

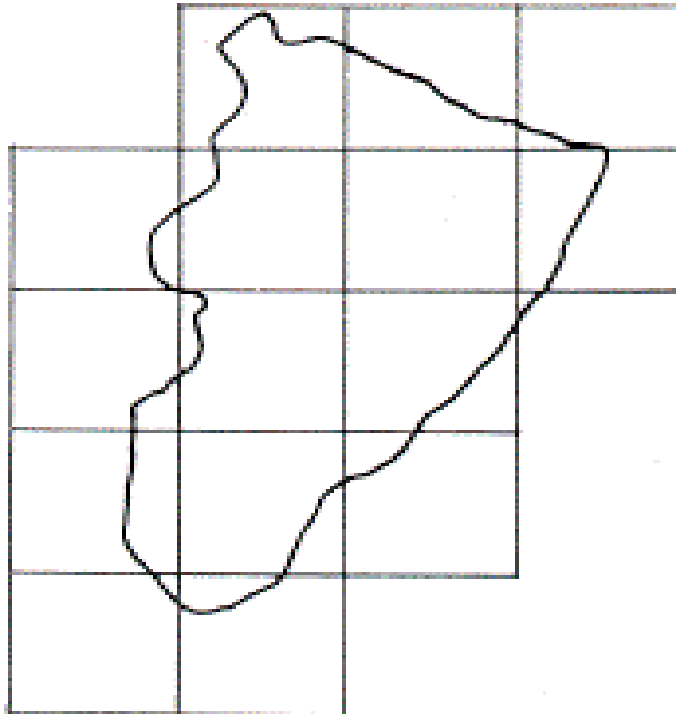


COMUNE DI CASTELLARANO

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

VARIANTE GENERALE AL P.R.G

VARIANTE GENERALE: Approvata dalla Giunta Regionale n. 5507 del 24/10/1989



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Progettisti:

Dott. Arch. Antonio Pastorini

Dott. Arch. Elena Pastorini

Collaboratore:

Geom. Lorenzo Cattani

Gennaio 1985

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

TESTO COORDINATO CON LE SEGUENTI VARIANTI SPECIFICHE:

APPROVAZIONE:	DELIBERA N°:	DEL:	Oggetto
GIUNTA REGIONALE	472	03/04/1997	
CONSIGLIO COMUNALE	54	29/05/1997	CIMITERO
CONSIGLIO COMUNALE	127	23/12/1997	STRADA PARCO URBANO
CONSIGLIO COMUNALE	49	22/07/1999	VARIE
CONSIGLIO COMUNALE	69	30/09/1999	NORME PARCHEGGI E H SOTTOTETTI
CONSIGLIO COMUNALE	39	23/02/2001	EURO/PASSAGGIO PEDONALE?
CONSIGLIO COMUNALE	59	04/05/2001	ATTIVITA' ESTRATTIVE
CONSIGLIO COMUNALE	96	27/08/2001	EX-POLLAIO
CONSIGLIO COMUNALE	97	27/08/2001	ZONE INDUSTRIALI
CONSIGLIO COMUNALE	131	29/11/2001	EX-CONSORZIO
CONSIGLIO COMUNALE	46	24/05/2002	ART. 21.7
CONSIGLIO COMUNALE	66	19/07/2002	TRIANGOLO-CONABIT
CONSIGLIO COMUNALE	105	28/11/2002	TELEFONIA
CONSIGLIO COMUNALE	120	18/12/2002	ART. 14 NTA
CONSIGLIO COMUNALE	27	30/04/2003	PIANO DEI SERVIZI
CONSIGLIO COMUNALE	28	30/04/2003	LE VILLE
CONSIGLIO COMUNALE	39	27/05/2003	PP DALLARI
GIUNTA PROVINCIALE	231	16/09/2003	RAVAZZINI
CONSIGLIO COMUNALE	23	09/03/2004	ART. 22.4 A
CONSIGLIO COMUNALE	24	09/03/2004	30 VARIANTI
CONSIGLIO COMUNALE	59	16/07/2004	PISCINA
CONSIGLIO COMUNALE	51	10/06/2005	INDUSTRIE INSALUBRI
CONSIGLIO COMUNALE	52	10/06/2005	PAI
CONSIGLIO COMUNALE	62	29/06/2005	3 VARIANTI
CONSIGLIO COMUNALE	113	29/12/2005	CASE SPARSE
CONSIGLIO COMUNALE	59	20/10/2006	SCUOLA TRESSANO
CONSIGLIO COMUNALE	41	21/07/2006	P.I.A.E.
CONSIGLIO COMUNALE	46	24/08/2006	P.A.I.
CONSIGLIO COMUNALE	84	29/12/2006	P.I.A.E. 2
CONSIGLIO COMUNALE	12	09/02/2007	C.D. 7
CONSIGLIO COMUNALE	13	09/02/2007	VALENTINI
CONSIGLIO COMUNALE	89	21/12/2007	4 VARIANTI
CONSIGLIO COMUNALE	18	08/02/2008	LEVITILES
CONSIGLIO COMUNALE	33	24/04/2008	INDICI URBANISTICI
CONSIGLIO COMUNALE	110	22/12/2008	P.P. 25
CONSIGLIO COMUNALE	23	28/04/2009	C.D. 26
CONSIGLIO COMUNALE	93	25/11/2008	CAMPO TRESSANO
CONSIGLIO COMUNALE	94	25/11/2008	C.D. 23
CONSIGLIO COMUNALE	10	23/03/2009	MUCCI
CONSIGLIO COMUNALE	73	13/11/2009	CAVRIANA
CONSIGLIO COMUNALE	74	13/11/2009	P.P. 23
CONSIGLIO COMUNALE	17	26/02/2010	CENTRO COMMERCIALE
CONSIGLIO COMUNALE	69	29/09/2010	2 VARIANTI

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Art. 1 -Campo di applicazione delle Norme di Attuazione e validità del P.R.G.....	6
Art. 2 -Elaborati costitutivi del P.R.G.....	6
Art. 3 -Trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio,relativi oneri ed obblighi.	7
Art. 4 -Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	8
Art. 4.1 -Opere di urbanizzazione primaria	8
Art. 4.2 -Opere di urbanizzazione secondaria.....	8
Art. 4.3 -Opere di urbanizzazione primaria per le zone agricole	9
Art. 5 -Parcheggi pubblici o di uso pubblico di urbanizzazione primaria.....	9
Art. 6 - Parcheggi privati inerenti le costruzioni, autorimesse e garages di uso privato	11
Art. 7 - Indici urbanistici	13
Art. 7.1 - Si = Superficie di intervento.....	13
Art. 7.2 - Sm = Superficie minima di intervento	13
Art. 7.3 - St = Superficie territoriale	14
Art. 7.4 - Sf = Superficie fondiaria	14
Art. 7.5 - Superficie U1 = Superficie per le opere di urbanizzazione primaria.....	14
Art. 7.6 - Superficie U2 = Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria	15
Art. 7.7 - Q = Rapporto massimo di copertura	15
Art. 7.8 - It = Indice di fabbricabilità territoriale	15
Art. 7.9 - If = Indice di fabbricabilità fondiaria	15
Art. 7.10 - Ut = Indice di utilizzazione territoriale	16
Art. 7.11 - Uf =Indice di utilizzazione fondiaria.....	16
Art. 7.12 - VL = Indice di visuale libera.....	16
Art. 7.13 - Np = Numero dei piani abitabili di un fabbricato.....	17
Art. 7.14 - Lotto edificabile	17
Art. 8 - Indici edilizi	17
Art. 8.1 - Su = Superficie utile.....	17
Art. 8.2 - Sc = Superficie coperta	18
Art. 8.3 - H max = Altezza massima di un fabbricato	18
Art. 8.4 - V = Volume utile di un fabbricato	18
Art. 9 - Applicazione degli indici urbanistici.....	18
Art. 10 - Distanze fra i fabbricati, distanza dalle strade e distanze dai confini di proprietà e di zona omogenea	19
Art. 10.1 - Distanze tra i fabbricati	19
Art. 10.2 - Distanza dei fabbricati dalle strade.	19
Art. 10.3 - Distanze dai confini di proprietà e di zona omogenea nella nuova edificazione e negli ampliamenti.	19
Art. 10.4 - Distanze dai confini di proprietà e zona omogenea negli interventi sull'esistente.	19
Art. 10.5 - Distanza dalle zone pubbliche in caso di intervento preventivo.....	20
Art. 11 - Adeguamento al P.R.G. di opere ed edifici esistenti.	20
Art. 12 - Validità degli strumenti di attuazione approvati prima della adozione del P.R.G.....	20
TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE	21
Art. 13 - Modi e strumenti di attuazione del P.R.G.	21
Art. 14 - Intervento urbanistico preventivo.....	21
Art. 15 - Intervento edilizio diretto	22
TITOLO III - TIPI DI INTERVENTO	24
Art. 16 - Intervento sul patrimonio edilizio e interventi sul suolo.	24
Art. 16.1 - Restauro scientifico	24
Art. 16.2 - Restauro e risanamento conservativo di tipo A.	24
Art. 16.3 - Restauro e risanamento conservativo di tipo B.	25
Art. 16.4 - Ripristino tipologico.....	25
Art. 16.5 - Demolizione senza ricostruzione.....	25
Art. 16.6 - Recupero e risanamento delle aree libere.....	25
Art. 16.7 - Ristrutturazione edilizia	25
Art. 16.8 - Ripristino edilizio.....	26
Art. 16.9 - Ristrutturazione urbanistica.....	26
Art. 16.10 - Demolizione e ricostruzione.....	26

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 16.11 - Trasformazione di destinazione d'uso	26
Art. 16.12 - Manutenzione ordinaria e straordinaria.....	27
Art. 16.13 - Nuova edificazione e ampliamenti.....	27
TITOLO IV - ZONIZZAZIONE.....	28
Art. 17 - Suddivisione del territorio comunale in zone.....	28
Art. 18 - Zone a prevalente funzione residenziale	29
Art. 18.1 - Zona omogenea di tipo "A".....	30
Art. 18.2 - Zona omogenea di tipo "B" edificata	31
18.2-A) - Interventi sull'esistente che comportano incremento di superficie utile o avvengono attraverso demolizione e ricostruzione.....	31
18.2-B) - Per gli interventi che non comportano incrementi di superficie utile rispetto a quella esistente alla data di adozione del presente P.R.G. e che non prevedono la demolizione e ricostruzione.....	33
Art. 18.3 - Zona omogenea di tipo "B" non edificata	33
Art. 18.4 - Zona omogenea di tipo "B" soggetta a recupero e ristrutturazione urbanistico-edilizia (zona B) mediante Piano di Recupero	34
Art. 18.5 - Zona omogenea di tipo "B" soggetta a comparto unitario di intervento diretto C.d.	36
Art. 18.6 - Zona residenziale vincolata al PEEP.....	39
Art. 18.7 - Zona omogenea di tipo "C" soggetta a Piano Particolareggiato.....	39
Art. 19 - Zone omogenee "D" a prevalente funzione produttiva (criteri generali d'intervento).....	41
Art. 19.1 - Zona industriale edificata e di completamento.....	43
19.1-A) - Interventi sull'esistente che comportano incremento di superficie utile, interventi di nuova edificazione, interventi di demolizione e ricostruzione totale	44
19.1-B) - Per gli interventi sull'esistente che non comportano incremento di superficie utile e non prevedono la demolizione e ricostruzione, valgono le prescrizioni di cui ai precedenti punti a) - b) - h) - m) - n) e le disposizioni di seguito precisate:.....	45
Art. 19.2 - Zona piccolo-industriale e artigianale e di completamento.....	46
19.2-A) - Interventi su fabbricati esistenti che non comportano incremento della superficie utile.....	47
19.2-B) - Interventi sull'esistente che comportano incremento di superficie utile, interventi di nuova edificazione, demolizioni e ricostruzioni.....	47
19.2-C) - Interventi edificatori di completamento nell'ambito di piani urbanistici preventivi vigenti o in corso di attuazione alla data di adozione del P.R.G.	47
19.2-D) - Interventi in aree attualmente occupate da costruzioni a carattere produttivo, per cui il P.R.G. programma una trasformazione urbanistica ad uso residenziale	47
Art. 19.3 - Zona commerciale edificata e di completamento	48
19.3-A) - Interventi sull'esistente che comportano un incremento di superficie utile, interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione	48
Art. 19.3.1 - Zona di completamento commerciale e artigianale di servizio (ZCA).....	49
Art. 19.4 - Zona produttiva ex ceramica a comparto unitario d'intervento diretto convenzionato	51
19.4-A) - Interventi di recupero o riutilizzazione a destinazione piccolo industriale, artigianale o commerciale che non comportano un incremento di Su e non prevedono la demolizione e ricostruzione.	53
19.4-B) Interventi di recupero o riutilizzazione a destinazione piccolo industriale, artigianale o commerciale che comportano un incremento di Su, interventi di ampliamento, interventi di nuova edificazione e/o di consistente ristrutturazione urbanistico-edilizia	53
19.4-C) - Interventi di recupero o riutilizzazione a destinazione residenziale.	54
Art. 19.5 - Zona industriale di espansione soggetta a P.P.....	55
Art. 19.6 - Zona piccolo-industriale e artigianale di espansione soggetta a P.P.	56
Art. 19.7 - Zona commerciale-direzionale di espansione soggetta a P.P.	58
Art. 19.8 - Zona industriale speciale per fonderie.....	58
Art. 19.9 - Zona produttiva destinata alla demolizione e al commercio di rottami metallici e di materiali vari di recupero.....	60
Art. 19.10 - Zona produttiva destinata alla lavorazione e alla commercializzazione di marmi e prefabbricati per l'edilizia	61
Art. 19.11 - Zona produttiva destinata all'attività estrattiva	61
Art. 19.12 - Zona produttiva destinata alla lavorazione di materiali di cava esterna al P.A.E.....	62
Art. 20 - Zone di uso pubblico e di interesse generale.....	63
Art. 20.1 - Zone omogenee "F" per servizi sovracomunali.....	64
Art. 20.2 - Zone omogenee "F" per parchi sovracomunali.	65
Art. 20.3 - Zona omogenea "G" per servizi comunali e di quartiere.....	66
Art. 20.4 - Zona omogenea "G" per verde pubblico urbano e di quartiere	67
Art. 20.5 - Zona omogenea "G" per servizi ed attrezzature sportive di livello comunale.....	68

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 20.6 - Zona omogenea "G" per servizi di supporto all'attività produttiva.	69
Art. 20.7 - Zona omogenea "G" per servizi tecnologici oannonari di livello comunale.	70
Art. 20.8 - Zone omogenee "F" e "G" destinate a parcheggio pubblico.	70
Art. 20.9 - Zona destinata alla viabilità e fasce di rispetto stradale.	71
ART. 20.10 – “Zona omogenea G – Ambiti di interesse pubblico per l’installazione di impianti fissi per la telefonia mobile ”	74
ART. 20.11 – “Ambito Ps1 per servizi pubblici soggetto a Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica”	75
Art. 21 - Zone omogenee " E" destinate all'attività produttiva agricola.....	75
Art. 21.A) - Tipologie edilizie - Destinazioni d'uso ammesse nelle zone agricole.	76
Art. 21.B) - Soggetti aventi titolo ad intervenire nelle zone omogenee "E".	77
Art. 21.C) - Interventi consentiti e modalità di attuazione.....	77
Art. 21.D) - Formazione approvazione e contenuti dei Piani di sviluppo aziendali o interaziendali di cui alla L.R.5/5/1977 n.18	78
Art. 21.E) - Unità d'intervento.	79
Art. 21.F) - Zonizzazione agraria.....	80
Art. 21.G) - Applicazione degli indici urbanistici e degli standards insediativi nelle diverse zone agricole.	80
Art. 21.1 - Zona agricola normale.....	81
Art. 21.1.A) Costruzioni rurali ad uso abitazione.	81
Art. 21.1.B) - Costruzioni rurali destinate a servizi agricoli.....	83
Art. 21.1.C) - Costruzioni rurali destinate all'allevamento e/o al ricovero degli animali.....	85
Art. 21.1.C1) - Fabbricati rurali per allevamenti bovini aziendali.....	87
Art.21.1.C2) - Fabbricati rurali per allevamenti suinicoli, integrativi dell’azienda agricola.	89
Art. 21.1.C3) Fabbricati rurali per allevamenti aziendali integrativi "minori".	91
Art. 21.1.C4) - Fabbricati rurali per allevamenti zootecnici interaziendali o Cooperativi.....	92
Art. 21.1.D) - Costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione prima trasformazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli e zootecnici.....	93
Art. 21.1.E) - Serre.	94
Art.21.1.F) - Infrastrutture tecniche a servizio dell'attività agricola.....	95
Art. 21.2 - Zona agricola soggetta a vincolo idrogeologico.....	96
Art. 21.3 - Zona agricola boscata o destinata a bosco o pascolo.....	96
Art. 21.4 - Zona destinata a bosco o pascolo soggetta a vincolo idrogeologico	98
Art. 21.5 - Allevamenti zootecnici-bovini intensivi esistenti	98
Art. 21.6 - Allevamenti suinicoli intensivi esistenti.....	99
Art. 21.7 - Zona agricola di rispetto fluviale e ai corsi d’acqua e di protezione ai corpi idrici.....	100
Art. 21.8 - Zona agricola di rispetto cimiteriale.....	102
Art. 21.9 - Zona agricola di rispetto dell'abitato.	102
Art. 21.10 - Quinta di alberi ad alto fusto esistenti o di progetto soggetti a vincolo paesaggistico	103
Art. 21.11 - Zona di rispetto paesaggistico ambientale.....	103
Art. 21.12 - Calanchi	104
Art. 22 - Zone edificabili o fabbricati a destinazione speciale.....	105
Art. 22.1 - Zona residenziale vincolata a verde privato	105
Art. 22.2 - Fabbricati e complessi agricoli abbandonati	106
Art. 22.4 - Nuclei edificati esistenti in territorio agricolo aventi valore tipologico-architettonico o ambientale e funzione agricola prevalente	108
Art. 22.4.A) Insedimenti storici isolati di valore ambientale, classificati come zone omogenee B soggette a disciplina particolareggiata.....	108
Art. 22.4.B - Nuclei edificati esistenti in territorio agricolo aventi valore tipologico-architettonico o ambientale e funzione agricola prevalente	110
Art. 22.5 - Edifici di valore monumentale e tipologico-architettonico non compresi in zona A	111
Art. 22.6 - Edifici di valore ambientale non compresi in zona A	112
Art. 22.7 - Zona destinata ad attrezzature turistiche e per il tempo libero edificata	112
Art. 22.8 - Zona destinata a parco, attrezzature turistiche e per il tempo libero di espansione soggetta a piano particolareggiato.....	113
Art. 23 - Zona riservata alla costruzione di discarica controllata dei rifiuti solidi urbani.....	114
TITOLO V - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO “A”	115
Art. 24 - Disciplina delle zone omogenee di tipo “A”	115
TITOLO VI - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DI RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI RURALI	123
1 - Impianto normativo	123
2 - Ambiti d’intervento	123

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

3 - Insediamenti rurali e identificazione dei tipi edilizi	123
3.1 – Tipologie insediative.....	124
3.2 – Identificazione dei tipi edilizi	124
4 - Individuazione dei beni culturali	124
5 - Conservazione del tipo edilizio e vincoli.....	125
6 - Destinazioni d'uso ed interventi edilizi ammessi	126
6.1 - Interventi relativi ad usi agricoli.....	127
6.2 - Interventi relativi ad usi extragricoli	127
6.2.1 - Negli insediamenti rurali in zone di tipo: I 1, I 2, I 3, I 5:	127
6.2.2 – Negli insediamenti rurali di tipo I 4.....	134
7 - Prescrizioni per gli interventi	134
8 - Opere edilizie suggerite.....	135
8.1 - Opere di sistemazione degli edifici	135
8.2 - Opere di sistemazione delle pertinenze	136
9 - Verifiche dello stato di fatto	136
TITOLO VII - DISCIPLINA ATTUATIVA DEL P.A.I.	138
Art. 26 Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico	138
Art. 27 - Interventi di sistemazione e difesa del suolo, nell'agricoltura e per la gestione forestale.....	141
Art. 28 - Procedure a favore della rilocalizzazione degli edifici in aree a rischio	141
Art. 29 - Opere di attraversamento	141
Art. 30 - Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile.....	142
Art. 31 - Compatibilità delle attività estrattive	142
Art. 32. - Classificazione delle Fasce Fluviali	143
Art. 33. - Fascia di deflusso della piena (Fascia A)	144
Art. 34. - Fascia di esondazione (Fascia B)	145
Art. 35. - Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C).....	146
Art. 36 - Misure di tutela per i complessi ricettivi all'aperto.....	146
Art. 37 Misure di tutela per le infrastrutture viarie soggette a rischio idrogeologico molto elevato.....	147
Art. 38 Abitati dichiarati da consolidare	147
Art. 39 Aggiornamenti del PAI.....	148

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 -Campo di applicazione delle Norme di Attuazione e validità del P.R.G.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolamentano gli interventi di trasformazione urbanistica del territorio e gli interventi edificatori previsti dal Piano Regolatore in Variante generale del Comune di Castellarano in provincia di Reggio Emilia, adottato con delibera del Consiglio Comunale n.150 del 22/12/86.

In tutto il territorio comunale gli interventi di cui al precedente comma sono pertanto regolati dalle Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia urbanistico-edilizia e, per quanto non in contrasto, dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., nonché dalle disposizioni particolari del Regolamento edilizio, del Regolamento Comunale d'Igiene, dei Piani Attuativi, dei Piani Stralcio e/o di settore adottati in attuazione di specifiche Leggi Nazionali e/o Regionali, approvati dagli Enti e Organi competenti per legge.

In particolare l'attuazione delle previsioni di Piano sarà condizionata alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale, sia per le zone urbanizzate (di cui agli artt. 18,19,20) sia per le zone agricole (di cui all'art. 21) che per le zone a destinazione speciale (di cui all'art. 22).

Il P.R.G. e le presenti N.T.A. sono soggetti alla legge di salvaguardia a partire dalla data di esecutività della delibera consiliare di adozione e diventano operanti con l'approvazione regionale, e restano in vigore a tempo indeterminato.

Art. 2 -Elaborati costitutivi del P.R.G.

Il P.R.G. del Comune di Castellarano è costituito dai seguenti elaborati:

- Studio geologico-ambientale del territorio composto da :
 - a) - Relazione;
 - b) - carta litologica;
 - c) - carta della permeabilità;
 - d) - carta della copertura vegetale;
 - e) - carta delle risorse naturali e delle stazioni metereologiche;
 - f) - carta della stabilità.

- Relazione geologica allegata alla Carta della stabilità geomorfologica” relativa ai centri abitati di Castellarano, Roteglia, Tressano, Ca’ de Fii e zone limitrofe, elaborato dal geologo Dott. Luigi Zarotti, nel Dicembre 1984.

- Tavole di analisi del patrimonio edilizio:
 - Case sparse - Tav. A1 - A13 in scala 1:5.000
 - Zone A - Tav. A14 - A16 in scala 1:1.000

- Carta di progetto dei vincoli paesaggistici:
 - PA1 in scala 1:10.000

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

- Tavole di progetto della zonizzazione agricola:
PA2 -PA16 in scala 1: 5.000

- Tavole di progetto delle case sparse - tipi di intervento PA17-PA29 in scala 1:5.000

- Tavole di progetto della zonizzazione urbana:
Castellarano PU1 in scala 1: 2.000
Roteglia PU2 in scala 1: 2.000
Tressano-Ca' de Fii PU3 in scala 1: 2.000
Cadiroggio PU4 in scala 1: 2.000
S.Valentino PU5 in scala 1: 2.000
Telarolo PU6 in scala 1: 2.000

- Tavole di progetto della disciplina particolareggiata dei centristorici:
Carta della destinazione d'uso CS/1a CS/1b CS/1c in scala 1: 1.000
Carta degli strumenti di attuazione CS/2a CS/2b CS/2c in scala 1:1.000
Carta delle zone soggette a intervento urbanistico preventivo
CS/3a CS/3b CS/3c in scala 1: 1.000

- Norme tecniche di Attuazione

- "Studio particolareggiato del centro storico di Castellarano" e relativa relazione elaborati dall' Arch. Augusto Giovanelli.

Le indicazioni di zona omogenea di tipo A,B,C,D,F,G contenute nelle Tavole in scala 1:2000 prevalgono su quelle contenute nelle Tavole in scala 1:5000, fatto salvo il territorio non zonizzato nel 2000 che è invece normato dalle indicazioni di zona contenute nelle Tavole in scala 1:5000.

Art. 3 -Trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio,relativi oneri ed obblighi.

In conformità a quanto disposto dalle leggi 28.1.1977 n.10, 5.8.1978 n.457, 25 marzo 1982 n.94, e dalle Leggi Regionali 7 dicembre 1978 n. 47, modificata con Legge Regionale 29 marzo 1980 n.23, ogni attività dell'uomo comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri relativi, in quanto e se dovuti ai sensi di legge, ed è subordinata a concessione o ad autorizzazione da parte del Sindaco nei modi e secondo le forme prescritte nelle succitate Leggi e nel Regolamento Edilizio Comunale vigente.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 4 -Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 4.1 -Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria quelle elencate al 1° comma dell'art. 31 della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni, e cioè :

- 1 - le strade e gli spazi di sosta e parcheggio, pubblici o di uso pubblico;
- 2 - le fognature e gli impianti di depurazione;
- 3 - il sistema di distribuzione dell'acqua;
- 4 - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas, del telefono;
- 5 - la rete di pubblica illuminazione;
- 6 - le aree di verde attrezzato;
- 7 - gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma configurabili al diretto servizio dell'insediamento.

Art. 4.2 -Opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle elencate al terzo comma dell'art.31 della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni, e cioè :

- 8 - gli asili nido e le scuole materne;
- 9 - le scuole dell'obbligo;
- 10 - i mercati di quartiere;
- 11 - le delegazioni comunali;
- 12 - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- 13 - i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- 14 - gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- 15 - i parcheggi pubblici di interesse generale;
- 16 - le opere di urbanizzazione generale, gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di norma, è a carico dei soggetti richiedenti la concessione o l'autorizzazione ad intervenire.

Ove tuttavia alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria abbia provveduto, o provveda, l'Amministrazione Comunale, i soggetti richiedenti la concessione o l'autorizzazione ad intervenire dovranno concorrere, per quota parte, al pagamento degli oneri relativi, secondo quanto stabilito di volta in volta in sede di convenzionamento degli interventi, ovvero secondo quanto stabilito in via generale dalla delibera consiliare di determinazione degli oneri vigente al momento del rilascio delle concessioni dirette.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria è di competenza degli Enti Pubblici, ma può, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, essere assegnata a soggetti privati singoli e associati previo convenzionamento degli interventi anche per quanto concerne l'uso collettivo delle opere e delle infrastrutture realizzate.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 4.3 -Opere di urbanizzazione primaria per le zone agricole

Ai fini del rilascio delle concessioni gratuite in zona agricola di cui all'Art. 30 della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni, le opere di urbanizzazione primaria richieste per interventi di nuova edificazione, di recupero, di ristrutturazione e/o ampliamento degli edifici esistenti sono:

- 17 - le strade, con le caratteristiche tecniche prescritte dal Sindaco, sentiti la Commissione Edilizia e il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale;
- 18 - gli spazi di sosta e parcheggio pubblico o di uso pubblico;
- 19 - le fognature e gli impianti di depurazione o altri sistemi di raccolta e smaltimento degli scarichi inquinanti contemplati dal vigente Regolamento Edilizio o dal Regolamento di Igiene;
- 20 - il sistema di depurazione dell'acqua o in alternativa pozzo di acqua potabile, purchè già esistente o regolarmente autorizzato;
- 21 - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica e, ove richiesto, della forza motrice.

Art. 5 -Parcheggi pubblici o di uso pubblico di urbanizzazione primaria

In tutti gli interventi di nuova edificazione, di recupero, di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti, vanno reperite le quantità di parcheggi pubblici prescritte per ciascuna zona omogenea dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, come quota parte delle opere di urbanizzazione primaria.

L'amministrazione comunale può con deliberazione del Consiglio Comunale stabilire la possibilità di monetizzare dei parcheggi di U1 nelle zone omogenee B, qualora sussistano oggettivi impedimenti tecnici per la loro realizzazione.

Nello stesso atto verranno fissati criteri e tariffe di monetizzazione comprensive del costo di costruzione dei parcheggi e del valore dell'area.

Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere cedute al Comune in sede di convenzionamento degli interventi edificatori soggetti a piano particolareggiato; saranno invece assoggettati al regime delle aree private di uso pubblico negli altri casi.

Le caratteristiche tecniche delle aree di parcheggio di urbanizzazione primaria dovranno essere adeguatamente illustrate nei progetti di intervento e corrispondere alle prescrizioni tecniche specifiche, impartite dal Comune in sede di rilascio delle concessioni, e relative alle pavimentazioni, alberature, vie di accesso e spazi di manovra, segnaletica, impianti tecnologici e di smaltimento delle acque, piazzole per servizi pubblici.

Le aree per gli spazi di sosta e parcheggio di urbanizzazione primaria non potranno in alcun modo essere recintate e sottratte all'uso pubblico e dovranno essere ubicate in modo da non creare intralcio e disturbo al traffico veicolare e al sistema di mobilità pedonale e ciclabile.

Ferme restando le dotazioni minime e inderogabili di aree per servizi pubblici fissate nell'Art. 46 della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni, le quantità di spazi di sosta e parcheggio di urbanizzazione primaria richieste per le diverse destinazioni d'uso degli edifici e per i diversi interventi attuativi, sono quelle riportate nel seguente specchietto riassuntivo che sono da misurare, escludendo le sedi viarie e gli spazi di manovra, salvo specifiche prescrizioni contenute

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

negli articoli riferentisi a ciascuna zona, con stalli di sosta fissati indicativamente in mt. 2,50 x 5,00.

PARCHEGGI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

	Interventi edilizi Mediante Piano Urb. preventivo in zona C- D e F.	Nuove costruzioni, ristrutturazioni con ampliamento, ampliamenti, modifiche di destinazione d'uso in zona B-D-F-G
Edifici prevalentemente residenziali	4 mq/ 33 mq di Su e in ogni caso almeno 1 p.a. per ogni alloggio	4 mq. / 33 mq. di Su e in ogni caso almeno 1 p.a. per ogni alloggio
Edifici di carattere produttivo	5 mq/ 100mq. Su	5 mq/100 mq. Su
Edifici e interventi di carattere turistico alberghiero, direzionale commerciale, annonario e artigiano di servizio	40 mq/100mq. Su e in ogni caso almeno 1 p.a. per ogni esercizio direzionale, commerciale, annonario e artigianato di servizio	40 mq/100mq. Su e in ogni caso almeno 1 p.a. per ogni esercizio direzionale, commerciale, annonario e artigianato di servizio
Edifici e attrezzature di carattere sanitario, scolastico, religioso, amministrativo, culturale, ricreativo sociale e di uso collettivo	30 mq/100mq Su	30 mq/100mq Su
Edifici e attrezzature per lo spettacolo e lo sport, teatri, cinema, stadi, palazzetti, ecc	100 mq/100mq. Su	100 mq/100mq. Su
Attrezzature sportive scoperte (campi da calcio, tennis, ecc.)	500 mq./Ha Sf	500 mq/Ha Sf
Parchi pubblici	300 mq/Ha Sf	200 mq/Ha Sf
	Ristrutturazioni, restauri senza aumento volumi o sup. utili mediante interventi diretti sull'esistente in zona B-D-F-G	Ristrutturazioni, restauri mediante intervento diretto o Piano di Recupero in zona A
Edifici prevalentemente residenziali	//	//
Edifici di carattere produttivo	//	//
Edifici e interventi di carattere	40 mq/100mq. Su	40 mq/100mq. Su

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

turistico alberghiero, direzionale commerciale, annonario e artigiano di servizio		
Edifici e attrezzature di carattere sanitario, scolastico, religioso, amministrativo, culturale, ricreativo sociale e di uso collettivo	10 mq/100mq Su	//
Edifici e attrezzature per lo spettacolo e lo sport, teatri, cinema, stadi, palazzetti, ecc.	30 mq/100mq. Su	30 mq/100mq. Su
Attrezzature sportive scoperte (campi da calcio, tennis, ecc.)	500 mq./Ha Sf	500 mq/Ha Sf
Parchi pubblici	200 mq/Ha Sf	//

Si considera "prevalentemente residenziale", agli effetti della presente norma, un edificio che comprenda sia locali di abitazione che locali con destinazioni diverse qualora queste ultime non superino il 25% della superficie utile complessiva dell'edificio, come stabilito dall'art. 18, commi 4 e 5, delle presenti norme.

In caso di edifici che presentano destinazioni miste, gli standards sopra indicati vanno applicati in rapporto alle rispettive superfici utili.

Le aree di parcheggio previste per le varie destinazioni d'uso e per i vari tipi di intervento che, negli interventi diretti, non possono essere reperiti nel lotto di pertinenza, potranno essere reperiti su aree attigue, purchè non già destinate a servizi pubblici, e vengano asservite a tale scopo con atto da trasciversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art. 6 - Parcheggi privati inerenti le costruzioni, autorimesse e garages di uso privato

A norma dell'art. 10 della Legge 6/08/67, n. 765, e in particolare dell'art. 37, 9° comma della L.R. 47/78 e successive modificazioni e dell'art. 2 della Legge 24/3/89, n. 122, nelle nuove costruzioni e nelle demolizioni con ricostruzione nonché nelle loro aree di pertinenza debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 10 mq/35 mq. di superficie utile della costruzione, con un minimo, di due posti macchina per alloggio di cui uno coperto in autorimessa o garage. Il secondo, da reperire ugualmente all'interno del lotto, può essere ubicato sia esternamente, a raso in area di pertinenza, sia internamente agli edifici, anche in piano interrato, purché in strutture aperte. Parcheggi privati e autorimesse devono essere sempre

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

autonomamente accessibili. È vietata la localizzazione dei parcheggi nelle aree prospicienti le autorimesse o in posizioni che impediscano l'accesso ad altri parcheggi.

