio Tecnico comunale e dai competenti servizi dell'Ausl, dell'Arpa e del Consorzio di Bonifica Terre di Gonzaga in Destra Po.

Nel caso di impossibilità fisica al totale o parziale reperimento degli standard aggiuntivi di cui al presente punto, sarà possibile la loro relativa monetizzazione.

7. Per gli interventi soggetti a piano urbanistico preventivo lo standard minimo è costituito dal 5% della St a parcheggio pubblico e il 10% della St a verde pubblico, alberato con essenza a foglia non caduca e ad alto fusto in ragione di almeno un albero ogni 50 mq., e ad attività collettive. Alla scadenza della validità del piano attuativo le ulteriori eventuali edificazioni dovranno sottostare al limite di altezza massima previsto per le zone di completamento.

8. L'intervento di ampliamento della zona industriale Gorna (soggetto alla predisposizione di un piano urbanistico preventivo) dovrà prevedere la realizzazione del nuovo sistema fognario relativo alle nuove costruzioni, nonché la ristrutturazione della rete fognaria relativa all'attività in essere. Dovrà prevedere altresì la riqualificazione di Via Pironda, senza la possibilità di apertura sulla stessa di accessi carrabili e senza che l'area stradale produca capacità edificatoria. Dovrà inoltre essere realizzato un nuovo sistema di scolo delle acque bianche di Via Grandi e la costruzione di un marciapiede sul lato nord della stessa via, limitatamente alla porzione prospiciente l'attività in essere. Dovrà infine essere garantito un limite di inedificabilità di almeno 30 m. sul lato est, così come riportato nella cartografia di piano.

Tale intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

- SU = MQ. 35.920
- Aree di cessione = mq.27.030 di cui almeno mq.8.050 da destinarsi a verde pubblico attrezzato, alberato con essenza a foglia non caduca e ad alto fusto in ragione di almeno un albero ogni 50 mq. La restante parte, dedotta l'area relativa alla quota di parcheggi pubblici, dovrà essere attrezzata a cassa di laminazione delle acque di piena, con vincolo di manutenzione ordinaria a carico dei soggetti proprietari delle aree su cui insistono le attività produttive che ne fanno utilizzo, da formalizzarsi con idoneo atto da trascriversi nei RR.II.

Il recapito delle acque bianche dovrà avvenire nella rete di bonifica mentre il recapito delle acque nere dovrà avvenire nel reticolo fognario esistente. Dovranno inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti legati al deflusso delle acque di scarico ed in generale alla mitigazione dell'impatto ambientale ritenuti indispensabili dall'Ufficio Tecnico comunale e dai competenti servizi dell'Ausl, dell'Arpa e del Consorzio di Bonifica Terre di Gonzaga in Destra Po.

Dovranno infine essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per limitare le interferenze (impatto paesaggistico, acustico, ecc.) con le "Corti storiche" poste immediatamente ad est dell'intervento

9. L'intervento di ampliamento della zona industriale Rame (soggetto alla predisposizione di un piano urbanistico preventivo) non dovrà gravare sulla rete fognaria esistente.

10. In tutti gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento della superficie utile superiore al 20% di quella complessivamente esistente nel lotto, nei casi non ricadenti tra quelli previsti al punto 6 del presente articolo, il 30% della superficie fondiaria dovrà essere destinato: 20% a parcheggi privati e piazzali di manovra, 10% a verde privato, alberato con essenze a foglia caduca e ad alto fusto in ragione di almeno un albero ogni 50 mq.

11. Le pensiline a sbalzo e gli spazi porticati in genere possono occupare fino al 10% della Superficie utile complessiva del fabbricato. La parte eventualmente eccedente verrà considerata Superficie utile.

12. Le aree a verde privato vanno collocate preferibilmente verso i confini della proprietà.

13. Ai sensi dell'art. 35 della L.R. 47/1978, comma 13, nel caso di trasferimento di attività industriali dalle zone edificate ad altre zone o altri comuni, vanno convenzionati, tra il Comune e le aziende interessate, con la partecipazione delle organizzazioni sindacali e imprenditoriali più rappresentative, gli aspetti relativi al loro trasferimento. Tali convenzioni vanno approvate da Consiglio Comunale.

14. Destinazioni:

Le destinazioni di zona sono quelle di cui alla funzione FC 1. La Su relativa a spazi di natura ricreativa aziendale al servizio degli addetti all'attività, uffici ed edifici adibiti al soggiorno solo diurno di persone addette, negozi o spacci di natura commerciale connessi con l'attività produttiva, residenza notturna per il personale di sorveglianza, custodia direzione e per la proprietà, non può comunque nel suo complesso essere superiore al 20% dell'indice complessivo di zona.

E' altresì consentita la funzione FB 5/1. L'eventuale Su relativa ad uffici e a spazi destinati alla vendita di prodotti inerenti l'attività artigianale, non può comunque nel suo complesso essere superiore al 20% dell'indice complessivo di zona.

E' inoltre consentita la funzione FB3, limitatamente alla destinazione *Depositi e magazzini*.

## ART. 27.B - ZONA D2: ZONA PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI

1. La sub-zona D2 comprende le aree destinate o da destinare ad attività commerciali e/o direzionali.

2. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

3. In tutti gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento della superficie utile superiore al 20% di quella complessivamente esistente nel lotto, dovrà essere garantita la quantità minima di 40 mq. di parcheggio P1 ogni 100 mq. di Superficie utile destinata a funzioni terziarie; ovvero la quantità minima di 10 mq. di parcheggio P1 ogni 100 mq. di Superficie fondiaria nel caso di funzioni produttive. Nel conteggio dei parcheggi si intendono escluse le sedi viarie.

4. Nel caso di intervento diretto la dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela è quella di cui al punto 5.2.4 della DCR 23/3/99 n.1253.

5. Per gli interventi soggetti a piano urbanistico preventivo, lo standard minimo è quello fissato dalle vigenti disposizioni legislative (a 100 mq. di Superficie lorda di pavimento, deve corrispondere la quantità minima di 100 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui 40 mq. destinata a parcheggi e mq. 60 a verde pubblico attrezzato). Nel caso di funzioni commerciali o di altro tipo a largo concorso di pubblico (FB4, FB7, FB8) le quantità minime di spazi da destinare a servizi (verde e parcheggi) raddoppiano quelle espresse al precedente capoverso, in base alla L.R. 35/90, con possibilità di una diversa ripartizione tra verde e parcheggio, ma con il minimo di 60 mq di parcheggio ogni 100 mq di Su.

6. In caso di piano urbanistico preventivo, il relativo studio planivolumetrico dovrà definire gli spazi, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.; gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale e urbano; i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici, sia esistenti sia previsti; gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente.

7. Le aree a verde privato vanno collocate preferibilmente verso i confini della proprietà.

8. Parametri edificatori:

### a) intervento edilizio diretto

- H = 10,50 m.
- U<sub>f</sub> = 0,70 mq/mq
- U<sub>i</sub> = 0,60 mq/mq

L'intervento comporta le seguenti quote di parcheggio P1:

- \* funzioni terziarie - mq. 40 ogni 100 mq. di Su. interessata dall'intervento;
- \* funzioni produttive - mq. 10 ogni 100 mq. di Sf. interessata dall'intervento;

### b) piano urbanistico preventivo

- H = 10,50 m.
- U<sub>t</sub> = 0,35 mq/mq
- U<sub>i</sub> = 0,60 mq/mq

9. Destinazioni:

a) Le destinazioni di zona sono FB1, FB2, FB3 (con l'esclusione delle medio grandi e grandi strutture di vendita), FB4, FB7, FB8, FE1. Nell'ambito dell'indice complessivo di zona, sono ammesse anche le funzioni residenziali (FA1) e artigianali (FC1) a condizione che risultino effettivamente connesse con l'attività principale.

b) La funzione residenziale (punto FA1), ammessa entro tale zona si intende scevra di tutte le attività complementari connesse con la funzione residenziale, e non può comunque nel suo complesso essere superiore al 10% dell'indice complessivo di zona.

c) La funzione artigianale (punto FC1), ammessa entro tale zona si intende scevra di tutte le attività complementari connesse compatibili con la funzione produttiva, e non può comunque nel suo complesso essere superiore al 30% dell'indice complessivo di zona.

10. Norme particolari per la zona compresa tra via Gavello, via Aurelia e via Trieste:

a) Nella zona suddetta, soggetta alla predisposizione di un piano urbanistico attuativo, possono insediarsi strutture commerciali medio grandi, previa delocalizzazione di altre attività esistenti già operanti nel territorio comunale, da precisarsi in sede convenzionale.

b) La volumetria esistente all'interno del comparto può essere ristrutturata o demolita e ricostruita in aggiunta rispetto alle quantità realizzabili.

c) Le destinazioni d'uso ammesse sono: FA1, FB1, FB2, FB4, FB5, FB6, FB9, E1. La destinazione FA1 è ammessa nella misura massima del 63% della Su complessiva realizzabile.

Ut = 0,25 mq/mq

H = 17 m

Ui = 60%

11. Norme particolari per la zona compresa tra Via Malagoli e Via Ariosto:

a) Nella zona suddetta, soggetta alla predisposizione di un piano urbanistico attuativo, sono da rispettarsi i seguenti parametri:

- Superficie utile destinata a funzioni commerciali: mq.2.800 (con un limite di m.1499 destinabili a superficie di vendita)
- Superficie utile destinata ad artigianato di servizio: mq.500
- Superficie utile destinata a funzioni residenziali: mq.730
- Parcheggi pubblici P2: mq.4.360 (dotati di adeguate alberature da concordarsi con l'amministrazione comunale)
- Parcheggi privati pertinenziali P3: mq.3.530
- Verde pubblico: mq.3.100

b) Dovrà essere realizzata una rotatoria all'incrocio tra le Vie Bandini e Malagoli, nel rispetto delle indicazioni che saranno impartite, per le rispettive competenze, dalla Provincia e dal Comune.

c) Dovrà essere realizzato un percorso ciclo-pedonale che colleghi, attraverso l'area "Pradelle", le abitazioni poste in Via Cantone alla ciclabile di Via Roma, nel rispetto delle prescrizioni che saranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

d) Dovrà essere ampliata la sede stradale di Via Malagoli, nel tratto compreso tra Via Bandini e Via Ariosto, con la creazione di una sezione stradale di almeno 7,50 m. e di una fascia laterale di almeno 2,50 m. posta nel tratto compreso tra Via Bandini e il limite ovest del comparto.

e) Dovrà essere prevista la realizzazione di attraversamenti puntuali sul Cavo Tagliata da concordarsi con l'Amministrazione comunale, previa approvazione degli Enti competenti.

f) Le destinazioni d'uso ammesse sono: FA1, FB1, FB2, FB3 (con esclusione delle grandi strutture di vendita), FB4, FB5. La tipologia commerciale corrisponde alla n.9 di cui all'art.18 delle Norme di attuazione del PTCP vigente.

g) In sede di indagine geologica dovrà essere preventivamente valutato il fattore di amplificazione e verificata la presenza di condizioni predisponenti la liquefazione e, in caso di conferma, si dovrà procedere alla stima dell'indice di liquefazione (terzo livello di approfondimento).

Dovranno infine essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per limitare le interferenze (impatto paesaggistico, visivo, acustico, ecc.) con le zone limitrofe.

H = 8,50 m

Ui = 80%

ART. 27.C - ZONA D3: ZONA DI ESPANSIONE SPECIALE SOGGETTA A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO

1. La sub-zona D3 comprende le aree a destinazione terziaria per le quali il PRG stabilisce la localizzazione e la dimensione delle aree destinate a standard, a strade e, in genere, a servizi. Dette aree sono individuate e definite (nelle loro dimensioni) nelle tavole di PRG e nelle schede di progetto allegate alla presente normativa.

2. Tutti gli interventi sono soggetti a piano urbanistico preventivo, di iniziativa pubblica o privata, con il quale -ferme restando le quantità di Su e di aree a standard ed a servizi- può essere previsto un assetto diverso da quello indicato nelle tavole del PRG, pur rispettandone l'impostazione di massima.

3. L'allegata scheda di progetto e la subzonizzazione contenuta nelle tavole EP.2 è da ritenersi vincolante per gli elementi ivi definiti strutturali quali: la localizzazione di massima del verde, dei parcheggi e delle principali strade di accesso o distribuzione interna. Sono comunque prescrittivi i seguenti parametri: indice territoriale, altezza massima, dotazione minima di standards.

4. Parametri edificatori:

\* Su = quella indicata nelle schede di progetto

\* H = quella indicata nelle schede di progetto

5. Norme particolari:

a) Le aree a verde attrezzato potranno restare di proprietà privata e vincolate all'uso pubblico.

b) La dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela è quella di cui al punto 5.2.4 della DCR 23/3/99 n.1253.

6. Destinazioni:

a) Le stesse di cui alla [zona D2](#). Sono ammesse anche medio grandi e grandi strutture di vendita non alimentari (FB3). In conformità con le decisioni della Conferenza Provinciale dei Servizi, riunitasi ai sensi dell'art. 7 della L.R. 14/99, gli esercizi commerciali in sede fissa insediabili nell'area oggetto del presente articolo, non potranno complessivamente superare il limite di 10.000 mq. di Superficie di vendita.

PARAMETRI EDIFICATORI E STANDARDS URBANISTICI

<b>Ut</b>	<b>(mq/mq)</b>	<b>0,3</b>
<b>H massima</b>	<b>(ml)</b>	<b>15,5</b>
<b>Ui</b>		<b>60%</b>

COMPARTO 1		
DATI QUANTITATIVI tav EP2.5		
<i>St</i>	<i>(mq)</i>	135.460
<i>Su TOTALE</i>	<i>(mq)</i>	40.638

COMPARTO 2		
DATI QUANTITATIVI tav EP2.5		
<i>St</i>	<i>(mq)</i>	66.682
<i>Su TOTALE</i>	<i>(mq)</i>	20.004

<b>COMPARTO 3</b>		
<b>DATI QUANTITATIVI tav EP2.5</b>		
<i>St</i>	<i>(mq)</i>	<i>39.518</i>
<i>Su TOTALE</i>	<i>(mq)</i>	<i>11.825</i>

<b>COMPARTO 4</b>		
<b>DATI QUANTITATIVI tav EP2.5</b>		
<i>St</i>	<i>(mq)</i>	<i>30.316</i>
<i>Su TOTALE</i>	<i>(mq)</i>	<i>9.095</i>

#### ELEMENTI PRESCRITTIVI

STANDARD	Quelli di legge. I comparti 2 e 3 dovranno comunque prevedere, lungo l'intero lato sud, una fascia di rispetto dall'edificato esistente, sistemata a verde e di profondità non inferiore a 25m.
VIABILITA'	E' prescrittiva la viabilità principale ed in particolare: il collegamento fra la Cispadana, l'autostrada e la zona produttiva Rame; il rondò di accesso alla Cispadana; il collegamento nord-sud tra i comparti 1 e 2 compreso il sottopasso alla Cispadana; il collegamento est-ovest all'interno del comparto 2. Quest'ultimo dovrà essere posizionato in maniera tale da garantire l'accessibilità al comparto 4.

## ART. 27.D - ZONA D4: ZONA PRODUTTIVA EDIFICATA IN BASE A STRUMENTO ESECUTIVO

1. La sub zona D4 comprende le zone già edificate secondo piani urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o privata in attuazione dei precedenti P.R.G.

2. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione mediante concessione edilizia singola.

Per le destinazioni, per gli interventi di demolizione e ricostruzione e per le parti eventualmente non ancora realizzate alla data di adozione del PRG, si farà riferimento ai piani attuativi originari e/o alle varianti successive in vigore alla data di adozione del presente PRG. Per esse varranno i parametri urbanistici e le modalità di calcolo delle quantità contenute nei rispettivi strumenti urbanistici.

Alla scadenza dei relativi piani urbanistici le ulteriori eventuali edificazioni saranno sottoposte alla disciplina di [zona D1](#) (intervento diretto).

3. Sono comunque ammesse le destinazioni di zona di cui al punto [FC1](#).

## ART. 27.E - ZONA D5: ZONA PER INSEDIAMENTI MISTI PRODUTTIVI E TERZIARI

1. La sub zona D5 comprende le aree destinate o da destinare ad insediamenti misti produttivi e terziari.

2. Oltre ai suddetti usi, sono consentiti per intervento diretto anche alloggi di custodia nella misura massima di un alloggio per impresa, per un massimo di mq. 100 di Su residenziale.

3. Gli alloggi dovranno costituire unità architettonica con i fabbricati produttivi e/o commerciali.

4. In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- \* H = 12,00 m.
- \* Uf = 0,60 mq/mq
- \* Ui = 0,80 mq/mq

L'intervento comporta le seguenti quote di parcheggio P1:

- \* funzioni produttive - mq. 10 ogni 100 mq. di Sf. interessata dall'intervento;
- \* funzioni terziarie - mq. 40 ogni 100 mq. di Su. interessata dall'intervento, nel caso di funzioni commerciali la dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela è quella di cui al punto 5.2.4 della DCR 23/3/99 n.1253.

5. In tutti gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento della superficie utile superiore al 20% di quella complessivamente esistente nel lotto, il 30% della superficie fondiaria dovrà essere destinato: 20% a parcheggi privati e piazzali di manovra, 10% a verde privato, alberato con essenze a foglia caduca e ad alto fusto in ragione di almeno un albero ogni 50 mq.

6. Destinazioni:

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso terziarie di cui alla lettera FB del precedente [articolo 21](#), con esclusione delle medio grandi e grandi strutture di vendita di cui al punto 1.4 c della DCR 23/9/99 n.1253. Sono ammesse anche funzioni residenziali (FA1) a condizione che risultino effettivamente connesse con l'attività principale.

7. Norme particolari per la zona posta in fregio a Via Guastalla:

a) Le possibilità di insediamento commerciale non potranno superare quelle di una medio-piccola struttura di vendita (tipologia 10 del PTCP) e saranno subordinate alla verifica della sostenibilità ambientale e urbanistica;

b) Nella zona suddetta, non sono ammesse strutture commerciali alimentari di qualsiasi dimensione e attività ricreative o di spettacolo (FB7).

## ART. 28 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “ E “: ZONE AGRICOLE.

1. Le aree agricole possono essere valutate sotto un duplice profilo: come bene strutturale di un'attività primaria, alle volte molto inquinante; oppure come riserva dei valori ambientali che debbono essere salvaguardati. Le norme che seguono, relative alla zona omogenea E, unite alle Norme ambientali contenute nel successivo [Titolo IV°](#), per quanto di competenza della zona E, cercano di regolamentare l'insieme di attività che debbano e possano svolgersi sul territorio agricolo, allo scopo di equilibrare le legittime esigenze di natura insediativa, produttiva e ambientale dell'intera comunità Reggiolese.

### 2. Prescrizioni generali per gli interventi nelle zone agricole

- a) Tali zone coincidono con le parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'uso produttivo agricolo o recuperabili a tale uso e con le aree riservate all'esercizio delle attività agricole o connesse alla produzione, conservazione trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.
- b) Per le zone agricole il presente P.R.G. classifica i soggetti attuatori in:
- operatori agricoli qualificati;
  - operatori non qualificati.

Sono individuati come operatori agricoli qualificati i soggetti di cui al 5° comma, art. 40 della L.R. 47/78, i quali dovranno presentare la documentazione attestante la qualifica in sede di presentazione delle domande di intervento.

Sono definiti come operatori non qualificati i restanti soggetti, che comunque hanno titolo ad intervenire sul patrimonio edilizio, in base alle leggi vigenti in materia ed in base al P.R.G.

- c) Le norme di cui al presente articolo e quelle contenute nei successivi articoli che regolamentano ciascuna zona urbanistica E, disciplinano gli interventi volti a favorire lo sviluppo del settore produttivo agricolo, in relazione alle esigenze economico-sociale dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici, delle loro forme associative, escludendo nel contempo la realizzazione di nuovi interventi estranei alla produzione agricola, in accordo con quanto stabilito al riguardo dalla L.R. 47/78.
- d) Ai fini dell'applicazione degli indici e delle capacità edificatorie di cui al successivo [art. 28.1](#), l'unità aziendale per l'intervento in zona agricola è costituita dalla Superficie Agricola Utile (S.A.U.) cioè dai terreni di pertinenza, di ciascuna azienda agricola, singola o associata, anche se non contigui, purché appartenenti alla medesima azienda e compresi nell'ambito delle zone agricole. Quindi sono compresi anche i terreni ricadenti in zone di rispetto, in zone di tutela e protezione, ecc. ed anche quelli a destinazione agricola situati in due o più comuni contermini. In tale caso dell'asservimento delle aree ricadenti in comuni contermini dovrà essere data comunicazione formale alle relative autorità comunali competenti. Per terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola si intendono i terreni in proprietà, in affitto o con altro titolo di godimento, di cui sia dimostrata la disponibilità, in forma esclusiva per un periodo minimo di 1 anno precedente e 5 anni successivi alla data di richiesta del Permesso di costruire. Pertanto la S.A.U. è la superficie agricola utilizzabile ai fini dell'applicazione degli indici edificatori. Comprende tutti i terreni di pertinenza dell'azienda; non possono essere comunque computati terreni non ricompresi nelle zone omogenee E. Per consentire l'edificabilità sul territorio comunale di Reggio la S.A.U complessiva deve essere ubicata per oltre il 75% nel Comune di Reggio.
- e) Gli appezzamenti, anche ineditati, la cui superficie è stata computata ai fini insediativi, restano ineditabili anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo viene sottoscritto dai proprietari interessati attraverso un atto unilaterale d'obbligo di tutte le planimetrie e degli estratti catastali dei terreni asserviti e viene registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti la concessione.
- f) La superficie asservita all'insediamento deve risultare dagli elaborati di concessione edilizia ed è riportata su mappe catastali tenute aggiornate a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- g) Le superfici poderali vincolate alle costruzioni realizzate in base agli strumenti urbanistici approvati precedentemente al presente strumento, rimangono vincolate.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento all'appoderamento in atto alla data di adozione del presente P.R.G.

- h) Il vincolo di inedificabilità di cui ai precedenti commi e,f,g decade unicamente con la demolizione dei fabbricati ad esso relativi ed alla trasmissione all'Amministrazione Comunale di copia conferme degli atti ufficiali di cancellazione.
- i) Sono ammessi frazionamenti di unità aziendali esistenti che costituiscono, ai fini dell'applicazione della presente normativa per le zone agricole, nuove unità minime aziendali e quindi sono sottoposti alla normativa per le Zone Urbanistiche E, salvo diverse definizioni di zonizzazione nella cartografia di P.R.G., a condizione che abbiano una S.A.U. con estensione minima:

- mq 50.000 nel caso di aziende a prevalente coltivazione estensiva;

- mq 25.000 nel caso di aziende ad esclusiva o prevalente (>60%) coltivazione intensiva (frutteti, orti a tutto campo) oppure ad esclusiva (>90%) coltivazione intensiva floristica e vivaistica.

Inoltre, nella costituzione di nuove unità minime aziendali si trasferisce alle rispettive unità il grado di saturazione della capacità edificatoria dei terreni, relativo al patrimonio edilizio esistente nella unità minima aziendale originaria.

- l) La capacità edificatoria riconosciuta dalla presente Variante generale del P.R.G. vigente può essere applicata fino a saturazione degli indici previsti dai parametri edilizi di ogni singola zona. In sede di presentazione della domanda ad edificare, il soggetto richiedente dovrà dimostrare, attraverso apposita documentazione, che i terreni che costituiscono la S.A.U. aziendale non hanno saturato la capacità edificatoria. Ai fini della verifica della capacità edificatoria residua, si assume come anno di riferimento, a cui risalire per la ricerca catastale al fine di verificare frazionamenti e scorpori di fabbricati, il 10 giugno 1987, data di approvazione del P.R.G. vigente (Delibera G.R. 44/78).
- m) Per gli interventi edificatori che comportino aumento di SU, sia a fini agricoli che extragricoli, è richiesto l'atto unilaterale d'obbligo per la definizione del vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 40, comma 11 della L.R. 47/78 con trascrizione dei vincoli alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, eventualmente cumulabile con l'atto di asservimento di cui al punto D. Per gli operatori non qualificati di cui al precedente comma B tale atto deve contenere l'impegno del concessionario richiedente, per se e per i suoi aventi causa, a non alienare l'unità edilizia realizzata per un periodo di dieci anni dalla data di rilascio della concessione stessa, nel rispetto di quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 10 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Le nuove costruzioni, qualora previste dalla presente normativa, dovranno rispettare la distanza minima di 10 m dal limite della UES eventualmente esistente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o di demolizione e successiva ricostruzione, se consentiti, relativamente ai fabbricati esistenti non ricompresi nelle zone A3.1 e A3.2, devono rispettare il sedime del fabbricato preesistente.

- n) Il P.R.G. suddivide il territorio agricolo, classificato in zona E, in tre zone territoriali per le quali la sub-classificazione deriva dalle principali caratteristiche geomorfologiche, insediative e delle colture agricole che le contraddistinguono; nonché dagli obiettivi funzionali ed ambientali che si intendono perseguire con la pianificazione urbanistica comunale. Le tre zone territorialmente omogenee sono definite come segue:

\* Zona territoriale E1 - Zona agricola normale E1 ([art. 28.1](#));

\* Zona territoriale E2 - Zona agricola speciale E2 ([art. 28.2](#));

\* Zona territoriale E3 - Zona agricola speciale E3 ([art. 28.3](#)).

- o) La dotazione vegetazionale dell'unità aziendale è costituita dalla superficie destinata alla piantumazione di essenze arboree e/o arbustive, non connesse alla produzione agricola, ma a funzioni di rigenerazione ambientale.

Le specie arbustive dovranno essere messe a dimora in numero sufficiente a costruire moduli di pronto effetto, in funzione della dimensione e della forma dell'area, nonché della compresenza di impianti arborei.

L'obbligo di impianto arboreo e/o arbustivo sarà ritenuto soddisfatto solo dopo l'avvenuto attecchimento delle nuove piante messe a dimora e comunque non prima di due stagioni vegetative.

Pertanto in caso di mancato attecchimento il proprietario sarà tenuto a procedere ad un nuovo impianto secondo i criteri sopra esposti.

La dotazione vegetazionale prevista subordina il rilascio della concessione e del certificato di abitabilità per tutti gli interventi ammessi ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e opere interne.

La localizzazione della dotazione arborea ed arbustiva e le caratteristiche dell'impianto vegetazionale, che dovrà comunque essere costituito da essenze comprese negli elenchi di cui al successivo [art. 37.6](#), privilegiando essenze a crescita lenta, dovranno essere riportate su uno specifico elaborato progettuale.

- p) Il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti ai fini della loro riclassificazione deve essere comunicato all'Amministrazione Comunale, con apposito modello, entro sessanta giorni dall'avvenuto cambio di destinazione.
- q) La nuova edificazione di fabbricati per allevamento aziendale dovrà avvenire ad una distanza minima di 200 metri dal limite del territorio urbanizzato nel caso di bovini e di 300 metri nel caso di altri tipi di allevamento che non potranno comunque essere insediati all'interno della Zona Agricola Speciale E2 (Mura Verdi). Nel caso di interventi edilizi riguardanti allevamenti bovini esistenti non rispettanti tale distanza è ammessa deroga, a condizione che siano previsti provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento di odori molesti, sentiti ARPA e AUSL e in ogni caso con una distanza minima inderogabile di 150 metri.
- In tutte le zone agricole è prescritta una distanza minima di 30 m tra fabbricati ad uso abitativo e fabbricati o zone in cui vi sia sosta di animali, sia nel caso di nuova costruzione che di ampliamento di fabbricati esistenti all'interno della medesima azienda o nel caso di aziende contermini.
- Nel caso di nuova costruzione e/o ampliamento di fabbricati destinati all'allevamento di animali diversi dai bovini, la distanza minima da tenersi rispetto a fabbricati residenziali esterni all'insediamento è aumentata a m.150.
- r) In tutte le zone agricole vige il limite d'altezza  $H = 7$  m per le nuove costruzioni.

## ART.28.1 - ZONA AGRICOLA NORMALE E1

Zona agricola per funzioni direttamente connesse con la conduzione del fondo

### ART. 28.1.1 - GENERALITÀ

1. Corrisponde alle parti di territorio comunale destinate all'attività produttiva agricola in cui sono ammessi interventi edificatori al diretto servizio della produzione e delle esigenze dei lavoratori agricoli (operatori agricoli qualificati) e dei loro familiari secondo quanto stabilito dall'art. 40 della L.R. 47/78.

### ART. 28.1.2 - PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA

1. Per le aziende agricole esistenti alla data del 9/10/2000, data di adozione del PRG, si applicano le norme e gli indici di cui al successivo punto 28.1.3 senza limitazioni relative alle dimensioni dell'azienda.

2. Per le aziende agricole di nuova formazione sono ammessi gli interventi di cui ai successivi commi a condizione che la Superficie Agricola Utile abbia un'estensione minima di mq 50.000.

3. Per le aziende ad esclusiva (>90% della SAU totale) coltivazione intensiva floristica e vivaistica è invece richiesta una SAU minima di mq 25.000.

4. Resta inteso che per tutte le aziende dovrà sempre essere dimostrata la consistenza della capacità edificatoria dei suoli agricoli asserviti.

### ART. 28.1.3 - PARAMETRI EDILIZI

## A - Residenza

1. Ut = 0,002 mq/mq SAU (SU = 20 mq/ha) con un tetto massimo per azienda di mq 300.

2. La realizzazione di nuovi fabbricati residenziali agricoli potrà essere consentita solamente alle seguenti condizioni:

l'azienda sia costituita da almeno 1 anno prima rispetto al momento della presentazione della richiesta del relativo permesso di costruire;

l'azienda risulti sprovvista di fabbricati abitativi o quelli esistenti, sia ad originaria destinazione residenziale, che con tipologia suscettibile di recupero a scopo abitativo, non siano idonei a soddisfare le esigenze dell'azienda agricola per motivi igienico-sanitari;

La porzione territoriale dell'azienda ove è previsto il nuovo insediamento sia di superficie minima pari a 2 Ha. Per porzione territoriale si intende il complesso di mappali catastali contigui o suddivisi esclusivamente da una strada o da un canale.

3. La capacità edificatoria è da considerarsi al netto della Su esistente dei fabbricati ad uso residenziale di costruzione anteriore al 1945 e può essere applicata fino a saturazione dell'indice previsto, solo a condizione dell'avvenuto completo recupero dei fabbricati esistenti di adeguata tipologia e che tale recupero venga destinato esclusivamente a residenza di uno o più agricoltori a titolo principale.

4. I vincoli suddetti possono essere derogati unicamente qualora sia dimostrata l'impossibilità al recupero dei fabbricati esistenti, per motivi igienico-sanitari o per inidoneità tipologica dell'edificio. La verifica delle condizioni che precludono le possibilità di recupero spetta all'Ufficio Tecnico Comunale che si avvarrà del parere della Commissione Edilizia Integrata.

## B - Servizi agricoli (stalle, silos, magazzini, rimesse attrezzi, fienili, rimesse contoterzisti ed altri locali accessori)

1. Ut = 0,018 mq/mq SAU (SU = 180 mq/Ha)

2. Tutti gli edifici adibiti ad usi agricoli e produttivi concorrono, indipendentemente dal periodo di edificazione, all'esaurimento dell'indice Ut ed alla formazione della corrispondente SU.

## C - Serre

1. a) SAU > mq. 100.000 Ut = 0,001 mq/mq SAU (SU = 10 mq/Ha)

b) SAU > mq. 50.000 Ut = 0,01 mq/mq SAU (SU = 100 mq/Ha)

c) SAU > mq. 25.000 Ut = 0,2 mq/mq SAU (SU = 2000 mq/Ha)

d) SAU < mq. 25.000 Ut = 0,2 mq/mq SAU (SU = 2000 mq/Ha) solo per aziende esistenti

2. I parametri vanno calcolati sull'intera SAU applicando l'indice di riferimento per scaglioni di superficie.

## D - Categorie d'intervento e destinazioni d'uso per edifici adibiti ad uso agricolo

1. Gli edifici adibiti ad uso agricolo, non già classificati in zona A3.1 o A3.2, possono essere restaurati, ristrutturati, demoliti e ricostruiti o ampliati nella misura e con le modalità previste dalle presenti NTA e dalla legislazione vigente a condizione che detti immobili siano di costruzione posteriore al 1945. In assenza di accertati elementi documentali, l'epoca di costruzione verrà determinata sulla base di specifico sopralluogo dall'Ufficio Tecnico.

2. Gli edifici adibiti ad uso agricolo, non già classificati in zona A3.1 o A3.2, di costruzione anteriore al 1945, possono essere restaurati o ristrutturati senza possibilità di procedere alla demolizione e ricostruzione e con obbligo di mantenere il volume originario.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono FD1 (produttiva agricola), FD2 (abitativa agricola) e FE2 (ricettive non alberghiere), limitatamente alla destinazione agriturismo.

## E - Categorie d'intervento e destinazioni d'uso per edifici non più destinati all'uso agricolo

1. Gli edifici con originaria funzione abitativa agricola, non più utilizzati, possono essere recuperati ad uso residenziale (FA1), nella misura massima di n. 2 alloggi per ogni fabbricato, a condizione che sia scaduto il vincolo di destinazione di cui all'art. 10 della L. 28.01.1977 n. 10. Dalla funzione

FA1 sono escluse le attività complementari connesse, mentre sono incluse le autorimesse di pertinenza nella misura massima di una autorimessa di 20 mq. di superficie netta per alloggio.

2. Gli edifici con originaria funzione abitativa agricola, non più utilizzati, possono inoltre essere recuperati ad uso terziario direzionale (FB1), a condizione che detti immobili siano di costruzione anteriore al 1945. In assenza di accertati elementi documentali, l'epoca di costruzione verrà determinata sulla base di specifico sopralluogo dall'Ufficio Tecnico.

3. Gli edifici con originaria funzione produttiva agricola, non più utilizzati, possono essere recuperati ad uso artigianato di servizio (FB5), sportivo (FB8) e laboratoriale artigianale (FC2), con il limite per quest'ultima di 250 mq di Su per ogni corte. Possono inoltre essere ricavate autorimesse di pertinenza delle abitazioni nella misura massima di una autorimessa di 20 mq. di superficie netta per ogni alloggio esistente nella corte. Nel caso di fabbricati recenti, gli usi extra-agricoli di cui sopra sono ammissibili a condizione che sia scaduto il vincolo di destinazione di cui all'art. 10 della L. 28.01.1977 n. 10.

4. Gli edifici con originaria funzione produttiva agricola, non più utilizzati, possono inoltre essere recuperati ad uso residenziale (FA1), nella misura massima di n. 2 alloggi per ogni fabbricato, a condizione che detti immobili siano di adeguata tipologia e di costruzione anteriore al 1945. In assenza di accertati elementi documentali, l'epoca di costruzione verrà determinata sulla base di specifico sopralluogo dall'Ufficio Tecnico.

5. Gli edifici, non già classificati in zona A3.1 o A3.2, possono essere restaurati, ristrutturati e demoliti con le modalità previste dalle presenti N.T.A. e dalla legislazione vigente a condizione che detti immobili siano di costruzione posteriore al 1945. In assenza di accertati elementi documentali, l'epoca di costruzione verrà determinata sulla base di specifico sopralluogo dall'Ufficio Tecnico.

Per gli edifici di costruzione posteriore al 1945 destinati ad abitazione unifamiliare, esistenti alla data di adozione delle presenti norme è consentito un ampliamento fuori dal corpo di fabbrica, finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative, fino al 20% della Su esistente e per un massimo di mq. 20. Questa facoltà è da ritenersi una tantum, e va esercitata con atto unilaterale d'obbligo, trascritto al RR.II.

6. Gli edifici, non già classificati in zona A3.1 o A3.2, di costruzione anteriore al 1945, possono essere restaurati o ristrutturati senza possibilità di procedere alla demolizione e ricostruzione e con obbligo di mantenere il volume originario. Le destinazioni ammesse per tali immobili sono le seguenti:

Funzioni direzionali (FB1), funzioni commerciali (FB2) limitatamente ad esercizi di vicinato per vendita di prodotti extra-alimentari, pubblici esercizi (FB4), funzioni di servizio (FB6) limitatamente ad attrezzature per attività sociali o collettive, culturali, sanitarie, religiose, centri congressuali, funzioni ricreative o di spettacolo (FB7) limitatamente a circoli e sale per mostre, alberghi (FE1) e agriturismo (FE2).