I parcheggi privati, a raso in autorimessa o in strutture aperte, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, con la conseguente nullità dei relativi atti di cessione, ai sensi del comma quinto dell'art. 9 della Legge n. 122 del 24/03/1989 e successive modifiche e integrazioni.

Negli interventi di ampliamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria, senza aumento delle unità abitative, degli edifici esistenti alla data del 30.09.1999, con esclusione delle zone omogenee «A» soggette a disciplina particolareggiata, è richiesta una dotazione di parcheggi, di autorimesse o garages inerenti le costruzioni, secondo le seguenti tabelle:

Parcheggi inerenti le costruzioni

Edifici residenziali	almeno un posto macchina per alloggio con un minimo di 10 mq. ogni 100 mq. di Su
Edifici e attrezzature di carattere sportivo coperte e scoperte	10 mq. ogni 100 mq. di Su
Edifici e unità immobiliari con destinazione commerciale	Almeno un posto auto per esercizio commerciale con un minimo di 15 mq. ogni 100 mq. di Su
Edifici e attrezzature con destinazione diversa dalle precedenti	15 mq. ogni 100 mq. di Su

Le quantità di spazi di sosta e parcheggio di pertinenza delle costruzioni, richieste per le diverse destinazioni d'uso degli edifici e per i diversi interventi attuativi, di cui ai commi precedenti, sono da misurare escludendo le sedi viarie e gli spazi di manovra, salvo specifiche prescrizioni contenute negli articoli riferentisi a ciascuna zona, con stalli di sosta fissati indicativamente in mt. 2,50 x 5,00.

I parcheggi inerenti le costruzioni, sono sempre da considerarsi in aggiunta a quelli di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 5 e vanno ubicati in relazione alle caratteristiche tipologico-funzionali degli edifici, con l'obiettivo di garantire il corretto accesso veicolare ai lotti edificabili ed, eventualmente, la sosta degli automezzi nelle costruzioni e negli spazi privati di pertinenza.

Le caratteristiche tecniche delle aree di parcheggio di pertinenza delle costruzioni dovranno essere adeguatamente illustrate nei progetti di intervento e corrispondere alle prescrizioni tecniche specifiche impartite dal Comune in sede di rilascio delle concessioni, e relative alle pavimentazioni, alberature, vie di accesso e spazi di manovra, segnaletica, impianti tecnologici e di smaltimento delle acque, piazzole per servizi pubblici.

Sono ammessi spazi pavimentati scoperti per la sosta degli autoveicoli internamente ai lotti residenziali solo se è comunque garantita una quantità di aree permeabili sistemate a verde almeno pari al 30% della superficie fondiaria, e comunque pari alle quantità minime di verde riferentisi a ciascuna zona.

Nel caso di lotti edificati alla data di adozione del P.R.G. in variante generale e sprovvisti di autorimesse e/o garages, ovvero dotati in misura inferiore ad un posto macchina per

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

alloggio, è ammessa la costruzione di nuove autorimesse o garages fino ad un massimo di 3 posti macchina per alloggio, osservando i limiti di distanza dalle strade, dai confini di proprietà e di zona ed i limiti di visuale libera specificati per ciascuna zona omogenea nei successivi articoli delle presente Norme.

Nel caso dei parcheggi interrati di pertinenza deve essere rispettata la distanza minima di 1,50 m dai confini di proprietà.

Sempre in tali casi è tuttavia facoltà del Sindaco consentire la costruzione di autorimesse o garages fino ad un massimo di un posto macchina per alloggio anche a distanza inferiore dai confini di proprietà e di zona, purché :

- esista accordo registrato e trascritto tra le ragioni confinanti che vengono a trovarsi a distanze inferiori a quelle prescritte dalle norme specifiche di zona omogenea;
- l'altezza delle autorimesse e dei garages non superi i m. 3 rispetto alle quote medie di sistemazione delle aree cortilive;
- sia rispettato il criterio della visuale libera per i locali di abitazione e per i locali in cui vivono, sostano o lavorano abitualmente persone (locali di Cat. A come definiti dal Regolamento edilizio);
- siano adottate soluzioni ubicazioni e tipologie unitarie.

Nei comparti edificatori ad intervento diretto o preventivo convenzionato assoggettati a previsioni planovolumetriche d'insieme, la costruzione delle autorimesse e dei garages è ammessa, su parere conforme della Commissione Edilizia, anche a distanza inferiore di 5 metri dalle strade interne a fondo cieco e dagli spazi pubblici o di uso pubblico del comparto.

Art. 7 - Indici urbanistici

Le norme che disciplinano l'urbanizzazione e l'edificazione nelle zone omogenee in cui si articola il P.R.G. fanno ricorso agli indici urbanistici di seguito elencati e descritti.

Art. 7.1 - Si = Superficie di intervento

Per superficie di intervento si intende l'estensione complessiva dell'area oggetto di un progetto urbanistico e/o edilizio, che deve corrispondere almeno alla superficie minima d'intervento richiesta negli articoli che regolamentano le diverse zone omogenee del P.R.G.

Art. 7.2 - Sm = Superficie minima di intervento

La superficie minima di intervento è la minima estensione di area in zona omogenea della quale i soggetti richiedenti devono avere la disponibilità in conformità alle leggi vigenti, per poter eseguire un intervento urbanistico preventivo o un intervento edilizio diretto. In quest'ultimo caso la superficie minima di intervento viene denominata "lotto minimo".

Quando nelle tavole di azionamento del P.R.G. siano previsti i perimetri di comparto unitario, la superficie minima d'intervento coincide sempre con il perimetro di comparto e pertanto in nessun caso potranno essere approvati piani urbanistici preventivi che investono solo una parte delle aree del comparto medesimo.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 7.3 - St = Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende l'estensione di un'area edificabile del P.R.G. almeno corrispondente alla superficie minima d'intervento che comprenda la superficie fondiaria, le aree di urbanizzazione primaria e le aree di urbanizzazione secondaria se previste nel P.R.G. internamente ai comparti.

La superficie territoriale deve sempre essere misurata in Ha e coincide sempre con i perimetri di comparto unitario d'intervento disegnati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.

Sulla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale (It) o l'indice di utilizzazione territoriale (Ut), tranne i casi dei comparti unitari d'intervento diretto (c.d.) per i quali le norme specifiche di zona (vedi l'art. 18.5 e l'art. 19.4) impongono l'applicazione degli indici di fabbricabilità e/o utilizzazione fondiaria (If e Uf) sui lotti edificabili individuati per ciascun comparto sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.

Art. 7.4 - Sf = Superficie fondiaria

La superficie fondiaria è l'estensione di un'area suscettibile di edificazione tramite autorizzazione o concessione edilizia diretta e per le zone di completamento coincide con la superficie dei lotti edificabili, mentre nei casi di intervento urbanistico preventivo e nei casi di intervento diretto convenzionato, risulta dalla superficie territoriale una volta che da questa siano detratte le aree di urbanizzazione primaria ed, ove previste, le aree di urbanizzazione secondaria.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti le cui dimensioni minime sono fissate in sede d'intervento urbanistico preventivo, ovvero sono dettate nelle norme specifiche di zona omogenea del P.R.G.

Alla superficie fondiaria vanno applicati l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) e/o l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) per calcolare il volume utile e/o la superficie utile massima realizzabile su ciascun lotto in sede d'intervento.

La superficie fondiaria si esprime in metri quadrati.

Art. 7.5 - Superficie U1 = Superficie per le opere di urbanizzazione primaria

La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è data dalla estensione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere e delle infrastrutture elencate e descritte al precedente Art. 4.1.

La superficie e la distribuzione delle aree di U1 viene determinata caso per caso, in relazione alle necessità, in sede di intervento nel rispetto delle indicazioni zonali e normative del P.R.G. e delle prescrizioni impartite dal Sindaco (su parere conforme della Commissione Edilizia) al momento dell'esame o del rilascio delle domande di concessione o delle autorizzazioni ad edificare.

Dopo la realizzazione e il collaudo, le opere di urbanizzazione che insistono sulle aree di U1 e le aree stesse vanno di norma cedute al Comune, secondo le modalità fissate nella convenzione e/o nella concessione, ad esclusione delle aree ed opere di urbanizzazione primaria private di uso pubblico di cui all'art. 4.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 7.6 - Superficie U2 = Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria

La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria è data dalla estensione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere e delle infrastrutture elencate e descritte al precedente Art. 4, 2° comma.

La superficie per le opere di U2 da cedere al Comune in sede di intervento urbanistico preventivo o comunque convenzionato è determinata dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione per ciascuna zona omogenea in rapporto al volume e/o alla superficie utile massimi realizzabili nell'intervento.

Qualora il P.R.G. non indichi espressamente la loro posizione, la distribuzione delle aree di U2 viene determinata caso per caso, in sede di progetto preventivo, in relazione alle caratteristiche del comparto relativo e dell'abitato corcostante e deve risultare funzionale e in ogni caso non frammentaria.

Vanno comunque rispettate le indicazioni zonali e normative del P.R.G. e le prescrizioni del Sindaco (su parere conforme della Commissione Edilizia) al momento dell'esame o del rilascio delle domande di concessione o delle autorizzazioni ad edificare.

La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria, quando richiesta nell'ambito di un intervento urbanistico preventivo, va ceduta al Comune secondo le modalità fissate in sede di convenzionamento degli interventi.

Art. 7.7 - Q = Rapporto massimo di copertura

Il rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Il rapporto massimo di copertura esprime, in termini percentuali, la quantità massima di Sf copribile rispetto alla superficie fondiaria complessiva del lotto interessato all'intervento edificatorio.

Art. 7.8 - It = Indice di fabbricabilità territoriale

L'indice di fabbricabilità territoriale rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale (St).

L'indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc/Ha, si usa negli interventi urbanistici preventivi (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero) per calcolare il volume massimo costruibile su una determinata superficie territoriale ed è fissato per ciascuna zona dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 7.9 - If = Indice di fabbricabilità fondiaria

L'indice di fabbricabilità fondiaria rappresenta il volume utile massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria (Sf).

L'indice di fabbricabilità fondiaria si usa nei casi di intervento urbanistico diretto convenzionato (c.d.) o nei casi di concessione edilizia diretta o convenzionata per calcolare il volume massimo costruibile su una determinata superficie fondiaria.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

L'indice di fabbricabilità fondiaria per tutte le zone omogenee del P.R.G. attuabili in forma diretta è fissato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per le zone di nuova edificazione da attuarsi attraverso un piano urbanistico preventivo, l'indice di fabbricabilità fondiaria viene stabilito dallo stesso piano urbanistico: in questo caso l'If risultante non potrà superare i 5mc/mq e la somma dei volumi ottenibili applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria alla superficie di ciascun lotto non deve risultare superiore al volume calcolato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale alla superficie territoriale interessata dall'intervento urbanistico preventivo.

L'indice di fabbricabilità fondiaria si esprime in metri cubi/metro quadrato.

Art. 7.10 - Ut = Indice di utilizzazione territoriale

L'indice di utilizzazione territoriale rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie territoriale (St).

L'indice di utilizzazione territoriale si esprime in mq/Ha, si usa in caso di intervento urbanistico preventivo per calcolare la superficie utile realizzabile su di una determinata superficie territoriale ed è fissato per ciascuna zona omogenea dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 7.11 - Uf =Indice di utilizzazione fondiaria

L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria (Sf).

L'indice di utilizzazione fondiaria si usa nei casi d'intervento urbanistico diretto convenzionato (c.d.) o nei casi di concessione edilizia diretta o convenzionata per calcolare la superficie utile massima realizzabile su una determinata superficie fondiaria.

L'indice di utilizzazione fondiaria, per tutte le zone omogenee del P.R.G. attuabili in forma diretta, è fissato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per le zone di nuova edificazione da attuarsi attraverso un piano urbanistico preventivo, l'indice di utilizzazione fondiaria viene stabilito dallo stesso piano urbanistico preventivo, in modo tale che la somma delle superfici utili ottenibili applicando l'indice di utilizzazione fondiaria alla superficie fondiaria di ciascun lotto non risulti superiore alla superficie utile ottenibile applicando l'indice di utilizzazione territoriale alla superficie territoriale interessata all'intervento.

Art. 7.12 - VL = Indice di visuale libera

L'indice di visuale libera rappresenta il rapporto che deve esistere fra l'altezza di ciascun fronte di un edificio e la relativa zona libera antistante in caso di pareti finestrate illuminanti locali di categoria A.

L'indice di visuale libera, insieme con le prescrizioni attinenti alla distanza dalle strade e dai confini di cui al successivo Art. 10, serve per determinare la corretta posizione dell'edificio all'interno del lotto edificabile.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

L'indice di visuale libera è fissato dalle norme di P.R.G. per ciascuna zona omogenea e deve sempre avere valore maggiore o uguale a 0,5.

Solo nelle zone omogenee A, e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino modifiche al perimetro esterno, è ammesso il mantenimento degli indici di visuale libera propri delle fronti degli edifici esistenti, senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per l'applicazione dell'indice di visuale libera negli interventi di nuova edificazione e negli interventi sull'esistente, oltre alle presenti Norme valgono le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio comunale vigente al momento della presentazione dei progetti d'intervento.

Art. 7.13 - Np = Numero dei piani abitabili di un fabbricato

Rappresenta il numero massimo dei piani abitabili costruibili in un intervento edificatorio, con esclusione degli eventuali piani interrati e/o seminterrati e dei sottotetti che possono essere considerati "non abitabili" in funzione delle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione dei progetti.

In caso di contrasto tra le definizioni degli indici urbanistici contenuti nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e quelle contenute nel Regolamento Edilizio vigente, prevalgono quelle di P.R.G.

Art. 7.14 - Lotto edificabile

Ai fini del calcolo della superficie fondiaria di cui al punto 4 del presente articolo, per "lotto edificabile" nelle zone edificate o classificate di completamento si intende una porzione di zona omogenea che deve almeno raggiungere la superficie minima richiesta nelle norme specifiche di zona e che comprende:

- l'area di sedime dei fabbricati eventualmente esistenti,
- le aree scoperte di proprietà e/o di pertinenza retinate con il retino di zona omogenea.

Art. 8 - Indici edilizi

Il rilascio delle concessioni ad edificare o delle autorizzazioni ad intervenire nelle zone omogenee del P.R.G., oltre che al rispetto delle presenti Norme è subordinato, per quanto non in contrasto, al rispetto e alla corretta applicazione degli indici edilizi descritti nel Regolamento Edilizio comunale vigente.

Ai fini della corretta attuazione del P.R.G. e della corretta applicazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, sono considerati indici edilizi quelli di seguito elencati e descritti con definizioni che prevalgono su quelle contenute nel Regolamento Edilizio.

Art. 8.1 - Su = Superficie utile

In tutti i tipi di edilizia, residenziale e non, la superficie utile è data dalla somma delle superfici lorde (comprehensive cioè della proiezione orizzontale di muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione soltanto delle superfici lorde relative:

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

- alle autorimesse o ai garages di pertinenza degli alloggi, che non eccedano, per ciascun alloggio, i due posti macchina delle dimensioni massime di mq. 20 cadauno;
- ai porticati, ai balconi aperti, ai servizi tecnologici (quali centrali termiche, elettriche, di condizionamento dell'aria, locali, motore per l'ascensore, cabine idriche e locali assimilabili);
- alle cantine o ripostigli, posti al piano terra o seminterrato, nella misura di 1 vano, della superficie massima di 8 mq. per ogni alloggio;
- ai locali di servizio alla residenza in misura comunque non superiore: al 20% della Su del progetto per edifici residenziali; al 30% per le abitazioni unifamiliari ed al 5% per edifici destinati ad altro uso;
- ai locali di sottotetto come definiti a termini di Regolamento Edilizio;

Art. 8.2 - Sc = Superficie coperta

La superficie coperta è l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalla superficie esterna delle murature perimetrali, con esclusione quindi dei balconi aperti, degli sporti di gronda, delle pensiline e di eventuali porticati esterni al corpo di fabbrica.

Vanno invece incluse nella superficie coperta le proiezioni orizzontali di balconi chiusi e di bow-windows.

Art. 8.3 - H max = Altezza massima di un fabbricato

L'altezza di un fabbricato si determina come media delle altezze delle sue fronti misurate secondo i criteri dettati nel Regolamento Edilizio vigente.

Per altezza massima di un fabbricato si intende la massima altezza consentita in sede d'intervento per la più alta delle sue fronti.

Art. 8.4 - V = Volume utile di un fabbricato

Il volume di un fabbricato è dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili di ciascun piano fuori o entro terra (superfici utili calcolate come al punto 1 di questo articolo) per le relative altezze lorde (cioè misurate da pavimento a pavimento, includendo quindi lo spessore dei solai).

Art. 9 - Applicazione degli indici urbanistici

Come specificato nel precedente Art. 7, gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriali (It e Ut) si applicano nei casi di intervento urbanistico preventivo, mentre gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione sui singoli lotti edificabili, sia nel caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi, sia nel caso d'intervento edilizio diretto convenzionato o non convenzionato.

Le modificazioni alla proprietà o altre modificazioni di carattere patrimoniale che intervengano dopo il rilascio del certificato di abitabilità relativo ad un fabbricato la cui concessione è stata regolarmente rilasciata dopo l'adozione del Piano Regolatore in variante

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

generale, non possono influire sul vincolo di pertinenza delle aree cortilive sancito dal progetto edilizio licenziato.

Art. 10 - Distanze fra i fabbricati, distanza dalle strade e distanze dai confini di proprietà e di zona omogenea

Art. 10.1 - Distanze tra i fabbricati

Le distanze minime tra i fabbricati debbono rispettare i disposti dell'Art. 9 del D.M. 1444/68.

Nei piani urbanistici preventivi dotati di previsioni planivolumetriche le distanze fra i fabbricati debbono comunque rispettare i criteri della visuale libera nel caso di pareti finestrate illuminanti locali di abitazione di categoria A, fatta eccezione solamente per gli edifici esistenti ricadenti nei Piani di Recupero.

Art. 10.2 - Distanza dei fabbricati dalle strade.

Vanno osservati i limiti di arretramento della edificazione riportati sulle tavole di azionamento del P.R.G. ai sensi del Nuovo Codice della Strada DL 285/92 e degli artt. 33 e 35 della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni, nonché eventuali maggiori distanze richieste nelle norme specifiche di zona.

Laddove le Tavole di P.R.G. non indicano limiti di arretramento, vanno osservate, fuori dai centri abitati, le indicazioni del suddetto DL 285/92 e successivi regolamenti di attuazione (v.art.20.9) ed, entro i centri abitati, i limiti fissati dal D.M.2/4/68 n.1444, salvo maggiori distanze richieste dalle norme specifiche di zona.

Distanze dalle strade inferiori a quelle sopradette sono ammesse, previo parere favorevole della Commissione Edilizia, solo in sede di piano urbanistico preventivo corredato da previsioni planivolumetriche e soltanto lungo le strade interne a fondo cieco con funzione di distribuzione ai lotti.

Art. 10.3 - Distanze dai confini di proprietà e di zona omogenea nella nuova edificazione e negli ampliamenti.

Nelle zone di nuova edificazione, le distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e/o di zona sono fissate dalle norme specifiche di zona omogenea del P.R.G. e in conseguenza delle disposizioni di cui ai precedenti commi non sono mai inferiori a m. 5.

Art. 10.4 - Distanze dai confini di proprietà e zona omogenea negli interventi sull'esistente.

Nella zona omogenea A e nelle restanti zone edificate del P.R.G., in caso di intervento edilizio teso al restauro, al risanamento, alla ristrutturazione e/o al recupero del patrimonio edilizio esistente senza aumento dei volumi, l'intervento è consentito, anche conservando le distanze dai confini di proprietà e di zona esistenti nello stato di fatto.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Diversamente quando l'intervento, nel rispetto delle previsioni del P.R.G., comporta un aumento di volume vanno osservate integralmente per le parti aggiunte e/o in ampliamento le prescrizioni di cui ai punti 1-2-3 del presente articolo; fatto salvo quanto sancito relativamente alle autorimesse e ai garages nell'art. 6 delle presenti norme.

Art. 10.5 - Distanza dalle zone pubbliche in caso di intervento preventivo.

In sede di piano urbanistico preventivo a carattere planivolumetrico può essere ammessa, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, una distanza inferiore a ml. 5 con le zone pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intervento, fermo restando tuttavia che tale distanza non potrà mai essere inferiore a ml. 2 misurati a partire dal filo del fabbricato o dalla proiezione orizzontale degli eventuali volumi aggettanti dello stesso.

Art. 11 - Adeguamento al P.R.G. di opere ed edifici esistenti.

Relativamente alle opere ed edifici esistenti che contrastino con le previsioni zonali e con le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., potranno essere consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; interventi di diverso tipo saranno consentiti solo in adeguamento alle previsioni di P.R.G.

Art. 12 - Validità degli strumenti di attuazione approvati prima della adozione del P.R.G.

I Piani urbanistici attuativi (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata) approvati alla data di adozione del P.R.G. rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e per la durata prevista dalla loro validità ed efficacia.

In caso di previsioni del P.R.G. difformi rispetto ai contenuti dei Piani attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del tempo di validità di tali Piani. Analogamente dicasi per i Piani attuativi già completati alla data di adozione del P.R.G.

Sono sempre consentite le varianti che non incidono sul dimensionamento globale dei Piani attuativi e non comportano modifiche alla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dei Piani attuativi, il P.R.G. può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse e il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni di P.R.G. prevarranno su quelle dei Piani attuativi in oggetto.

Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare vigente, rimangono comunque in vigore, per i tempi e la durata prevista, i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 13 - Modi e strumenti di attuazione del P.R.G.

Il presente P.R.G. si attua attraverso le seguenti forme di intervento:

- a) - intervento urbanistico preventivo;
- b) - intervento edilizio diretto.

In conformità ai disposti degli artt. 18 e 40 della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni, dell'art. 3 della Legge Regionale n. 46/88 e dell'art. 26 della Legge n. 47/85, gli strumenti di attuazione del P.R.G. sono:

- 1) i piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare;
- 3) i piani per le aree da destinare agli insediamenti produttivi;
- 4) i piani particolareggiati di iniziativa privata;
- 5) i piani di recupero di iniziativa pubblica e privata;
- 6) la concessione onerosa;
- 7) la concessione convenzionata;
- 8) la concessione gratuita;
- 9) i piani di sviluppo aziendali e interaziendali di iniziativa privata proposti dai soggetti di cui agli artt. 6 e 7 della Legge Regionale 5 maggio 1977, n. 18;
- 10) l'autorizzazione del Sindaco, da rilasciarsi nei casi e per le opere previste nel Regolamento Edilizio Comunale vigente e nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- 11) la relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi, nel caso di opere interne ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85.

Art. 14 - Intervento urbanistico preventivo

Intervento urbanistico preventivo viene definito qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica del territorio che in virtù delle presenti Norme necessita, per essere attuato, della preventiva approvazione di uno dei seguenti strumenti di attuazione:

- 1) piano particolareggiato di iniziativa pubblica ivi compresi eventuali piani particolareggiati di ristrutturazione urbanistica prescritti dalle presenti Norme, tutti da adottarsi ai sensi degli artt. 20-21-22 della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni e dell'art. 3 della L.R. 46/88;
- 2) piano particolareggiato di iniziativa pubblica per l'edilizia di carattere economico e popolare(PEEP), da adottare ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni e dell'art. 3 della L.R. 46/88;
- 3) piano particolareggiato di iniziativa pubblica per le aree destinate agli insediamenti produttivi, da adottarsi ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni e dell'art. 3 della L.R. 46/88;
- 4) piano particolareggiato di iniziativa privata, da adottarsi ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni e dell'art. 3 della L.R. 46/88;
- 5) piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, da adottarsi ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni e dell'art. 3 della L.R. 46/88;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

- 6) piano di sviluppo agricolo aziendale o interaziendale, da adottarsi secondo le procedure dettate nelle presenti Norme.

Nelle zone omogenee del P.R.G. assoggettate ad intervento urbanistico preventivo, il rilascio delle concessioni edificatorie per la costruzione di nuovi edifici, opere o manufatti edilizi, è subordinato alla definitiva approvazione degli strumenti urbanistici preventivi di attuazione elencati al precedente comma, nonchè alla stipula della relativa convenzione attuativa.

In assenza di strumenti urbanistici preventivi suddetti, sono consentiti ai sensi di legge unicamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi tesi alla corretta utilizzazione agricola del suolo produttivo, gli interventi di miglioramento delle reti tecnologiche e delle condizioni ambientali purchè regolarmente autorizzati dal Sindaco.

In tutti i casi di intervento urbanistico preventivo, ivi compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, è richiesta la presentazione a corredo dei progetti di intervento di una relazione geologico-geotecnica, firmata da un tecnico laureato abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'Albo Professionale.

I contenuti tecnici di detta relazione e le modalità di presentazione sono quelle descritte nel vigente Regolamento Edilizio.

L'amministrazione Comunale potrà autorizzare la presentazione di Piani particolareggiati riguardanti due o più comparti limitrofi aventi la stessa zonizzazione, sui quali sarà possibile redigere un progetto unitario d'inquadramento urbanistico, nel rispetto di volumetrie e standard complessivi.”

“L'amministrazione Comunale potrà autorizzare la presentazione di Piani Particolareggiati riguardanti due o più comparti limitrofi aventi stessa zonizzazione, sui quali sarà possibile redigere un progetto unitario di inquadramento urbanistico, nel rispetto di volumetrie e standards complessivi”.

Art. 15 - Intervento edilizio diretto

Intervento edilizio diretto viene definito qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio che, per essere attuato, necessita del rilascio, nei modi e nelle forme di legge, di uno dei seguenti strumenti di attuazione:

- 1) Concessione onerosa;
- 2) Concessione convenzionata;
- 3) Concessione gratuita;
- 4) Autorizzazione.

In conformità a quanto stabilito nell'art. 38, 4° comma e nell'art. 39, 3° comma, della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni, sono assoggettate ad intervento edilizio diretto da attuarsi attraverso concessione convenzionata ai sensi dell'art. 27 della medesima Legge, le zone omogenee del presente P.R.G. vincolate a perimetro unitario d'intervento e contraddistinte con la sigla c.d. (comparto diretto).

Nell'ambito di dette zone a comparto diretto unitario le tavole di azionamento del P.R.G. individuano i lotti edificabili e le aree di urbanizzazione primaria (verde pubblico attrezzato,

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

strade, pedonali e parcheggi pubblici) che i soggetti richiedenti la concessione dovranno cedere al Comune in sede di convenzionamento dell'intervento.

Ai sensi della legge 28.1.1977, n.10, anche in caso di intervento edilizio diretto vanno previste, ove mancanti o carenti, le opere di urbanizzazione primaria in conformità alle previsioni zonali e/o normative del P.R.G. o alle prescrizioni eventualmente impartite dal Sindaco in sede di rilascio delle concessioni o autorizzazioni ad intervenire.

Nei casi contemplati dal Regolamento Edilizio vigente, anche per l'intervento edilizio diretto è richiesta la presentazione della relazione geologica di cui agli ultimi due commi del precedente art. 14.

Le opere interne, così come definite dall'art. 26 della Legge 47/85, non sono soggette a convenzione nè autorizzazione; il proprietario deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato, che asseveri le opere da compiersi, così come definito dal predetto articolo.

TITOLO III - TIPI DI INTERVENTO

Art. 16 - Intervento sul patrimonio edilizio e interventi sul suolo.

Gli interventi sugli immobili e sulle aree previsti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione sono quelli sottoelencati e descritti:

- 1) restauro scientifico;
- 2) restauro e risanamento conservativo di tipo A;
- 3) restauro e risanamento conservativo di tipo B;
- 4) ripristino tipologico;
- 5) demolizione senza ricostruzione;
- 6) recupero e risanamento delle aree libere;
- 7) ristrutturazione edilizia;
- 8) ripristino edilizio;
- 9) ristrutturazione urbanistica;
- 10) demolizione e ricostruzione;
- 11) trasformazione di destinazione d'uso;
- 12) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 13) nuova edificazione e ampliamento.

Detti interventi sono attuabili nei modi e nelle forme di legge, nel rispetto delle previsioni zonali e normative del P.R.G.

Art. 16.1 - Restauro scientifico

Questo tipo di intervento è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 36, comma A1, della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

All'intervento di restauro scientifico sono assoggettate le unità edilizie, gli immobili, i complessi edilizi vincolati ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n. 1089, nonché gli immobili e i complessi di rilevante interesse architettonico e/o tipologico evidenziati nelle tavole del P.R.G.

Art. 16.2 - Restauro e risanamento conservativo di tipo A.

Questo tipo di intervento è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 36, comma A2/1, della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

All'intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo A sono assoggettate le unità edilizie, gli immobili, i complessi edilizi che sono opportunamente individuati nelle tavole di progetto del P.R.G., in quanto classificati di qualche interesse architettonico e tipologico ed in buono stato di conservazione.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 16.3 - Restauro e risanamento conservativo di tipo B.

Questo tipo di intervento è soggetto alle disposizioni di cui all'art.36, comma A2/2, della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

All'intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo B sono assoggettate le unità edilizie, gli immobili, i complessi edilizi che sono opportunamente individuati nelle tavole di progetto di P.R.G. in quanto sono parte integrante del patrimonio edilizio storico anche se presentano non rilevante interesse storico architettonico e mediocre stato di conservazione.

Art. 16.4 - Ripristino tipologico

Questo tipo di intervento è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 36, comma A2/3, della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

All'intervento di ripristino tipologico sono assoggettate le unità edilizie e gli immobili fatiscenti o parzialmente demolite che presentano interesse tipologico-architettonico e sono opportunamente individuate nelle tavole del P.R.G.

Art. 16.5 - Demolizione senza ricostruzione

Questo tipo di intervento è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 36, comma A2/4, della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

All'intervento di demolizione senza ricostruzione sono assoggettate le unità edilizie e gli immobili in contrasto con l'ambiente, opportunamente indicati nelle tavole di P.R.G.

Art. 16.6 - Recupero e risanamento delle aree libere

Questo tipo di intervento è soggetto alle disposizioni di cui all'art.36, comma A2/5, della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

All'intervento di recupero e risanamento delle aree libere sono assoggettati tutti gli spazi e le aree pubbliche e private di pertinenza delle unità edilizie, degli immobili, dei complessi edilizi, opportunamente individuati nelle tavole di P.R.G., in quanto detti spazi o aree di pertinenza sono o si presentano in condizioni di degrado ambientale o comunque si trovano in contrasto con le prescrizioni igienico-sanitarie e di decoro urbano contenute nel Regolamento Edilizio e nel Regolamento Comunale di Igiene.

Art. 16.7 - Ristrutturazione edilizia

Questo tipo di intervento è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 36, comma A3/1, della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

All'intervento di ristrutturazione edilizia sono assoggettate le unità edilizie e gli immobili esistenti, opportunamente individuati nelle tavole di P.R.G., in quanto compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico e classificati di nessun valore tipologico-architettonico e in cattive o pessime condizioni statico-igieniche.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 16.8 - Ripristino edilizio

Questo tipo di intervento è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 36 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

A tale tipo di intervento sono assoggettati gli spazi già edificati ed ora completamente demoliti, opportunamente individuati nelle tavole di P.R.G.

Art. 16.9 - Ristrutturazione urbanistica

Questo tipo di intervento è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 36, comma A4, della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

A tale intervento sono assoggettate parti di territorio urbanizzato, opportunamente individuate nelle tavole di P.R.G., di norma edificate che racchiudono unità edilizie e relative aree di pertinenza, immobili e aree cortilive, complessi edilizi, incongrui in toto o in parte alla organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è consentito unicamente nell'ambito di Piano di Recupero o Piano Particolareggiato.

Aree urbanizzate, aventi le caratteristiche richieste, potranno essere assoggettate ad intervento preventivo anche da Piani di Recupero e Piani Particolareggiati.

Art. 16.10 - Demolizione e ricostruzione

A demolizione e ricostruzione possono essere sottoposte tutte le particelle edilizie e gli immobili, non compresi in zona "A", per i quali non siano richiesti gli interventi conservativi e di recupero di cui ai punti 1-2-3 del presente articolo e non siano comunque in contrasto con la morfologia del tessuto urbanistico ed edilizio.

L'intervento di demolizione è sempre ammesso coi limiti di cui al comma precedente, nel rispetto delle procedure fissate nel R.E. vigente, mentre l'intervento di ricostruzione potrà attuarsi solo se vengono rispettate in toto le prescrizioni cartografiche e normative del P.R.G.

Art. 16.11 - Trasformazione di destinazione d'uso

Nell'ambito delle presenti Norme è considerata trasformazione della destinazione d'uso ogni cambiamento nella finalità di utilizzazione di un immobile che comporti modifiche alla destinazione d'uso esistente alla data di adozione del P.R.G. in variante generale.