L'insediamento delle attività FB1, FB2, FB4, FB6, FB7, FE1 ed FE2, dovrà produrre interventi edilizi che siano rispettosi delle caratteristiche tipologiche degli edifici e resta condizionato all'esistenza di una rete stradale adeguata ed alla possibilità di realizzare i necessari spazi di parcheggio senza alterare le caratteristiche dei giardini e degli spazi inedificati di pertinenza degli edifici in genere.

L'attuazione di tali interventi sarà comunque subordinata alla preventiva stipula di "Accordi con i privati" ai sensi dell'art.18 della LR 20/2000, finalizzati alla definizione dei contributi che il soggetto attuatore dovrà versare per la riqualificazione delle dotazioni infrastrutturali delle aree circostanti.

7. I fabbricati che ospitano attività di tipo laboratoriale artigianale (FC2), operanti alla data di adozione delle presenti norme, possono ampliare la Su esistente nella misura massima del 20%. Questa facoltà è da ritenersi una tantum, e va esercitata con atto unilaterale d'obbligo, trascritto al RR.II.

8. Gli edifici che ospitano attività relative a pubblici esercizi (FB4), operanti alla data del 1 giugno 2003, possono ampliare la SU relativa all'attività, attraverso il recupero di parti di fabbricati esistenti, nella misura massima di mq.70. Questa facoltà è da ritenersi una tantum, e va esercitata con atto unilaterale d'obbligo, trascritto al RR.II.

9. Gli edifici con originaria funzione produttiva agricola, non più utilizzati, possono essere recuperati per ospitare "Allevamenti speciali e attività di custodia animali". Relativamente a tali utilizzi, la costruzione di manufatti facilmente amovibili non configurati come edifici (recinti, gabbie e

simili) è subordinata alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, riportante lo specifico impegno da parte del concessionario alla rimozione delle strutture al termine dell'esercizio dell'attività di allevamento o custodia, con restituzione dei terreni interessati alla normale attività agricola. Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi previsti dal presente comma può essere condizionata, ove ritenuto opportuno, alla realizzazione di idonee soluzioni per la mitigazione degli impatti acustici e visivi. La fattibilità degli interventi di cui al presente comma è inoltre soggetta alla verifica dei requisiti igienico-sanitari, all'applicazione di tutti gli accorgimenti utili al benessere animale ed al rispetto dei seguenti limiti:

- Su per recinti e gabbie = 180 mq/ha, fino al raggiungimento del limite di superficie impermeabilizzata massima di mq.500;

- Distanza minima dal limite del territorio urbanizzato = Tale distanza sarà valutata in sede di approvazione del progetto, in funzione delle tipologie animali, con un minimo di m.300 nel caso di allevamenti/custodia di cani o di altre varietà potenzialmente rumorose;

- Distanza minima dai confini di proprietà = m.10;

- Distanza minima dalle strade pubbliche = m.30;

- Distanza minima dagli edifici residenziali interni all'insediamento = m.10;

- Distanza minima dagli edifici residenziali esterni all'insediamento = m.100;

Nel caso di fabbricati recenti, gli usi extra-agricoli di cui sopra sono ammissibili a condizione che sia scaduto il vincolo di destinazione di cui all'art.10 della L. 28.01.1977 n.10.

La realizzazione di recinti gabbie e simili non è ammessa all'interno della Zona E3.2: Zone agricole facilmente allagabili e della Zona E3.3: Zone agricole per il riequilibrio ecologico ed ambientale.

10. Gli edifici di costruzione anteriore al 1945, non già classificati in zona A3.1 o A3.2, possono essere recuperati ad uso ambulatorio veterinario con un limite massimo di mq.100 per ogni corte.

11. Gli edifici con originaria funzione produttiva agricola non più utilizzati, possono essere recuperati per attività di lavorazione e vendita di prodotti agro-alimentari, esclusivamente se annessi al centro agricolo esistente, ovvero di carattere interaziendale o cooperativo e comunque escludendo gli insediamenti produttivi di tipo industriale, così come previsto dall'art.6, comma 3, lettera c), punto 9) del vigente PTCP, con un limite massimo di mq.4500 per ogni corte di cui, fino a mq.100, destinabili a superfici per la vendita di prodotti dell'attività produttiva e, in percentuale minoritaria, di altri prodotti agro-alimentari. Tali interventi sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi necessari a garantirne la sostenibilità ambientale e territoriale, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità.

Dovranno inoltre essere messi in atto di tutti gli accorgimenti legati al deflusso delle acque di scarico ed in generale alla mitigazione dell'impatto ambientale ritenuti indispensabili dall'Ufficio Tecnico comunale e dai competenti servizi dell'Ausl, dell'Arpa e del Consorzio di Bonifica Terre dei Gonzaga in Destra Po.

12. In tutti i casi in cui venga realizzato il recupero per funzioni non connesse con l'agricoltura di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, nella medesima unità, anche a seguito di frazionamento, non possono essere realizzati nuovi edifici abitativi. Sono comunque fatte salve le indicazioni e limitazioni contenute nelle tabelle di cui agli artt. 24.1.e 24.2

## ART. 28.2 - ZONA AGRICOLA SPECIALE E2

Zona agricola speciale di salvaguardia ambientale: MURA VERDI.

### ART. 28.2.1 - GENERALITÀ

1. Per questa zona il Regolamento di Polizia Rurale, di cui [all'art. 36.2](#) delle presenti NTA, dovrà dettare norme particolari relative alle modalità di coltivazione, alle quali dovranno fare riferimento le dichiarazioni di compatibilità ambientale per le procedure di autorizzazione o di concessione edilizia ([art. 36.3](#)). Gli interventi autorizzati in questa zona potranno essere subordinati, a giudizio della C.E. allargata, alla stipula di una "convenzione o contratto di protezione ambientale" ([art. 36.4](#)) che all'occorrenza preveda eventuali opere di "compensazione ambientale" ([art.36.8](#)).

### ART. 28.2.2 - PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA

1. Nel caso sia richiesta una nuova edificazione dovrà essere allegata alla domanda di concessione la documentazione geologica-geotecnica che dovrà essere estesa ad un conveniente intorno

dell'area di intervento, in rapporto alla reciproca influenza tra l'opera prevista e il sito e dovrà essere adeguata, quanto a documentazione tecnica, in rapporto alle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del sito.

2. Le nuove costruzioni e gli interventi sugli edifici esistenti ad uso agricolo sono disciplinati dai medesimi parametri di cui [all'art. 28.1](#) e con le medesime categorie d'intervento e destinazioni d'uso.

3. L'uso zootecnico è limitato all'allevamento di bovini da latte.

4. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti consentiti, dovranno avvenire in direzione opposta rispetto al territorio urbanizzato e alle zone di espansione residenziale.

5. Gli interventi sugli edifici esistenti, non più utilizzati ai fini agricoli, possono avvenire con le medesime modalità di cui all'art. precedente.

## ART. 28.3 - ZONA AGRICOLA SPECIALE E3

Zona agricola speciale di salvaguardia delle zone umide

### ART. 28.3.1 - GENERALITA'

1. Comprende le aree con limitazioni geomorfologiche, vincoli idrologici - corsi d'acqua principali, aree esondabili, terreni alluvionali ad alta vulnerabilità ed aree di rispetto del Cavo Parmigiana Moglia, del Canale dei Bruciati comprese tra il canale Bruschina e la S.P. Novellara-Reggiolo, e tra il Cavo Zanorsi ed il Cavo Parmigiana a sud; e di alcune aree a nord, comprese tra la fossa Luzzarese ed il futuro tracciato della Cispadana, a cavallo del Collettore Principale, vincoli determinati da copertura vegetazionale esistenti (soprassuoli forestali e arborei) o in formazione o da esigenze di preservazione dell'ambiente.

#### A - ZONA E3.1: ZONA AGRICOLA POSTA IN FOSSA DI PIANURA

1. Si tratta di una sub-zona della zona E3 in cui gli interventi sono soggetti alla presentazione di una specifica perizia idrogeologica che imponga le prescrizioni per garantire le condizioni di sicurezza attiva e passiva: per l'ambiente e per la costruzione stessa.

2. I parametri, le destinazioni d'uso e le categorie d'intervento sono i medesimi di cui al precedente [art. 28.1](#).

#### B - ZONA E3.2: ZONE AGRICOLE FACILMENTE ALLAGABILI

1. Si tratta di aree comprese nel triangolo disposto a cavallo del Canale Bruciati. Di norma non sono consentite nuove costruzioni, ma solo intervento su quelle esistenti, senza aumenti dimensionali. Gli interventi di nuova costruzione potranno essere autorizzati esclusivamente previa approvazione di Piani di Sviluppo Aziendale Agricolo e, ai sensi dell'Art. 40, punto 11, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Programmi di Qualificazione e Sviluppo Industriale che potranno prevedere, nell'arco di validità del presente PRG, un aumento di SU non superiore a mq.2500, con un massimo mq.1600 per locali produttivi e con la restante SU da destinare a tettoie/porticati ad uso stoccaggio materiali.

I Piani di Sviluppo Aziendale Agricolo e i Programmi di Qualificazione e Sviluppo Industriale, dovranno essere corredati da appropriati studi idraulici al fine di dimostrare la fattibilità dei singoli progetti di sviluppo aziendale e dovranno inoltre essere sottoposti a Valutazione di incidenza. Lo Studio di incidenza dovrà essere redatto secondo i contenuti previsti dalle normative vigenti, recependo inoltre le indicazioni contenute nella Valutazione di Incidenza del PRG vigente, volte a garantire un corretto inserimento ambientale delle future costruzioni in ambiti di particolare valenza naturalistico-ambientale.

2. Esclusivamente per le aziende agricole esistenti alla data di adozione delle presenti norme è consentita la realizzazione di strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori a titolo professionale ai sensi delle leggi vigenti. Tali interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale ai sensi dell'art.36.6 delle presenti NTA.

3. Gli interventi previsti ai punti 1 e 2 non sono consentiti negli ambiti ricadenti all'interno delle "Zone di tutela assoluta dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" e degli

“Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d’acqua” del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

### C - ZONA E3.3: ZONE AGRICOLE PER IL RIEQUILIBRIO ECOLOGICO ED AMBIENTALE

1. La Zona agricola per il riequilibrio ecologico ed ambientale definisce alcune aree di tutela poste al confine nord e nel settore sud-ovest del territorio comunale.
2. Per l’area posta a nord-est posta in fregio al Collettore principale e per quelle identificate all’interno della cassa di espansione denominata “I Bruciati” sono consentiti solo gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione, od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, unitamente alle altre prescrizioni di cui all’art. 21 delle NTA del PTCP.
3. L’area posta in ovest e nota come Cava Margonara è sottoposta alle seguenti previsioni-prescrizioni.
  4. L’area in oggetto, coincide con una ampia area già sottoposta a pregressa attività estrattiva, da assoggettare ad un complessivo intervento di recupero e riqualificazione ambientale, finalizzato alla conservazione del suolo, delle acque, dei caratteri floristico-vegetazionali e faunistici, nonché alla ricostruzione di tali componenti e dei relativi equilibri ecosistemici.
  5. Conseguentemente:
    - a) In conformità alla nozione di ecosistema potenziale locale, la Zona ridetta è destinata alla realizzazione di un biotopo acquatico a carattere naturalistico, mediante azioni sistemiche di riequilibrio dell’ecosistema, conservazione e restauro dell’esistente habitat ad elevata naturalità e diversità biologica, ricostruzione delle tipologie ambientali potenziale del contesto territoriale locale.
    - b) Il conseguimento degli obiettivi di cui ai precedenti commi dovrà essere realizzato mediante le azioni e gli interventi di seguito indicati:
      - inibizione delle attività non compatibili con le finalità di tutela e recupero dell’ambiente naturale;
      - sistemazione morfo-geometrica dei settori spondali, anche mediante sterro-riporto, finalizzata a condizioni di sicurezza e stabilità a lungo termine, nonché alla definizione di un gradiente differenziato funzionale all’insediamento dell’intera serie ambientale propria delle zone umide;
      - sistemazione del fondo cava, anche mediante approfondimento delle quote ed asportazione del materiale di risulta, finalizzata al mantenimento di un adeguato tirante d’acqua durante l’intero arco annuale, nonché ad evitare fenomeni di eutrofizzazione e/o impaludamento;
      - ricostruzione delle diverse tipologie vegetazionali autoctone, potenziali dell’area;
      - realizzazione di infrastrutture tipologicamente compatibili, finalizzate ad attività di studio e monitoraggio dell’ambiente, nonché alla pubblica fruizione secondo modalità compatibili.
    - b.1) Gli interventi di cui sopra potranno essere realizzati attraverso il rilascio di concessione edilizia convenzionata, che ne contempra i tempi e le modalità di attuazione, con la previsione delle garanzie finanziarie per assicurare il rispetto degli obblighi assumendi.
    - b.2) Tra gli atti progettuali necessari per ottenere la concessione dovrà essere presente uno studio geologico dimostrante gli effetti dell’approfondimento del fondo cava sulle falde della zona.
    - b.3) L’Amministrazione Comunale, sempre per meglio realizzare i fini di cui sopra, potrà favorire un intervento di ripristino coordinato con il recupero delle cave dismesse confinanti con quelle in oggetto, poste in comune di Gonzaga, assumendo con questa Amministrazione Comunale gli atti collaborativi necessari.
    - b.4) L’Amministrazione Comunale potrà anche proporsi l’obiettivo di acquisire, al termine dell’intervento di ripristino, la proprietà dell’area di che trattasi, prevedendo questa possibilità all’interno della richiamata convenzione.
    - b.5) Il soggetto attuatore dell’intervento dovrà convenire con l’Amministrazione Comunale il trasferimento della proprietà alle condizioni che saranno definite nella convenzione, ad un prezzo, comunque, non superiore all’indennità di espropriazione fissata per le aree incolte; in ogni caso, alternativamente, dovrà essere ceduto l’utilizzo gratuito, per finalità sociali e ricreative, del Complesso al comune, per almeno 20 anni, successivi alla ultimazione dell’intervento di recupero naturalistico della cava.
  - c) In attesa dell’approvazione e realizzazione del progetto di ripristino della cava, potranno essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compresa la pulizia del fondo cava, la sua regimazione ed approfondimento, se funzionale ad evitare fenomeni di eutrofizzazione provocanti moria di pesci.

6. Ogni intervento ed attività riguardante le aree di cui al presente articolo dovrà comunque avvenire nella piena osservanza della LR 6/2005, "Disciplina della formazione e gestione del sistema regionale delle aree naturali protette e dei siti della Rete Natura 2000".

#### ART.28.4 - ZONA FUNZIONALE E/D: ZONA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA AGRICOLA

1. Si tratta di alcune attività produttive, identificate nelle tavole di zona, originariamente legate all'attività agricola, che hanno assunto col tempo caratteri agro-industriali o industriali veri e propri.

2. Le presenti norme hanno carattere transitorio e sono legate alla presenza dell'attività in essere alla data di adozione del presente PRG. Alla dismissione delle attività in essere le aree riacquistano la disciplina della zona agricola in cui sono collocate.

3. Parametri urbanistici

Uf = 0,30 mq/mq

H = 10,50 m.

L'intervento comporta le seguenti quote di parcheggio P1:

- \* funzioni produttive - mq.10 ogni 100 mq. di Sf. interessata dall'intervento;
- \* funzioni terziarie - mq.40 ogni 100 mq. di Su. interessata dall'intervento, nel caso di funzioni commerciali la dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela è quella di cui al punto 5.2.4 della DCR 23/3/99 n.1253.

4. Destinazioni d'uso ammesse

Manifatturiere industriali e artigianali (FC1)

5. Gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento, sono attuati nel rispetto dei parametri previsti al precedente punto 3 e sono subordinati alla stipula con il Comune di specifica convenzione mediante la quale il soggetto attuatore si impegna a:

- realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione derivanti dai seguenti standard aggiuntivi:

- 5% della Sf (interessata dall'intervento) a parcheggio pubblico
- 10% della Sf (interessata dall'intervento) a verde pubblico, alberato con essenza a foglia non caduca e ad alto fusto in ragione di almeno un albero ogni 50 mq.

- mettere in atto tutti gli accorgimenti legati al deflusso delle acque di scarico ed in generale alla mitigazione dell'impatto ambientale ritenuti indispensabili dall'Ufficio Tecnico comunale e dai competenti servizi dell'Ausl, dell'Arpa e del Consorzio di Bonifica Terre di Gonzaga in Destra Po.

- All'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria del tratto di via Cattanea compreso tra la SP2 a sud ed il confine di Comune a nord, consistenti nel rifacimento del sottofondo ove necessario, dello strato di binder e del sovrastante tappetino d'usura.

Il progetto delle opere sopra descritte dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso di impossibilità fisica al totale o parziale reperimento degli standard aggiuntivi di cui al presente punto, sarà possibile la loro relativa monetizzazione.

#### ART. 29 - ZONE PER SERVIZI URBANI ED ATTREZZATURE URBANE E TERRITORIALI.

1. Le porzioni di territorio da destinare a servizi urbani e ad attrezzature urbane e territoriali sono catalogate rispettivamente come zone omogenee G e zone omogenee F in base all'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

##### ART. 29.1 - ZONE OMOGENEE F

1. Le parti di territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generali sono catalogate come zone omogenee F.

2. Il P.R.G. recepisce e specifica le previsioni del Piano Territoriale Provinciale per le zone territoriali omogenee F di interesse sovracomunale ricadenti nel territorio Comunale, nonché individua le aree per attrezzature urbane e territoriali di uso pubblico e per servizi pubblici tecnologici e amministrativi di livello comunale.

3. Il loro insieme è suddiviso secondo le seguenti destinazioni:

- aree per l'istruzione superiore all'obbligo;
- aree per attrezzature sanitarie ospedaliere;
- parchi comprensoriali e grandi attrezzature per lo sport;
- altre attrezzature pubbliche d'interesse generale.