Le trasformazioni di destinazione d'uso possono essere operate solo nel rispetto delle previsioni zonali e normative del P.R.G. e devono essere regolarmente assentite dal Comune in conformità alle leggi vigenti in materia urbanistico-edilizia e in particolare all'art. 2 della L.R. 46/88, secondo i modi, le forme e le procedure contemplate nel presente P.R.G. e ove non in contrasto, dal Regolamento Edilizio vigente nel Comune.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 16.12 - Manutenzione ordinaria e straordinaria

Gli interventi e le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono quelli definiti agli artt. 42 e 43 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

Art. 16.13 - Nuova edificazione e ampliamenti

Per nuova edificazione si intende qualsiasi intervento che comporti la costruzione di nuovi edifici, opere di urbanizzazione e di trasformazione del suolo, non attinenti alla mera coltura del fondo, manufatti su lotti inedificati alla data di adozione del vigente P.R.G. e che raggiungono la superficie minima d'intervento richiesta nelle presenti Norme specifiche di zona, ovvero stabilita dagli strumenti preventivi di attuazione vigenti.

Per ampliamento si intende qualsiasi intervento su particelle edilizie, immobili, complessi edilizi esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. che contempli la realizzazione o l'utilizzazione di nuovi volumi e/o superfici utili rispetto a quelli esistenti nello stato di fatto.

TITOLO IV - ZONIZZAZIONE

Art. 17 - Suddivisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee conformi ai disposti della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni e in particolare alle classificazioni contenute negli artt. 13-33-34-36-37-38-39-40-41-44-45-46 della Legge stessa.

Dette zone omogenee sono evidenziate, con la simbologia unificata prescritta dalla Regione, sulle tavole di azzonamento del P.R.G. in scala 1:5000 e/o 1:2000 e sono così articolate:

ZONE URBANE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE (Art. 18)

- art. 18.1 - Zona omogenea di tipo "A";
- art. 18.2 - Zona omogenea di tipo "B" edificata;
- art. 18.3 - Zona omogenea di tipo "B" non edificata;
- art. 18.4 - Zona omogenea di tipo "B" soggetta a ristrutturazione urbanistico-edilizia mediante piani di recupero;
- art. 18.5 - Zona omogenea di tipo "B" soggetta a comparto unitario di intervento diretto c.d.;
- art. 18.6 - Zona residenziale vincolata al PEEP;
- art. 18.7 - Zona omogenea di tipo "C" soggetta a Piano Particolareggiato(P.P.) (omogenea C).

ZONE OMOGENEE "D" A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA (Art. 19)

- art. 19.1 - Zona industriale edificata e di completamento;
- art. 19.2 - Zona piccolo-industriale e artigianale edificata e di completamento;
- art. 19.3 - Zona commerciale edificata e di completamento;
- art. 19.4 - Zona produttiva ex ceramica soggetta a comparto unitario di intervento diretto convenzionato (c.d.);
- art. 19.5 - Zona industriale di espansione soggetta a P.P.;
- art. 19.6 - Zona piccolo-industriale e artigianale di espansione soggetta a P.P.;
- art. 19.7 - Zona commerciale direzionale di espansione soggetta a P.P.;
- art. 19.8 - Zona industriale speciale per fonderia;
- art. 19.9 - Zona produttiva destinata alla demolizione e al commercio di rottami metallici e di materiali vari di recupero;
- art. 19.10 - Zona produttiva destinata all'elaborazione e alla commercializzazione di marmi e prefabbricati per l'edilizia;
- art. 19.11 - Zona produttiva destinata all'attività estrattiva;
- art. 19.12 - Zona produttiva destinata alla lavorazione di materiali di cava esterna al Piano delle Attività Estrattive.

ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE (Art. 20)

- art. 20.1 - Zona omogenea "F" per servizi sovracomunali;
- art. 20.2 - Zona omogenea "F" per parchi sovracomunali;
- art. 20.3 - Zona omogenea "G" per servizi comunali e di quartiere;
- art. 20.4 - Zona omogenea "G" per verde pubblico urbano e di quartiere;
- art. 20.5 - Zona omogenea "G" per servizi ed attrezzature sportive di livello comunale;
- art. 20.6 - Zona omogenea "G" per servizi di supporto all'attività produttiva;
- art. 20.7 - Zona omogenea "G" per servizi tecnologici eannonari di livello comunale;
- art. 20.8 - Zone omogenee "F" e "G" destinate a parcheggio pubblico;
- art. 20.9 - Zona destinata alla viabilità e fasce di rispetto stradale.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

ZONE OMOGENEE "E" DESTINATE ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA AGRICOLA (Art. 21)

- art. 21.1 - Zona agricola normale;
- art. 21.2 - Zona agricola soggetta a vincolo idrogeologico;
- art. 21.3 - Zona agricola boscata o destinata a bosco o pascolo;
- art. 21.4 - Zona agricola destinata a bosco o pascolo soggetta a vincolo idrogeologico;
- art. 21.5 - Zona agricola per allevamenti zootecnici intensivi esistenti;
- art. 21.6 - Zona agricola per allevamenti suinicoli intensivi esistenti;
- art. 21.7 - Zona agricola di rispetto fluviale e ai corsi d'acqua e di protezione ai corpi idrici;
- art. 21.8 - Zona agricola di rispetto cimiteriale;
- art. 21.9 - Zona agricola di rispetto dell'abitato;
- art. 21.10 - Quinta di alberi ad alto fusto esistenti o di progetto soggetti a vincolo paesaggistico;
- art. 21.11 - Zona di rispetto paesaggistico-ambientale;
- art. 21.12 - Calanchi.

ZONE EDIFICABILI O FABBRICATI A DESTINAZIONE SPECIALE (Art. 22)

- art. 22.1 - Zona residenziale vincolata a verde privato;
- art. 22.2 - Fabbricati e complessi agricoli abbandonati;
- art. 22.3 - Fabbricati extra-agricoli esistenti;
- art. 22.4 - Nuclei edificati esistenti in territorio agricolo di valore architettonico o ambientale;
- art. 22.5 - Edifici di valore monumentale o tipologico-architettonico;
- art. 22.6 - Edifici di valore ambientale;
- art. 22.7 - Zona turistico-alberghiera edificata;
- art. 22.8- Zona per attrezzature turistico-alberghiere di espansione soggetta a Piano Particolareggiato.

ZONA RISERVATA ALLA COSTRUZIONE DI DISCARICA CONTROLLATA DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI (Art. 23)

ZONA OMOGENEA DI TIPO "A" (Disciplina particolareggiata) (Art. 24)

Art. 18 - Zone a prevalente funzione residenziale

Tali zone comprendono le zone territoriali omogenee "A" (per le parti a prevalente destinazione residenziale) "B" - "C" di cui agli artt. 13-36-37-38 della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni.

Esse sono riservate agli interventi sugli edifici esistenti e agli interventi di nuova edificazione finalizzati prevalentemente alla realizzazione di alloggi, locali di abitazione, servizi di stretta pertinenza delle residenze con esclusione:

- di locali e fabbricati per il ricovero degli animali, ivi compresi quelli da cortile;
- di locali e fabbricati per il deposito di materiale e/o attrezzi agricoli;
- di fienili, legnaie, pollai, bassi servizi esterni al corpo di fabbrica, quando non siano destinati a: lavanderia comune, centrale termica, garages, autorimesse, depositi cicli e motocicli, di stretta pertinenza dei fabbricati residenziali.

Dalle zone residenziali urbane è esclusa l'edificazione di depositi e magazzini di merce all'ingrosso, di macelli, di stalle, di scuderie, di istituti di pena, di ospedali, di case di cura ed anche l'edificazione di edifici, impianti, volumi e/o superfici utili destinati :

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

- alle attività di commercio all'ingrosso;
- ad attività produttive di carattere industriale;
- ad attività artigianali non di servizio o in ogni caso incentrate sulla utilizzazione di materiali, impianti, macchinari che producono odori o rumori molesti;
- ad attività di autocarrozzeria e verniciatura;
- ad attività di riparazione di autoveicoli e motoveicoli (autofficine o stazioni di servizio) quando le stesse avvengono in ambienti non insonorizzati in modo tale da garantire un esito sonoro inferiore a 60 decibels, misurati a 5 metri dai muri perimetrali o dall'interno dei locali contigui aventi diversa destinazione.

Nelle zone residenziali è consentita anche la realizzazione di superfici utili destinate alle attività direzionali, alberghiere, per l'artigianato di servizio e di commercio al minuto, purchè esse non superino complessivamente il 25% delle superfici utili costruibili che formano oggetto dell'istanza di concessione e purchè gli interventi, per quanto concerne le attività di commercio al minuto, siano conformi al piano commerciale vigente e siano esplicitamente consentite negli articoli successivi che regolamentano le singole zone residenziali.

Nelle zone residenziali urbane le sole attività per l'artigianato di servizio, le attività di commercio al dettaglio, i pubblici esercizi, i circoli e le attività direzionali a forte concorso di pubblico possono essere ubicate, se consentite dalle norme di zona, solo al piano terreno od al piano rialzato dell'edificio tenendo altresì presente l'opportunità di eliminare le barriere architettoniche nel caso siano ubicate al piano rialzato, mentre le altre attività complementari qualificate come compatibili con la zona omogenea possono essere ubicate anche ai livelli di piano superiori.

I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, anche non connessi a trasformazioni fisiche, sono subordinati a concessione qualora il mutamento comporti il passaggio dall'uno all'altro dei raggruppamenti di categoria di cui all'art. 2 della L.R. 46/88 punto 1) lettere a) b) e).

Detti mutamenti sono subordinati ad autorizzazione qualora comportino un passaggio fra funzione direzionale, funzione commerciale, funzione di servizio, di cui alla lettera b) del punto 1) art. 2 della L.R. 46/88, ai sensi del punto 2) art. 2 della medesima legge.

Il cambio di destinazione è inoltre ammesso solo previo reperimento degli standards previsti dalla L.R. 47/78 ogni qualvolta il cambio comporti di fatto un aumento di carico urbanistico.

Gli interventi previsti dal P.R.G. per le zone residenziali sono sempre ammessi secondo le disposizioni di cui agli articoli seguenti purchè compatibili con il Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Art. 18.1 - Zona omogenea di tipo "A"

Gli interventi nelle "zone omogenee di tipo A" sono regolamentati dalle presenti Norme e dai seguenti elaborati cartografici:

CS1 - Carta delle destinazioni d'uso;

CS2 - Carta delle categorie edilizie e delle unità minime di intervento;

CS3 - Carta delle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo

Le norme specifiche di questa zona sono contenute nel Titolo V delle presenti Norme.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 18.2 - Zona omogenea di tipo "B" edificata

Le destinazioni d'uso in tale zona sono quelle indicate nell'art. 18.

Gli interventi consentiti sono quelli elencati e descritti nell'art. 16 da attuarsi per intervento edilizio diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e delle disposizioni di seguito precisate.

Tutti gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento (art. 16.13), ristrutturazione edilizia ai sensi della L.R.31/2002, nonché i frazionamenti delle unità abitative esistenti devono rispettare il seguente parametro:

A) V totale residenziale /232 mc = n° massimo di alloggi ammessi.

Tutti gli interventi edilizi che comportano la corresponsione di standard urbanistici aggiuntivi a quelli esistenti, ad esempio e non in modo esaustivo: l'aumento del numero delle unità abitative, i cambi di destinazione d'uso, sono assentibili soltanto nel caso in cui sia verificata l'ufficiosità della rete fognaria e del sistema depurativo, l'ufficiosità del sistema di scolo delle acque chiare, la dotazione di altri servizi tecnologici necessari al funzionamento degli insediamenti residenziali.

18.2-A) - Interventi sull'esistente che comportano incremento di superficie utile o avvengono attraverso demolizione e ricostruzione

Oltre al rispetto delle disposizioni generali contenute ai titoli I e II delle presenti Norme, è richiesta l'osservanza delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) S_m = lotto minimo: area omogenea di pertinenza del fabbricato esistente in base al certificato storico catastale riferito alla data di adozione del presente P.R.G.;
- b) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq;
- c) Q = (rapporto di copertura) massimo 40% della S_f ;

Sulla cartografia di PRG risultano individuati con apposito numero progressivo, ricompreso tra parentesi, lotti di ridotte dimensioni e con volumetria definita e confermata; pertanto la formula A), di cui all'art. 18.2, non trova applicazione

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

N°Progressivo	Località	Foglio	Mappale	Superficie Fondiaria	Volume Edificabile
(00)	Roteglia	57	50; 52; 54; 56; 57; 60, 61, 63 e 107	1.666,67 mq	2.000,00 mc
(1)	Tressano	17	550	1.150,00 mq	1.930,00 mc
(2)	Tressano	17	565,566,567 e 568	1460,00 mq	900,00 mc
(3)	Cadiroggio	9	44 e 448	670,00 mq	900,00 mc
(4)	Tressano	17	228, 333	1190,00 mq	2.130,00 mc
(5)	Tressano	18	251, 514	1.690,00 mq	1.830,00 mc
(6)	Cadiroggio	10	98 e 287	2.020,00 mq	2.552,00 mc
(7)	Telarolo	11	246 e 248	1.300,00 mq	1.860,00 mc
(8)	Castellarano	48	67, 68, 69, 70, 71, 72, 81, 81/1, 82, 82/1, 83, 83/1, 84, 84/1, 85, 85/1, 86, 86/1,	20.179,00 mq	40.358,00 mc
(9)	Castellarano	42	389	1.231,00 mq	1.340,00 mc
(14)	Roteglia	57	102, 585	646,00 mq	646,00 mc
(14)	San Valentino	23	556P	6.426,00 mq	2.015,00 mc

d) H max = 11 ml. oppure l'altezza dell'edificio esistente se superiore;

e) Np = (numero massimo dei piani abitabili) = 3 o quello esistente se superiore;

f) VI = $\geq 0,5$ con minimo di 10 metri;

g) Distanza minima dai confini = 5 metri;

h) Distanza minima dai fabbricati per gli ampliamenti o per le nuove costruzioni = 10 metri;

i) Distanza minima dalle strade pubbliche = D.M. 2.4.68 n.1444 salvo imposizione dell'allineamento prevalente in sede di concessione;

l) Aree di U1 = parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura richiesta all'art. 5;

m) Opere di U1 = quelle eventualmente previste in concessione;

n) Parcheggi inerenti le costruzioni e garages = vedi l'art. 6 delle presenti Norme;

o) Spazi di verde privato a servizio di tutte le unità abitative (richiesti solo per le tipologie condominiali) = minimo 10% della Sf;

p) Spazi permeabili del lotto = minimo 30% della Sf, con almeno il 15% della Sf di verde profondo.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

18.2-B) - Per gli interventi che non comportano incrementi di superficie utile rispetto a quella esistente alla data di adozione del presente P.R.G. e che non prevedono la demolizione e ricostruzione

Valgono le prescrizioni del precedente art. 18.2 e dei precedenti punti a) i) l) m) dell'art. 18.2-A e le disposizioni di seguito precisate:

If = quello dello stato di fatto incrementato eventualmente solo dei volumi necessari per la dotazione dei servizi tecnologici ed igienico-sanitari mancanti;

H max = quella esistente incrementata eventualmente di quanto necessario per consentire l'adeguamento dell'altezza netta dei piani abitabili ai minimi imposti dal Regolamento Edilizio vigente;

Np = (numero massimo dei piani abitabili) = quello esistente;

Vl = distanza minima dai confini di proprietà e di zona, dai fabbricati, dalle strade pubbliche = quelle esistenti fatti salvi eventuali arretramenti imposti dal Sindaco in sede di rilascio della concessione edilizia.

Art. 18.3 - Zona omogenea di tipo "B" non edificata

Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono quelle di cui all'art. 18.

Tutti gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento (art. 16.13), ristrutturazione edilizia ai sensi della L.R.31/2002, nonché i frazionamenti delle unità abitative esistenti devono rispettare il seguente parametro:

A) V totale residenziale / 232 mc = n° massimo di alloggi ammessi.

Tutti gli interventi edilizi che comportano la corresponsione di standard urbanistici aggiuntivi a quelli esistenti, ad esempio e non in modo esaustivo: l'aumento del numero delle unità abitative, i cambi di destinazione d'uso, sono assentibili soltanto nel caso in cui sia verificata l'ufficiosità della rete fognaria e del sistema depurativo, l'ufficiosità del sistema di scolo delle acque chiare, la dotazione di altri servizi tecnologici necessari al funzionamento degli insediamenti residenziali.

Gli interventi consentiti sono quelli elencati e descritti ai punti 6-11-13 del precedente art. 16 da attuarsi per intervento edilizio diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e delle disposizioni di seguito precisate.

a) S_m = lotto minimo: 500 mq.;

b) If = Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq;

c) Q = (rapporto di copertura) massimo 40% della Sf;

d) H max = 11 ml.;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

- e) N_p = (numero massimo dei piani abitabili) = tre piani abitabili;
- f) $V_l = \geq 0,5$ con minimo di 10 metri;
- g) Distanza minima dai confini = 5 metri;
- h) Distanza minima dai fabbricati = 10 metri;
- i) Distanza minima dalle strade pubbliche = 5 metri, in osservanza al D.M. 2.4.68 n.1444 entro i centri abitati, salvo imposizione dell'allineamento prevalente in sede di concessione e nel rispetto dei limiti riportati sulle Tavole di P.R.G. e di quelli imposti dal Nuovo Codice della Strada fuori dai centri abitati (v.art.20.9).
- l) Aree di U1 = parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura richiesta all'art. 5;
- m) Opere di U1 = quelle eventualmente previste in concessione;
- n) Parcheggi inerenti le costruzioni e garages = vedi l'art. 6 delle presenti Norme;
- o) Spazi di verde privato a servizio di tutte le unità abitative (richiesti solo per le tipologie condominiali) = minimo 10% della Sf;
- p) Spazi permeabili del lotto = minimo 30% della Sf, con almeno il 15% della Sf di verde profondo.

Art. 18.4 - Zona omogenea di tipo "B" soggetta a recupero e ristrutturazione urbanistico-edilizia (zona B) mediante Piano di Recupero

I perimetri delle aree assoggettate a Piani di Recupero sono individuati sulle Tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000.

Dette aree sono assoggettate a Piani di Recupero con lo scopo di ricomporre l'ambiente urbanistico mediante il risanamento degli edifici aventi caratteristiche tipologico-architettoniche di rilievo, la ristrutturazione e la ricostruzione degli edifici privi di valore e la utilizzazione di eventuali aree edificate.

Il Piano di recupero dovrà predisporre la disciplina particolareggiata delle unità immobiliari, individuando le unità minime di intervento e i tipi di intervento edilizio.

Il Piano di Recupero dovrà predisporre gli interventi indicati nelle tavole di progetto CS2a e CS2b.

Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono quelle di cui all'art. 18.

In assenza di Piano di Recupero sono consentiti gli interventi di cui all'art. 27 Legge 457, comma 4 e 5.

In tale zona si applicano le seguenti disposizioni :

- a) St = quella coincidente con il perimetro unitario di intervento riportato sulle Tavole di zonizzazione in scala 1:2000 e riportato nella tabella allegata in calce;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

- b) It = come da tabella allegata in calce;
- c) Q,H max,np,Vl e distanze = secondo gli indici e i limiti previsti nel Piano Urbanistico Preventivo;
- d) Aree di U1 = quelle previste nel Piano Urbanistico Preventivo con un minimo di 3 mq. di parcheggio pubblico per abitante;
- e) Opere di U1 = quelle previste nel Piano Urbanistico Preventivo;
- f) Aree di U2 = quelle previste nel Piano Urbanistico Preventivo con un minimo almeno pari alla quantità riportate in calce al presente articolo per ciascun Piano di Recupero;
- g) Spazi privati e/o condominiali sistemati a verde = quelli indicati in sede di elaborazione degli strumenti urbanistici attuativi.

Nei Piani di Recupero le superfici utili direzionali, alberghiere, commerciali e per l'artigianato di servizio, potranno essere consentite anche secondo limiti e quantità superiori al 25% fissato all'art. 18, purchè in ogni caso la quantità complessiva non superi il 50% della Su costruibile del progetto e sia garantito il reperimento delle aree di parcheggio pubblico prescritte per le diverse destinazioni all'art. 5 delle presenti Norme.

La zonizzazione del P.R.G. individua i seguenti Piani di Recupero per i quali, in sede di intervento urbanistico preventivo, vanno rispettate le indicazioni quantitative e gli standards illustrati nello specchio riassuntivo di seguito riportato con la possibilità di ridefinizione delle quantità relative alla St in base al rilievo dei comparti e ai progetti planovolumetrici di intervento:

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

P.d.R.	ST	IT	VOLUME	PARCH	AREE	TOTALE	H MAX
N.	HA	MC/HA	MAX MC	U1 MQ	U2 MQ	U1+U2	ML
CASTELLARANO							
<i>P.R.1a</i>	0,1836	QUELLO ESISTENTE	QUELLO ESISTENTE	COME DA ART.5 *	//	//	H ESISTENTE
<i>P.R.1b</i>	0,1836	QUELLO ESISTENTE	QUELLO ESISTENTE	COME DA ART.5 *	//	//	H ESISTENTE
<i>P.R.2</i>	0,2184	QUELLO ESISTENTE	QUELLO ESISTENTE	COME DA ART.5 *	//	//	H ESISTENTE
<i>P.R.3</i>	0,2236	20.000	4.472	230	540	770	H ESISTENTE
<i>P.R.4</i>	1,1126	20.000	22.252	1.100	2.700	3.800	12,50
<i>P.R.5a</i>	0,3426	QUELLO ESISTENTE	QUELLO ESISTENTE	COME DA ART.5 *	//	//	H ESISTENTE
<i>P.R.5b</i>	0,1048	QUELLO ESISTENTE	QUELLO ESISTENTE	COME DA ART.5 *	//	//	H ESISTENTE
TRESSANO CA'DE FII							
<i>P.R.6</i>	0,6545	20.000	13.090	646	1.298	1.944	COME P. APPROV.
CADIROGGIO							
<i>P.R.7</i>	0,4880	14.693	7.170	360	860	1.220	COME P. APPROV.
<i>P.R.8</i>	0,5860	QUELLO ESISTENTE	QUELLO ESISTENTE	COME DA ART.5 *	//	//	9,00
<i>P.R.9</i>	0,3620	5.500	2.000	100	400	500	9,00

* RELATIVAMENTE ALLE DIVERSE DESTINAZIONI D'USO.

Qualora il Piano di recupero indicato nelle tavole del P.R.G. comprenda edifici di proprietà diverse che rendono difficoltoso o comunque impossibile la redazione di un piano comune che comprenda l'intera zona definita, il Consiglio Comunale può autorizzare l'intervento per stralci funzionali in modo autonomo, per anche sui singoli edifici, sempre nel rispetto delle vigenti norme urbanistiche e degli standards previsti nel presente articolo in proporzione all'entità dell'intervento progettato.

Art. 18.5 - Zona omogenea di tipo "B" soggetta a comparto unitario di intervento diretto C.d.

Tale zona, in conformità al disposto dell'art. 38, 4° comma, della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni, coincide con le aree inedificate di modeste dimensioni comprese nel territorio urbanizzato o immediatamente limitrofe allo stesso, direttamente servite dalla rete infrastrutturale generale esistente.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono quelle di cui all'art. 18 coi limiti e le precisazioni colà specificate da intendersi riferite ai soli lotti edificabili residenziali nei casi di comparti unitari comprendenti anche lotti produttivi.

Gli interventi consentiti sono quelli elencati e descritti ai punti 6) - 13), del precedente art. 16 da attuarsi attraverso intervento edilizio diretto e tramite concessione convenzionata per la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e le cessioni al Comune delle aree relative.

Per la realizzazione degli interventi edificatori, vanno osservati i seguenti criteri, indici e prescrizioni:

Le istanze di concessione ad edificare potranno essere rilasciate, anche per stralci funzionali, solo dopo la presentazione e l'approvazione con delibera di Consiglio Comunale dello schema di convenzione relativo alla realizzazione delle opere di U1 mancanti e la cessione al Comune delle aree pubbliche del comparto (strade, parcheggi, verde attrezzato primario) e del preprogetto di inquadramento urbanistico esteso a tutto il comparto; tale progetto di inquadramento dovrà essere corredato dai seguenti elaborati:

- estratto di mappa catastale e certificati attestanti il titolo all'intervento come prescritto dal Regolamento Edilizio vigente;
- estratto del P.R.G. vigente;
- rilievo planialtimetrico dell'area almeno in scala 1:500;
- schema di urbanizzazione almeno in scala 1:500 con l'individuazione dei lotti edificabili, delle aree e delle opere di urbanizzazione, delle aree pubbliche da cedere al Comune in sede di convenzionamento degli interventi;
- schema planovolumetrico almeno in scala 1:200, con l'indicazione dei tipi edilizi previsti per ciascun lotto edificabile;
- relazione tecnico illustrativa e relazione geologica.

Il preprogetto di inquadramento urbanistico-edilizio e i successivi progetti edilizi esecutivi dovranno essere elaborati applicando i seguenti indici urbanistici e le seguenti ulteriori disposizioni:

- a) It = da computarsi sulla superficie territoriale delimitata dal perimetro unitario d'intervento come da tabella allegata in calce;
- b) St = Superficie territoriale: come da tabella allegata in calce;
- c) H max = come da tabella allegata in calce;
- d) Np = (numero massimo di piani utili) = 3;
- e) VI = $\geq 0,5$ con minimo di 10 metri;
- f) Distanza minima dai confini di proprietà e di zona = 5 metri;
- g) Distanza minima dai fabbricati : 10 metri salvo maggiori distanze dovute all'obbligo di osservare una distanza almeno pari a quella dell'altezza della fronte del fabbricato più alto confinante;
- h) Distanza minima dalle strade pubbliche = 5 metri, in osservanza al D.M. 2.4.68 n.1444 entro i centri abitati, salvo imposizione dell'allineamento prevalente in sede di concessione e nel rispetto

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

dei limiti riportati sulle Tavole di P.R.G. e di quelli imposti dal Nuovo Codice della Strada fuori dai centri abitati (v.art.20.9);

- i) Parcheggi di U1 = quelli previsti nell'art. 5;
- l) Opere di U1 = quelle previste nella convenzione;
- m) Parcheggi inerenti le costruzioni e garages = vedi l'art. 6 delle presenti Norme;
- n) Aree di U2 = quelle previste nella tabella allegata;
- o) Opere di U2 = quelle eventualmente previste in sede di convenzione.

Il P.R.G. individua i seguenti comparti residenziali ad intervento diretto convenzionato, per i quali dovranno essere rispettati, in sede di intervento, i seguenti dati significativi con possibilità di ridefinizione delle quantità relative alla St ed alle strade pubbliche in base al rilievo dei comparti e ai progetti di intervento.

COMPARTO N.	St HA	It MC/HA	VOLUME MAX MC	STANDARDS 25MQ/100MC	H MAX ML
CASTELLARANO					
<i>c.d.1</i>	0,2940	15.000	4.410	1.102	11
<i>c.d.2</i>	0,5120	15.000	7.680	1.920	11
<i>c.d.3</i>	0,6022	15.000	9.033	2.258	11
<i>c.d.4</i>	1,1580	15.000	17.370	4.343	11
<i>c.d.10</i>	0,8200	5.000	4.100	1.025	11
<i>c.d.11</i>	0,3730	9.383	3.500	875	11
<i>c.d.12</i>	0,6150	10.000	6.150	1.537	11
<i>c.d.13</i>	0,6640	10.000	6.640	1.660	9
<i>c.d.21</i>	0,3670	8.000	2.936	734	11
<i>c.d.23</i>	0,4300	8.000	3.440	1.290	9
	0,3098	15.000	4.647	P art. 5	9
ROTEGLIA					
<i>c.d.14</i>	0,5000	12.000	6.000	1.500	11
<i>c.d.24</i>	0,3488	6.760	2.358	590	9
<i>c.d.26</i>	0,5200	8.086	4.205	1.261,50	11
TRESSANO CA' DE FII					
<i>c.d.15</i>	0,2700	10.000	2.700	675	9
<i>c.d.16</i>	0,4000	13.500	5.400	1.350	11
<i>c.d.17</i>	0,6912	10.000	6.912	1.728	11
<i>c.d.18</i>	0,4050	10.000	4.050	1.012	11
SAN VALENTINO					
<i>c.d.7</i>	0,3000	13.000	3.900	1.170	9
<i>c.d.8 a</i>	0,4875	12.000	5.850	1.374	11
<i>c.d.8 b</i>	0,4475	10.000	4.475	1.216	11
<i>c.d.8 c</i>	0,8202	10.000	8.202	2.051	11
<i>c.d.8 d</i>	0,5330	9.381	5.000	1.250	11

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

CADIROGGIO					
c.d.9	1,1316	12.885	14.592	3.648	11
c.d.19	0,4700	10.000	4.700	1.175	9
c.d.20	0,4212	10.000	4.212	1.053	11
c.d.22	0,4350	8.000	3.480	870	9
c.d.24	0,4025	7.700	3.100	775	11
c.d. 25	0,3123	15.000	4.684	1.405	12,5

Art 18.6 - Zona residenziale vincolata al PEEP

Tale zona coincide con le aree, edificate e non, individuate dalle tavole di P.R.G. e da attuarsi mediante Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

Le destinazioni d'uso ammesse per le aree residenziali ricadenti nel comparto PEEP sono quelle precisate all'art. 18, ad eccezione di quelle di cui al 4° e 5° comma dello stesso articolo.

Gli indici urbanistici ed edilizi e gli standard sono individuati in sede di pianificazione attuativa, fermo restando l'obbligo di osservare le quantità minime fissate dall'art. 46, commi 2, 6 e 7 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

Sui lotti destinati ad attrezzature pubbliche, collettive e a verde pubblico, ove non diversamente specificato nel PEEP, gli interventi sono regolamentati dalle disposizioni relative alle "Zone di uso pubblico e di interesse generale" di cui al successivo art. 20 delle presenti Norme.

Art. 18.7 - Zona omogenea di tipo "C" soggetta a Piano Particolareggiato

Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono quelle di cui all'art. 18.

Gli interventi consentiti sono quelli di cui ai punti 5) - 6) - 7) - 8) - 9) - 10) - 11) - 12) - 13) dell'art. 16 da attuarsi mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, da riferire all'intera superficie di comparto unitario di intervento riportato sulle Tavole di azzonamento del P.R.G.

I Piani Particolareggiati di attuazione dovranno essere corredati dagli elaborati prescritti dall'art. 49 della L.R. 47/78 e successive modificazioni e dal Regolamento Edilizio Comunale vigente e dovranno essere progettati in conformità ai seguenti criteri, indici e prescrizioni:

- a) It = da computarsi sulla superficie territoriale delimitata dal perimetro unitario d'intervento : come da tabella allegata in calce;
- b) St = Superficie territoriale: (vedi tabella allegata in calce all'articolo);
- c) Q, H max, Np, VI e distanze dai confini di proprietà e di zona, e dai fabbricati: quelle del P.P. da prevedersi comunque nel rispetto degli artt. 7 - 8 - 9 - 10 delle presenti Norme e della tabella allegata in calce;
- d) Distanza minima dalle strade pubbliche : 5 metri, in osservanza al D.M. 2.4.68 n.1444 entro i centri abitati e per le strade interne, salvo imposizione dell'allineamento prevalente in sede di concessione e nel rispetto dei limiti riportati sulle Tavole di P.R.G. e di quelli imposti dal Nuovo Codice della Strada fuori dai centri abitati (v.art.20.9);

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

- e) Parcheggi pubblici di U1 : vedi l'art. 5 delle presenti Norme e la tabella allegata;
- f) Parcheggi inerenti le costruzioni e garages : vedi l'art. 6 delle presenti Norme;
- g) Aree di U1 e U2 : quelle previste nella tabella allegata;
- h) Opere di U1 e U2 : quelle del Piano Particolareggiato come definito in sede di convenzione.

La realizzazione di superfici utili alberghiere, direzionali, commerciali e per l'artigianato di servizio è ammessa coi limiti percentuali imposti dall'art. 18 (complessivamente non più del 25% della Su. costruibile), semprechè ciò non contrasti con le indicazioni del Piano Commerciale vigente.

Le caratteristiche dimensionali più significative e le modalità di attuazione previste per i Piani Particolareggiati di espansione residenziale del P.R.G. sono quelle illustrate nella seguente tabella con possibilità di ridefinizione delle quantità relative alla St. e delle strade pubbliche in base al rilievo di comparti e ai progetti planivolumetrici d'intervento; fatte comunque salve le quantità minime previste dall'art. 46, 2° comma, lett. B, della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

Il P.P.19 in località La Brada a Castellarano e il P.P.25 a Tressano sono interamente destinati alla realizzazione di edilizia convenzionata, ferma restando la possibilità di realizzarla anche in tutti gli altri Piani Particolareggiati.