4. Gli interventi sono soggetti all'approvazione di progetto di opera pubblica, ovvero a piano urbanistico preventivo di iniziativa privata, salvo diversa prescrizione delle norme relative alle singole sub-zone.

5. Per le aree già destinate a questo uso alla data di adozione del P.R.G., le singole destinazioni restano confermate e vincolate all'uso attuale. Qualora l'organizzazione dell'area e la dotazione di spazi accessori fosse diversa o al di sotto di quella prevista nei successivi paragrafi relativi alle singole categorie, l'Amministrazione Comunale o gli Enti preposti provvederanno al loro adeguamento.

6. Ogni intervento realizzato da soggetti diversi dal Comune o dall'Ente istituzionalmente preposto dovrà essere convenzionato con il Comune per assicurare il raggiungimento dei fini e di generale interesse.

#### ART. 29.1.1 - ZONA F1: AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO

1. Sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici superiori al grado dell'obbligo. Comprendono il sedime vero e proprio dell'istituto e i vari spazi di pertinenza dello stesso interni alla recinzione (spazi verdi, per il gioco, parcheggi di servizio, aree di manovra, ecc., con esclusione dei parcheggi per il pubblico).

2. La nuova edificazione dovrà rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

- \* H = 9,5 m.
- \* Uf = 0,7 mq/mq.

3. Almeno metà dell'area di pertinenza dovrà essere destinata a giardino, parco o impianti sportivi a servizio della scuola.

4. Dovranno essere previsti parcheggi nella misura prescritta dalle leggi vigenti.

#### ART. 29.1.2 - ZONA F2: AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE OSPEDALIERE

1. Sono le aree destinate ad ospitare istituti ospedalieri e/o ambulatoriale, di natura pubblica o privata. Comprendono il sedime vero e proprio dell'istituto e i vari spazi di pertinenza dello stesso interni alla recinzione (spazi verdi, parcheggi di servizio, aree di manovra, ecc.), con esclusione dei parcheggi per il pubblico e di eventuali attrezzature di uso non esclusivo dell'istituto ospedaliero.

2. La nuova edificazione dovrà rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

- \* H = 12,50 m.
- \* Uf = 0,8 mq/mq.

3. Dovranno essere previsti parcheggi nella misura prescritta dalle leggi vigenti.

#### ART. 29.1.3 - ZONA F3: PARCHI COMPENSORIALI E GRANDI ATTREZZATURE PER LO SPORT

1. Sono le aree destinate alla creazione di:

- a) parchi a scala comprensoriale o territoriale: Zona F3.1

b) grandi impianti sportivi di rilevanza urbana e territoriale: Zona F3.2

A - Zona F3.1

1. Per le aree di cui al punto "a" l'intervento potrà essere esclusivamente di iniziativa pubblica e riguarderà la creazione, la difesa e l'incremento del verde, la realizzazione di percorsi pedonali e di sosta, la realizzazione di attrezzature per il gioco, lo sport e la ricreazione, la realizzazione di servizi igienici, di ripostigli per gli attrezzi da giardino e di cabine elettriche, idriche e del gas, Saranno consentite inoltre limitate attrezzature per il ristoro (bar, ristoranti, chioschi), cercando in primo luogo la possibilità di riuso di edifici esistenti e subordinando la realizzazione di tali strutture alla dimostrazione dell'effettivo uso a complemento del parco.

2. L'insieme delle attrezzature che comportano la realizzazione di un edificio deve rispettare i seguenti parametri:

- \* H = 9,0 m.
- \*  $U_f = 0,01$  mq/mq.

3. L'area dedicata alle attrezzature coperte e scoperte non può superare complessivamente il 15% dell'intera superficie d'intervento.

4. Le aree libere da attrezzature, parcheggi (da prevedere nella misura minima di 250 mq. ogni ettaro di St), viabilità pedonali e veicolari, vanno sistemate a verde.

B - Zona F3.2

1. Per le aree di cui al punto "b" l'intervento riguarderà la realizzazione delle attrezzature preposte allo sport nel rispetto dei regolamenti vigenti e delle seguenti prescrizioni:

- \* H = 9,0 m.
- \*  $U_f = 0,05$  mq/mq.

2. I parcheggi sono da dimensionarsi in rapporto al numero di utenti (praticanti e spettatori) che possono contemporaneamente fruire degli impianti e alla disponibilità dei posti intorno all'area, con il minimo del 5% della superficie complessiva dell'intervento.

3. Le aree libere da parcheggi e da attrezzature vanno sistemate a verde.

4. E' consentita la realizzazione di attività commerciali al dettaglio (di dimensioni non superiori al tipo di vicinato) e/o di ristoro per un massimo del 10% della Su realizzabile e comunque sempre con accorpamenti non superiori ai 500 mq.

ART. 29.1.4 - ZONA F4: ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

1. Sono le aree destinate ad ospitare attrezzature di servizio di diversa natura aventi rilevanza urbana e territoriale, non rientranti nelle definizioni di cui ai precedenti paragrafi [29.1.1](#), [29.1.2](#), [29.1.3](#): servizi sociali, servizi di enti assistenziali, attrezzature culturali (musei, biblioteche), servizi amministrativi, cimiteri, impianti tecnologici, impianti militari, servizi pubblici o di uso pubblico in genere: produzione e distribuzione di energia elettrica, gas, acqua; smaltimento dei rifiuti solidi e delle acque di scarico e simili; manutenzione della viabilità e delle aree pubbliche; controllo e manutenzione del territorio; gestione dei servizi pubblici e di trasporto.

2. Ogni intervento nelle zone F4 è vincolato al fatto che l'area sia di proprietà pubblica o comunque nella disponibilità del Comune o di altri enti pubblici, ovvero di enti erogatori di servizi pubblici. Tali aree sono soggette ad intervento diretto e le eventuali trasformazioni dovranno rispettare, oltre alle leggi ed i regolamenti vigenti in materia, i parametri urbanistici e le modalità di esecuzione che di volta in volta saranno concordate tra le parti.

3. Ogni intervento di costruzione o di trasformazione di fabbricati ad uso residenziale dovrà rispettare una distanza minima di m.100 dagli impianti di depurazione.

4. Nel caso di interventi realizzati in contesti agricoli o comunque di rilevanza ambientale, si dovrà prevedere di norma, l'impianto di cortine o macchie arboree di mascheramento.

## ART. 29.2 - ZONE OMOGENEE G: AREE PER I SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DI INTERESSE LOCALE

1. Sono catalogate in zone omogenee G le porzioni di territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione minima ed inderogabile di servizi, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, nel rispetto degli standards di cui all'art. 46 della L.R. 47/78 e succ.mod.

2. Le aree componenti la zona omogenea G compongono il Piano dei servizi di cui all'art. 13, comma II° punto 5 della L.R. 47/78 e s.m. (Piano che costituisce l'elaborato n° EP 7 del presente P.R.G).

3. L'insieme di queste aree è suddiviso in quattro categorie:

- aree per l'istruzione dell'obbligo: zona G1;
- aree per le attrezzature di interesse comune: Zona G2;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport: Zona G3;
- aree per parcheggi pubblici: Zona G4.

4. Per le aree già destinate a questo uso alla data di adozione del P.R.G, le singole destinazioni restano confermate. Qualora l'organizzazione dell'area e la dotazione di spazi accessori fosse diversa o al di sotto di quella prevista nei successivi paragrafi relativi alle singole categorie, l'Amministrazione Comunale o gli Enti preposti provvederanno al loro adeguamento.

5. Ogni intervento realizzato da soggetti diversi dal Comune o dall'Ente istituzionalmente preposto dovrà essere convenzionato con il Comune per assicurare il raggiungimento dei fini pubblici e di generale interesse.

### ART. 29.2.1 - ZONA G1: AREE PER L'ISTRUZIONE

1. Sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici pubblici o privati parificati fino al grado dell'obbligo. Comprendono il sedime vero e proprio dell'istituto e i vari spazi di pertinenza dello stesso interni alla recinzione (spazi verdi, per il gioco, parcheggi di servizio, aree di manovra, ecc., con esclusione dei parcheggi per il pubblico).

2. Possono essere destinate a:

- \* asili nido e scuole materne;
- \* scuole elementari;
- \* scuole medie dell'obbligo.

3. La nuova edificazione dovrà rispettare oltre alle leggi ed i regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

\* H = 9,5 m.

\* Uf: dovranno essere rispettati, per gli interventi di ampliamento e di nuova costituzione le ampiezze minime dell'area e le superfici utili lorde per sezione, per classe e per alunno di cui alle Tabelle 2 e 3 del D.M. 18/12/1975 recante le norme tecniche per l'Edilizia Scolastica.

4. L'intervento sarà soggetto ad intervento diretto unitario o a piano urbanistico preventivo.

5. Almeno metà della Sf dovrà essere destinata a giardino, parco o impianti sportivi a servizio della scuola.

6. Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria: minimo 15% della Sf da ricavarsi esternamente alla recinzione.

### ART. 29.2.2- ZONA G2: AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

1. Sono le aree destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città di diversa natura: servizi sociali e sanitari, servizi scolastici, servizi di enti assistenziali, attrezzature religiose, attrezzature culturali (musei, biblioteche), servizi amministrativi, attrezzature ricreative (centri civici, cinema, circoli vari e arene per spettacoli, qualora di proprietà pubblica), mercati rionali, servizi pubblici in genere .

2. Sono a loro volta suddivise in:

\* aree per attrezzature religiose (chiese, oratori, e quant'altro previsto dalla normativa vigente ivi compreso scuole): Zona G2.1;

\* aree per attrezzature culturali (musei, biblioteche, mostre, esposizioni permanenti, ecc); aree per attrezzature ricreative (circoli vari) aree per attrezzature civiche (uffici Enti pubblici e privati, uffici amministrativi, ecc.): Zona G2.2.

3. La nuova edificazione è soggetta, a seconda delle caratteristiche e dell'entità dell'intervento, ad intervento diretto unitario o a piano urbanistico preventivo, e dovrà rispettare oltre alle leggi ed i regolamenti vigenti, le seguenti prescrizioni:

\*  $H = 10 \text{ m.}$

\*  $U_f = 0,5 \text{ mq/mq.}$

4. Le aree da destinarsi a parcheggio devono essere dimensionate in rapporto al numero di utenti che possono contemporaneamente fruire delle attrezzature, con il minimo del 15% della Sf.

5. Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere destinate a verde

6. In caso di ristrutturazione parziale o totale dei complessi esistenti è ammessa la conservazione degli eventuali superiori parametri esistenti.

#### ART. 29.2.3 - ZONA G3: AREE ATTREZZATE A VERDE, PER IL GIOCO E LO SPORT

1. Sono le aree per spazi pubblici esistenti o previste destinati:

a) a verde pubblico, a parco di quartiere, per il gioco: Zona G3.1;

b) aree per attrezzature sportive e spettacoli viaggianti: Zona G3.2.

A - aree in Zona G3.1

1. Per le aree in Zona G3.1 l'intervento potrà essere esclusivamente di iniziativa pubblica e riguarda la creazione, la difesa e l'incremento del verde, la realizzazione di percorsi pedonali e di sosta, la realizzazione di attrezzature per il gioco e la ricreazione, la realizzazione di servizi igienici e di ripostigli per gli attrezzi da giardino.

2. Saranno consentite inoltre limitate attrezzature per il ristoro (bar, ristoranti, chioschi), cercando in primo luogo la possibilità di riuso di edifici esistenti e subordinando la realizzazione di tali strutture all'impegno dell'effettivo uso a complemento del parco.

3. L'insieme delle attrezzature che comportano la realizzazione di un edificio deve rispettare i seguenti parametri:

\*  $U_f = 0,05 \text{ mq/mq.}$

\*  $H = 4 \text{ m.}$

4. L'area indicata alle attrezzature coperte e scoperte non può superare complessivamente il 10% dell'intera superficie dell'intervento.

5. Le aree libere da attrezzature, da parcheggi (da prevedere nella misura non superiore al 10% della Superficie d'intervento), da viabilità pedonali e veicolari, vanno sistemate a verde in superficie.

B - aree in zona G3.2

1. Per le aree in zona G3.2 l'intervento è soggetto all'approvazione di progetto di opera pubblica o di intervento diretto unitario; ovvero a piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata senza limiti di altezza per attrezzature sportive eccezionali, in base alle reali esigenze della struttura in questione; l'intervento dovrà rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

\*  $H = 9,0 \text{ m.}$  per attrezzature sportive di quartiere;

\*  $U_f = 0,2 \text{ mq/mq.}$

2. I parcheggi, in superficie o interrati, sono da dimensionarsi in rapporto al numero di utenti (praticanti e spettatori) che possono contemporaneamente fruire degli impianti e alla disponibilità dei posti intorno all'area, con il minimo del 20% della superficie complessiva dell'intervento.

3. Le aree libere da parcheggi e da attrezzature vanno sistemate a verde.

4. E' consentita la realizzazione di attività commerciali al dettaglio (funzione FB 2) e/o di ristoro (FB 4) per un massimo del 5% della Superficie Utile realizzabile e comunque sempre con accorpamenti non superiori ai 400 mq.

5. In caso di ristrutturazione parziale o totale dei complessi esistenti è ammessa la conservazione degli eventuali superiori parametri esistenti.

6. Le fiere e gli spettacoli viaggianti potranno essere ospitati in questa area, previa autorizzazione Comunale concedibile solo se l'area sarà attrezzata adeguatamente con urbanizzazioni primarie (Viabilità di accesso, impianti fognari, allacciamenti acqua, elettricità e gas) nonché parcheggi pubblici nelle quantità minime inderogabili di cui alla L.R. 35/90, da reperire in un ritorno massimo di m. 500 dall'area in questione.

#### ART. 29.2.4 - ZONA G4: AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

1. Sono le aree esistenti o previste effettivamente utilizzabili per il parcheggio di autoveicoli, banchine pedonali, aiuole e quanto effettivamente funzionale all'area di parcheggio. In caso di parcheggi pluri-piano si sommerà la superficie ad ogni livello.

2. Le nuove realizzazioni terranno conto della necessità di prevedere marciapiedi per lo smistamento dei pedoni, aiuole, banchine, alberature, ecc.

3. Gli interventi sono soggetti a intervento diretto unitario, ovvero a piano urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4. Si distinguono due tipi di aree per la sosta:

\* aree di sosta non attrezzate, Zona G4.1: Parcheggi pubblici,

\* aree di sosta attrezzate, Zona G4.2: Parcheggi attrezzati.

##### A - Per le aree in Zona G4.1

1. Per le aree in Zona G4.1 si intendono le soluzioni anche pluri-piano, comprendenti esclusivamente l'area del parcheggio e le eventuali attrezzature di custodia e protezione.

2. L'intervento deve osservare i seguenti parametri:

\* H = 6,5 m. (per le soluzioni pluri-piano);

\* parcheggio minimo obbligatorio da ricavare: 1 posto auto ogni 35 mq. di Sf.

##### B - Per le aree in Zona G4.2

1. Per le aree in Zona G4.2 si intendono le soluzioni anche pluri-piano comprendenti, oltre all'area di parcheggio e alle eventuali attrezzature di custodia e protezione, aree per la distribuzione di carburante, attività di assistenza e servizio alla mobilità (officine di riparazioni, lavaggio, ecc.) ed altre destinazioni connesse e complementari alla viabilità.

2. L'intervento deve osservare i seguenti parametri:

\* H = 6,5 m. (per le soluzioni pluri-piano);

\*  $U_f = 0,25$  mq/mq;

\* parcheggio minimo obbligatorio da ricavare: 1 posto auto ogni 50 mq. di Sf (le costruzioni destinate a contenere i veicoli non costituiscono Su fino al raggiungimento del parcheggio minimo).

3. Le aree destinate a Zona G4.2, parcheggi attrezzati, potranno essere realizzate da operatori privati e non cedute alla A.C., previa realizzazione in base a Progetto Convenzionato all'uso pubblico ed iscrizione perpetua della destinazione pubblica.

4. In entrambe le Zone i parcheggi in superficie, dovranno essere realizzati interponendo fasce di verde e percorsi pedonali tra le file di posti auto di larghezza non inferiore a 5 m.

#### ART. 29.2.5 - ZONA G5: AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI-VIABILITA'-VERDE PUBBLICO

1. Sono quelle aree nelle quali si possono prevedere pluralità di spazi pubblici da destinare ai seguenti usi:

A) Parcheggi pubblici o di uso pubblico, assoggettati alle seguenti disposizioni:

1. Le nuove realizzazioni terranno conto della necessità di prevedere marciapiedi per lo smistamento dei pedoni, aiuole, banchine, piste ciclabili, alberature, ecc.
2. Le aree destinate a parcheggi attrezzati, potranno essere realizzate da operatori privati e non cedute alla A.C., previa realizzazione in base a Progetto Convenzionato all'uso pubblico ed iscrizione perpetua della destinazione pubblica.

B) Viabilità da assoggettarsi a quanto previsto dal successivo Art.30:

C) Verde pubblico, a parco di quartiere, per il gioco, assoggettate alle seguenti disposizioni:

1. Per tali usi l'intervento potrà essere esclusivamente di iniziativa pubblica e riguarda la creazione, la difesa e l'incremento del verde, la realizzazione di percorsi pedonali e di sosta, la realizzazione di attrezzature per il gioco e la ricreazione, la realizzazione di servizi igienici e di ripostigli per gli attrezzi da giardino.
  2. Saranno consentite inoltre limitate attrezzature per il ristoro (bar, punti di ristoro, chioschi), cercando in primo luogo la possibilità di riuso di edifici esistenti e subordinando la realizzazione di tali strutture all'impegno dell'effettivo uso a complemento del parco tramite stipula di apposita convenzione.
  3. L'insieme delle attrezzature che comportano la realizzazione di un edificio deve rispettare i seguenti parametri:
    - \*  $U_f = 0,05$  mq/mq.
    - \*  $H = 4$  m.
  4. L'area dedicata alle attrezzature coperte e scoperte non può superare complessivamente il 10% dell'intera superficie dell'intervento.
  5. Le aree libere da attrezzature, da parcheggi (da prevedere nella misura non superiore al 10% della Superficie d'intervento), da viabilità pedonali e veicolari, vanno sistemate a verde in superficie.
2. L'area inserita all'interno del piano urbanistico attuativo a destinazione commerciale posto tra le Vie Malagoli e Ariosto, sarà da destinarsi prioritariamente alla realizzazione della viabilità eventualmente necessaria all'accessibilità del Piano Particolareggiato C1.4. Nel caso l'adeguata accessibilità al PP C1.4 sia garantita con soluzioni alternative, l'area dovrà essere destinata a verde pubblico e in subordine a parcheggio pubblico.

### ART. 30 - VIABILITA'

1. Le indicazioni delle tavole di piano relative alla viabilità (strade, sottopassi, percorsi pedonali, ecc.) sono prescrittive solo per quanto concerne l'esistenza, la natura, l'ubicazione e la dimensione di massima occupazione di terreno delle infrastrutture viarie, intendendosi per questa l'area stradale e quella sua eventuale fascia di rispetto, e non quelle relative alla disciplina circolatoria conseguente od alla organizzazione esecutiva della strada.

2. Il computo dei parametri edificatori e delle distanze è sempre effettuato in rapporto alla valutazione dell'ingombro stradale previsto dalle tavole di PRG., anche qualora la realizzazione dei progetti esecutivi determini una minore occupazione. Resta inteso che nel caso il progetto esecutivo preveda una maggiore occupazione occorrerà adeguare contestualmente il P.R.G. per rendere i suddetti parametri e distanze conformi al nuovo ingombro.

3. Per gli interventi che abbiano attinenza con strade esistenti, non espressamente riportate nelle tavole di piano, sono comunque da rispettarsi parametri edificatori e distanze in relazione alle larghezze stradali esistenti.

4. Gli elaborati cartografici relativi alla "Classificazione della viabilità" individuano i principali percorsi ciclabili esistenti e di progetto. I percorsi ciclabili possono essere localizzati o in corrispondenza di strade esistenti o di progetto, o in altre zone urbanistiche. Possano anche essere inclusi all'interno di aree di espansione in corso di attuazione, oppure aree di nuova previsione: in quest'ultimo caso la realizzazione degli stessi è da considerarsi a carico dei comparti medesimi, come indicato dai relativi articoli delle presenti NTA. Nel caso i percorsi individuati ricadano in zona B è previsto l'obbligo di costituire una servitù di passaggio nel momento in cui verrà realizzato l'intervento sul lotto interessato. La progettazione esecutiva

stabilirà le caratteristiche dimensionali e le specifiche tecniche dei percorsi e dovrà curarsi dei rapporti funzionali e visivi tra percorso e suo intorno immediato.

5. Gli impianti di distribuzione carburanti possono essere realizzati esclusivamente nelle aree di rispetto stradale ricomprese nelle zone “D” ed “E” del vigente P.R.G., applicando i seguenti parametri:

\* H = 6,00 m.

\* Uf = 0,02 mq/mq.

\* Ui = 0,80 mq/mq.

#### ART. 31 - CORSI D'ACQUA

1. Rientrano nelle prescrizioni del presente articolo i corsi d'acqua individuati nelle tavole di zona EP.1 ed EP.2.

2. Per essi si applicano le norme di cui [all'art. 34.2.](#)

# TITOLO III° - NORME DEI VINCOLI

## ART. 32 - VINCOLI OPERANTI IN FORZA DI LEGGI NAZIONALI O REGIONALI

### ART. 32.1 - VINCOLO IDRAULICO

1 - Legge istitutiva

Testo Unico sulle opere idrauliche, R.D. 25/07/1904 n°523.

2 - Oggetto del vincolo

Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese e fascia di ml 10 di distanza.

3 - Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Ope legis.

4 - Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Elenchi delle acque pubbliche.

5 - Contenuti ed effetti del vincolo

a) Divieto dei lavori attinenti le "fabbriche" (costruzioni) e gli scavi ad una distanza minore di ml 10 dagli "argini e loro accessori".

b) Divieto di piantagioni di alberi e siepi e di smovimento del terreno ad una distanza minore di ml 4 dagli "argini e loro accessori".

c) Distanza minima di 5 m dal limite catastale della proprietà da mantenersi dai canali tombati nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti di fabbricati.

### ART. 32.2 - VINCOLO CIMITERIALE

1 - Legge istitutiva

R.D. 27/07/1934 n° 1265.

2 - Oggetto del vincolo

Aree comprese entro un raggio di 200 ml dal perimetro del cimitero (art.338), salvo quando diversamente disposto da provvedimenti previsti dalla suddetta legge.

3 - Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

a) Ope legis: Gazzetta Ufficiale n° 186 del 9/8/1934

b) Facoltà di riduzione, con Decreto Sindacale ai sensi della suddetta norma, fino a ml. 50 per Comuni con popolazione inferiore ad abitanti 20.000.

4 - Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Decreto Sindacale, che prevede la riduzione a ml. 100 per il cimitero di Brugneto e 50 per quello del capoluogo.

5 - Contenuti ed effetti del vincolo

Divieto di costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti.

### ART. 32.3 - TUTELA DEI MANUFATTI DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO

1 - Legge istitutiva

Legge 1/6/1939 N° 1089

2 - Oggetto del vincolo

a) I manufatti che interessano la paleontologia;

- b) le cose che interessano la preistoria e le primitive civiltà;
- c) le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico (art. 1);
- d) le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, siano state riconosciute di interesse particolare (art. 2).

### 3 - Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Notifica, in forma amministrativa, ai proprietari da parte del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali (art. 2-3).

### 4 - Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

- a) Inserimento degli elenchi ministeriali.
- b) Trascrizione della notifica nei registri della Conservatoria delle ipoteche (art.2-3)

### 5 - Contenuti ed effetti del vincolo

- a) Divieto di demolire, rimuovere, modificare o restaurare le opere senza l'autorizzazione del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali; divieto di adibirle ad usi non compatibili con il loro carattere storico ed artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione e integrità (art. 11).
- b) Facoltà del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali di provvedere direttamente alle opere necessarie per assicurare la conservazione ed impedire il deterioramento, con l'obbligo dei privati a rimborsare allo Stato la spesa sostenuta (art. 14-15-17).
- c) Obbligo di sottoporre i progetti delle opere di qualunque genere che intendono eseguire alla Soprintendenza al fine di ottenere la preventiva autorizzazione (art. 18).
- d) Facoltà del Ministro dei Beni Culturali e Ambientali di prescrivere le distanze, le misure e le norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose vincolate, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro (art.21).
- e) Inalienabilità delle cose vincolate appartenenti allo Stato o ad altro ente o istituto pubblico salvo autorizzazione del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali (art. 23-24).
- f) Obbligo del privato o detentore della cosa vincolata a denunciare ogni atto di trasmissione parziale o totale della proprietà o della detenzione al Ministro per i Beni Culturali e Ambientali, con diritto di prelazione di quest'ultimo nel caso di alienazione a titolo oneroso (art. 30-31).
- g) Facoltà di espropriare per ragioni di pubblica utilità da parte del Ministro dei Beni Culturali e Ambientali a favore delle Province, dei Comuni o di altro ente o istituto legalmente riconosciuto (art.54).

### 6 - Contenuti e prescrizioni del P.R.G.

Ricognizione degli edifici vincolati in base alla L. 1089/39 esistenti nel territorio di Reggiolo, e relativa evidenziazione nell'elaborato EP 8; e loro classificazione in zona A: elaborato EP 3 ed [Articoli 22 e 23](#) delle N.T.A.

## ART. 32.4 - PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI

### 1 - Legge istitutiva

L. 29 /06/ 1939, N° 1497, Protezione delle bellezze naturali.

### 2 - Oggetto del vincolo

Località sottoposte a vincolo paesistico per effetto dell'art. 1 del D.M. 21 settembre 1984, convertito in legge con modificazioni dalla L. 8 agosto, n° 431.

### 3 - Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Ope legis.

### 4 - Contenuti ed effetti del vincolo

- a) Divieto di distruggere e di introdurre modificazioni che rechino pregiudizio all'esteriore aspetto del bene protetto dalla presente legge (art.7).
- b) Obbligo di sottoporre i progetti delle opere di qualunque genere che si intendano eseguire sui beni ricompresi nelle zone vincolate alla preventiva autorizzazione dell'Ente preposto (art. 7), e di non cominciare i lavori senza aver avuto la preventiva autorizzazione; secondo quanto disposto dalla circolare regionale del 10 ottobre 1985 l'autorizzazione di competenza Comunale per la delega disposta dalla

legge regionale 1 agosto 1978, n. 26; il Comune, sentito il parere della Commissione Edilizia Integrata, deve rilasciare o negare l'autorizzazione entro 60 giorni e trasmettere copia dell'autorizzazione e relativa documentazione alla Regione e al Ministero dei Beni Culturali e Ambientali (che ha facoltà di annullare l'autorizzazione nei successivi 60 giorni, con provvedimento motivato). Il privato può ricorrere direttamente al Ministero nel caso di mancata risposta da parte del Comune entro i 60 giorni previsti. Non vale comunque il silenzio-assenso. Gli interventi per cui non è richiesta autorizzazione, secondo la Regione Emilia-Romagna, oltre a quelli di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, sono quelli indicati dalla legge regionale n. 47/1978 come Restauro Scientifico e Restauro e risanamento conservativo, "con le eventuali limitazioni derivanti dall'obbligo di non alterare lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici".

c) Divieto di porre in opera in prossimità dei luoghi e delle cose protette di cartelli o altri mezzi di pubblicità, se non previa autorizzazione (art. 14).

## ART. 32.5 - DISTANZE MINIME A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE DA OSSERVARSI NELLA EDIFICAZIONE FUORI DAL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALL'ART.13 DELLA L.R. 7/12/1978 N° 47 E S.M.I.

### 1- Legge istitutiva

D.M. 1/4/1968 N° 1404

L.R. 7/12/1978 N° 47

D.L. 30/4/1992 N° 285

D.P.R. 16/12/1992 N° 495

D.L. 10/9/1993 N° 360

### 2 - Oggetto del vincolo

a) La classificazione delle strade è riportata sulla tavola EP.6, mentre le relative fasce di rispetto sono riportate sulla tavole di zona EP.1 e EP.2.

b) Distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, negli ampliamenti fronteggianti le strade, pari a:

- fuori dai centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada ed anche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal P.R.G.:

. 60 m per le strade di tipo A

. 40 m per le strade di tipo B

. 30 m per le strade di tipo C

. 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali"

. 10 m per le "strade vicinali" di tipo F

- fuori dai centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, all'interno delle curve con raggio inferiore o uguale a m 250; la distanza della corda congiungente i punti di tangenza, se superiore a quella definita in rettilineo;

- fuori dai centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, ma all'interno delle zone previste dal P.R.G. come edificabili o trasformabili attraverso attuazione diretta, ovvero con strumento urbanistico attuativo già esecutivo:

. 30 m per le strade di tipo A

. 20 m per le strade di tipo B

. 10 m per le strade di tipo C

- all'interno dei centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada:

. 30 m per le strade di tipo A

. 20 m per le strade di tipo D

- il P.R.G. fissa per le strade di tipo E e F all'interno dei centri urbani le seguenti distanze:

. 10 m per le strade di tipo E

. 5 m per le strade di tipo F

- in corrispondenza di intersezioni stradali a raso: la distanza del segmento congiungente i punti individuabili sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto in ragione della distanza dal punto di intersezione degli allineamenti stessi pari a due volte la distanza stabilita per ciascun tipo di strada;

- le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione e/o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

. 5 m per le strade di tipo A, B

. 3 m per le strade di tipo C, F

- le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione e/o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

- . 3 m per le strade di tipo A
- . 2 m per le strade di tipo B

3 - Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo  
Classificazione operata in base al D.L. 285/1992

4 - Contenuti ed effetti del vincolo

- a) Divieto di nuova edificazione e ricostruzione a seguito di demolizione integrale.
- b) Gli ampliamenti degli edifici esistenti, se consentiti dalle norme di zona urbanistica, sono da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale.
- c) Le zone di rispetto sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazioni a verde alle distanze fissate dal regolamento di attuazione del Codice della Strada, conservazione dello stato di natura.

## ART. 32.6 - DISTANZE MINIME A PROTEZIONE DEL NASTRO E DELLO SCALO FERROVIARIO

1 - Legge istitutiva

L.R. 7/12/1978 N° 47 e s.m.i.

D.P.R. 11/7/1980 N° 753

2 - Oggetto del vincolo

- a) Distanze dal limite della zona, di occupazione della più vicina rotaia, da rispettare all'esterno del perimetro del T.U., nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti di edifici o manufatti di qualunque specie:
  - distanza minima 30m;
  - distanza minima 50 m in caso di fornaci, fucine e fonderie.
- b) Specifiche disposizioni sono dettate per la messa a dimora di siepi o piante, per la costruzione di muri di cinta o recinzioni, per l'escavazione.

3 - Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Ope legis.

4 - Contenuti ed effetti del vincolo

- a) E' vietato costruire o ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie (art. 49); sugli edifici sono ammessi gli interventi conservativi, manutentori, la delimitazione, mentre gli interventi di ampliamento, se ammessi dalle norme della zona urbanistica corrispondente, sono ammessi purché l'ampliamento avvenga senza diminuire la distanza dalla ferrovia.
- b) Per ferrovie il cui progetto sia approvato successivamente al 15 novembre 1980, il vincolo si applica, a partire dalla data di pubblicazione sul Foglio degli annunci legali della Prefettura competente dell'avviso dell'avvenuta approvazione, a tutti gli edifici e manufatti i cui progetti non siano stati approvati in via definitiva dai competenti organi entro la data suddetta; i comuni non possono comunque rilasciare concessioni di costruzione entro la fascia di rispetto dal momento della comunicazione agli stessi dei progetti di massima relativi alla costruzione di nuove linee ferroviarie (art. 50).

## ART. 32.7 - RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

1 - Legge istitutiva

D.P.R. 21/6/1968 n° 1062 (come modificato da D.M. 16 gennaio 1991, pubblicato su G.U. 16 febbraio 1992, e D.P.C.M. 23 aprile 1992, pubblicato in G.U. 6 maggio 1992 n° 104), L.R. 30/2000 e Dir. Reg. di cui alla DGR n 2001/197 del 20.02.2001.

2 - Oggetto del vincolo

Aree circostanti i conduttori e le parti in tensione di cabine o sottostazioni elettriche secondo le indicazioni di cui alla Dir. Reg. citata.

3 - Termini di imposizione e di efficacia del vincolo  
Ope legis.

4 - Contenuti ed effetti del vincolo

a) Rispetto ai confini della viabilità, dell'edificazione, dell'attraversamento di ferrovie, ponti e viadotti e della coesistenza con opere diverse.

b) E' fatto obbligo per ogni intervento previsto in prossimità dei tracciati indicati nelle tavole di P.R.G. di richiedere agli enti proposti il nulla-osta di competenza.

## ART. 32.8 - RISPETTO AI POZZI IDROPOTABILI

1 - Legge istitutiva

D.P.R. 25/5/1988 N° 236

2 - Oggetto del vincolo

Zone delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque con estensione di raggio non inferiore a ml 200 rispetto al punto di captazione di acque destinate al consumo umano.

3 - Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Individuazione da parte della Regione delle aree di salvaguardia e disciplina delle attività e destinazioni ammissibili.

4 - Contenuti ed effetti del vincolo

a) E' definita una zona di tutela assoluta per un'estensione di raggio non inferiore a ml 10 dal punto di captazione, da adibire esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio, da recintare e provvedere di canalizzazione per le acque meteoriche.

b) E' definita una zona di rispetto che può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità a rischio della risorsa, nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- \* dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- \* accumulo di concimi organici;
- \* dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- \* aree cimiteriali;
- \* spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- \* apertura di cave e pozzi;
- \* discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- \* stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- \* centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- \* impianti di trattamento di rifiuti;
- \* pascolo e stazzo di bestiame.

## ART. 32.9 - RISPETTO A METANODOTTI

1 - Legge istitutiva

D.M. 24 novembre 1984

2 - Oggetto del vincolo

Aree circostanti i tracciati dei metanodotti, per una estensione di 12 ml a partire dal tracciato stesso, come indicato nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.

3 - Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Ope legis.

#### 4 - Contenuti ed effetti del vincolo

E' fatto obbligo, per ogni intervento previsto sia in prossimità delle fasce che all'interno di esse, richiedere all'ente preposto il nulla-osta di competenza.

### ART. 32.10 - RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

#### 1 - Legge istitutiva

DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO (Ministero dei Lavori Pubblici) 4/2/1977 "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e) della Legge 10/5/1976 n° 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".

#### 2 - Oggetto del vincolo

a) Aree circostanti gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose (per trasporto di aerosol) alla salute dell'uomo, per una fascia di larghezza non inferiore a ml 100.

b) Per gli impianti esistenti, per i quali non possa essere rispettata la larghezza minima suddetta, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

#### 3 - Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Dalla emanazione delle disposizioni con efficacia sulle concessioni edilizie da rilasciare o sulle previsioni dei nuovi strumenti urbanistici.

#### 4 - Contenuti ed effetti del vincolo

Vincolo di inedificabilità.

### ART. 32.11 - RISPETTO A CANALI DI BONIFICA E LORO PERTINENZE

#### 1 - Legge istitutiva

D.L. 8 maggio 1904, n° 368, Testo Unico sulle bonificazioni.

#### 2 - Oggetto del vincolo

Corsi d'acqua naturali o artificiali soggetti alla giurisdizione del Consorzio di Bonifica, nonché argini e altre pertinenze consorziali.

#### 3 - Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Il vincolo è regolato tramite il Regolamento del Consorzio di Bonifica e successive modificazioni e integrazioni.

#### 4 - Contenuti ed effetti del vincolo

a) Obbligo di richiedere al Consorzio regolare concessione o licenza per qualsiasi opera sui beni vincolanti.

b) Obbligo di rispetto di una fascia accessibile di 5 ml lungo i cigli dei canali, riservata alla manutenzione degli stessi.

c) Divieto assoluto di taglio di argini o alterazioni delle sezioni dei canali, aratura e coltivazione negli alvei, nelle scarpate e sommità arginali e nelle zone di rispetto fino a 3 ml dal ciglio dello scolo o dal piede degli argini dei canali.

d) Divieto assoluto di costruzione di fabbriche e di scavi di qualsiasi natura a distanza minore di 10 ml dal ciglio o dal piede esterno dell'argine.