Il P.P. 23 a Roteglia è destinato alla realizzazione di almeno il 15% delle volumetrie previste dal piano medesimo in edilizia convenzionata

P.P. N.	DELIB APPROV	ST HA	IT MC/HA	VOLUME MAX MC	PARCHEGGI PUBBL. MQ	VERDE U1 MQ	AREE U2 MQ	TOTALE U1+U2	H MAX ML
CASTELLARANO									
<i>PP1</i>	SI	0,5897	11.675	6.885	345	688	688	1.721	*
<i>PP2</i>	SI	1,2142	10.000	12.142	600	1.200	1.500	3.300	*
<i>PP3</i>	SI	1,1024	10.000	11.024	550	1.100	1.350	3.000	*
<i>PP4</i>	23/83	3,0950	12.000	37.140	1.877	/	7.408	9.285	*
<i>PP5</i>	68/82	2,6028	15.000	39.042	1.898	/	7.862	9.760	*
<i>PP6</i>	136/82	2,9317	15.000	50.056	2.455	/	8.531	12.506	*
<i>ex. artig.</i>	/	0,6081	10.000	/	304	/	1.216	/	/
<i>PP7</i>	SI	0,8738	19.920	17.406	1.063	588	/	588	*
<i>PP8</i>	/	0,9391	10.000	8.391	420	840	1.000	2.260	*
<i>PP9</i>	SI	0,8714	10.000	8.714	435	870	1.050	2.355	*
<i>PP15</i>	SI	2,0949	10.000	20.949	1.050	2.100	9.141	11.241	*
<i>PP16</i>	/94	2,9720	10.000	29.720	1.500	3.000	3.560	8.060	*
<i>PP17</i>	SI	1,6792	10.000	16.792	850	1.680	2.020	4.550	*
<i>PP18</i>	/	1,4790	12.000	17.748	887	1.775	1.775	4.437	9
<i>PP19</i>	/	1,8054	10.000	18.054	903	1.805	1.805	4.513	9
ROTEGLIA									
<i>PP10</i>	145/74	1,1184	20.000	22.630	635	/	5.022	5.657	*
<i>PP11</i>	108/73 83/74	4,0785 3,3300	10.000 10.000	40.785 33.300	1.020 2.033	/ /	9.176 6.292	10.196 8.325	* *

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

PP21	58/04	1,0920	10.000	10.920	548	1.172	1.396	3.376	9
PP22	/	0,9970	10.000	9.970	498	997	997	2.492	9
PP23	/	1,4476	10.000	14.476	724	1.448	1.448	3.620	9
TRESSANO CA' DE FII									
PP12	/	1,6700	10.000	16.700	835	1.670	2.000	4.505	*
PP24	/	0,7050	10.000	7.050	352	705	705	1.762	12,5
PP25	/	1,4676	11.222	14.919 resid. convenz. 1.892 residenz. 279 comm. terz.	837	1.675	1.675	4.187	11
PP27	/	1,3200	8.000	10.560	530	1.060	1.060	2.650	12,5
PP29	/	0,3123	15.000	4.684	187	1.405	1.405	2.997	12,5
PP28	/	1,7521	11.500	20.149	806	2.015	4.030	6.851	16,00
PP30	/	0,4965	10.000	4.965	199	497	993	1.689	11,00
PP31	/	2,3381	11.500	26.889	1.076	2.689	5.378	9.143	16,00

Il numero massimo di alloggi realizzabile all'interno di ciascuno dei Piani Particolareggiati denominati "P.P. 28", "P.P. 30" e "P.P. 31" del presente articolo, verrà determinato sulla base del seguente rapporto:

$$\frac{V. \text{ compl.}}{232 \text{ mc}} = N. \text{ max alloggi}$$

dove per "V.compl." si intende la totalità della Volumetria complessivamente realizzabile all'interno di ciascun comparto e per "N. max alloggi" si intende il numero massimo di alloggi realizzabile all'interno del comparto.

La dimensione degli alloggi realizzabili all'interno dei comparti potrà essere anche inferiore a mc 232, a condizione che il numero complessivo di alloggi realizzato all'interno dei medesimi comparti rispetti il limite massimo definito sulla base del rapporto sopraindicato. Il volume medio di 232 mc per alloggio dovrà essere rispettato per ogni singolo edificio. Nella progettazione del Piano Particolareggiato ed in particolare degli edifici da realizzare, dovranno essere tenuti in considerazione miglioramenti degli standard ambientali di base rispetto a quanto previsto dalla Legge 192/2005: l'entità di tali miglioramenti dovrà essere dimostrata e comprovata da apposite relazioni e documentazioni che costituiranno elemento essenziale per il rilascio dei titoli abilitativi.

CADIROGGIO									
PP13	159/82	2,9524	10.000	24.550	1.950	/	4.187	6.137	*
PP14	SI	1,0400	10.000	10.400	520	1.040	1.248	2.808	*

* Altezza stabilita dal P.P. approvato

Art. 19 - Zone omogenee "D" a prevalente funzione produttiva (criteri generali d'intervento)

Le specifiche destinazioni delle zone produttive omogenee "D" sono evidenziate sulle tavole di zonizzazione di P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000 secondo le seguenti articolazioni:

- art. 19.1 - Zona industriale edificata e di completamento;
- art. 19.2 - Zona artigianale edificata e di completamento;
- art. 19.3 - Zona commerciale edificata e di completamento;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

- art. 19.4 - Zona produttiva ex ceramica soggetta a comparto unitario di intervento diretto convenzionato (c.d.);
- art. 19.5 - Zona industriale di espansione soggetta a P.P.;
- art. 19.6 - Zona artigianale di espansione soggetta a P.P.;
- art. 19.7 - Zona commerciale direzionale di espansione soggetta a P.P.;
- art. 19.8 - Zona industriale speciale per fonderia;
- art. 19.9 - Zona produttiva destinata alla demolizione e al commercio di rottami metallici e di materiali vari di recupero;
- art. 19.10 - Zona produttiva destinata alla lavorazione e alla commercializzazione di marmi e prefabbricati per l'edilizia;
- art. 19.11 - Zona produttiva destinata all'attività estrattiva;
- art. 19.12 - Zona produttiva destinata alla lavorazione di materiali di cava esterna al Piano delle Attività Estrattive.

In tali zone sono consentite le destinazioni d'uso e le attività specificate nel presente articolo con i seguenti limiti di intervento:

- a) - l'insediamento di nuove attività commerciali potrà essere consentito solo se non è in contrasto con il piano commerciale vigente al momento della presentazione in Comune dei progetti;
- b) - la costruzione di nuovi alloggi di custodia e/o per il personale minimo di sorveglianza degli impianti (fatto salvo il criterio della prevalenza della destinazione d'uso produttiva) sarà ammessa entro i seguenti limiti inderogabili:
 - 1 alloggio per impresa di $Su \leq 180$ mq.;
- c) - la costruzione di superfici per i servizi di pertinenza degli alloggi, di cantine, di depositi occasionali, di ripostigli e locali assimilabili, comunque non destinati ad attività produttiva è consentita con i limiti imposti dal precedente art. 18.1 (10%, come massimo, rispetto alla Su complessiva del progetto) con un massimo assoluto di 150 mq.;
- d) - l'insediamento di lavorazioni insalubri di prima classe, contemplate nell'elenco di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, ove non sia esplicitamente vietato dalle norme di P.R.G. è ammesso, previo parere favorevole dei competenti servizi dell'U.S.L. e purchè i soggetti richiedenti la concessione ottemperino, attraverso atto unilaterale d'obbligo o convenzione, alla installazione degli impianti di deputazione prescritti per legge;
- e) - l'installazione degli impianti di depurazione e la costruzione dei servizi igienico-sanitari mancanti è consentita in ragione delle documentate esigenze anche in caso di avvenuto sfruttamento degli indici urbanistici di P.R.G. purchè siano rispettate le seguenti condizioni:
 - distanza minima dai confini di proprietà e di zona: m. 7,50;
 - distanza minima dalle strade: m. 10, con obbligo di rispettare i limiti di arretramento riportati sulle Tavole di P.R.G. e comunque in conformità all'art. 10.2 delle presenti norme;
- f) - sono sottoposti al regime di concessione edilizia convenzionata gli interventi di ristrutturazione aziendale che coinvolgono l'intero stabilimento industriale o uno stralcio funzionale di esso, anche se attuati attraverso singole opere e/o interventi di per sè soggetti al semplice regime autorizzatorio, ogni qualvolta gli interventi medesimi comportino, complessivamente considerati, la modifica del rapporto preesistente tra l'insediamento industriale

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

e il territorio, sotto forma di alterazione della capacità produttiva, dei cicli tecnologici, delle dimensioni occupazionali;

g) - gli interventi previsti dal P.R.G. per le zone produttive sono sempre ammessi secondo le disposizioni di cui agli articoli seguenti, purchè compatibili con il Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Art. 19.1 - Zona industriale edificata e di completamento

Le destinazioni d'uso consentite in tale zona sono quelle attinenti l'esercizio di attività produttive, industriali o artigianali comprese nelle seguenti classi e sottoclassi delle classificazioni ISTAT:

- 1) industria della produzione e distribuzione dell'energia elettrica, gas, vapore e acqua calda;
- 2) industria della raccolta, depurazione e distribuzione dell'acqua;
- 3) industria della produzione e prima trasformazione dei metalli (con esclusione della siderurgia);
- 4) industria della lavorazione dei minerali non metalliferi (con esclusione della produzione di cemento, calce e gesso e della produzione di articoli di amianto);
- 5) industrie chimiche limitatamente alle lavorazioni di prodotti strettamente funzionali all'attività dell'azienda (colorifici ceramici);
- 6) industria delle costruzioni di prodotti in metallo(escluse le fonderie);
- 7) industria delle costruzioni e delle installazioni di macchina e di materiale meccanico;
- 8) industria della costruzione, installazione e riparazione di macchine per ufficio, di macchine e impianti per l'elaborazione dei dati;
- 9) industria delle costruzioni, installazione di impianti e riparazione di materiale elettrico e elettronico;
- 10) industria della costruzione e montaggio di autoveicoli, carrozzerie, parti ed accessori;
- 11) industria della costruzione di altri mezzi di trasporto;
- 12) industria della costruzione di strumenti e di apparecchi di precisione medico-chirurgici, ottici ed affini, orologeria;
- 13) industrie alimentari di base (escluse le attività di trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole o svolte in forma associata) limitatamente all'industria della trasformazione e conservazione di frutta, ortaggi e funghi, all'industria delle paste alimentari, all'industria dei prodotti amidacei, della panificazione, pasticceria e biscotti;
- 14) industria delle bevande, di altri prodotti alimentari e del tabacco (escluse le attività di trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole o svolte in sociale) con esclusione dell'industria dei prodotti alimentari per zootecnia;
- 15) industrie tessili;
- 16) industrie delle pelli e del cuoio, limitatamente alla produzione di articoli in cuoio ed affini ed esclusa la concia e la tintura delle pelli e del cuoio;
- 17) industrie della calzatura, di articoli dell'abbigliamento e di biancheria per la casa;
- 18) industrie del legno e del mobile in legno;
- 19) industrie della carta; stampa ed editoria con esclusione della produzione della pasta carta, della carta e del cartone;
- 20) industrie manifatturiere diverse comprese nelle sottoclassi:
 - produzione di oreficeria, argenteria, bigiotteria e taglio delle pietre preziose;
 - costruzione di strumenti musicali e relativi accessori;
 - laboratori fotografici e cinematografici;
 - costruzioni di giochi, giocattoli e articoli sportivi;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

- industria del confezionamento.
- 21) industrie delle costruzioni e delle installazioni di impianti per l'edilizia.

Oltre le destinazioni d'uso attinenti le attività produttive sopraelencate nelle zone industriali edificate e di completamento sono consentite, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, anche destinazioni d'uso conseguenti all'esercizio delle seguenti attività, sia in funzione della produzione di un'azienda, sia in funzione autonoma:

- 1) commercio all'ingrosso di legname, di materiale da costruzione e di articoli per l'installazione;
- 2) commercio all'ingrosso di macchine, attrezzature e veicoli;
- 3) commercio all'ingrosso di mobili elettrodomestici, apparecchi radio-televisivi, casalinghi e ferramenta;
- 4) commercio all'ingrosso di prodotti tessili per l'abbigliamento, di calzature e articoli in cuoio e pelli;
- 5) commercio all'ingrosso di prodotti alimentari, bevande e tabacco;
- 6) commercio all'ingrosso di prodotti farmaceutici, sanitari di bellezza e di detersivi;
- 7) commercio al minuto di veicoli, natanti, roulettes, campers, case prefabbricate;
- 8) riparazione di beni di consumo e di veicoli;
- 9) noleggio di beni mobili;
- 10) pubblica amministrazione, servizi pubblici e privati, ivi compresi i servizi ricreativi e collettivi di carattere aziendale o interaziendale (quali attrezzature sportive, mense, circoli, locali di riunione o di ritrovo di carattere aziendale o interaziendale); servizi tecnologici della impresa; impianti di depurazione;
- 11) scuole di formazione e di perfezionamento professionale.

I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, anche non connessi a trasformazioni fisiche, sono subordinati a concessione qualora il mutamento comporti il passaggio dall'uno all'altro di raggruppamenti di categoria di cui al punto 1 dell'Art. 2 della L.R.46/88, sempre nell'ambito delle destinazioni consentite dalle presenti N.T.A. per ciascuna zona.

I passaggi di destinazione tra funzione direzionale, funzione commerciale e funzione di servizio, anche se non connessi a trasformazioni fisiche dell'immobile, sono invece subordinati al rilascio di autorizzazione ai sensi del punto 2 dell'Art. 2 della L.R. 46/88.

Il cambio di destinazione d'uso è inoltre subordinato al reperimento degli standards previsti dalla L.R. 47/78 per le diverse funzioni produttive.

Gli interventi consentiti sono quelli elencati e descritti al precedente art. 16 da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei criteri generali di intervento di cui all'art. 19 e dei seguenti indici e delle seguenti prescrizioni :

19.1-A) - Interventi sull'esistente che comportano incremento di superficie utile, interventi di nuova edificazione, interventi di demolizione e ricostruzione totale

a) S_m = superficie del lotto esistente alla data di adozione del P.R.G. in variante generale (da documentare col certificato storico-catastale) ovvero 3.000 mq. in caso di edificazione "ex novo" sul lotto libero;

b) U_f e $Q = 0,50$ mq./mq.;

c) $V_l = \geq 0,5$ per le parti di ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

- d) H max = mt.10 esclusi particolari volumi tecnici;
- e) Distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente con un minimo di m.7,50 per le parti in ampliamento per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni;
- f) Distanza minima dai fabbricati = quella esistente con un minimo di m.10 per le parti in ampliamento per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni ;
- g) Distanza minima dalle strade = quella esistente, con un minimo di m.10 per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni e per le demolizioni e ricostruzioni, con l'obbligo di rispettare i limiti di arretramento riportati sulle tavole di P.R.G. se superiori e comunque in conformità all'art. 10.2 delle presenti norme;
- h) Parcheggi inerenti le costruzioni e garages = vedi l'art. 6;
- i) Spazi permeabili del lotto e aree verdi = quelli esistenti con un minimo del 15% delle Sf. nei casi di ampliamento, nuove edificazioni, demolizione e ricostruzione;
- l) Parcheggi pubblici = nella misura prescritta al precedente art. 5;
- m) Aree di U1 = quelle previste nel progetto di intervento e quelle eventualmente richieste in sede di concessione;
- n) Opere di urbanizzazione primaria = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente prescritte in sede di concessione.

19.1-B) - Per gli interventi sull'esistente che non comportano incremento di superficie utile e non prevedono la demolizione e ricostruzione, valgono le prescrizioni di cui ai precedenti punti a) - b) - h) - m) - n) e le disposizioni di seguito precisate:

Vl e distanze minime = quelle esistenti nello stato di fatto;

H max = ml. 10 esclusi particolari volumi tecnici o maggiori altezze esistenti.

Nel caso di cessazione di attività produttiva ceramica per causa di forza maggiore o per trasferimento dell'attività, la riutilizzazione dei contenitori vuoti è regolamentata in conformità alle norme di cui al successivo art. 19.4, da riferire all'estensione del lotto di pertinenza dell'attività industriale che cessa o si trasferisce, da documentare attraverso il certificato storico catastale, e ciò anche nel caso in cui detti contenitori siano riutilizzati per una nuova lavorazione ceramica.

Per le modifiche introdotte inerenti l'ampliamento di un area industriale già esistente in località Roteglia, ed individuabile sulla tavola di PRG "PU2" con il numero (01) si definisce una potenzialità massima per l'intero lotto esistente e di progetto di mq. 30.524,00 pari ad un indice di u.f. di 0,41. per l'area complessiva di mq.75.209,00 classificata in variante;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 19.2 - Zona piccolo-industriale e artigianale e di completamento

Le destinazioni d'uso consentite in tale zona sono quelle attinenti l'esercizio di attività produttive piccolo-industriali e artigianali comprese nelle classi e sottoclassi ISTAT elencate ai punti 6) - 7) - 8) - 9) - 10) - 11) - 12) - 13) - 14) - 15) - 16) - 17) - 18) - 19) - 20) e 21) del precedente art. 19.1, nonchè quelle attinenti l'esercizio di attività produttive riguardanti i seguenti settori:

- 1) - commercio al minuto di legname, di materiale da costruzione e di articoli per l'installazione;
- 2) - commercio al minuto di macchine, attrezzature e veicoli;
- 3) - commercio al minuto di mobili elettrodomestici, apparecchi radio-televisivi, ferramenta;
- 4) - commercio al minuto di acque minerali e bevande assimilate;
- 5) - commercio al minuto di veicoli, natanti, roulotte, campers, case prefabbricate;
- 6) - riparazione di beni di consumo e di veicoli;
- 7) - noleggio di macchinari e beni mobili;
- 8) - pubblica amministrazione, servizi pubblici e privati, servizi tecnologici della impresa ed impianti di depurazione.

- VEDI NOTA DI CUI AL N. 33 - PAG. 40

Sulla cartografia di PRG risultano individuati con apposito numero progressivo, ricompreso tra parentesi, lotti artigianali edificai, la destinazione d'uso dei fabbricati e le attività artigianali ammesse non dovranno creare disagio alla circostante zona residenziale; lo svolgimento di attività artigianali è subordinato pertanto alla valutazione dell'impatto ambientale ed acustico, previo acquisizione del parere dell'AUSL competente con utilizzazione territoriale diversamente definita.

N°Progressivo	Località	Foglio	Mappale	Superficie Fondiaria mq:	If	Superficie Utile mq:
(1)	Castellarano	33	79	1.016,00 mq	0.50	508,00 mq
(2)	Telarolo	11	192	962,00 mq	0.48	481,00 mq

Gli interventi consentiti sono quelli elencati e descritti al precedente art. 16 da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei criteri generali di intervento di cui all'art. 19 e secondo i seguenti indici e delle seguenti prescrizioni :

Nelle zone a carattere artigianale e piccolo industriale è di norma vietato l'insediamento di industrie insalubri di 1° classe, ricomprese per definizione nell'elenco delle Industrie insalubri di cui al D.M. 05/09/94 ai sensi del Testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 27/07/1934, n. 1265 e sue successive modificazioni.

In deroga alle disposizioni di cui al comma precedente, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare l'insediamento di industrie insalubri di prima classe nelle aree a carattere artigianale e piccolo industriale, previa acquisizione di parere favorevole di compatibilità sotto il profilo igienico sanitario ed ambientale, rilasciato dai servizi competenti dell'AUSL e dell'ARPA, dopo la puntuale e specifica valutazione delle lavorazioni svolte, delle materie prime lavorate, degli orari di funzionamento, delle movimentazioni delle merci, del traffico indotto e di altri elementi che possono risultare critici per la vicinanza di ambienti abitativi; è in ogni caso facoltà della Amministrazione Comunale richiedere l'adozione di ulteriori accorgimenti per la salvaguardia dell'ambiente, ivi compresi vincoli alle potenzialità produttiva dell'insediamento.

Le condizioni alle quali è ammessa l'industria insalubre sono parti integranti del permesso da costruire o, in assenza, mediante apposito atto amministrativo (es.ordinanza).

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Sono inoltre soggette alle disposizioni di cui ai precedenti due commi, tutte le attività ricomprese nell'elenco delle industrie insalubri che:

- debbano insediarsi all'interno di contenitori vuoti non ancora destinati, compresi i frazionamenti risultanti da ristrutturazioni di contenitori edilizi esistenti;
- debbano subentrare ad attività esistenti;
- debbano modificare in tutto o solo in parte l'attività svolta, l'impiantistica presente e/o le condizioni alle quali ne è stato ammesso l'insediamento;

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale provvedere in qualsiasi momento alla classificazione di industria insalubre di un insediamento esistente su proposta del servizio competente Ausl;

19.2-A) -Interventi su fabbricati esistenti che non comportano incremento della superficie utile

Si applicano gli indici di cui alla lettera "B" del precedente art. 19.1.

19.2-B) - Interventi sull'esistente che comportano incremento di superficie utile, interventi di nuova edificazione, demolizioni e ricostruzioni

Si applicano gli indici di cui alla lettera "A" del precedente art. 19.1 con la seguente variazione:

a) Sm = in caso di edificazione "ex novo": 1.000 mq.

Sulla cartografia di PRG risultano individuati con apposito numero progressivo, ricompreso tra parentesi con utilizzazione territoriale diversamente definita.

N°Progressivo	Località	Foglio	Mappale	Superficie Fondiaria mq:	Superficie Utile mq:
(1)	Castellarano	42	63, 66, 67	2.805,00 mq	397,50 mq

19.2-C) - Interventi edificatori di completamento nell'ambito di piani urbanistici preventivi vigenti o in corso di attuazione alla data di adozione del P.R.G.

Si applicano gli indici urbanistici ed i criteri di intervento del Piano Particolareggiato vigente.

Eventuali varianti allo stesso dovranno adeguarsi alla normativa di cui al successivo art. 19.6 delle presenti Norme.

19.2-D) - Interventi in aree attualmente occupate da costruzioni a carattere produttivo, per cui il P.R.G. programma una trasformazione urbanistica ad uso residenziale

In tali casi, indicati con un asterisco sulla Tavola PU3 - Tressano e Ca'de Fii - in scala 1:2000, in attesa del trasferimento delle attività produttive esistenti, gli edifici non possono essere ampliati o modificati e non sono ammesse trasformazioni d'uso.

In caso di demolizione, ricostruzione, ampliamenti, sopraelevazioni e ristrutturazioni a scopo residenziale degli edifici esistenti, si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 18.2-A) e 18.2-B) delle presenti norme.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 19.3 - Zona commerciale edificata e di completamento

Le destinazioni d'uso consentite in tale zona sono quelle attinenti le attività di carattere commerciale, direzionale, alberghiero e per l'artigianato di servizio comprese nei seguenti rami, classi e sottoclassi delle classificazioni ISTAT:

1. commercio all'ingrosso di macchine, attrezzature e veicoli;
2. commercio all'ingrosso di mobili, elettrodomestici, apparecchi radio-televisivi, casalinghi e ferramenta;
3. commercio all'ingrosso di prodotti tessili, di abbigliamento, di calzature e articoli in cuoio e pelle;
4. commercio all'ingrosso di prodotti alimentari, bevande e tabacco;
5. commercio all'ingrosso di prodotti farmaceutici, sanitari, di bellezza e di detersivi;
6. intermediari del commercio (agenti rappresentanti e agenzie di mediazione) delle seguenti categorie: di materie prime agricole; di animali vivi; di materie prime tessili e di semilavorati; di legname e materiale da costruzione; di macchine e di materiali per l'industria, il commercio, la navigazione, l'agricoltura; di veicoli; di mobili; di articoli per la casa e ferramenta; di prodotti tessili di abbigliamento; di calzature e articoli in cuoio; di alimentari; di bevande e tabacco; e di altri prodotti specializzati;
7. commercio al minuto (ove non in contrasto con il piano commerciale vigente) di prodotti alimentari, di articoli di abbigliamento, di arredamento per la casa, di veicoli, natanti, libri e articoli vari;
8. pubblici esercizi ed esercizi alberghieri;
9. riparazione di beni di consumo e di veicoli;
10. attività connesse con i trasporti, agenzie di viaggio, intermediari dei trasporti, magazzini di custodia e di depositi;
11. credito e assicurazione, servizi privati alle imprese e noleggio;
12. pubblica amministrazione, servizi pubblici e privati.

* VEDI NOTA DI CUI AL N. 33 - PAG. 40

Nella zona commerciale è vietato l'insediamento di attività comportanti lavorazioni nocive di qualsiasi genere e natura.

Gli interventi consentiti sono quelli elencati e descritti al precedente art. 16 da attuarsi per intervento diretto, nel rispetto dei criteri generali di intervento di cui all'art. 19 e secondo i seguenti indici e delle seguenti prescrizioni:

19.3-A) - Interventi sull'esistente che comportano un incremento di superficie utile, interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione

a) S_m = superficie del lotto esistente alla data di adozione del P.R.G. (da documentare attraverso il certificato storico catastale) ovvero 1.000 mq. in caso di edificazione "ex novo";

b) $U_f = 0,40$ mq./mq. di S_f . comprensivo della S_u residenziale;

c) $Q = 40\%$ della S_f comprensivo della S_u residenziale;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

- d) $Vl = \geq 0,5$ per le parti di ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni;
- e) $H \max = 10$ meri, esclusi particolari volumi tecnici;
- f) Distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente con un minimo di m.7,50 per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni;
- g) Distanza minima dalle strade = quella esistente, con un minimo di m.10 per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni, con l'obbligo di rispettare i limiti di arretramento riportati sulle tavole di P.R.G. se superiori e comunque in conformità all'art. 10.2 delle presenti norme;
- h) Parcheggi inerenti le costruzioni e garages = vedi l'art. 6;
- i) Aree scoperte permeabili sistemate a verde = minimo 20% della Sf;
- l) Parcheggi pubblici = secondo le quantità minime prescritte all' art. 5;
- m) Aree di U1 = quelle previste nel progetto e quelle eventualmente richieste in sede di concessione;
- n) Opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente richieste in sede di concessione.

19.3-B) - Per gli interventi sull'esistente che non comportano incremento di superficie utile e non prevedono la demolizione e ricostruzione,

Valgono le prescrizioni di cui ai precedenti punti a) - b) - c) - h) - l) - m) - n) e le disposizioni di seguito precisate:

$H \max = ml. 10$ esclusi particolari volumi tecnici o maggiori altezze esistenti;

Vl e distanze minime = quelle esistenti nello stato di fatto.

Art. 19.3.1 - Zona di completamento commerciale e artigianale di servizio (ZCA).

La "Zona di completamento commerciale e artigianale di servizio" è stata istituita per garantire esclusivamente l'insediamento di attività compatibili con la prevalente destinazione residenziale delle aree circostanti.

Sulla cartografia di PRG risultano individuati con apposita sigla (ZCA), i lotti in zona di "completamento commerciale e artigianale di servizio", la destinazione d'uso dei fabbricati e le attività artigianali ammesse non dovranno creare disagio alla circostante zona residenziale.

Lo svolgimento di attività artigianali è subordinato alla valutazione di impatto ambientale ed acustico, previa acquisizione del parere dell'AUSL competente.

L'Amministrazione Comunale dovrà autorizzare con delibera di G.C. la possibilità di insediamento di ogni attività artigianale nelle zone ZCA.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

Le destinazioni d'uso consentite in tale zona sono quelle attinenti le attività di carattere commerciale, direzionale, alberghiero e per l'artigianato di servizio compatibili con la prevalente destinazione residenziale delle aree circostanti, di seguito riportate a titolo esemplificativo, rimanendo pur sempre sottoposte a preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale:

- 1) - commercio al minuto (ove non in contrasto con il piano commerciale vigente) di prodotti alimentari, di articoli di abbigliamento, di arredamento per la casa, di veicoli, natanti, libri e articoli vari;
- 2) - commercio all'ingrosso di articoli da regalo
- 3) - commercio all'ingrosso di generi alimentari
- 4) - pubblici esercizi ed esercizi alberghieri;
- 5) - riparazione di beni di consumo;
- 6) - attività connesse con i trasporti, agenzie di viaggio, intermediari dei trasporti;
- 7) - credito e assicurazione;
- 8) - pubblica amministrazione, servizi pubblici e privati.

La possibilità di previsione di nuove strutture commerciali dovrà essere conforme a quanto previsto dalla delibera di C.R. n° 1253 del 23/09/1999, aggiornata con la delibera n° 653 del 10/02/2005 – “integrazione della DCR 1253/99..

Gli interventi consentiti sono quelli elencati e descritti in precedenza, da attuarsi per intervento diretto, nel rispetto dei criteri generali di intervento di cui all'art. 19 e secondo i seguenti indici e delle seguenti prescrizioni

- a) S_m = superficie del lotto esistente alla data di adozione della presente variante al P.R.G., individuata da apposita sigla;
- b) $U_f = 0,50$ mq./mq. di S_f comprensivo della S_u residenziale, ammessa in misura massima pari al 10% della S_u max complessiva realizzabile;
- c) $Q = 50\%$ della S_f comprensivo della S_u residenziale;
- d) $V_l = \geq 0,5$ per le parti di ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni;
- e) $H_{max} = 10$ metri, esclusi particolari volumi tecnici; l'altezza max potrà raggiungere i 16,00 all'interno della zona ZAC2 esclusivamente per attività di tipo alberghiero e/o direzionale.
- f) Distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente con un minimo di m.7,50 per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni;
- g) Distanza minima dalle strade = quella esistente, con un minimo di m. 7,50 per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni, con l'obbligo di rispettare i limiti di arretramento riportati sulle tavole di P.R.G. se superiori e comunque in conformità all'art. 10.2 delle presenti norme;
- h) Parcheggi inerenti le costruzioni e garages = vedi l'art. 6;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

- i) Aree scoperte permeabili sistemate a verde = minimo 20% della Sf;
- l) Parcheggi pubblici = secondo le quantità minime prescritte all' art. 5;
- m) Aree di U1 = quelle previste nel progetto e quelle eventualmente richieste in sede di concessione;
- n) Opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente richieste in sede di concessione.

La presente variante individua le seguenti zone ZCA:

ZCA n.	Individuazione	S.f (mq)	Uf (mq/mq)
ZCA1	Ex cer. Mutina	5.240 mq	0,50
ZCA2	Ex cer. Caffarello	18.784 mq	0,50

Nella zona ZCA2, in conformità con le previsioni della Delibera di Consiglio della Regione Emilia Romagna n°1253 del 23/09/1999 aggiornata con la Delibera di Consiglio della Regione Emilia Romagna n°653 del 10 febbraio 2005, è ammesso l'insediamento di attività di commercio al dettaglio in sede fissa per la vendita di prodotti alimentari in una struttura di piccole-medie dimensioni (superficie di vendita alimentare fino a 1.500 mq). L'edificio atto ad ospitare la struttura di piccole – medie dimensioni per la vendita di prodotti alimentari dovrà essere integralmente destinato a tale attività, senza prevedere ulteriori funzioni.

A seguito dell'approvazione del PTCP, se previsto dalle nuove indicazioni normative, eventuali ulteriori esercizi commerciali, con superficie di vendita pari o superiori a 400,00 mq cadauno, potranno essere realizzati nell'ambito della zona ZCA2 purchè localizzati al piano terreno in un edificio separato dalla struttura di piccole – medie dimensioni con accesso separato su area pubblica.

Nell'edificio separato della media – picco, la struttura di vendita, oltre agli esercizi insediabili al piano terra, con superfici di vendita uguale o superiore a 400,00 mq cadauno, potranno essere adibite ad attività di pubblico esercizio e di artigianato di servizio altre superfici che, sommate a quelle insediabili al piano terra, siano in grado di soddisfare tutti gli standard urbanistici previsti dal piano attuativo.

L'intervento dovrà essere realizzato mediante Piano Attuativo; si considera equivalente al Piano Attuativo anche l'intervento diretto convenzionato esteso all'intera superficie della zona ZCA2.

In fase di progetto dovranno essere tenute in considerazione tutte le indicazioni di carattere geologico-geotecnico contenute nelle relazioni allegate alla variante urbanistica, che assumono pertanto carattere di coerenza.

Nella progettazione degli edifici da realizzare, dovranno essere tenuti in considerazione miglioramenti degli standard ambientali di base rispetto a quanto previsto dalla Legge 192/2005: l'entità di tali miglioramenti dovrà essere dimostrata e comprovata da apposite relazioni e documentazioni che costituiranno elemento essenziale per il rilascio dei titoli abilitativi.

Art. 19.4 - Zona produttiva ex ceramica a comparto unitario d'intervento diretto convenzionato

Tale zona coincide con le aree occupate da stabilimenti ceramici chiusi o nei quali è comunque cessata l'attività di lavorazione, oppure da stabilimenti ancora in attività per i quali il

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

Piano Regolatore prevede l'allontanamento dal centro urbano, che necessitano di interventi di recupero, di ristrutturazione urbanistico-edilizia e di riutilizzazione dei contenitori abbandonati, per fini da concordare e definire con il Comune attraverso un programma coordinato d'interventi, supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione ai sensi dell'art. 39, 3° comma, della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito di tale zona sono:

- quelle elencate ai punti 1-2-3-4-5-6-7 del precedente art. 19.2;
- quelle consentite al precedente art. 19.3 e inoltre quelle indicate nell'elenco delle attività produttive compatibili con la residenza, redatto dall'Azienda USL della Provincia di Reggio Emilia, non appena recepito dall'Amministrazione Comunale.

In attesa della definizione dell'elenco di cui sopra, potranno essere insediate quelle attività produttive non nocive e non moleste comprese nelle classi e sottoclassi ISTAT elencate ai punti 6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21 del precedente art. 19.1 che l'Amministrazione Comunale autorizzerà, caso per caso, previo vincolante parere favorevole dell'USL territorialmente competente.

Sono ammesse infine, nei casi di seguito elencati, le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 18.

Qualsiasi programma di intervento in tale zona dovrà, attraverso convenzione con l'Amministrazione Comunale o atto unilaterale d'obbligo sostitutivo:

- specificare le singole destinazioni d'uso previste per le aree ed i fabbricati interessati nel progetto;
- assicurare la realizzazione a cura e spese dei titolari delle convenzioni (singoli o riuniti in consorzio) delle opere di U1 eventualmente mancanti ed il pagamento del contributo di concessione;
- garantire la necessaria dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico ai sensi dell'art. 46 L.R. 47/78 e successive modificazioni, poiché il cambio di destinazione si configura come un vero e proprio nuovo intervento;
- prevedere l'assunzione dell'impegno, da parte dei richiedenti la concessione, ad installare gli eventuali impianti di depurazione che, in base al parere dei competenti Servizi dell'USL, si rendessero necessari per il corretto esercizio dell'attività.

Il progetto unitario d'intervento e la relativa convenzione o atto unilaterale d'obbligo dovranno sempre riferirsi all'intera area compresa nel perimetro di comparto riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e, in assenza di questo, all'intero lotto industriale annesso all'attività ceramica chiusa o trasferita, così come esso risulta determinato in base al certificato storico catastale alla data di chiusura dello stabilimento.

Gli interventi consentiti sono quelli elencati e descritti al precedente art. 16, da attuarsi per intervento diretto, nel rispetto dei criteri generali di intervento di cui all'art. 19 e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) - le concessioni ad edificare potranno essere rilasciate anche per stralci funzionali solo dopo l'approvazione con delibera di Consiglio Comunale di "un progetto di inquadramento urbanistico edilizio" con allegati gli atti unilaterali d'obbligo o la convenzione relativi all'intero comparto;
- b) - tale progetto di inquadramento urbanistico dovrà essere corredato dai seguenti elaborati:

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

- estratto di mappa catastale e certificati attestanti il titolo dell'intervento, come prescritto nel Regolamento Edilizio vigente;
- estratto del P.R.G. vigente;
- rilievo altimetrico dell'area, almeno in scala 1:500;
- schema di urbanizzazione, almeno in scala 1:500, con l'individuazione dei lotti edificabili, delle aree e delle opere di urbanizzazione, delle aree pubbliche da cedere al Comune in sede di convenzionamento degli interventi;
- schema planivolumetrico, almeno in scala 1:200, con l'indicazione dei tipi edilizi previsti per ciascun lotto edificabile;
- relazione tecnico-illustrativa e relazione geologica.

Il progetto di inquadramento edilizio urbanistico e i successivi progetti edilizi esecutivi dovranno essere elaborati applicando gli indici urbanistici e le ulteriori disposizioni contenute ai punti A, B e C del presente articolo.

Nei comparti contrassegnati con le sigle ex cer.2,3,4,6,7,9 si applicano le disposizioni di cui ai successivi punti 19.4-A) e 19.4-B); nei comparti contrassegnati con le sigle ex cer.1,5,8 si applicano le disposizioni di cui al successivo punto 19.4-C).

19.4-A) - Interventi di recupero o riutilizzazione a destinazione piccolo industriale, artigianale o commerciale che non comportano un incremento di Su e non prevedono la demolizione e ricostruzione.

In tali zone sono consentite le destinazioni d'uso di cui al 2° e 3° comma del presente articolo; la superficie minima del lotto deve corrispondere alla superficie dell'intero comparto, in conformità al quarto comma del presente articolo.

Si applicano inoltre gli indici urbanistici di cui alla lettera A) del precedente articolo 19.2 e alla lettera B) del 19.3, con l'obbligo di reperimento almeno delle aree di parcheggio pubblico e la riduzione e la razionalizzazione degli accessi carrabili che immettono sulla viabilità di scorrimento.

19.4-B) Interventi di recupero o riutilizzazione a destinazione piccolo industriale, artigianale o commerciale che comportano un incremento di Su, interventi di ampliamento, interventi di nuova edificazione e/o di consistente ristrutturazione urbanistico-edilizia.

In tali zone sono consentite le destinazioni d'uso di cui al 2° e 3° comma del presente articolo e si applicano i seguenti indici:

- a) S_m = deve corrispondere alla superficie dell'intero comparto, in conformità al quarto comma del presente articolo;
- b) S_t = corrisponde alla S_m dell'intero comparto ed è espressa in Ha;
- c) $U_t = 5.000 \text{ mq/Ha di } S_t$, compresa la superficie eventualmente destinata alla residenza;
- d) $Q = \text{massimo } 50\% \text{ della } S_f$ compresa la superficie eventualmente destinata alla residenza;
- e) $H_{\text{max}} = \text{metri } 10$, esclusi particolari volumi tecnici;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

- f) $Vl = 0,5$ per le parti aggiunte e/o in ampliamento e per le nuove costruzioni;
- g) Distanza minima dai confini di proprietà e di zona: quella esistente, con un minimo di m.7,50 per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni;
- h) Distanza minima dai fabbricati: quella esistente, con un minimo di metri 10 per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni;
- i) Distanza minima dalle strade: quella esistente, con un minimo di m.10 per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni, con l'obbligo di rispettare i limiti di arretramento riportati sulle Tavole di P.R.G. se superiori e comunque in conformità all'art.10.2 delle presenti norme;
- l) Parcheggi inerenti le costruzioni e garages: vedi l'art.6;
- m) Parcheggi pubblici: nella misura prescritta all'art.5;
- n) Aree di U1 ed opere di U1 = quelle previste nella convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
- o) Aree di U2 = come da art.46 L.R.47/78, 4° comma = 15% della Sm.

19.4-C) - Interventi di recupero o riutilizzazione a destinazione residenziale.

In tali zone sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'articolo 18 e si applicano i seguenti indici:

- a) Sm = deve corrispondere alla superficie dell'intero comparto, in conformità al quarto comma del presente articolo;
- b) St = corrisponde alla Sm dell'intero comparto ed è espressa in Ha;
- c) It = 10.000 mc/Ha di St;
- d) H max = 11 metri;
- e) np = 3 piani abitabili;
- f) $Vl = 0,5$ per le parti aggiunte e/o in ampliamento e per le nuove costruzioni;
- g) Distanza minima dai confini di proprietà e di zona: quella esistente, con un minimo di m.5,00 per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni;
- h) Distanza minima dai fabbricati: quella esistente, con un minimo di metri 10 per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni;
- i) Distanza minima dalle strade: quella esistente, con un minimo di m.5,00 per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni, con l'obbligo di rispettare i limiti di arretramento riportati sulle Tavole di P.R.G. se superiori e comunque in conformità all'art.10.2 delle presenti norme;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

l) Aree di U1 = quelle previste in convenzione comprensive di parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura prescritta dall'art.5;

m) Aree di U2 = come da art. 46 della L.R. 47/78;

n) Opere di U1 e U2 = quelle previste in convenzione;

o) Parcheggi inerenti le costruzioni e garages = vedi l'art.6 delle presenti Norme.

I comparti ex ceramici n.5 e n.8 dovranno essere in parte destinati alla realizzazione di edilizia convenzionata, fermo restando la possibilità di realizzarla anche in tutti gli altri Comparti ex ceramici.

N°	NOME	ST. Ha	Q mq. esistenti	PRODUTT. Uf Nuova	COMMERC. costr.	It	RESIDENZA Nuova costr.
----	------	-----------	--------------------	----------------------	--------------------	----	---------------------------

CASTELLARANO

1	<i>Dalcolor</i>	0,7656	2.724		NO	15.000	mc.11.484
2		3,9160	22.295	0,50	mq.19.580		NO
3		1,0300	5.904	0,50	mq. 5.150		NO
5	<i>Impronta</i>	2,1444	12.191		NO	10.000	mc.21.444
7		0,2924	1.000	0,50	mq. 1.462		NO

ROTEGLIA

8	<i>Ariostea</i>	3,6775	13.835		NO	10.000	mc.36.775
9		1,2670	5.360	0,50	mq. 6.335		NO

Art. 19.5 - Zona industriale di espansione soggetta a P.P.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle elencate al precedente art. 19.

Gli interventi consentiti sono quelli elencati e descritti al precedente art.16, da attuarsi attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata da riferire all'intera superficie di comparto unitario di intervento, riportato sulle tavole di azionamento di P.R.G.

I Piani Particolareggiati di attuazione dovranno essere corredati dagli elaborati prescritti dall'art. 49 della L.R. 47/78 e successive modificazioni e dal Regolamento Edilizio Comunale vigente e dovranno essere progettati nel rispetto dei criteri generali di intervento di cui al precedente art. 19 ed in conformità ai seguenti indici e alle seguenti prescrizioni :

a) Ut = da computarsi sulla superficie territoriale delimitata dal perimetro unitario di intervento = 5000 mq./ha di St;

b) Sf = superficie fondiaria risultante dal progetto di P.P.;

c) Uf = indice di utilizzazione fondiaria risultante;

d) Q = rapporto di copertura risultante = quello ammesso nel Piano Particolareggiato;

e) Hmax = quella ammessa dal P.P.;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

- f) $Vl = \geq 0,5$;
- g) Distanza minima dai confini di proprietà e di zona e dai fabbricati = metri 7,50, nel rispetto comunque dell'indice di visuale libera;
- h) Distanza minima dalle strade = metri 10, con l'obbligo di rispettare limiti di arretramento riportati sulle tavole di P.R.G. se superiori e comunque in conformità all'art. 10.2 delle resenti norme;
- i) Aree scoperte sistemate a verde e spazi permeabili = minimo 20% della superficie dei lotti edificabili;
- l) Parcheggi inerenti le costruzioni e garages = vedi l'art. 6;
- m) Parcheggi pubblici di U1 = vedi l'art. 5;
- n) Aree di U1 e U2 = come da art. 46 della L.R. 47/78, in funzione dei diversi usi previsti;
- o) Opere di U1 e U2 = quelle del P.P. come definito in sede di convenzione.

Art. 19.6 - Zona piccolo-industriale e artigianale di espansione soggetta a P.P.

Le destinazioni d'uso consentite in tali zone sono quelle di cui ai punti 6) - 7) - 8) - 9) - 10) - 11) - 12) - 13) - 14) - 15) - 16) - 17) - 18) - 19) - 20) e 21) del precedente art. 19.1, nonché quelle attinenti l'esercizio delle attività produttive di cui ai punti 1) - 2) - 3) - 4) - 5) - 6) - 7) e 8) dell'art. 19.2.

Nelle zone a carattere artigianale e piccolo industriale è di norma vietato l'insediamento di industrie insalubri di 1° classe, ricomprese per definizione nell'elenco delle Industrie insalubri di cui al D.M. 05/09/94 ai sensi del Testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 27/07/1934, n. 1265 e sue successive modificazioni.

In deroga alle disposizioni di cui al comma precedente, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare l'insediamento di industrie insalubri di prima classe nelle aree a carattere artigianale e piccolo industriale, previa acquisizione di parere favorevole di compatibilità sotto il profilo igienico sanitario ed ambientale, rilasciato dai servizi competenti dell'AUSL e dell'ARPA, dopo la puntuale e specifica valutazione delle lavorazioni svolte, delle materie prime lavorate, degli orari di funzionamento, delle movimentazioni delle merci, del traffico indotto e di altri elementi che possono risultare critici per la vicinanza di ambienti abitativi; è in ogni caso facoltà della Amministrazione Comunale richiedere l'adozione di ulteriori accorgimenti per la salvaguardia dell'ambiente, ivi compresi vincoli alle potenzialità produttiva dell'insediamento.

Le condizioni alle quali è ammessa l'industria insalubre sono parti integranti del permesso da costruire o, in assenza, mediante apposito atto amministrativo (es.ordinanza).

Sono inoltre soggette alle disposizioni di cui ai precedenti due commi, tutte le attività ricomprese nell'elenco delle industrie insalubri che:

- debbano insediarsi all'interno di contenitori vuoti non ancora destinati, compresi i frazionamenti risultanti da ristrutturazioni di contenitori edilizi esistenti;
- debbano subentrare ad attività esistenti;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

▪ debbano modificare in tutto o solo in parte l'attività svolta, l'impiantistica presente e/o le condizioni alle quali ne è stato ammesso l'insediamento;

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale provvedere in qualsiasi momento alla classificazione di industria insalubre di un insediamento esistente su proposta del servizio competente Ausl;

Gli interventi consentiti sono quelli elencati e descritti al precedente art.16, da attuarsi attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata da riferire all'intera superficie di comparto unitario di intervento riportato sulle tavole di azionamento di P.R.G.

I Piani Particolareggiati di attuazione dovranno essere corredati dagli elaborati prescritti dall'art. 49 della L.R. 47/78 e successive modificazioni e dal Regolamento Edilizio Comunale vigente e dovranno essere progettati nel rispetto dei criteri generali di intervento di cui al precedente art. 19 ed in conformità ai seguenti indici e alle seguenti prescrizioni :

a) U_t = da computarsi sulla superficie territoriale delimitata dal perimetro unitario di intervento = 5000 mq./ha di St;

Sulla cartografia di PRG risultano individuati con apposito numero progressivo, ricompreso tra parentesi, comparti urbanistici con utilizzazione territoriale diversamente definita

N°Progressivo	Località	Foglio	Mappale	Superficie Territoriale	it	Superficie Utile mq:
(PA1)	Castellarano	42	53,54,55, 56,57 e 68;	11.266,00 mq	0.50	5.633,00 mq
(PA2)	Castellarano	35	56,57,68, 6970,71, 72,73,74, 258 e 259	1460,00 mq	0.48	7.100,00 mq

b) S_f = superficie fondiaria risultante dal progetto di P.P.;

c) U_f = indice di utilizzazione fondiaria risultante = quello del progetto di P.P.;

d) Q = rapporto di copertura risultante = quello ammesso nel Piano Particolareggiato;

e) H_{max} = quella ammessa dal P.P.;

f) $V_l \geq 0,5$;

g) Distanza minima dai confini di proprietà e di zona e dai fabbricati = metri 7,50, nel rispetto comunque dell'indice di visuale libera;

h) Distanza minima dalle strade = metri 10, con l'obbligo di rispettare i limiti di arretramento riportati sulle tavole di P.R.G. se superiori e comunque in conformità all'art. 10.2 delle presenti norme;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

Sono da intendersi fatti salvi eventuali allineamenti preesistenti posti a distanza inferiore dalle strade, a condizione che l'intervento urbanistico non costituisca pregiudizio per la sicurezza della circolazione stradale e l'attuazione di programmi di intervento sulla rete viabilistica e comunque nel rispetto delle distanze minime di cui al precedente comma g)

i) Aree scoperte sistemate a verde e spazi permeabili = minimo 30% della superficie dei lotti edificabili;

l) Parcheggi inerenti le costruzioni e garages = vedi l'art. 6;

m) Parcheggi pubblici di U1 = vedi l'art. 5;

n) Aree di U1 e U2 = quelle di cui all'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modificazioni, in funzione dei diversi usi previsti;

o) Opere di U1 e U2 = 15% della superficie destinata a tali insediamenti di cui il 5% a parcheggi ed il restante 10% a verde pubblico e attività collettive.

Art. 19.7 -Zona commerciale-direzionale di espansione soggetta a P.P.

Le destinazioni d'uso consentite in tale zona sono quelle di cui ai punti 1) - 2) - 3) - 4) - 5) - 6) - 7) - 8) - 9) - 10) - 11) e 12) dell'art. 19.3, con esclusione di qualunque attività nociva ai sensi del D.M. 23.12.1976.

Gli interventi consentiti sono quelli elencati e descritti al precedente art.16, da attuarsi attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, da riferire all'intera superficie di comparto unitario di intervento, riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.

I Piani Particolareggiati di attuazione dovranno essere corredati dagli elaborati prescritti dall'art. 49 della L.R. 47/78 e successive modificazioni e dal Regolamento Edilizio Comunale vigente e dovranno essere progettati nel rispetto dei criteri generali di intervento di cui al precedente art. 19 ed in conformità agli indici e alle prescrizioni d'intervento di cui all'art. 19.6, 4° comma.

Art. 19.8 - Zona industriale speciale per fonderie.

Tale zona coincide con le aree di pertinenza delle fonderie esistenti alla data di adozione delle presenti Norme.

In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso necessarie a garantire la prosecuzione e la ristrutturazione dell'attività insediata per cui è consentita la realizzazione di capannoni ed impianti tecnologici, di uffici, magazzini, spazi coperti per lo stoccaggio dei materiali, sale di lavorazione e attrezzature di carattere aziendale, nonché la costruzione di un alloggio di custodia per il personale minimo di sorveglianza degli impianti per un massimo di 180 mq. di Su.

Gli interventi previsti sono quelli elencati e descritti ai punti 4 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - e 12 dell'art. 16, da attuarsi per intervento diretto convenzionato.

Le istanze di concessione ad edificare sono subordinate alla stipula di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) con la quale i richiedenti si impegnano:

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie alla installazione degli impianti di depurazione richiesti per legge o comunque imposti dal Comune in sede di concessione su parere dell'Ufficiale Sanitario;
- alla realizzazione degli interventi edificatori sul suolo atti a garantire il miglioramento delle condizioni ambientali e di lavoro;
- alla realizzazione del sistema di accessibilità e alla realizzazione dei parcheggi pubblici e inerenti le costruzioni, necessari per garantire la corretta mobilità interna ed esterna dei veicoli;
- alla piantumazione e alla sistemazione degli spazi cortilivi non pavimentati in misura da concordare col Comune in sede di convenzionamento degli interventi, nonchè alla recinzione delle aree di pertinenza dello stabilimento;
- alla realizzazione delle opere di difesa del Fiume Secchia che saranno ritenute necessarie in base al parere degli Uffici del Genio Civile o del Magistrato del Po competenti, cui dovranno essere sottoposti per un parere i progetti d'intervento;
- alla realizzazione delle opere e degli impianti necessari per il miglioramento delle condizioni di lavoro degli addetti;
- al pagamento degli oneri previsti dalle deliberazioni consiliari in materia vigenti al momento del rilascio delle concessioni edificatorie.

La predisposizione dei progetti d'intervento e la successiva edificazione dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- a) S_m = perimetro di comparto unitario d'intervento riportato sulle tavole di P.R.G.;
- b) U_f = massimo 0,50 mq./mq. di S_f . comprensivo delle S_u residenziali;
- c) Q = massimo 45% della Superficie fondiaria;
- d) V_l = quella esistente per le parti edificate; 1 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- e) Distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente per le parti edificate; m.10 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- f) Distanza minima dalle strade = quella esistente, con un minimo di m.10 per le parti in ampliamento, le nuove costruzioni, le demolizioni e ricostruzioni, con l'obbligo di rispettare i limiti di arretramento riportati sulle tavole di P.R.G. se superiori e comunque in conformità all'art.10.2 delle presenti norme;
- g) H_{max} = in relazione alle esigenze;
- h) Parcheggi inerenti le costruzioni e garages = vedi l'art. 6;
- i) Parcheggi pubblici = minimo 5% della superficie del comparto di intervento unitario;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

l) Aree e opere di U1 = quelle definite in sede di convenzione in base alle presenti Norme e al progetti d'intervento.

Art. 19.9 - Zona produttiva destinata alla demolizione e al commercio di rottami metallici e di materiali vari di recupero

Tale zona coincide con le parti del territorio comunale utilizzate per il deposito e la demolizione di autoveicoli e di macchine operatrici in metallo, nonché per la commercializzazione di rottami metallici e di materiali vari di recupero, esistenti alla data di adozione delle presenti Norme.

In tale zona sono previsti gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni ambientali dello stato di fatto e sono consentite le destinazioni d'uso necessarie per una più razionale e funzionale prosecuzione delle attività per cui è ammessa la costruzione di capannoni per la lavorazione e lo stoccaggio dei materiali, di uffici e sale mostra, di servizi igienici e tecnologici, di eventuali alloggi di custodia fino ad un massimo di 180 mq. di Su residenziale per impresa.

Per le aree suddette è fatto obbligo ai titolari delle imprese in attività di provvedere:

- alla recinzione degli spazi adibiti all'attività produttiva e alla regolazione degli accessi carrabili sulla viabilità pubblica secondo le indicazioni impartite dal Comune;
- alla installazione degli impianti igienico-sanitari eventualmente mancanti;
- alla installazione degli impianti di depurazione ritenuti necessari dal Comune in base al parere dei competenti Uffici dell'U.S.L.;
- alla sistemazione, al convogliamento e/o alla depurazione delle acque superficiali;
- al miglioramento delle condizioni ambientali attraverso la demolizione dei manufatti precari, l'ordinato stoccaggio delle merci, la realizzazione dei piazzali di sosta e manovra interni al lotto;
- alla realizzazione delle necessarie aree di parcheggio pubblico.

L'attività edilizia delle zone di cui al presente articolo è consentita per intervento diretto nel rispetto dei criteri generali di intervento di cui al precedente art. 19.8 e con l'osservanza dei seguenti indici e delle seguenti prescrizioni:

- a) S_m = intera superficie del lotto destinata all'attività produttiva dell'impresa richiedente la concessione, così come risulta documentato dal certificato storico catastale riferito alla data di adozione del P.R.G.;
- b) U_f = (per gli spazi coperti o edificati) 0,30 mq./mq. di superficie del lotto di intervento, comprensivi della eventuale superficie residenziale;
- c) Q = massimo 30% della superficie del lotto;
- d) H_{max} = in relazione alle esigenze;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

e) VI = ≥ 1 ;

f) Distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente con un minimo di m.7,50 per le parti in ampliamento, le nuove costruzioni, le demolizioni e ricostruzioni;

g) Distanza minima dai fabbricati esterni al lotto = metri 10;

h) Distanza minima dalle strade = quella esistente, con un minimo di m.10 per le parti in ampliamento, le nuove costruzioni, le demolizioni e ricostruzioni, con l'obbligo di rispettare i limiti di arretramento riportati sulle tavole di P.R.G. se superiori e comunque in conformità all'art. 10.2 delle presenti norme;

i) Parcheggi inerenti le costruzioni e garages = vedi l'art. 6;

l) Aree permeabili sistemate a verde = minimo 10% della superficie del lotto d'intervento;

m) Parcheggi pubblici = minimo 200 mq. per azienda posti esternamente alla recinzione;

n) Opere e aree di U1 = quelle previste nel progetto.

La richiesta di concessione ad edificare è subordinata alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il quale i richiedenti si impegnano alla realizzazione delle opere di U1 mancanti e al pagamento dei contributi di concessione.

Art. 19.10 - Zona produttiva destinata alla lavorazione e alla commercializzazione di marmi e prefabbricati per l'edilizia

Tale zona coincide con le parti del territorio comunale attualmente utilizzate per il taglio, la lavorazione e la commercializzazione di marmi e di materiali lapidei, nonché per la costruzione, la lavorazione ed il commercio di componenti prefabbricati di finitura per l'edilizia, esistenti alla data di adozione delle presenti Norme.

In tale zona sono prescritti gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni ambientali dello stato di fatto e sono consentite le destinazioni d'uso necessarie per una più razionale e funzionale prosecuzione delle attività per cui è ammessa la costruzione di capannoni per la lavorazione e lo stoccaggio dei materiali, di uffici e sale mostra, di servizi igienici e tecnologici, di eventuali alloggi di custodia fino ad un massimo di 180 mq. di Superficie utile residenziale per impresa.

L'attività edilizia è consentita nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui al 6° e 7° comma del precedente articolo 19.9.

Art. 19.11 - Zona produttiva destinata all'attività estrattiva

Tale zona coincide con le aree incluse nel P.A.E. vigente nel Comune alla data di adozione del P.R.G. in variante generale.

La disciplina urbanistico-attuativa è quella del P.A.E. vigente adottata dal Comune ai sensi della L.R. 2.5.1978 n. 13 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

Qualora dovesse scadere il periodo di validità del P.A.E. durante la validità della presente Variante Generale al P.R.G., rimarrà in vigore la zonizzazione del P.A.E. e ciascuna zona sarà assoggettata ai seguenti articoli delle Norme della Variante:

- “Aree destinate ad escavazione”; vincolo tipo D : “fasce di rispetto”; vincolo tipo E : “aree di ripristino, consolidamento e ricostruzione della copertura vegetale”; vincolo tipo F : “aree destinate a rimboschimento e/o recupero agricolo”; “aree destinate a recupero agrario e/o forestale con utilizzo a scopo industriale del materiale di risulta” = soggette all’art. 21.2 delle N.T.A. della Variante Generale “Zona agricola soggetta a vincolo idrogeologico.
- Vincolo tipo A : “aree boscate da salvaguardare”; vincolo tipo B : “aree boscate con previsione di svincolo e cambio di coltura per destinazione di cava” = soggette all’art. 21.3 delle N.T.A. della Variante Generale “Zona boscata e destinata a bosco o pascolo”.
- Vincolo tipo C : “emergenze naturali di valore paesaggistico da salvaguardare” = soggetta all’art. 21.11 delle N.T.A. della Variante Generale “Zona di rispetto paesaggistico ambientale”.

Art. 19.12 - Zona produttiva destinata alla lavorazione di materiali di cava esterna al P.A.E.

Tale zona coincide con le parti di territorio comunale adibite, alla data di adozione delle presenti Norme, allo stoccaggio e alla lavorazione di materiali di cava esterne al P.A.E., sia in funzione di attività estrattive che si esercitano nell’ambito del territorio comunale, sia in funzione di attività estrattive che si esercitano o che possono esercitarsi al di fuori del Comune.

Le destinazioni d’uso sono quelle relative all’esercizio di attività di stoccaggio e prima lavorazione e commercializzazione dei materiali di cava, siano essi materiali argillosi o lapidei che avvengono con finalità produttive di carattere industriale per cui è consentita la costruzione di capannoni, attrezzature ed impianti quali essiccatoi, mulini, frantoi, centrali di betonaggio e di lavorazione dei conglomerati bituminosi, spazi coperti per la lavorazione dei materiali di cava e la sosta al coperto delle macchine operatrici e degli automezzi di trasporto, uffici, attrezzature, impianti tecnologici ed impianti di carattere aziendale o interaziendale, nonchè la costruzione di alloggi di custodia per i titolari o il personale minimo di sorveglianza degli impianti nella misura massima di un alloggio per impresa di superficie utile a 180 mq.

Gli interventi previsti sono quelli elencati e descritti ai punti 5 - 6 - 7 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 dell’art. 16 da attuarsi per intervento diretto convenzionato.

Le istanze di concessione e le autorizzazioni ad intervenire sono pertanto subordinate alla stipula di una convenzione (o atto unilaterale d’obbligo) con la quale i soggetti richiedenti si impegnano:

- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie (strade, parcheggi, fognature ed eventuali impianti di depurazione richiesti dal Comune su parere dei competenti Uffici dell’U.S.L.;
- alla delimitazione con picchetti inamovibili o recinzione degli spazi adibiti all’attività produttiva;
- alla regolazione degli accessi carrabili sulla pubblica viabilità secondo le indicazioni del Comune;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

- alla sistemazione delle aree cortilive; al convogliamento e/o alla depurazione delle acque superficiali;
- alla realizzazione degli interventi edificatori e sul suolo atti a garantire il miglioramento delle condizioni ambientali e di lavoro;
- alla piantumazione e alla sistemazione degli spazi cortilivi di pertinenza dei fabbricati eventualmente esistenti o previsti sul lotto di intervento, nella misura da concordare col Comune in sede di convenzionamento degli interventi;
- allo smantellamento degli impianti amovibili e alla sistemazione delle aree come definito in sede di convenzione, qualora cessi l'attività.

La predisposizione dei progetti d'intervento e la successiva edificazione e/o l'installazione degli impianti di lavorazione dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- a) S_m = perimetro di comparto unitario d'intervento riportato sulle tavole di P.R.G.;
- b) U_f = massimo 0,30 mq./mq. di S_f . comprensivo delle S_u residenziali e con esclusione degli spazi di stoccaggio e lavorazione scoperti;
- c) Q = massimo 20% della Superficie fondiaria (riferito solo agli impianti coperti);
- d) V_l = quello esistente per le parti edificate; ≥ 1 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- e) Distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente per le parti edificate; m.10 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- f) Distanza minima dalle strade = quella esistente, con un minimo di m.10 per le parti in ampliamento, le nuove costruzioni, le demolizioni e ricostruzioni, con l'obbligo di rispettare i limiti di arretramento riportati sulle tavole di P.R.G. se superiori e comunque in conformità all'art. 10.2 delle presenti norme;
- g) H_{max} = in relazione alle esigenze;
- h) Parcheggi inerenti le costruzioni e garages = vedi l'art. 6;
- i) Parcheggi pubblici = minimo 15 posti macchina per impresa con un minimo assoluto di 200 mq.;
- l) Aree e opere di U_1 = quelle definite in sede di convenzione in base alle presenti Norme e al progetti d'intervento.

Art. 20 - Zone di uso pubblico e di interesse generale

Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee F e G di cui agli artt. 13 e 41 della L.R. 47/78 e successive modificazioni, attualmente occupate da servizi di carattere comprensoriale, comunale, urbano e di quartiere, ovvero destinate nel P.R.G. alla realizzazione

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

"ex novo" di servizi pubblici e di carattere pubblico, di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, di aree a verde pubblico attrezzato, di parchi pubblici, di attrezzature sociali e collettive, di attrezzature sportive coperte e scoperte, di parcheggi pubblici in conformità alla simbologia riportata sulle Tavole di zonizzazione del P.R.G. e, ove la stessa non sia specificata, in conformità ai progetti esecutivi d'intervento approvati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale.

Nei casi in cui dette aree ricadano in zone soggette a Piano Particolareggiato di iniziativa privata, a piano di recupero, a concessione convenzionata o a comparto unitario d'intervento, possono costituire fino alla sua concorrenza le quote di area per opere di urbanizzazione secondaria previste a carico del lottizzante o del concessionario.

Le zone di uso pubblico e di interesse generale previste nel P.R.G. si suddividono in :

- Zona omogenea "F" per servizi sovracomunali art. 20.1;
- Zona omogenea "F" per parchi sovracomunali art. 20.2;
- Zona omogenea "G" per servizi comunali e di quartiere art. 20.3;
- Zona omogenea "G" per verde pubblico urbano e di quartiere art. 20.4;
- Zona omogenea "G" per servizi e attrezzature sportive di livello comunale art. 20.5;
- Zona omogenea "G" per servizi di supporto alla attività produttiva art. 20.6 ;
- Zona omogenea "G" per servizi tecnologici e anonari di livello comunale art. 20.7;
- Zone omogenee "F" e "G" destinate a parcheggio pubblico art. 20.8;
- Zona destinata alla viabilità e fasce di rispetto stradale art. 20.9.

Gli interventi previsti dal P.R.G. per le zone pubbliche e di interesse generale sono sempre ammessi secondo le disposizioni di cui agli articoli seguenti purchè compatibili con il Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Art. 20.1 - Zone omogenee "F" per servizi sovracomunali.

Le destinazioni d'uso consentite in queste zone sono quelle di attrezzature pubbliche e di uso pubblico e collettivo secondo la simbologia riportata nelle Tavole di azzonamento del P.R.G. (scuole, attrezzature sportive, sanitarie, tecnologiche) con possibilità di costruire anche alloggi di custodia fino ad un massimo di un alloggio \leq di 180 mq. per intervento.

Gli interventi consentiti sono quelli elencati e descritti all'art. 16 da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e criteri :

- a) S_m = è in relazione ai progetti esecutivi;
- b) U_f = 0,60 mq./mq. di S_f ;
- c) Q = massimo 50% della S_f ;
- d) V_l = quello esistente per le parti edificate; $\geq 0,5$ per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- e) Distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente per le parti edificate; 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

f) Distanza minima dalle strade = quella esistente per le parti edificate, con l'obbligo di rispettare i limiti di arretramento riportati sulle tavole di P.R.G. se superiori e comunque in conformità all'art. 10.2 delle presenti norme;

g) H max = 10 metri;

h) Aree permeabili sistemate a verde = minimo 30% della Sf;

i) Parcheggi inerenti le costruzioni e garages = vedi l'art. 6;

l) Parcheggi pubblici esterni alla eventuale recinzione = vedi l'art. 5;

m) Opere di U1 = quelle previste nel progetto d'intervento.

Quando nelle zone omogenee di cui al presente articolo ricadano edifici di valore monumentale e tipologico, architettonico o edifici di valore ambientale, gli interventi sull'esistente dovranno avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute ai successivi artt. 22.4 - 22.5 e 22.6 delle presenti Norme.

Art. 20.2 - Zone omogenee "F" per parchi sovracomunali.

In queste zone in attesa della realizzazione del progetto di parco sovracomunale, è prescritta la conservazione e la manutenzione del verde esistente con obbligo di richiedere l'autorizzazione al Comune per l'eventuale abbattimento di alberi d'alto fusto che si rendesse necessario per cause di forza maggiore.

Sono invece consentiti gli interventi colturali atti a conservare il patrimonio floristico e a garantire la normale coltivazione degli appezzamenti destinati nello stato di fatto alle produzioni agricole con divieto assoluto della messa a coltura di appezzamenti sistemati a parco o giardino.

Per gli edifici esistenti ricadenti nella zona omogenea di cui al presente articolo, sono consentiti unicamente gli interventi di cui ai punti 1 - 2 - 3 dell'art. 16 delle presenti Norme da attuarsi per intervento diretto e in base ai vincoli tipologico-architettonico riportati per ciascun edificio sulle Tavole di zonizzazione del P.R.G.

La realizzazione del parco sovracomunale dovrà avvenire attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica finalizzato:

- alla conservazione del verde esistente e dell'impianto di parco originario;
- al restauro e al risanamento dei fabbricati di valore monumentale e tipologico, architettonico, secondo i criteri di intervento dettati ai punti 1 - 2 - 3 dell'art. 16;
- al recupero degli spazi originariamente sistemati a parco che si trovano in stato di abbandono e degrado con interventi di potenziamento e miglioramento del verde esistente;
- alla attrazzatura del parco per una sua funzionale e corretta utilizzazione da parte della collettività, con divieto tuttavia della costruzione di nuovi edifici e di ampliamento di quelli esistenti;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

- alla realizzazione dei necessari spazi di parcheggio pubblico.

Art. 20.3 - Zona omogenea "G" per servizi comunali e di quartiere.