## ART 33 - VINCOLI DISPOSTI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

### ART. 33.1 - VINCOLO DI LIMITAZIONE O SUBORDINAZIONE A STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE NAZIONALI, REGIONALI O INFRAREGIONALI - ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE.

1. Fonte istitutiva  
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (art. 13)
2. Oggetto del vincolo  
Zone di tutela dei caratteri morfologico e geomorfologico, ambientale e paesistico-territoriale.  
Aree comprese entro le zone di cui all'art. 13 del PTCP;
3. Termini di impostazione ed efficacia del vincolo  
Data di entrata in vigore del PTCP;
4. Contenuti ed effetti del vincolo  
Come specificati all'art. 13 del PTCP.

### ART. 33.2 - VINCOLO DI LIMITAZIONE O SUBORDINAZIONE A STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE NAZIONALE, REGIONALI O INFRAREGIONALI - ZONE DI TUTELA NATURALISTICA

1. Fonte istitutiva  
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (art. 21)
2. Oggetto del vincolo
  - a) Zone di tutela dei caratteri naturali.
  - b) Aree comprese entro le zone di cui all'art. 21 del PTCP;
3. Termini di impostazione ed efficacia del vincolo  
Data di entrata in vigore del PTCP;
4. Contenuti ed effetti del vincolo  
Come specificati all'art. 21 del PTCP

### ART. 33.3 - VINCOLO DI LIMITAZIONE O SUBORDINAZIONE A STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE NAZIONALI, REGIONALI O INFRAREGIONALI – DOSSI

1. Fonte istitutiva  
art. 14 delle NTA del PTCP
2. Oggetto del vincolo  
Aree con morfologia a dosso di pianura appositamente individuate nelle tavole di cui al punto c, comma 1, art 3 delle NTA del PTCP;
3. Termini di imposizione ed efficacia del vincolo  
Data di entrata in vigore del PTCP
4. Contenuti ed effetti del vincolo  
Rispetto degli indirizzi di cui all'art. 14 delle NTA del PTCP.

**ART. 33.4 - VINCOLO DI LIMITAZIONE O SUBORDINAZIONE A STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE NAZIONALI, REGIONALI O INFRAREGIONALI – ZONE DI TUTELA ASSOLUTA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA**

1 - Fonte istitutiva  
art. 11 del PTCP

2 - Oggetto del vincolo  
Corsi d'acqua appositamente individuati nelle tavole di cui al punto c, comma 1, art 3 delle NTA del PTCP;

3 - Termini di impostazione e di efficacia del vincolo  
Data di entrata in vigore del PTCP

4 - Contenuti ed effetti del vincolo  
Rispetto degli "indirizzi" di cui al comma 1 dell'Art. 20 della normativa del PTCP.

## ART. 34 - VINCOLI DISPOSTI DAL P.R.G.

### ART. 34.1 - VINCOLO POSTO PER IL MANTENIMENTO DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL TERRITORIO RURALE

1 - Fonte normativa

PIANO REGOLATORE GENERALE

2 - Oggetto del vincolo

Porzioni di territorio individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. corrispondenti a:

- ambiti rurali di particolare interesse paesaggistico;
- ambiti rurali non insediate o con basso grado di infrastrutturazione e trasformazione antropica.

3 - Contenuti ed effetti del vincolo

a) Nelle zone agricole (zone E) gli interventi di nuova edificazione consentiti dalle norme di zone, ad eccezione di quelli riguardanti opere di infrastrutturazione del territorio e di urbanizzazione e ad eccezione di quelli consentiti all'interno delle zone urbanistiche " Aree di pertinenza di edifici e complessi rurali legati alle attività agricole/E4" in base alle specifiche norme di zona, possono essere ammessi solo se le strutture edilizie esistenti risultano insufficienti o non idonee.

b) L'edificazione nelle zone vincolate per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale è soggetta alle prescrizioni di seguito riportate:

- nella scelta dell'area di sedime si dovrà cercare di salvaguardare l'impianto originario, particolarmente in presenza di edifici o complessi di valore storico tipologico ambientale, quanto a sistema degli accessi al complesso rurale, dei fronti principali, della distribuzione delle funzioni (abitative, produttive, servizi);

- si dovranno mantenere rapporti volumetrici equilibrati, particolarmente nelle visuali dalla viabilità principale o da altri punti notevoli di percezione visiva;

- dovranno essere impiegate tecniche e materiali costruttivi idonei a minimizzare l'alterazione di immagine prodotta dai nuovi interventi edilizi, escludendo in particolare nelle strutture specialistiche (stalle, fienili, depositi) l'uso di elementi prefabbricati per le strutture non portanti (preferendo viceversa tamponamenti e manti di copertura in laterizio), altezze troppo elevate in rapporto alla morfologia dei luoghi e all'altezza dei fabbricati circostanti, uso di colori non consoni alla tradizione rurale locale;

- dovrà essere previsto l'impianto di cortine o macchie arboree di mascheramento nei casi in cui, pur adottando i criteri cautelativi sopraesposti, sia previsto un impatto visivo negativo a seguito della realizzazione dell'intervento.

c) Al fine della corretta valutazione del progetto, a questo dovranno essere allegati oltre agli elaborati tecnici previsti dal Regolamento edilizio, anche sufficiente numero di riprese fotografiche dell'area di intervento da diversi punti di vista (da individuarsi su estratto di C.T.R. ingrandita nel rapporto 1:2.000), sulle quali sia riportata secondo le regole della prospettiva la sagoma del fabbricato in progetto.

### ART. 34.2 - TUTELA DEI CORPI IDRICI

1 - Oggetto del vincolo

Aree che sulla tav. EP1 in scala 1:5000 del P.R.G. sono inserite in zona E3, ed in genere le aree comprese in una fascia larga metri lineari 30 per parte dai cigli delle scarpate nelle aree di pertinenza degli alvei fluvio-torrentizi a tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei di tutti i bacini e di tutti i corsi d'acqua naturali e artificiali indicati con un toponimo nella medesima tavola.

2 - Contenuti ed effetti del vincolo

a) Non è ammessa la nuova costruzione nè la demolizione con ricostruzione; per interventi sugli edifici esistenti, dovranno essere previsti opportuni sistemi di depurazione preventivamente concordati con i competenti uffici AUSL, fermo restando il divieto di impianti di sub-irrigazione o la utilizzazione di fosse a dispersione diretta.

b) Per quanto riguarda le attività, con scarico nella rete fognante e depurazione pubblica, sono ammissibili i completamenti di aree produttive parzialmente attive, il completamento di aree interstiziali,

interventi di riusi e ristrutturazione dell'esistente. Nel caso di completamento di insediamenti esistenti il 60% della Sf deve rimanere impermeabile e non utilizzabile per parcheggi, stoccaggio anche temporaneo di merci di qualunque tipo, e devono essere studiati interventi di compensazione rispetto alle modificazioni eventualmente indotte dal nuovo insediamento sul regime delle falde. Sugli insediamenti sono praticabili tutte le azioni di recupero e riqualificazione, fermo restando il mantenimento delle superfici residue permeabili e, ove possibile, il loro ampliamento. Gli interventi sugli insediamenti esistenti sono subordinati all'allacciamento alla fognatura pubblica, connessa con impianti di depurazione, degli scarichi che ancora non lo fossero, e al rifacimento delle reti fognanti che non forniscono adeguate garanzie di tenuta. Per quelle attività con scarico di qualità tale da richiedere trattamenti biologici e/o chimico-fisici prima di essere immessi in fognatura, va previsto il monitoraggio in continuo dello scarico stesso. Le acque bianche (pluviali e seconde acque dei piazzali non adibiti a parcheggio o stoccaggio merci e prodotti di lavorazione) non devono essere immesse in fognature, ma ne va prevista la dispersione in superficie, oppure, ove le condizioni complessive lo consentono, con sub-irrigazione.

c) Non sono comunque ammesse nuove attività quali: allevamenti suinicoli; auto-officine con o senza lavaggio auto, carrozzerie, autotrasportatori, distributori di carburanti, servizi di lavaggio autocisterne e autocarri e in genere attività che comportano travaso di oli carburanti o liquidi pericolosi all'aperto o sul suolo non protetto da superfici impermeabili.

d) La concimazione chimica e lo spandimento di liquame e letame è ammissibile nelle quantità definite da parte degli Enti competenti. L'impiego dei fitofarmaci e diserbanti non è ammesso nelle aree di pertinenza degli alvei fluvio-torrentizi e lungo le scarpate che segnano l'alveo di tutti i corsi d'acqua.

e) Inoltre, sempre in relazione a quanto stabilito per le relative zone urbanistiche, è ammessa la nuova edificazione per usi connessi alla funzione agricola nel caso si tratti di interventi inerenti corti rurali esistenti ricomprese nelle zone di tutela dei corpi idrici, sulla base di motivazioni strettamente legate alle esigenze delle aziende agricole.

## ART. 34.3 - UNITÀ DI PAESAGGIO DI RANGO COMUNALE

1 - fonte normativa

### PIANO TERRITORIALE COORDINAMENTO PROVINCIALE

a) In relazione a quanto disposto dall'art. 6 del PTCP le Unità di paesaggio costituiscono il quadro di riferimento per la formazione degli strumenti urbanistici.

b) Gli strumenti di pianificazione comunale sono tenuti ad individuare le Unità di paesaggio di rango comunale e definire le condizioni della loro tutela (art.6. comma 4).

c) Con la presente Variante Generale al P.R.G. si ritiene di aver contribuito alla definizione di Unità di paesaggio di rango comunale più significative.

2 - elenco delle unità di paesaggio individuate:

a) Sono state individuate e delimitate nella tavola EP.10 le seguenti unità di paesaggio di rango comunale:

1. Area del dosso di Reggiolo;
2. Valli di bonifica;
3. Grandi infrastrutture.

b) Nel P.R.G. sono state individuate e sottoposte ad apposita normativa di salvaguardia tutte le componenti del paesaggio e gli elementi caratterizzanti, come di seguito elencati:

A) - elementi fisici:

- Dosso di Pianura, nel P.R.G. è stato inserito in un perimetro più ampio di salvaguardia, definito "Mura Verdi" (zona E2)
- Bonifiche storiche, nel P.R.G. sono state inserite in una zona agricola speciale "di salvaguardia delle zone umide" (zonaE3)
- Cavo Tagliata, interamente inserito nella zona E2

B) - elementi biologici:

- Siepi storiche
- Alberi monumentali

- Zone umide

C) - elementi antropici:

- Tutti i manufatti infrastrutturali storici (ponti, muri di sostegno ecc. di cui è prescritta la salvaguardia ed il recupero agli [art. 24](#) e [25](#) delle presenti NTA)
- Manufatti infrastrutturali moderni
- le Corti Reggionesi
- altri beni culturali e storico testimoniali.

#### ART. 34.4 - MORFOLOGIE A DOSSO DI RANGO COMUNALE

1- Fonte normativa

PIANO TERRITORIALE COORDINAMENTO PROVINCIALE

2 - Oggetto del vincolo

Aree caratterizzate da morfologia a dosso di pianura appositamente individuate sulla tavola EP.10 sulla base della Relazione Geologica Tecnica ED.3.

3 - Contenuti ed effetti del vincolo

a) In queste zone, valgono per analogia le prescrizioni di cui all'art. 14 comma 4 delle NTA del PTCP.

b) In particolare in casi di rilevante modifica dell'andamento planoaltimetrico dei tracciati viari compresi nelle aree in questione, i progetti andranno accompagnati da uno studio di impatto ambientale.

c) Non sono consentite ulteriori impermeabilizzazioni del terreno oltre a quelle esistenti, con l'eccezione di quelle funzionali ad insediamenti esistenti.

#### ART. 34.5 - VIABILITA' STORICA

1 - Fonte normativa

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

2 - Oggetto del vincolo

Tracciati appositamente evidenziati nella tavola EP.6;

3 - Contenuti ed effetti del vincolo

a) La viabilità suddetta non può essere soppressa o alterata in modo significativo; in caso di interventi modificativi del tracciato dovrà essere previsto un opportuno studio di impatto ambientale.

b) L'eventuale dismissione di tratti di tracciato e sostituzione con altro alternativo dovrà comunque prevedere il mantenimento di quello originario.

c) Le parti di tracciato ricomprese nelle zone A1, A2 e A3 sono regolate dalla disciplina di cui [all'art. 25](#) delle presenti norme.

# TITOLO IV° - NORME AMBIENTALI

## ART. 35 - ARTICOLAZIONE DELLE NORME AMBIENTALI

1. L'offerta ambientale del comune di Reggiolo è stata oggetto di uno studio nel 1990, ad opera dello Studio Consulenza Ambientale di Reggio Emilia, svolto per conto dell'amministrazione comunale di Reggiolo. Tale opera, che viene assunta a far parte degli elaborati descrittivi del presente PRG, contiene la schedatura degli alberi monumentali, delle siepi e delle zone umide. Nella tavola di Zonizzazione Ambientale del PRG sono evidenziati i precedenti elementi con identica numerazione. Da tale Rilievo sono tratte le schede cartografiche, integrate con le prescrizioni circa le modalità di intervento allegate alle presenti norme ambientali.

2. Le "norme ambientali" sono indicazioni normative che costituiscono il quadro di riferimento dell'Amministrazione Comunale in materia ambientale e paesistica, in parte già presenti nell'articolato delle presenti NTA, in parte da recepire all'interno delle strutture regolamentari esistenti (Regolamento edilizio, Regolamento d'igiene), e/o da tradurre in atti di regolamentazione o pianificazione specifici.

### ART. 35.1 - STRUMENTI REGOLAMENTARI E GESTIONALI:

- 1) Regolamento Edilizio
- 2) Regolamenti di polizia rurale
- 3) Regolamento comunale del verde
- 4) Piano di sviluppo aziendale
- 5) Piano di sviluppo e localizzazione
- 6) Dichiarazione di compatibilità
- 7) Convenzioni, Atti d'obbligo, Contratti di protezione ambientale
- 8) Opere di compensazione ambientale

### ART. 35.2 - NORME DI GESTIONE AMBIENTALI:

- 1) Interventi relativi al sistema di mobilità nel territorio rurale
- 2) Interventi nei corsi d'acqua
- 3) Attività agricola e zootecnica
- 4) Insediamenti produttivi
- 5) Sistemi di fognatura e depurazione delle acque

## ART. 36 - STRUMENTI REGOLAMENTARI E GESTIONALI

1. Il comune di Reggiolo si doterà degli strumenti regolamentari e gestionali rispondenti alla esigenza di disciplinare e controllare gli interventi modificativi dell'assetto ambientale e di promuovere o imporre gli interventi di riassetto e valorizzazione.

2. In particolare è prevista nel campo normativo la revisione del Regolamento di polizia rurale, del Regolamento edilizio, di igiene.

3. Inoltre, quali strumenti gestionali, sono previsti: il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale, il Piano di Sviluppo e Localizzazione, la formazione di convenzioni, atti d'obbligo, contratti di protezione ambientale.

### ART. 36.1 - REGOLAMENTO EDILIZIO

1. La revisione del Regolamento Edilizio, oltre a provvedere all'adeguamento al vigente quadro legislativo e a rispettare le indicazioni della legge regionale 26 aprile 1990 n. 33, comporterà il recepimento di norme regolamentari inserite nel P.R.G. e la definizione delle Norme di gestione ambientale di cui al successivo art. 181.

## ART. 36.2 - REGOLAMENTO DI POLIZIA RURALE

1. Il regolamento di polizia rurale è l'atto con cui l'Amministrazione Comunale detta norme esecutive per le attività svolte nel territorio rurale, determina la localizzazione e la gradazione dei divieti, e disciplina le trasformazioni consentite dalle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. Ad esso è demandata la disciplina di quei comportamenti, non già definiti dal P.R.G., di tipo puntuale o diffusi sul territorio che implicano il rischio di deterioramento dell'ambiente nel suo complesso e, pertanto, il suolo, le acque e la dotazione biologica. Il regolamento consentirà l'effettivo svolgimento del relativo servizio di polizia rurale ai sensi dell'art. 221 del C.C.

2. I contenuti del Regolamento di polizia rurale, che dovranno essere attentamente valutati alla luce della recente produzione legislativa sia statale che regionale in materia ambientale e, conseguentemente, delle competenze che derivano all'Amministrazione Comunale potranno riferirsi a:

- Norme relative ai comuni pericoli;
- Pubblica igiene;
- Tutela dei beni pubblici e della viabilità;
- Tutela della proprietà privata;
- Tutela estetico ambientale del territorio;
- Norme relative all'allevamento;
- Norme relative alla tutela della vegetazione;
- Norme relative ai criteri per lo spandimento dei liquami zootecnici, fitofarmaci e concimi in genere.

## ART. 36.3 - DICHIARAZIONE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

1. La dichiarazione di compatibilità ambientale è un atto tecnico che costituisce parte integrante della documentazione tecnico-amministrativa richiesta nelle procedure di autorizzazione o di concessione edilizia per particolari interventi modificativi dell'assetto territoriale ambientale.

2. Sono soggetti a dichiarazione di compatibilità ambientale (se non già subordinati dalla legislazione vigente in materia a valutazione di impatto ambientale), nell'ambito dei procedimenti autorizzativi o concessori espressamente previsti dalle norme, in tutto il territorio comunale, a tutela dei valori ambientali e paesaggistici presenti, i seguenti interventi:

- l'insediamento di nuove attività nel settore industriale o artigianale;
- le trasformazioni o modificazioni del tipo di attività produttiva o ristrutturazione del ciclo produttivo in edifici industriali e artigianali esistenti;
- il nuovo insediamento di attività di conservazione, trasformazione, distribuzione dei prodotti della o per l'agricoltura non direttamente connesse ad aziende agricole;
- il nuovo insediamento di allevamenti zootecnici intensivi o la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici già destinati a tale attività;
- le discariche e gli impianti di rottamazione;
- gli interventi di bonifica idraulico-agraia.