In tali zone è consentita la costruzione di scuole per l'istruzione dell'obbligo, scuole materne, asili nido, centri sociali, centri culturali, attrezzature civiche, attrezzature religiose, centri sanitari, biblioteche, teatri ed altre attrezzature pubbliche che, per finalità e funzioni, rientrano nei servizi di livello comunale e di quartiere, di cui ai punti a) e b) della lettera B dell'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

Oltre alle attrezzature e ai servizi di cui al precedente comma, è consentita la realizzazione di alloggi di custodia nella misura di volta in volta prevista nei progetti approvati dal Comune.

Gli interventi consentiti sono quelli elencati e descritti all'art. 16 da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e criteri :

- a) S_m = superficie dell'area di pertinenza di ogni singolo servizio come viene deliberata in sede di approvazione dei progetti esecutivi;
- b) $U_f = 0,60$ mq./mq. di S_f ;
- c) Q = massimo 50% della S_f ;
- d) V_l = quello esistente per le parti edificate; $\geq 0,5$ per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- e) Distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente per le parti edificate; 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- f) Distanza minima dalle strade = quella esistente per le parti edificate, con l'obbligo di rispettare i limiti di arretramento riportati sulle tavole di P.R.G. se superiori e comunque in conformità all'art. 10.2 delle presenti Norme;
- g) $H_{max} = 14,50$ metri salvo esigenze particolari;
- h) Aree permeabili sistemate a verde = minimo 30% della S_f ;
- i) Parcheggi inerenti le costruzioni e garages = vedi l'art. 6;
- l) Parcheggi pubblici esterni alla eventuale recinzione = vedi l'art. 5;
- m) Opere di U_1 = quelle previste nel progetto d'intervento.

Quando nella zona omogenea di cui al presente articolo ricadano edifici di valore monumentale e tipologico, architettonico o edifici di valore ambientale, gli interventi sull'esistente dovranno avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute ai successivi artt. 22.4 - 22.5 e 22.6 delle presenti Norme.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 20.3.a - "Zona G per servizi comunali e di quartiere: comparto nuovo polo scolastico di Tressano".

Il presente articolo integra l'art. 20.3 delle NTA vigenti, in quanto impone la modalità di attuazione mediante progetto di inquadramento urbanistico esteso all'intera zona, con possibilità di dare esecuzione ai singoli interventi edificatori anche per stralci funzionali.

Per la zona G distinta catastalmente al fg. 34 mappali 16, 17 e 462 parte, individuata come comparto unitario di intervento di cui alla presente variante, le zone destinate a verde dovranno prioritariamente essere dislocate nella porzione di area contraddistinta con il simbolo ♣ sulla cartografia di variante, ricompresa in zona di particolare interesse paesaggistico e ambientale di cui all'art. 13 del PTCP.

La superficie territoriale del comparto è pari a mq 30.956, di cui mq 21.255 destinati all'edificazione delle opere scolastiche e mq 9.701 destinati a verde pubblico.

Si riporta di seguito la tabella dei dati dimensionali e degli standard principali da garantire nello sviluppo del progetto di Inquadramento Urbanistico del comparto, individuato nella cartografia di PRG di variante da attuarsi anche per stralci funzionali.

St	Ut	Su max	Q	S perm.	Hmax
30.956 mq	0,60 mq/mq	18.573 mq	0,60 mq/mq di St	≥ 30% St	14,50 m

In fase di progetto dovranno essere tenute in considerazione tutte le indicazioni di carattere geologico-geotecnico contenute nelle relazioni allegate alla variante urbanistica, che assumono pertanto carattere di cogenza.

Art. 20.4 - Zona omogenea "G" per verde pubblico urbano e di quartiere

In tali zone sono consentiti unicamente interventi sul suolo atti a mantenere, potenziare e qualificare i parchi pubblici esistenti e a realizzarne di nuovi nel rispetto delle indicazioni zonali del P.R.G. in variante generale.

A tal fine è richiesta nelle aree in argomento la piantumazione del verde; la sistemazione e l'inerbimento delle aree libere o la loro attrezzatura con viali, panchine, giochi amovibili, pubblica illuminazione e arredo urbano; la creazione delle necessarie aree da riservare a parcheggio pubblico, conformemente ai progetti esecutivi approvati in sede di convenzionamento degli interventi con i privati, ovvero predisposti con progetto specifico dal Comune medesimo.

Nelle aree destinate a verde pubblico urbano o di quartiere è inibita l'attività edificatoria, fatta eccezione per l'eventuale recupero di strutture edificate esistenti, fattibile solo se finalizzato all'uso pubblico dei contenitori e se operato secondo le forme del restauro e del risanamento conservativo, del ripristino tipologico, della demolizione e della ristrutturazione edilizia, di cui ai punti 1-2-3-4-5-7 dell'Art.16 da applicarsi in base alla classificazione tipologica degli edifici, riportata sulle tavole di P.R.G.

Nelle suddette zone è consentita la collocazione di chioschi, edicole ed altre strutture private a titolo precario, solo su apposite concessioni del Sindaco.

In ogni caso le strutture di cui al precedente comma non potranno avere Superficie coperta superiore a 50 mq. ed altezza massima superiore a m. 3,50.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 20.5 - Zona omogenea "G" per servizi ed attrezzature sportive di livello comunale.

In tali zone è consentita la costruzione di impianti, attrezzature e manufatti per la pratica sportiva, il gioco, l'attività motoria e per il tempo libero, purchè non configurabili come strutture di carattere privatistico a fini di lucro e con esclusione esplicita di balere, dancings, discoteche, nights, ritrovi e ristoranti e strutture privatistiche assimilabili.

Gli interventi in tale zona sono attuati dall'Amministrazione Comunale o da Enti e Società di diritto pubblico che abbiano titolo ad intervenire ai sensi della legge vigente in materia.

Qualora tuttavia si proceda attraverso assegnazione delle aree in diritto di superficie e stipula di apposita convenzione che prevede anche l'uso pubblico degli impianti, da deliberare in Consiglio Comunale, è consentito l'intervento anche a Società sportive, o a soggetti privati, che intendano realizzare attrezzature destinate alla pratica sportiva.

Gli interventi consentiti sono quelli elencati e descritti all'art. 16 da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei criteri sopraesposti e con l'osservanza dei seguenti indici :

- a) S_m = superficie dell'area asservita all'impianto in sede di approvazione dei progetti esecutivi;
- b) Q = massimo 30% della A.I. (Area di Insediamento), come definita all'art. 7.3 delle presenti Norme;
- c) $U_f = 0,30$ mq./mq. della A.I. (limite da osservarsi solo per eventuali impianti coperti);
- d) V_l = quello esistente per le parti edificate; $\geq 0,5$ per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- e) Distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente per le parti edificate; 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- f) Distanza minima dalle strade = quella esistente per le parti edificate, con l'obbligo di rispettare i limiti di arretramento riportati sulle tavole di P.R.G. se superiori e comunque in conformità all'art. 10.2 delle presenti norme;
- g) $H_{max} = 10$ metri salvo esigenze particolari;
- h) Aree permeabili sistemate a verde = minimo 30% della A.I.;
- i) Parcheggi inerenti le costruzioni e garages = vedi l'art. 6;
- l) Parcheggi pubblici esterni alla eventuale recinzione = vedi l'art. 5;
- m) Opere di U_1 = quelle previste nel progetto d'intervento.

Quando nella zona omogenea di cui al presente articolo ricadano edifici di valore monumentale e tipologico, architettonico o edifici di valore ambientale, gli interventi sull'esistente dovranno avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute ai successivi artt. 22.4 - 22.5 e 22.6.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 20.6 - Zona omogenea "G" per servizi di supporto all'attività produttiva.

Tale zona coincide con le aree già occupate o riservate, alla costruzione di strutture e servizi di carattere collettivo a specifico supporto dell'attività produttiva artigianale e/o industriale quali mense, locali di ritrovo, sale da gioco, sale di lettura, attrezzature ricreative, impianti sportivi, attrezzature per il tempo libero ed altre strutture assimilabili, tutte comunque aventi carattere aziendale o interaziendale e finalizzate al miglioramento delle condizioni di vita dei lavoratori occupati nelle diverse aziende, ai sensi dell'art. 46, 5° comma, della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

Le aree costituenti la zona omogenea di cui al presente articolo, sono specificamente individuate sulle Tavole di zonizzazione del P.R.G.

Potranno inoltre essere reperite nuove aree negli interventi di riordino e ristrutturazione urbanistica relativi a zone produttive già insediate alla data di adozione del P.R.G. (in variante generale) e nelle zone comunque assoggettate ad intervento urbanistico preventivo o a concessione edilizia convenzionata per effetto dei disposti dell'art. 19 delle presenti Norme.

Gli interventi consentiti sono quelli elencati e descritti all'art. 16 da attuarsi per intervento diretto nel rispetto degli indici di seguito riportati, che vanno applicati solo in riferimento alle aree destinate specificamente agli scopi di cui al presente articolo :

- a) Sm = superficie del lotto individuato nelle Tavole di P.R.G. oppure in sede di convenzionamento degli interventi;
- b) $U_f = 0,50$ mq./mq. della superficie del lotto riservato alla costruzione dei servizi di supporto all'attività produttiva fatti salvi i casi in cui dette aree di servizio sono ricavate nell'ambito di strutture edificate esistenti per le quali potrà essere conservato ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale l'indice di utilizzazione fondiaria esistente nello stato di fatto;
- c) Q = massimo 50% del lotto riservato alla costruzione dei servizi di supporto all'attività produttiva fatti salvi i casi di recupero di strutture edificate esistenti per le quali potrà essere conservato ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, il rapporto di copertura esistente nello stato di fatto;
- d) VI = quello esistente per le parti edificate; $\geq 0,5$ per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- e) Distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente per le parti edificate; 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- f) Distanza minima dalle strade = quella esistente per le parti edificate, con l'obbligo di rispettare i limiti di arretramento riportati sulle tavole di P.R.G. se superiori e comunque in conformità all'art. 10.2 delle presenti norme;
- g) H max = 10 metri;
- h) Aree permeabili sistemate a verde = minimo 30% della Sf o quelle esistenti nel caso di recupero di strutture edificate;
- i) Parcheggi inerenti le costruzioni e garages = vedi l'art. 6;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

l) Parcheggi pubblici esterni alla eventuale recinzione = vedi l'art. 5;

m) Opere di U1 = quelle previste nel progetto d'intervento.

Quando nella zona omogenea di cui al presente articolo ricadano edifici di valore monumentale e tipologico-architettonico o edifici di valore ambientale, gli interventi sull'esistente dovranno avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute ai successivi artt. 22.4 - 22.5 e 22.6.

Art. 20.7 - Zona omogenea "G" per servizi tecnologici o anonari di livello comunale.

Tale zona coincide con le aree già occupate o riservate alla costruzione di servizi tecnologici o anonari di livello comunale, quali autorimesse comunali, macelli, magazzini e rimesse per depositi vari della pubblica amministrazione, strutture edificate, comunque conseguenti alla predisposizione dei servizi a rete ivi compresi i depuratori, laboratori e officine di riparazione della pubblica amministrazione, strutture pubbliche inerenti l'annona di livello comunale, cimiteri e strutture necessarie per l'igiene pubblica con esclusione comunque delle discariche pubbliche e degli impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani che, ove esistenti, sono sottoposti nel P.R.G. a specifica zonizzazione.

In tale zona sono consentiti gli interventi elencati e descritti al precedente art. 16 da attuarsi per intervento diretto.

Si applicano gli indici di cui all'art. 19.2.

Art. 20.8 - Zone omogenee "F" e "G" destinate a parcheggio pubblico.

Tali zone coincidono con le aree riservate a parcheggio pubblico o di uso pubblico di livello urbano, di quartiere o di complesso insediativo di cui alle lettere f) e g) dell'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

Le aree costituenti la zona omogenea di cui al presente articolo sono di norma individuate sulle Tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000.

In ogni caso in sede di intervento edificatorio vanno sempre rispettati gli standards minimi prescritti per ciascuna categoria di edifici dalle presenti Norme.

L'individuazione delle aree di parcheggio pubblico nell'ambito delle zone sottoposte nel P.R.G. ad intervento urbanistico preventivo o a comparto unitario di intervento, o a concessione edilizia convenzionata, ha valore indicativo sia per quanto concerne l'ubicazione che per quanto concerne la quantità, dovendosi comunque in dette zone garantire per ciascuna destinazione d'uso dei fabbricati in progetto, le quantità minime richieste dalla tabella di cui all'art.5 delle presenti Norme e dovendosi predisporre la soluzione definitiva dell'assetto urbanistico del comparto in conformità ai progetti planovolumetrici approvati dal Consiglio Comunale.

Le aree di parcheggio pubblico sono inedificabili e non potranno essere occupate da costruzioni di nessun genere anche se amovibili o prefabbricate.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 20.9 - Zona destinata alla viabilità e fasce di rispetto stradale.

In tali zone sono consentiti tutti gli interventi edificatori e di sistemazione del suolo finalizzati alla manutenzione, razionalizzazione e nuova realizzazione delle strade, dei nodi stradali, delle infrastrutture tecnologiche necessarie al corretto esplicarsi della circolazione veicolare e pedonale, nonché la manutenzione e la nuova realizzazione degli impianti tecnologici a rete previa autorizzazione degli uffici competenti in relazione alle diverse categorie di strade e nel rispetto della normativa urbanistica e delle procedure vigenti nel Comune.

In conformità ai disposti di cui all'art. 2 del D.L. 30/4/92 n.285 e succ.mod. "Nuovo Codice della Strada" le strade di P.R.G. sono classificate secondo le seguenti categorie :

a) Strada extraurbana secondaria statale:

classificata di tipo C lettera A ai sensi dell'art.2 del D.L.285 (S.S. fondovalle n.486);

b) Strada extraurbana secondaria provinciale:

classificata di tipo C lettera C ai sensi dell'art.2 del D.L.285 (S.P.75 Castellarano-S.Valentino-Rondinara, S.P.27 Roteglia-Baiso);

c) Strada extraurbana secondaria comunale:

classificata di tipo C lettera D ai sensi dell'art.2 del D.L.285 (strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine, che congiunge il capoluogo con le frazioni o le frazioni fra loro);

d) Strada extraurbana locale:

classificata di tipo F lettera D ai sensi dell'art.2 del D.L.285 (strada opportunamente sistemata, non facente parte degli altri tipi di strade. Sono qui ricomprese le strade vicinali, cioè private di uso pubblico);

e) Strada urbana di quartiere comunale:

classificata di tipo E lettera D ai sensi dell'art.2 del D.L.285;

f) Piste ciclabili e pedonali, pubblici o di uso pubblico.

La profondità delle fasce di rispetto stradale è quella prevista dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada: DPR 16/12/92 n.495 e DPR 26/4/93 n.147, ferma restando la possibilità del P.R.G. di stabilire profondità superiori.

Le strade extraurbane secondarie statali di cui al punto a) del presente articolo sono accessibili solo attraverso i nodi indicati sulle Tavole di P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000, oltre a quelli esistenti, la eventuale immissione di strade di categoria inferiore dovrà essere sottoposta a preventivo parere favorevole degli uffici competenti dell'Ente proprietario della viabilità primaria di cui al presente comma e, solo successivamente, formare oggetto di apposito provvedimento di variante al P.R.G. da adottarsi ai sensi dell'art. 15, lettera a), della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

Le strade extraurbane secondarie provinciali di cui al punto b) del presente articolo sono accessibili dai nodi riportati sulle Tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000 e dagli accessi veicolari esistenti e regolarmente autorizzati prima della data di adozione del P.R.G. in variante, fatte salve comunque le misure di razionalizzazione degli accessi medesimi. Eventuali nuove immissioni sono consentite a distanza di 250 metri rispetto a quelle esistenti solo se regolarmente autorizzate dall'Ente Pubblico competente e purchè comunque conseguenti ad interventi edificatori da attuarsi sempre nel rispetto delle previsioni zonali e normative del P.R.G.

Le strade extraurbane secondarie comunali di cui al punto c) del presente articolo sono accessibili in qualunque punto dai lotti edificati esistenti alla data di adozione del P.R.G. e dalle

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

nuove costruzioni che verranno autorizzate dal Comune nel rispetto delle previsioni zonali e normative del P.R.G. medesimo.

Le strade extraurbane locali di cui al punto d) del presente articolo, sono accessibili in qualunque punto coi limiti e le prescrizioni dettate per le strade di cui al punto c).

Le strade urbane di quartiere comunali di cui al punto e) del presente articolo sono accessibili in qualunque punto da lotti edificati o edificabili, salvaguardando comunque il sistema di mobilità ciclabile e pedonale pubblico o di uso pubblico riportato sulle Tavole di zonizzazione del P.R.G.

Le caratteristiche tecniche minime richieste per le diverse categorie di strade di cui al presente articolo, sono quelle illustrate nella tabella allegata in calce al presente articolo.

Tra le zone destinate alla viabilità sono comprese anche le fasce di rispetto stradale, che vengono a determinarsi in funzione dei limiti di arretramento della edificazione individuati sulle Tavole di zonizzazione del P.R.G.

Le fasce di rispetto stradale comprendono pertanto le aree comprese tra il ciglio stradale esistente o di progetto e la linea che evidenzia il limite minimo di arretramento della nuova edificazione.

All'interno delle fasce di rispetto alla viabilità l'indicazione grafica delle sedi stradali e dei nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo di intervento approvato dal Comune e dall'Ente Pubblico che ne abbia competenza ai sensi di legge.

Le fasce di rispetto relative alla viabilità di progetto indicata sulle Tavole di zonizzazione del P.R.G. stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta delle aree in esse comprese.

In dette fasce è invece consentito, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che dovranno essere collocati ad una reciproca distanza comunque non inferiore a 500 metri, salvo maggiore distanza prevista dai Regolamenti stradali della Amministrazione Provinciale e dello Stato.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale del P.R.G., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti 12 e 13 dell'art. 16 delle presenti Norme, semprechè l'edificio oggetto dell'istanza di concessione o autorizzazione non costituisca grave intralcio alla sicurezza della circolazione o ostacolo per la realizzazione dei programmi di intervento sulla rete viabilistica programmati dagli Enti Pubblici nel periodo di validità del P.R.G.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Tipo	Velocità	corsie	Sezione	Soste	Attrav	Accessi
	prog.km/h	prev	minima	veicol.	pedonali	veicolari
a) EXTRAURBANA SECOND.STATAL E	70	3	10,50	Solo in piazzole	Solo sotto/ sovrappasso	Solo nodi P.R.G.
b) EXTRAURBANA SECOND. PROVINCIALE	70	2	7,50	Solo in piazzole	Solo se regolament.	Dist.min. 250 m.
c) EXTRAURBANA SECOND.COMUN ALE	50	2	7,50	Solo se regolament.	Liberi	Solo per costr.agricole
d) EXTRAURBANA LOCALE	50	2	6,00	Solo se regolament.	Liberi	Solo per costr.agricole
e) EXTRAURBANA VICINALE	50	2	5,00	Libere	Liberi	Solo per costr.agricole
f) URBANA DI QUARTIERE COM.	40	2	6,00	Libere	Liberi	In conformità al P.R.G.
g) PISTE CICLABILI	/	2	1,80	Vietata	/	/
h) PEDONALE PUBBL. O DI USO PUBBLICO	/	2	0,90	Vietata	/	/

**LIMITI DI ARRETRAMENTO PER LA NUOVA EDIFICAZIONE RICOSTRUZIONE O
 AMPLIAMENTI FRONTEGGIANTI LE STRADE**

CLASSIFICAZIONE STRADE (art.2 C.d.S.)	Fuori dai centri ab.	Fuori dai centri abitati ma all'interno di zone ad intervento diretto	Entro i centri abitati
C) EXTRAURBANA SECOND.STATALE	30 m.	10 m.	/
C) EXTRAURBANA SECOND.PROVINCIALE	30 m.	10 m.	/
C) EXTRAURBANA SECOND.COMUNALE	30 m.	10 m.	/
F) EXTRAURBANA LOCALE	20 m.	In conformità alle norme di zona om.	/
F) EXTRAURBANA VICINALE	10 m.	In conformità alle norme di zona om.	/
E) URBANA DI QUARTIERE COM.	/	In conformità alle norme di zona om.	In conformità alle norme di zona om.
PISTE CICLABILI E PEDONALI	/	In conformità ai progetti di intervento e alle norme di zona omogenea	

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

ART. 20.10 – “Zona omogenea G – Ambiti di interesse pubblico per l’installazione di impianti fissi per la telefonia mobile

La norma individua gli ambiti, in coerenza con i vigenti vincoli ambientali e territoriali, dove sono ammissibili le installazioni di impianti fissi per la telefonia mobile, aventi carattere infrastrutturale e di servizio pubblico.

All’interno degli ambiti individuati nelle tavole del vigente P.R.G. gli impianti normati dal presente articolo potranno essere installati con intervento edilizio diretto in conformità ai progetti esecutivi approvati di volta in volta dall’Amministrazione Comunale, nel rispetto degli indici stabiliti dalle presenti norme, dai regolamenti comunali e dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia di tutela della salute e la salvaguardia dell’ambiente dall’inquinamento elettromagnetico..

Indici e definizioni:

Superficie di intervento: minima 100 mq
massima 150 mq

Distanza dai confini: 5 ml

Distanza minima dai fabbricati con permanenza di persone: 50 ml

La distanza può essere ridotta, fatto salve le obbligatorie verifiche e misurazioni delle emissioni di onde elettromagnetiche al fine di valutare l’idoneità igienico-sanitaria, nei casi di edifici in proprietà dei richiedenti l’autorizzazione all’installazione o i concedenti o i venditori o i locatori del terreno su cui si installerà la struttura.

Per gli impianti esistenti, la distanza non è da osservarsi, fatto salvo il rispetto dei limiti dettati dalla Normativa vigente in materia di tutela del rischio da inquinamento elettromagnetico.

Uf : 0,15 mq/mq

Distanza dalla strada: si fa riferimento al Codice della Strada o se minore come da specifica autorizzazione del proprietario.

Concentrazione degli impianti:

Al fine di promuovere la concentrazione degli impianti, le strutture dovranno essere realizzate, all’interno dell’ambito, nelle vicinanze di quelle esistenti, con l’obbligo di utilizzare, quando tecnicamente possibile, i sostegni metallici preesistenti.

Per i nuovi impianti è obbligatorio dimensionare le strutture in modo da poter ospitare sul singolo polo almeno l’installazione di n° 3 gestori.

H max: 25 ml

Particolari esigenze difformi dal progetto dovranno essere documentate dal richiedente.

H max edifici di competenza: 2,50 ml

- Gli impianti che non garantiscono i limiti di Legge dovranno essere irrevocabilmente modificati al fine dell’ottenimento dei limiti.

L’ottenimento della concessione all’installazione di nuovi impianti per il richiedente è subordinata

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

al riordino ed alla riqualificazione, secondo le indicazioni della Normativa vigente, degli impianti di proprietà del richiedente, già esistenti sul territorio comunale.

Gli impianti esistenti, non ricadenti all'interno degli ambiti stabiliti, termineranno irrevocabilmente la loro attività allo scadere dei contratti stipulati dai gestori in essere al 31.12.2001.

- Il progetto per l'installazione degli impianti dovrà essere corredato, oltre che dai documenti tecnici previsti dalle Norme di Legge e dai regolamenti comunali, da specifica relazione idrogeologica e da elaborati grafici e tecnici per la valutazione dell'inserimento ambientale con particolare attenzione alla minimizzazione dell'impatto visivo, secondo le possibili indicazioni fornite da ARPA e AUSL.

Il progetto dovrà inoltre contenere previsioni ed indicazioni di sistemazione vegetazionale dei lati visibili dell'impianto e proposte cromatiche in armonia con il contesto.

- Al termine di utilizzo dell'impianto di telefonia mobile, è obbligatorio per il richiedente la concessione, l'obbligo di ripristino dei luoghi allo stato di fatto, previa presentazione di apposito progetto da autorizzare.

In sede di presentazione di domanda di concessione all'installazione dell'impianto è obbligatoria la sottoscrizione di apposita convenzione in cui il richiedente si impegna, oltre che al ripristino dello stato dei luoghi, ad accettare in caso di inadempienza di tali opere. L'intervento diretto del Comune con diritto di rivalsa legale ed economica sulla base di specifico impegno economico (fideiussione bancaria), stipulato in fase di convenzione.

- All'interno dell'ambito sono ammessi i soli interventi di risanamento idrogeologico e la costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo.

- Gli indici e le definizioni del presente articolo vanno in deroga da quanto stabilito dalle norme di zona in cui ricade l'ambito per l'installazioni di impianti fissi per la

ART. 20.11 – “Ambito Ps1 per servizi pubblici soggetto a Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica”

Art. 21 - Zone omogenee " E" destinate all'attività produttiva agricola.

Le zone così individuate dal P.R.G. corrispondono alle zone territoriali omogenee "E" di cui all'art. 2 del D.M. 2.4.1968 n.1444 ed all'art. 40 della L.R. 7.12.1978, n.47 e successive modificazioni.

Nelle zone omogenee di cui al presente articolo l'attività edificatoria e di trasformazione del suolo è regolata dalle disposizioni normative contenute nei successivi punti, che regolamentano ciascuna zona agricola, e dai criteri generali d'intervento di seguito illustrati.

Gli interventi previsti dal P.R.G. per queste zone sono sempre ammessi secondo le disposizioni di cui agli articoli seguenti purchè compatibili con il Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Le disposizioni e le norme previste dal P.R.G. per le diverse zone agricole o boscate rimangono in vigore in quanto non contrastino con zonizzazioni e norme del P.T.P.R., con

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

interessino il sistema forestale boschivo, le zone di tutela naturalistica, le zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità o potenzialmente instabili.

Art. 21.A) - Tipologie edilizie - Destinazioni d'uso ammesse nelle zone agricole.

Nelle zone agricole sono consentite, di norma, le attività pertinenti all'uso agricolo e gli interventi di trasformazione del territorio ad esse corrispondenti, nonché gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente al 23/08/2004, data d'adozione della variante specifica al P.R.G. per la zona agricola, che risulta non più funzionale alla conduzione del fondo, e gli usi compatibili con la tipologia dell'immobile e il contesto ambientale.

Pertanto nelle zone agricole sono ammesse le seguenti costruzioni ed i seguenti interventi:

1. costruzioni rurali ad uso abitazione per i soggetti singoli o associati indicati alla successiva lettera B) del presente articolo e per i loro familiari;
2. costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali o interaziendali quali:
 - fienili, depositi di prodotti agricoli, magazzini e strutture ad essi assimilabili;
 - ricoveri per macchine e attrezzi agricoli, officine di riparazione delle macchine agricole, e relativi spazi interni di servizio quali banchine di carico, deposito di carburante, locali di lavaggio;
 - ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo quali pollai, porcili, conigliere, colombaie e locali assimilabili;
3. costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio degli impianti necessari allo svolgimento di tale attività;
4. costruzioni destinate agli allevamenti di carattere industriale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento delle attività agro-industriali;
5. costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli e zootecnici della azienda singola o associata (cantine, caseifici ed edifici per la lavorazione, prima trasformazione e conservazione di prodotto ortofrutticoli con relativi impianti e locali di servizio);
6. strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle aziende, ma non ad esclusivo servizio di una azienda singola o associata, quali cantine, magazzini frigoriferi, caseifici industriali, rimesse per macchine agricole contoterzisti, magazzini per derrate e strutture assimilabili;
7. serre fisse comportanti trasformazione edilizia del territorio per colture vegetali legate alla conduzione di una azienda agricola;
8. serre fisse comportanti trasformazione edilizia del territorio per colture vegetali non connesse alla conduzione di una azienda agricola (serre industriali);
9. infrastrutture tecniche e di difesa del suolo quali opere di difesa idraulica, canali di bonifica, strade poderali o interpoderali, strade forestali, vasche di accumulo e decantazione dei liquami, bacini artificiali;
10. attività di silvicoltura e attività agrosilvo-pastorale,
11. recupero del patrimonio edilizio esistente al 23/08/2004, data d'adozione della variante specifica al P.R.G. per la zona agricola, che risulta non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo, e usi compatibili con la tipologia dell'immobile e il contesto ambientale, di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 21.B) - Soggetti aventi titolo ad intervenire nelle zone omogenee "E".

Le concessioni e le autorizzazioni per l'attuazione degli interventi di cui alla precedente lettera A) sono rilasciate nel rispetto delle previsioni zonali e normative del P.R.G., ai seguenti soggetti singoli o associati aventi titolo:

- proprietari;
- affittuari e mezzadri, cooperative;
- consorzi di bonifica, consorzi fra i Comuni, Enti Pubblici che statuarimente operano sul territorio e altri soggetti aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti.

In particolare le nuove costruzioni residenziali sono consentite solo quando realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali:

- a) del coltivatore diretto che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito da lavoro ;
- b) dei seguenti soggetti in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.7 della L.R. 5.5.1977 ,n. 18:
 - proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori, dei conduttori interessati e dei loro familiari;
 - proprietari conduttori in economia e loro familiari;
 - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla legge 11/2/1971 n.11 e alla legge 15/9/1964 n.756;
 - cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili;
 - proprietari coltivatori diretti anche se a part-time purchè residenti nel Comune alla data di adozione del P.R.G. e purchè ricavino dall'attività agricola almeno un terzo del loro reddito e ciò anche nel caso in cui non risultino imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi del 1° comma dell'art.7 della L.R. 5.5.1977 ,n. 18.

Art. 21.C) - Interventi consentiti e modalità di attuazione.

Nelle zone agricole sono ammessi, nel rispetto delle previsioni zonali e normative del P.R.G., tutti gli interventi elencati e descritti all'Art. 16 da attuarsi per intervento diretto o preventivo mediante gli strumenti di attuazione sottoelencati:

- a) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, previsti dai piani quinquennali di sviluppo agricolo,
- b) Piani per gli insediamenti produttivi di cui all'Art. 24 lettera d) della L.R.47/78 e succ.mod.,
- c) Piani di sviluppo aziendali o interaziendali, di iniziativa privata, proposti dai soggetti di cui agli Art. 6 e 7 della L.R. 5 Maggio 1977 n.18, che stabiliscono, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, la qualità e quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo,
- d) concessioni gratuite in conformità alle norme del P.R.G. nei soli casi di cui all'Art. 9 della legge 28/1/1977 n.10,
- e) concessioni onerose in conformità alle norme del P.R.G. in tutti gli altri casi previsti dalle presenti Norme e non ricompresi nella concessione gratuita.

Per valutare la conformità degli interventi suddetti alle previsioni di P.R.G., il Sindaco si avvale della Commissione Consultiva Agricola o della Commissione Edilizia integrata ai sensi del terzultimo e penultimo comma dell'Art. 40 della L.R.47/78 e succ.mod.

Le concessioni rilasciate in zona agricola saranno in ogni caso assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso nei limiti indicati all'ultimo comma dell'Art. 10 della legge 28 Gennaio 1977 n.10.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 21.D) - Formazione approvazione e contenuti dei Piani di sviluppo aziendali o interaziendali di cui alla L.R.5/5/1977 n.18

Possono presentare i Piani di sviluppo aziendali o interaziendali i soggetti di cui agli Art. 6 e 7 della legge 5 Maggio 1977 n.18.

La procedura di formazione e approvazione dei Piani di sviluppo aziendale è quella disciplinata dalla L.R. n.50/1984; i Piani, ai sensi del 7° comma dell'Art. 40 della L.R.47/78 e successive modificazioni, possono essere approvati indipendentemente dal conseguimento dei redditi di riferimento previsti dalla Legge Regionale n. 18/1977.

Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale ha il compito di definire e fornire i seguenti elementi:

- la situazione aziendale dell'azienda nel corso dell'anno precedente alla domanda;
- l'obiettivo di reddito previsto in relazione alla mano d'opera presente in azienda alla fine del piano;
- gli orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto in relazione ai tempi di lavoro programmato;
- le condizioni di commercializzazione dei prodotti previsti;
- i programmi di investimenti e il piano dei finanziamenti;
- atti notori, impegnative o certificati comprovanti la reale disponibilità nei tempi utili, delle terre che si intendono eventualmente acquisire.

A tale fine al Piano di sviluppo dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- documentazione comprovante il possesso delle qualifiche e dei requisiti richiesti ai soggetti per l'intervento;
- documentazione sulla disponibilità e sulle forme di conduzione dell'azienda;
- elementi e planimetrie catastali;
- estratto della cartografia 1:5000 del P.R.G. con la perimetrazione delle zone interessate;
- planimetria dello stato di fatto e di progetto dell'azienda e relativi indirizzi produttivi, dimensione degli appezzamenti e ripartizione colturale e infrastrutturale prevista;
- analisi della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale nonché degli occupati già residenti sui fondi;
- relazione sull'attività dell'azienda con indicazione delle produzioni, del patrimonio zootecnico, della produzione lorda vendibile, della quota destinata all'autoconsumo, al mercato, al conferimento a cooperative agricole o altre forme associative e con la indicazione degli investimenti operati o programmati e delle previsioni di sviluppo conseguenti alle opere per cui si richiede la concessione;
- planimetria e descrizione dei fabbricati esistenti e di progetto, con le loro dimensioni e le loro destinazioni d'uso.

In sede di esame istruttorio dovrà essere valutata dai competenti uffici e dalla competente commissione la coerenza del Piano proposto in rapporto:

- alle presenti Norme, alle priorità espresse nel Piano di Sviluppo Economico e Sociale e nel Piano Zonale di sviluppo agricolo e alle prescrizioni del Piano Generale di bonifica eventualmente adottato dagli Enti competenti;
- alle esigenze dell'azienda relativamente a nuovi fabbricati o all'adeguamento e trasformazione di destinazione d'uso degli esistenti;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

- alle disposizioni in materia di inquinamento della legge 10 Maggio 1976, n.319 e successive integrazioni e modificazioni.

Con l'approvazione del Piano di sviluppo aziendale o interaziendale viene determinato un periodo di validità dello stesso non inferiore a 5 anni, durante i quali l'azienda agricola potrà richiedere concessioni solo in conformità al progetto di P.S.A.

Trascorso il periodo di validità previsto, il progetto perde ogni efficacia per le parti non realizzate e qualunque richiesta di concessione è subordinata all'approvazione di un nuovo strumento.

La concessione edilizia rilasciata in attuazione del Piano di sviluppo è, di norma, condizione alla realizzazione entro i termini indicati di tutti gli impegni previsti nel P.S.A.; se scaduti i termini gli impegni assunti non sono stati assolti in tutto o in parte, gli edifici eventualmente realizzati sulla base della suddetta concessione edilizia sono considerati non conformi al progetto approvato e pertanto considerati abusivi, se difformi dalle Norme di P.R.G.

Se il concessionario è in grado di dimostrare che gli inadempimenti sono dovuti a motivi indipendenti dalla sua volontà, il Sindaco, sentito il parere degli organi di partecipazione di cui all'ultimo comma della lettera B) del presente articolo, può concedere una sola proroga nell'attuazione del P.S.A., scaduta inutilmente la quale gli edifici eventualmente realizzati sulla base della concessione di cui al comma precedente saranno considerati abusivi a tutti gli effetti, se difformi dalle Norme di P.R.G.

Art. 21.E) - Unità d'intervento.

Ai fini dell'applicazione degli indici di cui agli articoli successivi, l'unità minima per l'intervento in zona agricola è costituita dall'azienda agricola singola o associata.

Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà e le superfici dei terreni in affitto o con altro titolo di godimento, di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore a 10 anni.

Per la proprietà agricola frazionata, possono essere presi in considerazione anche terreni non contigui, purchè appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi nell'ambito di zone agricole, anche se detti terreni sono situati in due o più Comuni contermini: in questo caso ogni intervento sul territorio deve essere segnalato ad entrambi i Comuni.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati di proprietà dell'azienda agricola, la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo viene sottoscritto dai proprietari interessati attraverso un atto unilaterale d'obbligo corredato da tutte le planimetrie e dagli estratti catastali dei terreni vincolati e viene registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti la concessione.

Il vincolo di inedificabilità decade unicamente con la demolizione dei fabbricati ad esso relativi e alla trasmissione all'Amministrazione Comunale di copia conforme degli atti ufficiali di cancellazione.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

Ai fini della formazione dell'unità minima d'intervento e per il calcolo degli standards e degli indici insediativi di cui ai successivi articoli, possono essere conteggiate tutte le superfici aziendali coltivate o da mettere a coltura, anche se dette aree ricadono in zone a vincolo speciale o di inedificabilità, quali ad esempio le aree di rispetto dell'abitato, di rispetto paesaggistico, di rispetto ai fiumi e ai canali, alle strade, alle ferrovie, di vincolo idrogeologico, fermi restando comunque gli eventuali vincoli alla pratica colturale agricola, dettati negli articoli che regolamentano ciascuna zona omogenea.

Tutte le superfici computate per il rilascio della concessione dovranno comunque essere chiaramente evidenziate su una planimetria catastale e riportati su una cartografia di insieme di scala non inferiore a 1:5000.

Art. 21.F) - Zonizzazione agraria.

Il territorio agricolo nel P.R.G. è stato suddiviso, in base alle caratteristiche geomorfologiche e produttive, nelle seguenti zone:

Art.21.1 Zona agricola normale

- Art. 21.1.A) Costruzioni rurali ad uso abitazione
- Art. 21.1.B) Costruzioni rurali destinate a servizi agricoli
- Art. 21.1.C)-C1)-C2)-C3)-C4) Costruzioni rurali destinate all'allevamento e/o al ricovero degli animali
- Art. 21.1.D) Serre
- Art. 21.1.E) Infrastrutture tecniche a servizio della attività agricola

Art.21.2 Zona agricola soggetta a vincolo idrogeologico

Art.21.3 Zona boscata o destinata a bosco o pascolo

Art.21.4 Zona destinata a bosco o pascolo soggetta a vincolo idrogeologico

Art.21.5 Zona agricola per allevamenti zootecnici intensivi esistenti

Art.21.6 Zona agricola per allevamenti suinicoli intensivi esistenti

Art.21.7 Zona agricola per caseifici sociali esistenti

Art.21.8 Zona agricola per costruzioni rurali specializzate, destinate alla lavorazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli e zootecnici

Art.21.9 Zona agricola di rispetto fluviale e ai corsi d'acqua e di protezione ai corpi idrici

Art.21.10 Zona agricola di rispetto cimiteriale

Art.21.11 Zona agricola di rispetto dell'abitato

Art.21.12 Quinta di alberi ad alto fusto esistenti o di progetto soggetti a vincolo paesaggistico

Art.21.13 Zona di rispetto paesaggistico-ambientale

Art.21.14 Calanchi

Art. 21.G) - Applicazione degli indici urbanistici e degli standards insediativi nelle diverse zone agricole.

Quando un'unità di intervento sia formata, per effetto dei disposti di cui alla lettera E) del presente articolo, da appezzamenti di terreno aventi diversa zonizzazione agraria, l'applicazione degli indici urbanistici e degli standards insediativi va sempre fatta, anche in sede di P.S.A., rispettando i vincoli di intervento e i vincoli colturali, dettati nei successivi articoli che regolamentano ognuna delle zone agricole in cui si articola la zona omogenea "E".

Le potenzialità edificatorie di un determinato appezzamento di terreno costituente l'unità di intervento aziendale, potranno pertanto essere utilizzate solo se le nuove costruzioni possono essere ubicate in ambiti zonali che per effetto dei disposti normativi specifici di zona di cui ai

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

successivi articoli, ammettono l'intervento per il quale si avanza l'istanza di concessione o di autorizzazione ad intervenire.

Art. 21.1 - Zona agricola normale.

Tale zona coincide con le parti del territorio comunale riservate ad usi produttivi agricoli, in essa pertanto possono esercitarsi tutte le pratiche colturali agricole, conformemente alle presenti Norme e agli indirizzi espressi nel P.Z.A. qualora adottati.

In questa zona sono ammesse le costruzioni, le destinazioni d'uso elencate ai punti 1-2-3-5-7-8-9-10-11 della lettera A) del precedente Art. 21 e gli interventi di cui all'art. 16 delle presenti Norme, con l'osservanza dei criteri, indici e prescrizioni di seguito illustrati

Art. 21.1.A) Costruzioni rurali ad uso abitazione.

Le costruzioni rurali ad uso abitazione devono sempre essere commisurate alle necessità abitative delle persone impegnate attivamente nell'azienda agricola e dei loro nuclei familiari.

A tal fine, a corredo dei progetti di intervento, dovrà essere prodotta una relazione illustrativa volta ad evidenziare:

- le caratteristiche del lavoro e la composizione del nucleo familiare degli addetti alla conduzione del fondo;
- le dimensioni dell'azienda e gli ordinamenti colturali prevalenti esistenti e in progetto;
- l'eventuale dotazione di fabbricati residenziali e di alloggi di proprietà esistenti sul fondo e nel territorio comunale;
- la dotazione di macchine e attrezzi agricoli;
- La consistenza del patrimonio zootecnico esistente e di previsione.

Sono consentiti:

INTERVENTO DIRETTO - NUOVE COSTRUZIONI

Le nuove costruzioni rurali ad uso abitazione sono consentite solo se realizzate in funzione della conduzione di un fondo, esistente o di nuova formazione, che sia privo di tale tipo di edificio o non ne sia sufficientemente dotato.

Le nuove costruzioni rurali ad uso abitazione sono attuabili per intervento diretto solo se interessano fondi o aziende agricole esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., che raggiungono la superficie minima richiesta.

Gli indici e i parametri da osservare nella edificazione sono i seguenti:

a) Sm = Superficie minima d'intervento :

- Aziende ad ordinamento intensivo (orticolo, ortofrutticolo e vitivinicolo) : Sm 20.000 mq;
- Aziende ad ordinamento zootecnico bovino : Sm 30.000 mq;
- Aziende ad ordinamento agrosilvo pastorale o per allevamento al pascolo : Sm 200.000 mq;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

- b) S.u.r. = Superficie utile residenziale : 120 mq per ogni nucleo familiare comprendente almeno una unità lavorativa a tempo pieno (che rivesta la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale) maggiorabili di 20 mq di S.u.r. per ogni componente il nucleo familiare, che ecceda le quattro unità, fino ad un massimo assoluto di 240 mq. e di due alloggi per azienda, purchè accorpati in un'unica costruzione;
- c) S.u.s. = Superficie utile per servizi strettamente pertinenti alle nuove costruzioni residenziali interni al corpo di fabbrica (garages, lavanderie, legnaie e locali assimilabili): massimo 40% della S.U.R.;
- d) Hmax = Altezza massima ammissibile : metri 9,50 con non più di due piani utili fuori terra;
- e) Q = Rapporto di copertura : massimo 30% dell'eventuale area di pertinenza, di cui si propone la recinzione;
- f) VI = Indice di visuale libera $\geq 0,5$;
- g) Distanze minime della edificazione =
- dalle strade : vedi art. 20.9;
 - dalle zone d'acqua : vedi art. 21.9
 - dai confini di proprietà e di zona : metri 5;
 - dai fabbricati destinati al ricovero di animali: metri 30;
- h) Parcheggi inerenti le costruzioni e garages = vedi l'art. 6;
- i) Opere di urbanizzazione primaria richieste = quelle previste in concessione.

INTERVENTO DIRETTO - COSTRUZIONI ESISTENTI

I fabbricati rurali ad uso abitazione che nelle Tavole di P.R.G. e nelle schede di catalogazione degli insediamenti rurali risultano connessi all'attività produttiva agricola, mantengono, di norma, la destinazione d'uso agricola e sono recuperati e riutilizzati a fini abitativi agricoli in conformità ai criteri normativi di seguito esposti. Sono consentiti il recupero del patrimonio edilizio esistente al 23/08/2004, data d'adozione delle variante specifica alla zona agricola, che risulti non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo da almeno 1 anno, e destinazioni d'uso extragricole, secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

Per gli edifici classificati nelle Tavole di P.R.G. di valore monumentale, tipologico-architettonico e ambientale, è imposto l'intervento conservativo secondo i limiti e i criteri di cui ai successivi articoli 22.4 - 22.5 e 22.6.

Per gli edifici privi di valore storico-architettonico, tipologico-architettonico e ambientale sono consentiti: recupero, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, demolizione senza ricostruzione, secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

In ogni caso la S.u.r. complessivamente risultante sull'unità di intervento aziendale per effetto della convenzione di progetti di recupero, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, non può superare i massimi fissati al precedente punto "Nuove costruzioni" del presente articolo.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

Per quanto riguarda i parametri e gli indici urbanistici di cui al punto c) d) e) f) g) del richiamato punto "Nuove costruzioni", gli stessi vanno osservati solo per le parti in ampliamento e nei casi di demolizione e ricostruzione integrale.

Per gli edifici residenziali che nelle Tavole del presente P.R.G. e nelle schede di catalogazione degli insediamenti rurali risultano non più connessi all'attività produttiva agricola, è consentito il recupero per fini extra agricoli, nel rispetto delle norme specifiche dettate al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

Per gli altri edifici residenziali è consentita la trasformazione d'uso anche non funzionale alla conduzione dell'azienda agricola, solo dopo almeno 1 anno dalla cessata attività agricola, secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali, e mediante intervento preventivo.

INTERVENTO PREVENTIVO

La nuova costruzione e l'ampliamento di fabbricati rurali ad uso abitazione è assoggettata ad intervento preventivo, cioè subordinata all'approvazione di un P.S.A. o di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata nei seguenti casi:

- in presenza di fondi o aziende che non raggiungano le superfici minime richieste per l'intervento diretto;
- in tutti i casi in cui, per comprovati e validi motivi, si renda necessario superare gli indici ed i parametri dettati al punto precedente "Intervento diretto".

I Piani di intervento preventivo dovranno essere elaborati nel rispetto delle presenti Norme e potranno proporre indici e parametri diversi rispetto a quelli soprariportati limitatamente:

- a) alla superficie minima di intervento richiesta fermo restando il minimo inderogabile di 15.000 mq.;
- b) alla superficie utile residenziale complessivamente costruibile sul fondo (esistente + progetto) che non potrà comunque superare i 160 mq. per ogni nucleo familiare comprendente almeno una unità lavorativa a tempo pieno con la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, maggiorabili solo di 100 mq. in funzione delle esigenze abitative del familiare dell'imprenditore agricolo che risiedono sul fondo e svolgono attività part-time nell'azienda in modo consolidato e continuativo.

Per intervento preventivo sono ammessi tutti gli interventi edilizi e le trasformazioni d'uso consentiti per intervento diretto.

La trasformazione in usi extragricoli degli edifici, che al 23/08/2004, data d'adozione delle variante specifica al P.R.G per la zona agricola, risultano connessi con l'attività produttiva agricola, è ammesso per intervento preventivo (in particolare un Piano di Sviluppo Aziendale) qualora si dimostri che l'edificio in questione non è più necessario per la conduzione del fondo, e che anche per il futuro non si renderà necessaria la costruzione di altri volumi.

Art. 21.1.B) - Costruzioni rurali destinate a servizi agricoli

Le costruzioni rurali destinate a servizi agricoli necessari allo svolgimento delle attività produttive aziendali e interaziendali, meglio elencate al punto 2) della lettera A) dell'art. 21, sono

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

consentite solo se realizzate in funzione della conduzione di un'azienda agricola o di un fondo ed in rapporto alle documentate esigenze aziendali e alla capacità produttiva del medesimo.

I soggetti aventi titolo per richiedere la concessione sono quelli elencati al 1° comma dell'art. 21.B anche nei casi in cui non rivestano la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale fermo restando la finalità produttiva agricola richiesta per gli interventi in argomento dalle presenti disposizioni normative.

Gli interventi edificatori sono attuabili nel rispetto dei criteri, degli indici e delle prescrizioni di seguito illustrati.

INTERVENTO DIRETTO - NUOVE COSTRUZIONI

- a) S_m = Superficie minima di intervento diretto: vedi punto a) della lettera A) del presente articolo 21.1;
- b) Superficie utile massima costruibile (computando anche le superfici utili aventi la medesima destinazione esistenti sul fondo) = 100 mq/ha fino ad un massimo di 1500 mq. per azienda;
- c) H_{max} = altezza massima ammissibile : in relazione alle documentate esigenze;
- d) V_l = indice di visuale libera $\geq 0,5$;
- e) Distanze minime della edificazione =
 - dalle strade, vedi art. 20.9;
 - dai confini di proprietà e di zona : metri 5.

INTERVENTO DIRETTO - COSTRUZIONI ESISTENTI

Per gli immobili destinati a servizio agricolo classificati nel P.R.G. di valore monumentale, tipologico-architettonico, ambientale, è imposto l'intervento conservativo secondo i limiti e i criteri di cui ai successivi articoli 22.4 - 22.5 e 22.6.

In tutti gli altri casi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e sopraelevazione, di demolizione e ricostruzione, di demolizione senza ricostruzione, purchè siano rispettati gli indici, i parametri ed i criteri dettati al precedente punto del presente articolo 21.1.B) "Nuove costruzioni", sia per l'intervento diretto che preventivo, e secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

Per quanto riguarda i limiti di distanza e di visuale libera richiesti al punto richiamato, gli stessi vanno osservati solo per le parti in ampliamento e nei casi di demolizione e ricostruzione integrale.

Per i fabbricati di servizio, che nelle Tavole del presente P.R.G. e nelle schede di catalogazione degli insediamenti rurali risultano non più connessi all'attività produttiva agricola, è consentito il recupero per fini extragricoli, nel rispetto delle norme specifiche dettate al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

Per gli altri edifici è consentita la trasformazione d'uso anche non funzionale alla conduzione dell'azienda agricola, solo dopo 1 anno dalla cessata attività agricola, secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali, e mediante intervento preventivo.

INTERVENTO PREVENTIVO

La costruzione di volumi di servizio agricolo tramite intervento preventivo, cioè previa approvazione di un P.S.A. o di un P.P., è richiesta in tutti i casi in cui non è possibile rispettare i minimi di superficie di intervento prescritti nel caso di intervento diretto.

Anche in caso di intervento preventivo vanno comunque rispettati i limiti di distanza dalle strade, dalle ferrovie, dai confini di proprietà e di zona ed i minimi di visuale libera.

Per intervento preventivo sono ammessi tutti gli interventi edilizi e le trasformazioni d'uso consentite per intervento diretto.

La trasformazione in usi extragricoli degli edifici che al 23/08/2004, data d'adozione della variante specifica al P.R.G. per la zona agricola, risultano connessi con l'attività produttiva agricola, è ammessa per intervento preventivo, in particolare un Piano di Sviluppo Aziendale, qualora si dimostri che l'edificio in questione non è più necessario per la conduzione del fondo e che, anche per il futuro, non si renderà necessaria la costruzione di nuovi volumi.

Art. 21.1.C) - Costruzioni rurali destinate all'allevamento e/o al ricovero degli animali.

Le costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale e/o interaziendale, elencate al punto 3 della lettera A) del precedente art.21, sono consentite solo se realizzate in funzione della conduzione di un fondo o azienda agricola, esistente o di nuova formazione, in rapporto alle esigenze e alla capacità produttiva dell'azienda per la quale si avanza l'istanza di concessione.

I soggetti aventi titolo per richiedere la concessione sono quelli elencati al 1° comma del precedente art. 21.B anche nei casi in cui non rivestano la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale.

Gli interventi edificatori sono sempre subordinati alla disponibilità di terreni per lo spandimento dei prodotti di deiezione, da impiegare nella concimazione del suolo agricolo produttivo.

Ai fini della determinazione della suddetta disponibilità dovranno essere computate solo le superfici agricole che siano in proprietà dell'azienda o che siano asservite, con atto di impegno del proprietario, al recepimento ed alla utilizzazione delle deiezioni, con esclusione delle tare aziendali, delle colture arboree da frutto, delle zone agricole ricadenti entro 100 metri dal perimetro dei centri urbanizzati, delle zone agricole boscate (art. 21.3 e 21.4), delle zone agricole soggette a vincolo idrogeologico (art. 21.2).

A corredo dei progetti edilizi di intervento, oltre alla restante documentazione, dovrà essere prodotta, anche nei casi di intervento diretto, una relazione contenente le indicazioni relative:

- al tipo di stabulazione adottato e al numero di capi previsti;
- alle forme di approvvigionamento degli alimenti per l'allevamento animale;
- alle modalità costruttive ed ai volumi delle vasche di raccolta dei liquami e delle altre deiezioni;
- al calendario di distribuzione dei liquami sui terreni;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

- alle modalità di asportazione di tutte le deiezioni;
- ai volumi d'acqua presumibilmente prelevati e consumati.

Qualora sia prevista la costruzione ex novo o l'ampliamento di insediamenti zootecnici per più di 20 unità grosso-bovine equivalenti (U.G.B.) si dovrà dimostrare, oltre a quanto descritto al precedente comma, la capacità dell'azienda di produrre almeno l'equivalente del 40% del quantitativo di alimenti consumati nell'allevamento aziendale.

Qualora sia prevista la costruzione ex novo o l'ampliamento di insediamenti zootecnici che porti la capacità totale a più di 50 unità grosso-bovine equivalenti (U.G.B.) si dovrà inoltre dimostrare l'idoneità del terreno interessato allo spandimento delle deiezioni animali tramite una relazione idrogeologica specifica, che evidenzii con l'ausilio di opportune colonne stratigrafiche la natura geopedologica dei terreni e le possibili influenze degli spandimenti sulla falda.

Ai fini della corretta applicazione delle presenti Norme, i coefficienti da utilizzare per la conversione dei dati sulla consistenza del bestiame di un'azienda agricola in capi bovini adulti o unità grosso-bovine (U.G.B.), cioè in unità corrispondenti ad una vacca da latte di media capacità produttiva i cui bisogni energetici corrispondono ad almeno 3.500 unità foraggere (U.F.) di 1.650 Kcal., sono i seguenti:

- vacche da latte in produzione = 1,00 U.G.B.
- vitelli scostrati = 0,10 U.G.B.
- vitelli fino a 6 mesi = 0,25 U.G.B.
- vitelli da 6 a 12 mesi = 0,35 U.G.B.
- vitelloni con più di 1 anno da allevamento = 0,60 U.G.B.
- vitelloni con più di 1 anno da macello = 0,70 U.G.B.
- vitelloni con più di 2 anni da allevamento = 0,75 U.G.B.
- vitelloni con più di 2 anni da macello = 0,90 U.G.B.
- tori e vitelli = 0,70 U.G.B.
- verri = 0,40 U.G.B.
- scrofe = 0,50 U.G.B.
- lattonzoli (per 100 capi) = 2,70 U.G.B.
- magroni = 0,20 U.G.B.
- suini da ingrasso = 0,30 U.G.B.
- ovini e caprini di tutte le età = 0,10 U.G.B.
- equini = 0,75 U.G.B.
- polli da carne, faraone, anitre (per 100 capi) = 0,70 U.G.B.
- galline ovaiole (per 100 capi) = 1,70 U.G.B.
- altri volatili (per 100 capi) = 3,00 U.G.B.

Gli interventi edificatori ammessi dalle presenti Norme potranno essere attuati nel rispetto degli indici, dei parametri e dei criteri di seguito esposti per i diversi tipi di allevamento.

Nei casi di aziende con una pluralità di allevamenti animali, la presenza o la costruzione "ex novo" di una superficie utile destinata o da destinare ad un determinato tipo di allevamento, comporta sempre il vincolo di una quota parte di terreno agricolo corrispondente, in rapporto agli indici di sfruttamento urbanistico-edilizio ammessi dalle presenti Norme per ciascun tipo di allevamento.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Pertanto, il carico animale ed urbanistico-edilizio che si determina sull'unità minima di intervento come definita dalla lettera E) del precedente articolo 21 (intera superficie dell'azienda) per effetto di interventi misti, combinati o anche frazionati nel tempo, non dovrà mai superare gli indici ed i parametri dettati dal presente articolo 21.1.C) per ciascuna categoria di intervento.

Art. 21.1.C1) - Fabbricati rurali per allevamenti bovini aziendali

INTERVENTO DIRETTO - NUOVE COSTRUZIONI

La nuova costruzione di fabbricati rurali destinati ad allevamenti bovini integrativi dell'azienda agricola sono consentiti per intervento diretto alle seguenti condizioni:

- a) S_m = Superficie minima di intervento: vedi punto a) della lettera a) del presente Art. 21.1;
- b) S_u = Superficie utile massima costruibile (computando anche le superfici utili aventi la medesima destinazione eventualmente esistenti sul fondo:
- la capienza delle stalle per le vacche da latte non dovrà superare complessivamente (esistente + progetto) le 4 U.G.B. per ogni ettaro di superficie agricola coltivata a foraggiere (S.A.U.F.);
 - la capienza delle stalle per l'ingrasso e l'allevamento del bestiame da rimonta non dovrà superare complessivamente (esistente + progetto) le 8 U.G.B. per Ha di S.A.U.F.;
 - nelle aziende con una pluralità di allevamenti (da latte e da carne) la capienza delle stalle dovrà essere calcolata considerando la quota parte del terreno investita a foraggiere per i diversi tipi di allevamento;
 - il calcolo della S.A.U.F. dovrà essere fatto sull'intera unità d'intervento aziendale così come la stessa è definita al punto E) del precedente art. 21;
 - per quanto sopra ed in rapporto agli spazi necessari per i diversi tipi di stabulazione ed allevamento, la superficie utile massima costruibile per ogni Ha di superficie agricola coltivata a foraggiere è la seguente:
- b1) Stalle per lattifere, del tipo:
- a stabulazione fissa alla catena $S_u = 48 \text{ mq./Ha di S.A.U.F.} + 30 \text{ mq di servizio per ogni stalla}$;
 - a stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette $S_u = 64 \text{ mq./Ha di S.A.U.F.} + 160 \text{ mq di servizio per ogni stalla}$;
- b2) Stalle per il bestiame in allevamento per ingrasso e rimonta:
- con stabulazione a box su grigliato $S_u = 50 \text{ mq./Ha di S.A.U.F.} + 20 \text{ mq di servizio per ogni stalla}$;
 - con stabulazione libera su lettiera permanente $S_u = 80 \text{ mq/ Ha di S.A.U.F.} + 20 \text{ mq di servizio per ogni stalla}$;
- c) H_{max} = altezza massima: in relazione alle esigenze;
- d) V_l = indice di visuale libera : $\geq 0,5$;
- e) Distanze minime della edificazione:
- dalle strade : vedi art. 20.9;
 - dalle zone d'acqua : vedi art. 21.9;
 - dai confini di proprietà o di zona : metri 5;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

- dagli edifici a destinazione residenziale : metri 30 fatte salve le situazioni di fatto che si trovano a distanze inferiori;
- dalle zone a destinazione residenziale : metri 200, fatte salve le situazioni di fatto già a distanze inferiori.

Le deiezioni solide e liquide relative all'allevamento bovino dovranno essere raccolte in idonee cisterne e platee impermeabilizzate, la cui dimensione non dovrà essere inferiore alle seguenti quantità:

- cisterne per liquami = mc.4,5 per U.G.B.
- platee per deiezioni solide = mc.5,0 per U.G.B.
- vasche di accumulo delle deiez. liquide e solide = mc.7,5 per U.G.B.

INTERVENTO DIRETTO - COSTRUZIONI ESISTENTI

Per gli immobili destinati ad allevamento aziendale classificati nel P.R.G. di valore monumentale, tipologico-architettonico, ambientale è imposto l'intervento conservativo secondo i limiti e i criteri di cui ai successivi articoli 22.4 - 22.5 e 22.6.

In tutti gli altri casi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e sopraelevazione, di demolizione e ricostruzione, di demolizione senza ricostruzione, purchè la somma degli interventi rispetti gli indici, i parametri e i criteri precedentemente dettati, e secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

Per quanto riguarda i limiti di distanza e di visuale libera richiesti, gli stessi vanno osservati solo per le parti in ampliamento e nei casi di demolizione e ricostruzione integrale.

Per i fabbricati destinati ad allevamento aziendale, che nelle Tavole del presente P.R.G. e nelle schede di catalogazione degli insediamenti rurali risultano non più connessi all'attività produttiva agricola, è consentito il recupero per fini extragricoli, nel rispetto delle norme specifiche dettate al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

Per gli altri edifici è consentita la trasformazione d'uso anche non funzionale alla conduzione dell'azienda agricola, con esclusione della destinazione residenziale, solo dopo 1 anno dalla cessata attività agricola, secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali, e mediante intervento preventivo.

INTERVENTO PREVENTIVO

Previa l'approvazione da parte dei competenti Organi di uno degli strumenti preventivi di cui ai punti a), b) e c) del precedente Art. 21.C), sarà possibile consentire un numero di capi per Ha di S.A.U.F. e una Superficie utile di stalla superiori a quelli previsti, salvi comunque:

- un minimo inderogabile di Sm di almeno 15.000 mq;
- il rispetto degli indici di cui ai punti c), d), e);
- il rispetto delle disposizioni di cui alla legge 319 e sue successive modificazioni ed integrazioni;
- il rispetto di eventuali disposizioni specifiche impartite dai competenti servizi dell'U.S.L., cui dovranno essere sottoposti per un parere i progetti d'intervento.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Per intervento preventivo sono ammessi tutti gli interventi edilizi e le trasformazioni d'uso consentite per intervento diretto.

La trasformazione in usi extragricoli, non residenziali, degli edifici che, al 23/08/2004, data d'adozione della variante specifica al P.R.G. per la zona agricola, risultano connessi con l'attività agricola, è ammessa per intervento preventivo (in particolare un Piano di Sviluppo Aziendale) qualora si dimostri che l'edificio in questione non è più necessario per la conduzione del fondo e che, anche per il futuro, non si renderà necessaria la costruzione di nuovi volumi.

Art.21.1.C2) - Fabbricati rurali per allevamenti suinicoli, integrativi dell'azienda agricola.

INTERVENTO DIRETTO - NUOVE COSTRUZIONI

Sono vietate nuove costruzioni prima dell'approvazione di un Piano per Allevamenti Suinicoli da parte delle autorità competenti, come da art. 7 L.R. 42/86.

INTERVENTO DIRETTO - COSTRUZIONI ESISTENTI

Ogni intervento sull'esistente deve ottenere il nullaosta preventivo dell'U.S.L. e dovrà rispettare le seguenti Norme, che rimarranno in vigore anche dopo l'approvazione del Piano Suinicolo, per le parti non in contrasto.

E' in ogni caso prescritta una relazione idrogeologica che attesti buone condizioni di stabilità del suolo e alto grado di protezione della falda.

Per gli immobili destinati ad allevamento aziendale classificati nel P.R.G. di valore monumentale, tipologico-architettonico, ambientale è imposto l'intervento di carattere conservativo secondo i limiti e i criteri di cui ai successivi articoli 22.4 - 22.5 e 22.6.

In tutti gli altri casi, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di demolizione senza ricostruzione e di trasferimenti ai sensi del comma 2 art. 7 L.R. 42/86, e secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

In caso di trasferimento o ristrutturazione di allevamenti esistenti, vanno rispettati i seguenti parametri:

- a) Hmax = altezza massima : in relazione alle esigenze;
- b) VI =indice di visuale libera : $\geq 0,5$;
- c) Distanze minime della edificazione:
 - dalle strade : vedi art. 20.9;
 - dalle zone d'acqua : vedi art. 21.9;
 - dai confini di proprietà e di zona : metri 5;
 - dagli edifici a destinazione residenziale : metri 30 fatte salve le situazioni di fatto che si trovano a distanze inferiori;
 - dalle zone a destinazione residenziale : metri 300, fatte salve le situazioni di fatto già a distanze inferiori.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

Per quanto riguarda i limiti di distanza e di visuale libera richiesti, gli stessi vanno osservati solo per le parti in ampliamento e nei casi di demolizione e ricostruzione integrale.

I progetti di ampliamento di porcilaie esistenti dovranno prevedere gli accorgimenti tecnici e tecnologici necessari per diminuire l'uso dell'acqua nella pulizia e rispettare le condizioni e le limitazioni poste dal Regolamento d'Igiene vigente e le disposizioni della legge 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni.

I liquami relativi all'allevamento suinicolo aziendale dovranno in ogni caso essere raccolti in cisterne impermeabili con una capacità di stoccaggio pari almeno a :

- mc. 1,20 per ogni capo-equivalente negli allevamenti dove prevale la pulitura a secco (con gabinetto di defecazione esterno o grigliato);
- mc. 3,50 per ogni capo-equivalente negli allevamenti dove prevale la pulitura con acqua (allevamenti tradizionali).

Ai fini del calcolo del numero di capi suini-equivalenti di un determinato allevamento aziendale, si dovrà utilizzare la formula:

$$\text{n. capi suini equivalenti} = \frac{(X \times 80) + (Y \times 180) + (Z \times 13,5)}{80}$$

dove

X = n. capi suini da ingrasso + n. scrofette da rimonta;

Y = n. scrofe in produzione + n. verri;

Z = n. lattonzoli mediamente presenti nell'annata agraria.

Per i fabbricati destinati ad allevamenti suinicoli, che nelle Tavole del presente P.R.G. e nelle schede di catalogazione degli insediamenti rurali risultano non più connessi all'attività produttiva agricola, è consentito il recupero per fini extragricoli, nel rispetto delle norme specifiche dettate al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

INTERVENTO PREVENTIVO

Per intervento preventivo sarà possibile costruire nuovi allevamenti suinicoli dopo l'approvazione di un Piano degli Insediamenti Suinicoli da parte delle autorità competenti.

Per intervento preventivo sono ammessi tutti gli interventi edilizi e le trasformazioni d'uso consentiti per intervento diretto.

In attesa di approvazione di detto Piano è possibile, attraverso intervento preventivo, convertire la destinazione d'uso degli edifici esistenti in altre destinazioni, non residenziali, anche extragricole, secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 21.1.C3) Fabbricati rurali per allevamenti aziendali integrativi "minori".

INTERVENTO DIRETTO - NUOVE COSTRUZIONI

La nuova costruzione di fabbricati rurali da destinare ad allevamenti aziendali integrativi minori, sono consentiti per intervento diretto se e in quanto si configurano come attività chiaramente complementari nella conduzione dell'azienda agricola quali possono essere considerati, in rapporto alle caratteristiche del settore agricolo comunale, eventuali allevamenti di equini, ovini, conigli, animali da cortile, volatili, animali domestici, animali da pelliccia, di norma contenuti entro rigide soglie dimensionali.

L'intervento edificatorio per la realizzazione di strutture idonee all'allevamento e al ricovero degli animali di cui al precedente comma, dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e criteri:

- a) S_m = Superficie minima di intervento: vedi punto a) della lettera A) del presente articolo 21.1;
- b) S_u = Superficie utile comprensiva di eventuali superfici utili a medesima destinazione esistenti sul fondo:
 - stalle per equini = 40 mq/Ha di S.A.U.F. con un massimo di 200 mq per ogni azienda;
 - ricoveri per allevamenti minori di altri animali = 60 mq/Ha di superficie dell'azienda con un massimo di 300 mq per ogni azienda.
- c) H_{max} = altezza massima: in relazione alle esigenze;
- d) V_l = indice di visuale libera: $\geq 0,5$;
- e) Distanze minime dell'edificazione =
 - dalle strade: vedi art.20.9;
 - dalle zone d'acqua: vedi art. 21.9;
 - dai confini di proprietà e di zona: metri 5;
 - dagli edifici a destinazione residenziale : metri 30 fatte salve le situazioni di fatto che si trovano a distanze inferiori;
 - dalle zone a destinazione residenziale : metri 200, fatte salve le situazioni di fatto già a distanze inferiori.