3. La dichiarazione di compatibilità dovrà contenere almeno i seguenti elementi:

- descrizione delle caratteristiche tecniche dell'intervento, nonché dei cicli produttivi se riferita ad attività produttiva;
- descrizione delle caratteristiche biofisiche e storico-testimoniali dell'ambiente circostante interessato dall'intervento;
- identificazione delle interferenze prodotte e delle misure adottate per assicurare il rispetto delle norme vigenti, nonché per ridurre, annullare o compensare gli effetti negativi conseguenti l'intervento.

4. Il contenuto della dichiarazione di compatibilità ambientale potrà essere ulteriormente precisato dall'Amministrazione Comunale in relazione alle necessità di tutela ambientale dello specifico sito interessato. Alla redazione della dichiarazione di compatibilità ambientale dovranno concorrere professionisti specialisti nelle varie discipline interessate nell'intervento.

## ART. 36.4 - CONVENZIONI, ATTI D'OBBLIGO, CONTRATTI DI PROTEZIONE AMBIENTALE

1. Le autorizzazioni rilasciate dall'Amministrazione per interventi disciplinati dalle norme ambientali di cui successivo [art.37](#) o che comunque abbiano rilevanza di carattere ambientale, potranno

essere subordinate alla stipula di specifiche convenzioni, di contratti di protezione ambientale, o di atti unilaterali d'obbligo.

2. Tali atti vengono intesi come strumenti attraverso cui l'Amministrazione Comunale si garantisce della partecipazione attiva degli operatori pubblici, privati, singoli o associati, nella gestione territoriale e in particolare riguardo:

- l'erogazione di lavoro e di servizi da parte delle aziende agricole, dei singoli addetti e dei cittadini in genere;

- l'efficacia a lungo termine di taluni interventi che l'Amministrazione realizzerà a favore del settore agrario e dell'ambiente;

- l'indennizzo o la compensazione a favore dell'azienda agricola, del l'addetto al settore primario, ecc. per eventuali oneri ad essi derivanti dalla realizzazione di particolari interventi;

- l'erogazione di servizi specialistici da parte di Enti, Istituzioni, Università, Associazioni o quant'altri si rendesse opportuno coinvolgere, per garantire o facilitare il raggiungimento delle finalità complessive del piano e in particolare il miglioramento delle qualità ambientali;

- l'uso di aree agricole utilizzate o no, che l'Amministrazione potrà gestire in forma diretta o concedere a privati cittadini, nel rispetto di programmi di utilizzo concordati e definiti.

3. Le convenzioni ed i contratti di protezione ambientale sono inoltre gli strumenti attraverso cui l'Amministrazione si garantisce circa la corretta realizzazione delle opere autorizzate. A tale riguardo ogni volta che ne ricorreranno le condizioni l'Amministrazione privilegerà la stipula di convenzioni e di contratti di protezione ambientale rispetto alla sottoscrizione di atti unilaterali d'obbligo.

#### ART. 36.5 - REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE

1. Con il regolamento comunale del verde (RV) l'Amministrazione intende salvaguardare e tutelare tutte le aree verdi (di proprietà pubblica o privata) esistenti sul territorio comunale, stabilita l'importanza che la vegetazione riveste quale componente fondamentale del paesaggio e per il ruolo che essa svolge nell'ambito degli ecosistemi e nell'ambiente in generale (depurazione di acque e aria, formazione e miglioramento del suolo, influenza sul microclima, rifugio per organismi animali, incremento della diversità biologica ed ecologica).

2. Il RV tutela le alberature esistenti, disciplina l'autorizzazione all'abbattimento, le modalità di potatura; stabilisce norme da rispettarsi per gli interventi edilizi e la realizzazioni di nuove opere infrastrutturali; stabilisce le specie da utilizzare per interventi di nuovo impianto, a seconda della tipologia degli interventi; stabilisce le norme per la tutela degli alberi di pregio (singoli e a gruppi o filari, oppure in parchi e giardini storici); stabilisce norme di tutela specifiche per la protezione dell'ambiente rurale; regola l'utilizzazione degli spazi verdi di uso pubblico; stabilisce le sanzioni e l'organizzazione per la gestione della tutela.

#### ART. 36.6 - PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

1. Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale, strumento di programmazione della gestione aziendale e territoriale previsto dall'art. 40 della L.R. 7/12/1978 n. 47 e s.m.i. è uno strumento di iniziativa privata, di non ordinaria e consuetudinaria predisposizione, che tende a facilitare all'Amministrazione il compito di governo del territorio, in ordine alle materie di sua competenza, e a favorire l'attuazione delle scelte del P.R.G.

2. Il P.R.G. definisce le zone e gli interventi per i quali il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale è obbligatorio; il Regolamento edilizio ne stabilisce le caratteristiche tecnico-amministrative.

#### ART. 36.7 - PIANO DI SVILUPPO E LOCALIZZAZIONE

1. Il piano di sviluppo e di localizzazione è uno strumento di iniziativa privata di programmazione degli interventi, di trasformazione edilizia e territoriale che tende a fornire all'Amministrazione Comunale il quadro delle opportunità e delle alternative per la valutazione delle scelte attinenti agli interventi edilizi e infrastrutturali nelle zone agricole nel rispetto [dell'art.28](#) e [dell'art. 24](#) delle presenti NTA.

2. Il P.R.G. definisce gli interventi per i quali il Piano di Sviluppo e Localizzazione è richiesto; il Regolamento Edilizio ne definisce le caratteristiche tecnico-amministrative.

3. Il Piano di Sviluppo e Localizzazione è approvato dal Consiglio Comunale.

## ART. 36.8 - OPERE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE

1. Gli interventi di compensazione corrispondono alle opere di miglioramento del soprassuolo vegetale necessarie a ripristinare l'indice di complessità biologica del territorio.

2. Per la definizione dell'ammontare delle opere di compensazione ambientale verrà definito dall'Amministrazione Comunale uno specifico regolamento applicativo i cui criteri saranno basati sulla definizione di standards ambientali compatibili con le esigenze economiche e di sviluppo delle aziende agricole.

3. In attesa di tale strumento le opere di compensazione vengono monetizzate ed attribuite ad un apposito capitolo di bilancio (Fondi per la realizzazione di opere di compensazione e di risarcimento ambientale).

## ART. 37 - NORME DI GESTIONE AMBIENTALE

1. Le presenti indicazioni sono riferite alle gestione del territorio comunale; esse si rivolgono a tutti gli operatori pubblici o privati che sotto il controllo pubblico intervengono sul territorio interessando le sue diverse componenti o le sue risorse ambientali, intese anche come assetti formali e paesaggistici da esse determinate.

2. Le indicazioni gestionali assumono anche, come di riferimento, specifici ambiti territoriali di cui ai paragrafi successivi.

### ART. 37.1 - INTERVENTI RELATIVI AL SISTEMA DI MOBILITA' NEL TERRITORIO RURALE

1. Il reticolo del sistema della viabilità pubblica di ogni ordine che segna il territorio comunale riveste particolare importanza come strumento per l'accessibilità e la fruizione dei diversi beni ambientali diffusi e delle emergenze puntuali presenti nel territorio. In particolare, ruolo significativo può assumere il sistema di mobilità che si accompagna al reticolo idraulico superficiale e che si connette agli ambienti fluviali, specie quando è integrato da soprassuoli arborei che ulteriormente lo caratterizzano e qualificano.

2. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre specifici progetti di valorizzazione tesi a qualificare la funzionalità e orientarla verso specifiche esigenze per l'accessibilità pedonale, ciclabile, equestre.

3. In particolare gli interventi tenderanno alla:

- conservazione delle infrastrutture agrarie (fossi, siepi, filari, ecc.);
- regolamentazione di recinzioni;
- creazione di aree di sosta;
- realizzazione di segnaletica di indicazione dei percorsi e orientamento;
- sistema del territorio;
- mantenimento della morfologia stradale e dell'equipaggiamento vegetazionale;
- mantenimento delle attuali condizioni di percettività;
- esclusione di nuovi insediamenti sulla strada nei cono di visuale panoramica;
- controllo sulla segnaletica stradale e pubblicitaria, ovvero realizzazione di dissuasori di velocità.

### ART. 37.2 - INTERVENTI NEI CORSI D'ACQUA

1. All'interno dei corsi d'acqua è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati e scarico di materiali.

2. Sono ammessi gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere previste nei piani e programmi approvati e alle opere assentite da procedure di valutazione di impatto ambientale eventualmente richieste in base alle Norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale o del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

### ART. 37.3 - ATTIVITA' AGRICOLA E ZOOTECNICA

1. La concimazione chimica e letamica è consentita in tutte le aree agricole, ivi comprese quelle appartenenti alla zona territoriale E2 "Mura Verdi", nelle dosi e nelle quantità definite da parte degli Enti competenti

2. Il regolamento di polizia rurale, in aggiunta alle disposizioni vigenti, valuterà le compatibilità e le opportunità dello spandimento dei liquami zootecnici, dei fanghi biologici e dei composti nelle varie zone agricole.

### ART. 37.4 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. Per le attività esistenti nelle aree ad elevata vulnerabilità intrinseca o di tutela dei corpi idrici di cui alle tavole di "Zonizzazione Ambientale", è ammessa la permanenza in loco a condizione che:

- sia realizzato, per le attività le cui caratteristiche quali-quantitative di scarico richiedono il trattamento biologico o chimico-fisico prima dell'allacciamento, il monitoraggio automatico dello scarico;

- gli insediamenti che, avendo scarichi legati al ciclo produttivo, scaricano direttamente, nei limiti previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale, in acque di superficie e per i quali sussistono difficoltà tecniche di allacciamento, si dotino di impianti di monitoraggio automatico.

2. Gli interventi di nuova costruzione (edificazione), ampliamento e ristrutturazione sono subordinati alle opere necessarie alla separazione delle acque bianche che non devono essere immerse in fognature, ma disperse nel sottosuolo, ove la permeabilità lo consenta.

3. Le attività produttive già insediate devono garantire l'assoluta impossibilità di scarichi accidentali di sostanza inquinanti nelle acque di superficie e dotare i propri scarichi di impianti di monitoraggio in continuo; se dotate di stoccaggio di materiali liquidi o solidi, inclusi negli elenchi di cui al Decreto Ministeriale 2 marzo 1987, devono inoltre provvedere al totale isolamento del deposito con idonee difese fisiche.

4. A tali fini l'Amministrazione Comunale potrà disporre norme tecniche attuative per incentivare e completare la classificazione degli scarichi, da eseguire secondo le disposizioni della Legge 319/76, facendo in particolare riferimento alle disposizioni contenute nelle seguenti delibere:

- Delibera del Ministro dei Lavori Pubblici 8 maggio 1980 "Definizione prevista dall'ultimo comma dell'art. 17 della Legge 24 dicembre 1979, n. 650, delle imprese agricole";

- Delibera della Regione Emilia-Romagna 2 febbraio 1993 n. 14 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli insediamenti civili che non recapitano in pubbliche fognature".

5. La classificazione è basilare per una corretta applicazione della disciplina degli scarichi e riveste particolare importanza anche relativamente a caseifici e salumifici: tali attività producono scarichi che possono essere classificati civili soltanto nel caso in cui almeno i due terzi della materia prima lavorata provengano dall'attività di coltivazioni del fondo; è probabile quindi che alcuni degli scarichi ora censiti come civili di cat. C siano invece da classificare come produttivi.

6. Per la classificazione degli scarichi il Comune dispone dello strumento dell'autorizzazione allo scarico; l'iter autorizzativo, a carico delle aziende, consente di conoscere i cicli produttivi, la qualità dell'acqua scaricata, le modifiche via via apportate alla produzione.

7. Al fine di emettere i provvedimenti di autorizzazione allo scarico il Comune attua:

- la raccolta e verifica delle domande di autorizzazione allo scarico, nonché il loro aggiornamento periodico;

- la predisposizione di archivi informatizzati;

- il controllo dei dati, tramite verifiche incrociate con le domande di inizio attività, con le pratiche inerenti le concessioni edilizie, con le denunce di prelievo autonomo da pozzo, con i tabulati relativi ai consumi d'acqua dell'acquedotto, ecc.

8. La corretta classificazione degli scarichi consente, oltre evidentemente al controllo dell'osservanza dei limiti di legge, l'applicazione delle tariffe di fognatura e di depurazione, che seguono indirizzi sostanzialmente diversi per gli scarichi industriali e per gli scarichi civili. L'applicazione il più possibile puntuale del regime tariffario, già estremamente utile per il bilancio comunale a copertura dei costi di investimento e di manutenzione della rete fognaria, assume maggior importanza con l'entrata in vigore della Legge 5 gennaio 1994 n. 36 "Disposizioni in materia di risorse idriche" che introduce nuovi concetti, inerenti il corrispettivo del servizio idrico fornito agli utenti, con l'esplicita finalità di contribuire ad un miglioramento del servizio e quindi dell'ambiente.

## ART. 37.5 - SISTEMI DI FOGNATURE E DEPURAZIONE DELLE ACQUE

1. In riferimento alla citata normativa inerente "Disposizioni in materia di risorse idriche" l'Amministrazione potrà provvedere ad un aggiornamento dei dati relativi ai vari tratti di fognatura esistenti sul territorio comunale, specie in relazione all'apporto inquinante dovuto alle attività produttive allacciate.

2. Ciò anche utilizzando le informazioni sugli scarichi industriali estratte dalle domande di autorizzazione allo scarico, ove disponibili. L'aggiornamento completo dei dati sarà disponibile solo con l'esecuzione di un censimento puntuale degli scarichi e con la relativa classificazione, per il rilascio delle rispettive autorizzazioni.

3. In ogni caso, si renderà opportuno perseguire i seguenti obiettivi:

a) adeguamento dei recapiti finali dei tratti fognati non ancora allacciati ad idonei sistemi di trattamento degli scarichi;

b) allacciamento di tutti gli insediamenti produttivi e civili ubicati in area servita da fognatura, che attualmente trovano recapito per gli scarichi in acque superficiali e nel suolo e ricompresi

all'interno dell'ambito di alta vulnerabilità intrinseca e in quello di protezione dei corpi idrici, individuati alle tavole di "Zonizzazione ambientale";

c) estensione ed adeguamento della rete fognaria alle aree attualmente non servite ed eventuale adeguamento degli impianti di trattamento e depurazione.

## ART. 37.6 - TUTELA DELLE ALBERATURE

1. Fino alla approvazione di uno specifico strumento di regolazione degli interventi sul verde pubblico e privato si applicano le seguenti disposizioni di tutela delle alberature naturali sotto l'aspetto ecologico, ambientale, estetico, presenti nel territorio comunale.

### A. Ambito di applicazione

1. Sono oggetto di tutela:

a) gli alberi con un diametro del tronco di almeno cm 60, misurato ad un'altezza di cm 100 dal suolo;

b) aree o esemplari singoli delimitati nella tav. EP10 - Zonizzazione ambientale.

### B. Interventi vietati sugli alberi oggetto di tutela

1. E' vietato eliminare, distruggere, danneggiare, tagliare, modificare in modo essenziale la struttura della chioma, o minacciare in alcun modo l'esistenza di alberi oggetto di tutela.

2. Sono altresì vietati gli interventi di potatura delle branche e rami con diametro superiore a cm. 15.

3. Dovranno essere evitati danneggiamenti all'apparato radicale determinati ad esempio dall'effettuazione nell'intorno del tronco di:

- scavi o ammassi di materiali;

- deposito o versamento di sali, olii, acidi, o basi;

- fuoriuscita di gas ed altre sostanze dannose da condutture sotterranee;

- asporto di terriccio.

4. Sono inoltre da evitarsi entro una congrua distanza dal tronco (normalmente almeno 2 m) le pavimentazioni della superficie del terreno con manto impermeabile (es. asfalto, cemento, ecc.). Nel caso di nuova edificazione è richiesta una opportuna distanza di rispetto, di norma corrispondente all'altezza dell'alberatura.

### C. Interventi prescritti sugli alberi oggetto di tutela

1. Ogni proprietario, o qualsiasi altro avente diritto di godimento su terreni, ha l'obbligo di mantenere e curare gli alberi protetti situati sui terreni stessi; fanno parte di tali incombenze soprattutto l'eliminazione di danni e provvedimenti di protezione contro gli effetti nocivi.

2. Come provvedimenti di protezione valgono in particolare:

- recinzioni e rivestimenti per la protezione del tronco contro danni meccanici durante l'esecuzione dei lavori edili;

- copertura della zona della radice, con materiale permeabile all'acqua, per la protezione contro la compattazione del terreno dovuta al passaggio di automezzi o a depositi di materiali;

- annaffiatura delle piante nella zona di abbassamento del livello freatico o delle acque sotterranee;

- impiego di terreno adatto in caso di non evitabili ricoperture del terreno nella zona della radice degli alberi, per assicurare il ricambio di ossigeno e l'equilibrio idrico;

- impiego di soprassuolo ricco di sostanze nutritive per il riempimento di scavi nella zona delle radici di alberi, al fine di assicurare il nutrimento.

3. Il Comune può disporre che il proprietario o altri aventi diritto di godimento, adottino determinati provvedimenti di cura o di protezione necessari alla manutenzione degli alberi.

### D. Autorizzazioni alla deroga

1. Ai divieti esposti in precedenza possono essere ammesse eccezioni qualora:

- a) il proprietario, in base a prescrizioni di diritto pubblico, sia obbligato a rimuovere o a modificare la struttura delle chiome e non possa esimersi da questo obbligo;
- b) un'utilizzazione, ammessa secondo le norme urbanistiche, non possa altrimenti essere realizzata o possa esserlo solo con limitazioni essenziali;
- c) dall'albero provengono pericoli per persone o cose e tali pericoli non possano essere rimossi in altro modo e con una spesa ammissibile;
- d) l'albero si presenti in gravi condizioni fitosanitarie e la sua conservazione, anche previa considerazione del pubblico interesse, non sia possibile con una spesa tollerabile;
- e) la rimozione dell'albero sia urgentemente necessaria per prevalenti interessi pubblici, in altro modo non realizzabili.

2. Qualora ricorrano tali casi, ovvero altre gravi condizioni che rendano inevitabile l'abbattimento o la sostanziale modifica di alberi oggetto di tutela, l'interessato dovrà presentare al Comune apposita richiesta di autorizzazione, alla quale deve essere allegata una sufficiente illustrazione di tutti gli alberi ubicati nell'area nonché un'illustrazione, delle specie, dell'altezza e della circonferenza del tronco degli alberi da togliere o da modificare. In singoli casi possono essere richieste altre documentazioni (per esempio, planimetrie e perizie).

#### E. Impianti in sostituzione

1. L'autorizzazione all'abbattimento di una pianta oggetto di tutela è subordinata all'impegno da parte del richiedente e a proprie spese, per la sostituzione e il successivo mantenimento di alberi il cui numero, specie, dimensioni e localizzazione sono indicate dal Comune.

2. L'obbligo di impianto in sostituzione è ritenuto soddisfatto solo dopo l'avvenuto attecchimento della nuova pianta e, comunque, non prima di due stagioni vegetative.

3. In caso di mancato attecchimento, il proprietario è tenuto ad un nuovo impianto secondo i criteri di cui al precedente punto.

#### F. Impianti di compensazione

1. Qualora gli impianti in sostituzione siano impossibili o inattuabili per elevata densità arborea o per carenza di spazio idoneo, il Comune designa il luogo di proprietà pubblica e con destinazione urbanistica di verde pubblico nel quale dovrà essere effettuato l'impianto a titolo di compensazione, per il quale l'interessato verserà una somma commisurata alla piantagione di un nuovo esemplare e al suo mantenimento sino alla maturità.

#### G. Sanzioni

1. Il Comune, con apposita delibera, stabilisce le ipotesi sanzionatorie cui si darà luogo per inottemperanza alle presenti norme.

#### H. Progetto del verde negli interventi edilizi

1. Ad ogni richiesta di concessione edilizia dovrà essere allegata la documentazione tecnica relativa allo stato di fatto ed al progetto di sistemazione del verde alberato e non, all'interno dell'area dell'intervento edilizio richiesto.

2. In particolare dovranno essere prodotti:

a) idonea planimetria con individuazione degli alberi esistenti e per ciascuno l'indicazione della specie, della circonferenza del tronco e della chioma e per gli alberi oggetto di tutela la documentazione fotografica;

b) localizzazione sulla medesima planimetria dei siti ove si prevede l'impianto di nuove alberature, con indicazione della specie;

c) individuazione schematica delle sistemazioni arbustive, delle pavimentazioni e degli altri elementi di arredo esistenti e previsti.

3. I moduli verdi di nuovo impianto dovranno essere costituiti prevalentemente da specie indigene; potranno essere previsti anche soggetti esotici che dovranno risultare come esemplari isolati e non formare macchie o gruppi compatti, rispondendo a funzioni estetiche e non corrispondendo ad effettiva "capacità biologica". In linea generale le essenze arboree dovranno essere scelte per almeno l'80% tra quelle elencate in allegato.

4. I moduli verdi di nuovo impianto potranno essere localizzati nelle aree di pertinenza degli insediamenti interessati, o in difetto, in aree proposte dall'Ufficio Tecnico comunale e localizzate in relazione a quanto definito alla Tav. EP3 - Zonizzazione ambientale.

ART. 37.6.1 - ELENCO DELLE SPECIE AUTOCTONE E NATURALIZZATE COMUNEMENTE PRESENTI NELLE ZONE AGRARIE DELL'AREA DELLA PIANURA REGGIANA, CONSIGLIATE PER IL COMUNE DI REGGIOLO

Alberi	
Acer campestre	Acero campestre
Alnus glutinosa	Ontano
Betulle	
Carpinus Betulus	Carpino bianco
Catalpa bignonioides	Catalpa
Celtis australis	Bagolaro
Cercis siliquatum	Albero di Giuda
Fraxinus excelsior	Frassino
Fraxinus Oxiacarpa	Frassino ossifilo
Ginko maschio	
Juglans regia	Noce
Magnolia grandiflora	
Malus Silvestri	Melo selvatico
Morus alba	Gelso bianco
Morus nigra	Gelso nero
Paliurus spina-christi	Spinogatto
Paulovnia Tomentosa	
Pirus piraster	Pero selvatico
Pinus nigra	Pino nero
Platanus orientalis	Platano
Populus alba	Gattice, pioppo bianco
Populus x euroamericana	Pioppo ibrido
Populus nigra	Pioppo nero
Populus nigra var. Italica	Pioppo cipressino
Prunus avium	Ciliegio dolce
Prunus cerasifera	
Prunus mirobalana	Mirobolano
Quercus robur	Farnia
Quercus cerris	Cerro
Quercus pubescens	Roverella
Salix alba	Salice
Salix fragilis	Salice fragile

Taxus bacata	Tasso
Tilia cordata	Tiglio selvatico
Ulmus campestris	Olmo comune
Ulmus pumilia	Olmo siberiano
Yuglans nigra	Noce nero
Arbusti	
Agazzino	
Acero campestre	
Bosso	
Biancospino	
Carpino bianco	
Cornus sanguinea	Sanguinella
Corylus avellana	Nocciolo
Crataegus monogyna	Biancospino
Evonimus europaeus	Berretta da prete
Frangola alnus	Frangola
Gelso	
Ligustrum vulgare	
Mirabolano	
Prunus spinosa	Prugnolo
Ramnus catartica	
Rosa canina	Rosa canina, rosa selvatica
Sambucus nigra	Sambuco
Spinogatto	
Viburnus opulus	Palla di neve
Tasso	
Liane	
Clematis vitalba	Vitalba
Vitis vinifera	Vite

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
ART. 1 - CONTENUTO E FINALITÀ DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	4
ART. 2 - CONTENUTO E FINALITÀ DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .....	4
ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI IL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	4
ART. 4 - EVENTUALI DIFFORMITÀ O CONTRASTI TRA ELABORATI DI PRG, TRA PRG E REGOLAMENTO EDILIZIO.....	5
ART. 5 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	6
ART. 6 - ZONE DI RECUPERO.....	6
ART. 7 - DEROGHE.....	6
ART. 8 - USO TEMPORANEO DI EDIFICI O DI AREE .....	6
ART. 9 - COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE .....	6
ART. 10 - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG.....	7
ART. 11 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PRG.....	7
ART. 12 - STRUTTURA DELLA NORMATIVA .....	7
ART. 13 - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI.....	8
ART. 14 - DESCRIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E GLOSSARIO DI ALCUNI TERMINI UTILIZZATI NELLE PRESENTI NTA .....	8
ART. 15 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA e dai confini di proprietà' .....	10
ART. 16 - DISTANZE VERSO STRADA DA TENERE NELL'EDIFICAZIONE FUORI DAI CENTRI ABITATI.....	12
ART. 17 - AREE E SPAZI PER L'URBANIZZAZIONE.....	12
ART. 18 - PIANI URBANISTICI PREVENTIVI VIGENTI .....	12
ART. 19 - PARCHEGGI PRIVATI.....	12
ART. 20 - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	13
ART. 21 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO.....	14
<b>TITOLO II° - NORME URBANISTICHE - NORME SPECIALI DI ZONA .....</b>	<b>16</b>
ART. 22 - ZONE OMOGENEE A .....	16
ART. 22.1 - ZONA A1: CENTRO STORICO.....	16
ART. 22.1.1 - Generalità .....	16
ART. 22.1.2 - MODALITÀ D'INTERVENTO .....	17
ART. 22.1.3 - TIPOLOGIE EDILIZIE E MODALITÀ D'INTERVENTO SPECIFICHE.....	17
A - Generalità .....	17
a) - Edifici della città di antico regime.....	17
b) - Edifici della città di nuovo regime.....	17
c) - Edifici conseguenti alla rottura della misura urbana: aggiunte e sostituzioni moderne.....	18
B - Modalità d'intervento .....	18
ART. 22.1.4 - EDIFICI DELLA CITTA' DI ANTICO REGIME.....	18
A - Edifici speciali civili.....	18
B - Chiese e Edifici speciali religiosi.....	18
C - Palazzi .....	19
D - Palazzetti .....	20
E - Residenze Borghesi.....	20
F - Ville Signorili .....	20
G - Edifici accessori di servizio .....	20
ART. 22.1.5 - EDIFICI DELLA CITTA' DI NUOVO REGIME .....	21
ART. 22.1.6 - EDIFICI CONSEQUENTI ALLA ROTTURA DELLA MISURA URBANA.....	21
A - Nuovi edifici su sedime antico .....	21
B - Nuovi edifici su nuovo sedime .....	21
C - Superfetazioni.....	21
D - Edifici accessori di servizio .....	21
ART.22.1.7 – comparti soggetti a piano di recupero.....	22
ART. 23 - ZONA A2: NUCLEI STORICI MINORI E BORGHI .....	22
ART. 24 - ZONE A3: EDIFICI O COMPLESSI ISOLATI STORICI.....	23
ART. 24.1 - ZONA A3.1:EDIFICI O COMPLESSI ISOLATI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE .....	24
ART. 24.2 - ZONA A3.2:COMPLESSI STORICI IN TERRITORIO AGRICOLO DENOMINATI "CORTI REGGIOLESI" .....	26
ART. 25 - NORME GENERALI PER LA ZONA A .....	29
ART. 25.A - Norme comuni a tutte le tipologie .....	29
ART. 25.B - Posti macchina.....	29
ART. 25.C - Norme sulle tecnologie esecutive.....	30
ART. 25.D - Norme per il mantenimento degli arredi urbani storici e per la regolamentazione degli esercizi	

commerciali .....	30
ART. 25.E - Regolamentazione delle aree a verde pubblico e privato .....	30
<b>ART. 26 - ZONE DESTINATE PREVALENTEMENTE ALLA RESIDENZA .....</b>	<b>32</b>
ART. 26.A - ZONE B - .....	32
ART. 26.B - Zona B0 - zona residenziale edificata con conservazione del carico urbanistico e della tipologia .....	32
ART. 26.C - Zona B1: zona residenziale edificata .....	33
ART. 26.D - Zona B2 - zona residenziale edificata in base a strumento esecutivo .....	35
ART. 26.E - ZONA C - .....	36
ART. 26.F - ZONA C1 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PUA (Piano urbanistico attuativo).....	36
<b>ART. 27 - ZONA D. ....</b>	<b>36</b>
ART. 27.A - ZONA D1: Zone per insediamenti artigianali e industriali .....	34
ART. 27.B - ZONA D2: ZONA PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI .....	39
ART. 27.C - ZONA D3: ZONA DI ESPANSIONE SPECIALE SOGGETTA A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO .....	41
PARAMETRI EDIFICATORI E STANDARDS URBANISTICI .....	41
ELEMENTI PRESCRITTIVI .....	42
ART. 27.D - ZONA D4: ZONA PRODUTTIVA EDIFICATA IN BASE A STRUMENTO ESECUTIVO .....	43
ART. 27.E - ZONA D5: ZONA PER INSEDIAMENTI MISTI PRODUTTIVI E TERZIARI .....	43
<b>ART. 28 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “ E “: ZONE AGRICOLE. ....</b>	<b>44</b>
<b>ART. 28.1 - ZONA AGRICOLA NORMALE E1 .....</b>	<b>46</b>
ART. 28.1.1 - generalità .....	46
ART. 28.1.2 - prescrizioni e vincoli di zona.....	46
ART. 28.1.3 - parametri edilizi.....	46
<u>A - Residenza .....</u>	<u>47</u>
<u>B - Servizi agricoli (stalle, silos, magazzini, rimesse attrezzi, fienili, rimesse contoterzisti ed altri locali accessori) ..</u>	<u>47</u>
<u>C - Serre .....</u>	<u>47</u>
<u>D - Categorie d’intervento e destinazioni d’uso per edifici adibiti ad uso agricolo.....</u>	<u>47</u>
<u>E - Categorie d’intervento e destinazioni d’uso per edifici non più destinati all’uso agricolo .....</u>	<u>47</u>
<b>ART. 28.2 - ZONA AGRICOLA SPECIALE E2.....</b>	<b>49</b>
ART. 28.2.1 - generalità .....	49
ART. 28.2.2 - Prescrizioni e vincoli di zona .....	49
<b>ART. 28.3 - ZONA AGRICOLA SPECIALE E3.....</b>	<b>50</b>
ART. 28.3.1 - generalita’ .....	50
A - ZONA E3.1: ZONA AGRICOLA POSTA IN FOSSA DI PIANURA.....	50
B - ZONA E3.2: ZONE AGRICOLE FACILMENTE ALLAGABILI.....	50
C - ZONA E3.3: ZONE AGRICOLE PER IL RIEQUILIBRIO ECOLOGICO ED AMBIENTALE .....	51
<b>ART. 28.4 - ZONA FUNZIONALE E/D: ZONA PER ATTIVITA’ PRODUTTIVE IN ZONA AGRICOLA .....</b>	<b>52</b>
<b>ART. 29 - ZONE PER SERVIZI URBANI ED ATTREZZATURE URBANE E TERRITORIALI. ....</b>	<b>52</b>
<b>ART. 29.1 - ZONE OMOGENEE F.....</b>	<b>52</b>
ART. 29.1.1 - ZONA F1: AREE PER L’ISTRUZIONE SUPERIORE ALL’OBBLIGO .....	53
ART. 29.1.2 - ZONA F2: AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE OSPEDALIERE .....	53
ART. 29.1.3 - ZONA F3: PARCHI COMPrensoriali E GRANDI ATTREZZATURE PER LO SPORT .....	53
A - Zona F3.1 .....	54
B - Zona F3.2.....	54
ART. 29.1.4 - ZONA F4: ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE.....	54
<b>ART. 29.2 - ZONE OMOGENEE G: AREE PER I SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DI INTERESSE LOCALE .....</b>	<b>55</b>
ART. 29.2.1 - ZONA G1: AREE PER L’ISTRUZIONE .....	55
ART. 29.2.2 - ZONA G2: AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.....	55
ART. 29.2.3 - ZONA G3: AREE ATTREZZATE A VERDE, PER IL GIOCO E LO SPORT .....	56
A - aree in Zona G3.1 .....	56
B - aree in zona G3.2 .....	56
ART. 29.2.4 - ZONA G4: AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI.....	57
A - Per le aree in Zona G4.1 .....	57
B - Per le aree in Zona G4.2 .....	57
<b>ART. 30 - VIABILITA’ .....</b>	<b>58</b>
<b>ART. 31 - CORSI D’ACQUA.....</b>	<b>59</b>
<b>TITOLO III° - NORME DEI VINCOLI.....</b>	<b>60</b>
<b>ART. 32 - VINCOLI OPERANTI IN FORZA DI LEGGI NAZIONALI O REGIONALI .....</b>	<b>60</b>
Art. 32.1 - Vincolo idraulico .....	60
Art. 32.2 - Vincolo cimiteriale.....	60
Art. 32.3 - Tutela dei manufatti di interesse artistico e storico .....	60
Art. 32.4 - Protezione delle bellezze naturali.....	61
Art. 32.5 - Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori dal perimetro del territorio urbanizzato di cui all’art.13 della L.R. 7/12/1978 n° 47 e s.m.i. ....	62
Art. 32.6 - Distanze minime a protezione del nastro e dello scalo ferroviario .....	63
Art. 32.7 - Rispetto degli elettrodotti.....	63

Art. 32.8 - Rispetto ai pozzi idropotabili .....	64
Art. 32.9 - Rispetto a metanodotti .....	64
Art. 32.10 - Rispetto degli impianti di depurazione.....	65
Art. 32.11 - Rispetto a canali di bonifica e loro pertinenze .....	65
<b>ART 33 - VINCOLI DISPOSTI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI .....</b>	<b>66</b>
Art. 33.1 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali – Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale. ....	66
Art. 33.2 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionale, regionali o infraregionali – Zone di tutela naturalistica .....	66
Art. 33.3 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali – dossi .....	66
Art. 33.4 - Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionali, regionali o infraregionali – zone di tutela assoluta dei caratteri ambientali dei corsi d’acqua.....	67
<b>ART. 34 - VINCOLI DISPOSTI DAL P.R.G.....</b>	<b>68</b>
Art. 34.1 - Vincolo posto per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale.....	68
Art. 34.2 - Tutela dei corpi idrici .....	68
Art. 34.3 - Unità di paesaggio di rango comunale .....	69
Art. 34.4 - Morfologie a dosso di rango comunale .....	70
Art. 34.5 - Viabilità storica.....	70
<b>TITOLO IV° - NORME AMBIENTALI .....</b>	<b>71</b>
<b>ART. 35 - ARTICOLAZIONE DELLE NORME AMBIENTALI.....</b>	<b>71</b>
ART. 35.1 - STRUMENTI REGOLAMENTARI E GESTIONALI:.....	71
ART. 35.2 - NORME DI GESTIONE AMBIENTALI:.....	71
<b>ART. 36 - STRUMENTI REGOLAMENTARI E GESTIONALI .....</b>	<b>71</b>
ART. 36.1 - REGOLAMENTO EDILIZIO .....	71
ART. 36.2 - REGOLAMENTO DI POLIZIA RURALE.....	72
ART. 36.3 - DICHIARAZIONE DI COMPATIBILITA’ AMBIENTALE .....	72
ART. 36.4 - CONVENZIONI, ATTI D’OBBLIGO, CONTRATTI DI PROTEZIONE AMBIENTALE.....	72
ART. 36.5 - REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE.....	73
ART. 36.6 - PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE .....	73
ART. 36.7 - PIANO DI SVILUPPO E LOCALIZZAZIONE .....	73
ART. 36.8 - OPERE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE .....	74
<b>ART. 37 - NORME DI GESTIONE AMBIENTALE.....</b>	<b>75</b>
ART. 37.1 - INTERVENTI RELATIVI AL SISTEMA DI MOBILITA’ NEL TERRITORIO RURALE.....	75
ART. 37.2 - INTERVENTI NEI CORSI D’ACQUA .....	75
ART. 37.3 - ATTIVITA’ AGRICOLA E ZOOTECNICA.....	75
ART. 37.4 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	75
ART. 37.5 - SISTEMI DI FOGNATURE E DEPURAZIONE DELLE ACQUE .....	76
ART. 37.6 - TUTELA DELLE ALBERATURE .....	77
Art. 37.6.1 - ELENCO DELLE SPECIE AUTOCTONE e naturalizzate COMUNEMENTE PRESENTI NELLE ZONE AGRARIE DELL’AREA DELLA PIANURA REGGIANA, CONSIGLIATE PER IL COMUNE DI REGGIOLO.....	79