Per gli allevamenti aziendali minori dovranno essere rispettate tutte le condizioni e le limitazioni poste dal Regolamento d'Igiene vigente e le prescrizioni eventualmente impartite dai competenti Servizi dell'U.S.L., cui dovranno essere sottoposti i progetti d'intervento.

INTERVENTO DIRETTO - COSTRUZIONI ESISTENTI

Per gli immobili destinati ad allevamento aziendale classificati nel P.R.G. di valore monumentale, tipologico-architettonico, ambientale è imposto l'intervento di carattere conservativo secondo i limiti e i criteri di cui ai successivi articoli 22.4 - 22.5 e 22.6.

In tutti gli altri casi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e sopraelevazione, di demolizione e ricostruzione, di demolizione senza ricostruzione, purchè la somma degli interventi rispetti gli indici, i parametri e i criteri

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

precedentemente dettati, e secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

Per quanto riguarda i limiti di distanza e di visuale libera richiesti, gli stessi vanno osservati solo per le parti in ampliamento e nei casi di demolizione e ricostruzione integrale.

Per i fabbricati destinati ad allevamenti aziendali minori, che nelle Tavole del presente P.R.G. e nelle schede di catalogazione degli insediamenti rurali risultano non più connessi all'attività produttiva agricola, è consentito il recupero per fini extragricoli, nel rispetto delle norme specifiche dettate al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

INTERVENTO PREVENTIVO

Previa l'approvazione da parte dei competenti Organi di uno degli strumenti preventivi di cui ai punti a), b) e c) del precedente Art. 21.C) è consentito l'intervento anche con superfici minime aziendali inferiori a quelle richieste per l'intervento diretto purchè sia garantita una superficie minima d'intervento almeno pari a 10.000 mq. e siano rispettati i limiti di visuale libera e di distanza dettati per gli interventi diretti.

Per intervento preventivo sono ammessi tutti gli interventi edilizi consentiti per intervento diretto.

Attraverso un intervento preventivo è possibile convertire la destinazione d'uso degli edifici esistenti in altre destinazioni, non residenziali, anche extragricole, secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

Art. 21.1.C4) - Fabbricati rurali per allevamenti zootecnici interaziendali o Cooperativi.

La nuova costruzione e/o gli interventi sull'esistente relativi a fabbricati rurali destinati o da destinare ad allevamenti zootecnici interaziendali o Cooperativi, possono essere attuati nelle zone agricole normali solo previa approvazione da parte degli Organi competenti di uno degli strumenti preventivi di cui ai punti a), b) e c) del precedente art.21.C), eccezione fatta soltanto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione di strutture edificate esistenti che possono essere consentiti per intervento diretto.

Gli interventi edificatori dovranno rispettare gli indici, i parametri e i criteri relativi ai diversi tipi di allevamento di cui ai punti C1, C2, C3 del precedente art.21.1.

Il rilascio delle concessioni edificatorie per l'ampliamento e/o la nuova costruzione di fabbricati da destinare all'allevamento zootecnico interaziendale o cooperativo è subordinato alla stipula dei necessari atti unilaterali d'obbligo in base ai quali:

- i soggetti associati si impegnano a vincolare alla inedificabilità per analoghe destinazioni d'uso, i terreni agricoli di proprietà delle singole aziende utilizzati per l'applicazione degli indici edificatori relativi ai diversi tipi di allevamento interaziendale o cooperativo;

- l'azienda associata o cooperativa si impegna a mantenere, almeno per un periodo di 10 anni, le destinazioni d'uso per le quali si avanza l'istanza di concessione, anche in presenza di un piano di sviluppo di durata inferiore.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Non è consentita nessuna trasformazione d'uso, per intervento diretto, di edifici per allevamenti interaziendali o cooperativi.

Attraverso intervento preventivo è possibile convertire la destinazione d'uso degli edifici per allevamento bovino esistenti in altre destinazioni anche extragricole, ma non residenziali, e secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

Attraverso intervento preventivo è possibile la trasformazione d'uso degli edifici esistenti per allevamenti suini o "minori" in altre destinazioni anche extragricole, ma non residenziali, e secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

Art. 21.1.D) - Costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione prima trasformazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli e zootecnici

La realizzazione delle costruzioni rurali specializzate, di cui al punto 5 dell'art. 21-A), destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli, non collegate alla conduzione di un'azienda agricola, è consentita se richiesta dai soggetti elencati nel precedente art. 21-B), anche nei casi in cui non rivestano la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale.

Sono consentiti inoltre gli interventi di cui ai punti 1-2-5-6-9 dell'art. 21.A), nel rispetto delle seguenti norme.

Qualora queste costruzioni comprendano locali destinati all'allevamento zootecnico, questi saranno soggetti alle disposizioni degli artt. 21.1.C), C1), C2), C3), 21.5 e 21.6.

In questo caso si dovrà individuare per gli edifici destinati all'allevamento un'area di pertinenza distinta e su questa verranno applicati gli indici e le norme di cui ai succitati articoli.

INTERVENTO DIRETTO - COSTRUZIONI ESISTENTI

Per intervento diretto sono consentiti l'ampliamento, la demolizione con o senza ricostruzione degli edifici esistenti già adibiti, alla data di adozione del P.R.G., agli usi specializzati di cui al presente articolo, e secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

Per gli immobili classificati nel P.R.G. di valore ambientale o tipologico-architettonico, è imposto l'intervento di carattere conservativo di cui ai successivi articoli 22.4 - 22.5 e 22.6.

Vanno comunque rispettate le seguenti norme:

- a) S_m = Superficie minima di intervento: quella esistente;
- b) U_f = indice di utilizzazione fondiaria: quello esistente ampliabile fino a un massimo di 0,25 mq/mq, con possibilità di destinare a residenza una superficie massima di 300 mq;
- c) Q = Rapporto di copertura: max 30% di S_f ;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

- d) Hmax = altezza massima: in relazione alle esigenze;
- e) VI = indice di visuale libera: ≥ 1 ;
- f) Distanze minime da osservare nell'edificazione =
- dalle strade: vedi art.20.9;
 - dalle zone d'acqua: vedi art. 21.9;
 - dai confini di proprietà e di zona: metri 5;
 - dagli edifici residenziali : ml. 30 fatte salve le situazioni di fatto che si trovano a distanze inferiori;
 - dalle zone a destinazione residenziale : ml. 300, fatte salve le situazioni esistenti a distanza inferiore;
- g) Parcheggi inerenti le costruzioni = vedi art.6;
- h) Opere di urbanizzazione primaria = quelle descritte in convenzione e/o concessione.

I progetti che prevedono ampliamenti degli edifici esistenti, dovranno essere corredati da una relazione idrogeologica che, in rapporto alla natura dei terreni, valuti l'interferenza sulla falda degli interventi proposti e prescriva le opportune opere di difesa del suolo e delle falde acquifere.

In corrispondenza delle aree insediate, dovranno essere poste a dimora piante ad alto fusto, a schermatura degli edifici produttivi, almeno nella misura di una pianta di specie autoctona ogni 50 mq. di Sf.

INTERVENTO PREVENTIVO

Tramite intervento preventivo sono ammesse, oltre a quanto consentito in caso di intervento diretto, anche nuove costruzioni o cambiamenti di destinazione d'uso, secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

La superficie minima di intervento è fissata in 20.000 mq.; vanno inoltre rispettate le precedenti norme prescritte per l'intervento diretto, ivi compreso l'obbligo di corredare il progetto della relazione geologica.

Art. 21.1.E) - Serre.

La realizzazione delle serre fisse per colture vegetali, comportanti trasformazione edilizia del territorio, è consentita se richiesta dai soggetti aventi titolo elencati al precedente art. 21.B) anche nei casi in cui non rivestano qualifiche di imprenditore agricolo a titolo principale, nel rispetto delle seguenti disposizioni :

INTERVENTO DIRETTO

Per intervento diretto è consentita la costruzione, l'ampliamento, il restauro, la demolizione con o senza ricostruzione e la trasformazione d'uso di serre per colture vegetali di cui al punto 7 del precedente art. 21.A).

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

Le serre aziendali sono soggette alle stesse norme delle costruzioni rurali destinate a servizio agricolo di cui al punto 21.1.B) e le superfici utili realizzate debbono rientrare complessivamente negli indici colà prescritti.

INTERVENTO PREVENTIVO

Per intervento diretto è consentita la costruzione, l'ampliamento, il restauro, la demolizione con o senza ricostruzione, di serre fisse per colture vegetali non connesse alla conduzione di una azienda agricola (Serre industriali) di cui al punto 8 del precedente art.21.A).

Per le serre industriali valgono le seguenti norme:

- a) S_m = superficie minima di intervento: 20.000 mq;
- b) Superficie utile massima costruibile = 40.000 mq/ha, comprensiva di un alloggio ed uffici per una superficie utile massima di 300 mq;
- c) H_{max} = ml 7;
- d) V_l = indice di visuale libera: ≥ 1 ;
- e) Parcheggi inerenti le costruzioni = vedi art. 6;
- f) Distanze minime da osservare nell'edificazione =
 - dalle strade: vedi art. 20.);
 - dalle zone d'acqua: vedi art. 21.9;
 - dai confini di proprietà e di zona: m.5;
 - dagli edifici a destinazione residenziale: m. 30, fatte salve le situazioni di fatto che si trovano a distanze inferiori;
 - dalle zone a destinazione residenziale: m. 100, fatte salve le situazioni di fatto a distanze inferiori;
- g) Opere di urbanizzazione primaria = quelle descritte in convenzione.

Art.21.1.F) - Infrastrutture tecniche a servizio dell'attività agricola

La realizzazione delle infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, di cui al punto 9 della lettera A) del precedente art.21, è consentita nel rispetto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

La realizzazione di opere di difesa idraulica, canali di bonifica, strade poderali o interpoderali, strade forestali, bacini artificiali per la raccolta delle acque meteoriche o sorgive, potrà essere consentita solo previa predisposizione di studio a carattere idrogeologico o relazione idrogeologica, da allegare al progetto, firmata da un tecnico abilitato all'esercizio della professione ed estesa ad un conveniente intorno rispetto all'area interessata al fine di comprovare l'idoneità del sito alla utilizzazione prevista e di dimostrare gli effetti indotti.

In particolare le platee e le vasche di accumulo e decantazione delle deiezioni solide e dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici aziendali e/o interaziendali, dovranno avere una capienza utile non inferiore alla quantità di deiezioni prodotte trimestralmente dall'allevamento,

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

essere adeguatamente impermeabilizzate, distare dalle abitazioni almeno 150 metri e rispettare i parametri e gli indici dettati con le presenti Norme sia per gli allevamenti bovini che per gli allevamenti suinicoli.

Per la costruzione di platee e vasche di accumulo da utilizzare per lo stoccaggio e il deposito di deiezioni animali, va sempre acquisito il parere favorevole dei competenti Servizi della U.S.L.

Per intervento diretto sono consentite solamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 21.2 - Zona agricola soggetta a vincolo idrogeologico

Tale zona, individuata nelle Tavole di P.R.G., coincide con le parti del territorio comunale che, essendo a forte pendenza, in frana, in dissesto o predisposta al dissesto, richiedono interventi di bonifica e di miglioramento delle condizioni di stabilità delle aree e dei versanti e limitazioni d'uso specifiche per quanto concerne l'esercizio dell'attività produttiva agricola.

In tali zone sono richiesti gli interventi volti al risanamento idrogeologico dei terreni, da realizzarsi, nel caso di inadempienza dei pubblici poteri, a cura e spese dei proprietari delle aree, sulla scorta di progetto di intervento da sottoporre al parere degli Uffici Comunali e Regionali competenti.

E' ammessa la prosecuzione delle attività colturali agricole che non inducono ulteriori elementi di turbativa alla situazione di dissesto in atto.

Sono vietate nuove costruzioni, mentre sono consentiti interventi sull'esistente previa presentazione di una relazione geologica-geotecnica che, con prove in sito, dimostri inequivocabilmente la possibilità di recupero delle costruzioni e indichi gli interventi di risanamento e bonifica necessari per garantirne la stabilità.

Per intervento diretto sono consentiti unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo, di recupero, ristrutturazione, demolizione senza ricostruzione, trasformazione d'uso del patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente P.R.G.: detti interventi debbono rispettare le prescrizioni ad essi relative contenute negli artt. 21.1, 22.2, 22.3, 22.4, 22.5, e 22.6.

Per intervento preventivo sono consentiti anche interventi per infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, di ampliamento edilizio e trasformazione d'uso extra agricola: anche per questi interventi debbono essere rispettate le prescrizioni ad essi relative di cui agli artt. 21.1, 22.2, 22.3, 22.4, 22.5, e 22.6.

Art. 21.3 - Zona agricola boscata o destinata a bosco o pascolo

Tale zona, individuata nelle Tavole di P.R.G., coincide con le parti del territorio comunale coperte da boschi o macchie di vegetazione tipiche della flora locale o pascolo e con le aree per le quali sono previsti nel P.R.G. interventi di forestazione, rimboschimento, sistemazione a pascolo, al fine di conseguire:

- l'incremento della forestazione;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

- la tutela del patrimonio floristico e faunistico e la salvaguardia degli aspetti ecologico-ambientali;
- il riassetto idrogeologico dei bacini;
- lo sviluppo di una corretta attività produttiva agricola.

Nei boschi esistenti è prescritta la conservazione del bosco e sono consentiti interventi volti al miglioramento colturale e sono inoltre ammessi, nel rispetto degli aspetti bionaturalistici ed ecologicostanziali, la trasformazione del ceduo in alto fusto, secondo piani di ristrutturazione e coltivazione da sottoporre, secondo i casi, al parere della Commissione Edilizia allargata per le zone agricole.

Nelle zone da destinare a bosco o pascolo è prescritta la forestazione di una parte cospicua della superficie e la destinazione a pascolo di quella restante, secondo piani di ristrutturazione e coltivazione da sottoporre, secondo i casi, al parere della Commissione Edilizia allargata o integrata, come al precedente comma.

Per tutti i progetti di intervento e/o di trasformazione colturale che interessano le aree boscate e/o le radure da queste racchiuse, è prescritto il parere del competente Ispettorato Dipartimentale delle Foreste.

In questa zona sono consentite le destinazioni d'uso e gli interventi di cui al punti 1-2-3-7-9-10 della lettera A) dell'art. 21 e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 16 purchè non si pongano in contrasto con i seguenti criteri e le seguenti prescrizioni d'intervento.

Nella zona agricola boscata o destinata al rimboschimento sono vietate le nuove costruzioni a qualsiasi titolo proposte, mentre è consentito il recupero, la ristrutturazione e il risanamento del patrimonio edilizio esistente da operarsi previa presentazione di una relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 21.1.1981.

Per intervento diretto sono consentiti solo la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, il recupero, la ristrutturazione edilizia senza possibilità di ampliamento, la demolizione senza ricostruzione, la trasformazione d'uso delle costruzioni esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. nel rispetto:

- dei disposti dell'art. 21.1 e 22.2 riguardanti gli interventi suddetti, quando i fabbricati esistenti sono privi di valore storico-artistico, tipologico-architettonico, ambientale;
- dei disposti degli artt. 22.4, 22.5 e 22.6 quando i fabbricati esistenti vengono classificati dal P.R.G. rispettivamente di valore monumentale o tipologico-architettonico e di valore ambientale.

Gli interventi sull'esistente che comportano un incremento delle superfici utili o dei volumi rilevati alla data di adozione del presente P.R.G., sono consentiti solo dopo l'approvazione di uno degli strumenti preventivi di cui ai punti a)-b)-c) dell'art. 21.C).

Anche nel caso di intervento preventivo, i progetti dovranno essere elaborati rispettando gli indici, i parametri ed i criteri dettati dagli artt. 21.1, 22.2, 22.3, 22.4, 22.5, e 22.6, fermo restando comunque che anche in caso di intervento preventivo gli ampliamenti non potranno superare il 30% rispetto ai volumi e/o alle superfici utili esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 21.4 - Zona destinata a bosco o pascolo soggetta a vincolo idrogeologico

Tale zona individuata nel P.R.G. coincide con le parti del territorio comunale che, essendo a forte pendenza, in frana, in dissesto o predisposta al dissesto, richiedono interventi di bonifica e di miglioramento delle condizioni di stabilità delle aree e dei versanti e limitazioni d'uso specifiche, per quanto concerne l'esercizio dell'attività produttiva agricola.

In tale zona sono richiesti interventi volti al risanamento idrogeologico dei terreni da realizzarsi, nel caso di inadempienza dei pubblici poteri, a cura e spese dei proprietari delle aree, sulla scorta di progetto di intervento da sottoporre al parere degli Uffici Comunali competenti.

E' ammessa la prosecuzione delle attività agropastorali che non inducono ulteriori elementi di turbativa alla situazione di dissesto in atto; sono vietate nuove costruzioni.

Per intervento diretto sono consentiti unicamente restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione del patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente P.R.G.: detti interventi debbono rispettare le prescrizioni ad essi relative contenute negli artt. 21.1, 22.2, 22.3, 22.4, 22.5, e 22.6.

Per intervento preventivo sono consentiti anche interventi per la costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, di ampliamento edilizio e trasformazione d'uso extra agricola nella misura massima del 10% della superficie utile esistente: anche questi interventi debbono rispettare le prescrizioni ad essi relative di cui agli artt. 21.1, 22.2, 22.3, 22.4, 22.5, e 22.6.

Art. 21.5 - Allevamenti zootecnici-bovini intensivi esistenti

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme sono considerati allevamenti animali di carattere industriale, o allevamenti intensivi, quelli che superano gli standards insediativi ed i parametri specificati per ciascun tipo di allevamento nel precedente art. 21.1 lettera C1).

Per gli allevamenti di tale tipo esistenti alla data dell'adozione del P.R.G. sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di demolizione senza ricostruzione, di restauro e risanamento conservativo, di recupero e ristrutturazione edilizia senza ampliamento della Su. mediante intervento diretto, e demolizione con ricostruzione mediante intervento preventivo, secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

E' ammessa la trasformazione d'uso alle destinazioni consentite per le zone agricole di cui all'art. 21-A) e alle destinazioni extragricole, secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali e mediante intervento preventivo, con esclusione della sola destinazione residenziale.

E' prescritto il mantenimento del carattere prevalentemente "zootecnico-bovino" degli allevamenti esistenti.

In caso di ampliamento e demolizione con ricostruzione dovranno essere rispettati i seguenti indici, parametri e criteri:

a) Sm = quella esistente;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

- b) U_f = indice di utilizzazione fondiaria: massimo di 0,25 mq/mq;
- c) Q = Rapporto di copertura: max 30% di S_f ;
- d) H_{max} = in relazione alle esigenze;
- e) V_l = indice di visuale libera: ≥ 1 ;
- f) Parcheggi inerenti le costruzioni = vedi art.6;
- g) Distanze minime da osservare nell'edificazione =
- dalle strade: vedi art.20.9;
 - dalle zone d'acqua: vedi art. 21.9;
 - dai confini di proprietà e di zona: metri 5;
 - dagli edifici a destinazione residenziale : ml. 30 fatte salve le situazioni di fatto che si trovano a distanze inferiori;
 - dalle zone a destinazione residenziale : ml. 500, fatte salve le situazioni esistenti a distanze inferiori;
- h) Opere di urbanizzazione primaria = quelle descritte in convenzione e/o concessione.

Tutti i progetti di intervento dovranno essere sottoposti al parere dei competenti Servizi dell'U.S.L., adeguarsi alla Legge 319, alle disposizioni di Regolamento d'Igiene ed alle eventuali ulteriori prescrizioni impartite in sede di concessione relativamente alla tutela dall'inquinamento.

A corredo dei progetti di intervento preventivo, dovrà essere prodotta una relazione idrogeologica che, in rapporto alla natura dei terreni investiti, valuti, oltre ai problemi attinenti l'attività edificatoria (nel rispetto dei disposti di cui al D.M. 21.1.1981), le interferenze sulla falda degli interventi proposti e prescriva le tecniche idonee di accumulo e stoccaggio delle deiezioni.

In corrispondenza delle aree insediate dovranno essere poste a dimora piante d'alto fusto, a schermatura degli edifici produttivi, almeno nella misura di una pianta di specie autoctona ogni 50 mq. di S_f .

Art. 21.6 - Allevamenti suinicoli intensivi esistenti

Ai fini dell'applicazione della presente norma, sono considerati allevamenti animali di carattere industriale, o allevamenti intensivi, quelli che superano gli standards insediativi e i parametri specificati per ciascun tipo di allevamento nel precedente art. 21.1 (lettera C2).

Per gli allevamenti di tale tipo esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione, di restauro e risanamento conservativo, di recupero, ristrutturazione edilizia senza ampliamento delle superfici utili mediante intervento diretto, secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

E' ammessa la trasformazione d'uso, secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali e mediante intervento preventivo.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

Sono vietate nuove costruzioni prima dell'approvazione di un Piano per gli Allevamenti Suinicoli da parte delle autorità competenti ai sensi del comma 1 art. 7 L.R. 42/86.

Sono ammessi trasferimenti e ristrutturazioni di allevamenti esistenti ai sensi del comma 2 art. 7 L.R. 42/86; in questo caso dovranno essere rispettati gli indici, i parametri e i criteri dettati dal precedente art. 21.5.

Art. 21.7 - Zona agricola di rispetto fluviale e ai corsi d'acqua e di protezione ai corpi idrici

Tale zona coincide con le parti del territorio comunale vincolate alla tutela e al rispetto dei corsi d'acqua naturali e artificiali presenti nel territorio comunale, o interessate da pozzi di prelievo di acque pubbliche.

Nel P.R.G. le zone agricole di rispetto fluviale o ai corsi d'acqua sono evidenziate in cartografia con un retino specifico solo per quanto riguarda il fiume Secchia e il torrente Tresinaro, mentre corrispondono a limiti di arretramento da osservarsi nella edificazione per tutti gli altri casi, secondo le seguenti disposizioni.

Nella zona agricola di cui al presente articolo è inibita l'attività edificatoria finalizzata alla costruzione di nuove opere e manufatti edilizi destinati alla residenza e alle attività produttive.

In tale zona è inoltre consentita la normale pratica colturale agricola con l'osservanza di particolari cautele per quanto riguarda l'aratura profonda e lo scasso dei terreni e lo spandimento dei liquami per fertirrigazione che non è consentita.

Il patrimonio edilizio rurale esistente alla data di adozione del presente P.R.G. che ricade nella zona agricola di cui al presente articolo, può essere oggetto dei seguenti interventi:

Per intervento diretto sono consentiti solo la manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione senza ricostruzione, il restauro e risanamento conservativo, il recupero e la ristrutturazione edilizia senza possibilità di ampliamento delle costruzioni esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. nel rispetto:

- dei disposti dell'art. 21.1 riguardanti gli interventi suddetti, quando i fabbricati esistenti sono privi di valore storico-artistico, tipologico-architettonico, ambientale;
- dei disposti degli artt. 22.4, 22.5 e 22.6 quando i fabbricati esistenti vengono classificati nel P.R.G. rispettivamente di valore monumentale o tipologico-architettonico e di valore ambientale.

E' ammesso solamente per gli edifici di abitazione un incremento delle superfici utili e dei volumi rilevati alla data di adozione del presente P.R.G. solo se i fabbricati esistenti distano più di 50 metri dal limite demaniale e più di 100 metri dal limite delle acque in regime di massima piena e previa approvazione di uno degli strumenti preventivi di cui ai punti a)-b)-c) dell'art. 21.C), corredato da una relazione idrogeologica che valuti le interferenze tra costruzioni esistenti ed interventi proposti e regime idraulico del corso d'acqua, nonchè l'incidenza degli interventi sulle falde acquifere.

Anche nel caso di intervento preventivo, i progetti dovranno essere elaborati rispettando gli indici, i parametri ed i criteri dettati all'art. 21.1, 22.2, 22.4, 22.5 e 22.6, relativamente agli interventi consentiti dal presente articolo.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

Sia nel caso di intervento diretto che nel caso di intervento preventivo, non sono ammesse trasformazioni d'uso.

Le costruzioni rurali, se abbandonate e prive di valore storico, architettonico o ambientale, sono soggette a demolizione senza ricostruzione.

Nelle zone di tutela ordinaria di cui alla lettera b) del 2° comma dell'art. 11 delle Norme di Attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, fermo restando quanto specificato ai commi sesto, settimo e ottavo del suddetto articolo 11, sono comunque consentiti:

- a) qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal piano regolatore generale in conformità alla L.R. 7 dicembre 1978, n° 47;
- b) gli interventi nei complessi turistici all'aperto eventualmente esistenti, che siano rivolti ad adeguarli ai requisiti minimi richiesti ;
- c) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali, ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
- d) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana, e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- e) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3, 5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

Le opere di cui alle suddette lettere d) ed e), nonché le strade poderali di cui alla lettera c), non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della l.r. 4 settembre 1981, n° 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

A precisazione di eventuali dubbi interpretativi nella lettura cartografica delle distanze minime da osservarsi nella edificazione, è stabilito che le distanze minime vengono determinate come segue:

- a) limite di zona omogenea individuata con specifica retinatura per il fiume Secchia e il torrente Tresinaro;
- b) 15 metri dal limite demaniale per tutti i restanti corsi d'acqua naturali e artificiali contraddistinti da apposita linea a tratteggio.

Tali distanze si applicano a seconda dei casi:

- dal piede esterno dell'argine maestro o dall'estrema sua pertinenza;
- dal limite esterno della zona golenale.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

Per quanto in particolare concerne i canali di scolo ed irrigui sottoposti alla vincolistica di cui al R.D. 368 del 8.5.1904, si richiama il rispetto dei disposti dell'art. 133 del medesimo R.D." Nell'ipotesi che i terreni già ricompresi in "Zona agricola di rispetto fluviale e ai corsi d'acqua e di protezione ai corsi idrici" di cui all'art. 21.7 delle N.T.A. del P.R.G. siano ricompresi all'interno delle fasce fluviali individuate dal P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) e delle aree a pericolosità molto elevata (Zone Ee) sono da applicarsi le disposizioni contenute nelle norme del P.A.I. medesimo, ed in particolare degli artt. 28, 29, 30, 31 e art. 9 qualora più restrittive delle norme di P.R.G."

Art. 21.8 - Zona agricola di rispetto cimiteriale.

Tale zona, individuata dalle Tavole di P.R.G., coincide con le parti del territorio comunale poste a cintura dei cimiteri esistenti e delle aree riservate all'ampliamento degli stessi, che nel P.R.G. vengono individuate con specifica retinatura.

Il P.R.G. auspica e consente in tale zona la realizzazione di parchi pubblici al fine di ottenere condizioni ambientali adeguate alla sacralità del luogo.

In tale zona sono vietati gli interventi di nuova edificazione, fatta eccezione solamente per gli interventi di ampliamento dei cimiteri esistenti e per gli interventi sul suolo indispensabili a garantire la prosecuzione della pratica colturale agricola e per la difesa del suolo.

In questa zona sono inoltre consentiti interventi di demolizione senza ricostruzione di manufatti ed edifici esistenti, ed interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, risanamento conservativo, di recupero e ristrutturazione edilizia senza possibilità di ampliamento, di costruzioni rurali esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei disposti del precedente art.21.1, previo parere favorevole dei competenti Servizi dell'U.S.L. e purchè comunque le costruzioni non distino meno di 50 m. dal perimetro dei cimiteri.

Quando le costruzioni siano individuate sulle Tavole di zonizzazione del P.R.G. come aventi valore monumentale, tipologico-architettonico, ambientale, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente vanno attuati nel rispetto dei disposti degli artt. 22.4, 22.5 e 22.6.

Non sono ammesse trasformazioni d'uso; le costruzioni esistenti, se abbandonate e prive di valore monumentale, tipologico-architettonico o ambientale, sono soggette a demolizione senza ricostruzione.

Art. 21.9 - Zona agricola di rispetto dell'abitato.

Tale zona, individuata dalle tavole di P.R.G., coincide con le parti del territorio comunale utilizzate a scopi produttivi agricoli, poste a cintura dei centri urbanizzati, per le quali il P.R.G. prevede limitazioni all'uso produttivo agricolo in rapporto all'esigenza di creare una fascia di protezione da rischi di inquinamento da deiezioni animali e contemporaneamente di assicurare possibilità di espansione dell'abitato.

In tale zona sono pertanto consentite le costruzioni, le destinazioni d'uso e gli interventi di cui ai punti 1-2-7-9-10 dell'art. 21.A) e gli interventi di cui all'art.16 nel rispetto delle presenti Norme, dei criteri e degli indici di seguito illustrati.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

Nella zona agricola di rispetto dell'abitato, sono vietati gli ampliamenti e la nuova costruzione di allevamenti zootecnici aziendali, interaziendali e cooperativi, nonché la nuova costruzione di platee e vasche di accumulo delle deiezioni animali.

Le costruzioni aventi destinazioni di cui al precedente comma, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., possono essere mantenute con la Su esistente alla medesima data, purchè si adeguino alla Legge 319 e sue successive modificazioni ed integrazioni e alle eventuali prescrizioni più restrittive impartite dai competenti Servizi dell'U.S.L.

I fabbricati esistenti già destinati all'allevamento zootecnico e ricadenti nella zona di rispetto dell'abitato, una volta demoliti non potranno essere ricostruiti.

Per intervento diretto sono consentiti solo la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, il recupero e la ristrutturazione edilizia senza possibilità di ampliamento delle costruzioni esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. nel rispetto:

- dei disposti dell'art. 21.1 riguardanti gli interventi suddetti, quando i fabbricati esistenti sono privi di valore storico-artistico, tipologico-architettonico, ambientale;
- dei disposti degli artt. 22.4, 22.5 e 22.6 quando i fabbricati esistenti vengono classificati nel P.R.G. rispettivamente di valore monumentale o tipologico-architettonico, ambientale.

Gli interventi sull'esistente che comportano invece una trasformazione d'uso, un incremento delle superfici utili o dei volumi rilevati alla data di adozione del P.R.G. o prevedono una nuova edificazione per fini produttivi agricoli, sono consentiti solo dopo l'approvazione di uno degli strumenti preventivi di cui ai punti a)-b)-c) dell'art. 21.C).

Anche nel caso di intervento preventivo, i progetti dovranno essere elaborati rispettando gli indici, i parametri ed i criteri dettati all'art. 21.1, 22.2, 22.4, 22.5 e 22.6, relativamente agli interventi consentiti dal presente articolo.

Non sono ammesse trasformazioni d'uso extra-agricole degli edifici destinati ad allevamenti zootecnici o a servizi agricoli.

Art. 21.10 - Quinta di alberi ad alto fusto esistenti o di progetto soggetti a vincolo paesaggistico

Nelle Tavole di P.R.G. sono indicati, con apposito simbolo, i margini delle zone boscate (art. 21.3 e 21.4) e delle aree soggette a P.A.E. (art. 19.11) lungo i quali è prescritto conservare la quinta di alberi di alto fusto esistente e dirigerla dove non esista; sono indicate inoltre le strade e le zone lungo i cui lati è prescritto predisporre filari di alberi ad alto fusto.

Nel primo caso si intende per quinta una fascia di alberi ad alto fusto avente una profondità di almeno 30 ml; in entrambi i casi dovranno essere poste a dimora essenze autoctone, secondo le disposizioni dell'Ispettorato delle Foreste.

Art. 21.11 - Zona di rispetto paesaggistico ambientale

Tale zona, individuata dalle tavole di P.R.G., coincide con le parti del territorio comunale, utilizzate o utilizzabili a scopi produttivi agricoli, per le quali il P.R.G. impone la salvaguardia e la

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

tutela degli aspetti che caratterizzano il paesaggio agricolo, sia sotto il profilo degli ordinamenti colturali che sotto il profilo dell'azione antropica, con particolare riferimento all'attività edilizia e alla situazione insediativa rilevata alla data di adozione del presente P.R.G.

La zona di rispetto paesaggistico comprende entro il suo perimetro una o più zone agricole di cui ai precedenti articoli 21.1-21.2-21.3-21.4-21.5-21.6-21.7-21.8-21.9-21.10-21.11 e 21.12.

Le attività agricole, agropastorale ed edilizia, dovranno rispettare le prescrizioni degli articoli sopracitati con i seguenti ulteriori vincoli:

- a) l'altezza massima delle costruzioni di progetto non potrà in nessun caso superare i ml. 7,50;
- b) le costruzioni esistenti non potranno essere incrementate in altezza se non per quanto serve a raggiungere i limiti di altezza utile netta richiesta per i diversi locali nel Regolamento Edilizio vigente;
- c) i materiali da costruzione e le tipologie edilizie dovranno tener conto della esigenza di un corretto inserimento dei manufatti nell'ambiente e pertanto in sede d'esame dei progetti la Commissione Edilizia competente dovrà esprimersi nel merito proponendo eventualmente le modifiche e i suggerimenti necessari per il conseguimento del risultato più favorevole in rapporto alla natura dei luoghi interessati dall'insediamento; a tal fine a corredo dei progetti di intervento dovrà sempre essere prodotta una adeguata documentazione fotografica dell'area di insediamento e dovranno essere illustrati dal progettista i criteri informativi del progetto presentato;
- d) fatti salvi i casi in cui l'ubicazione dell'intervento è condizionato da preesistenze dello stato di fatto, dovranno sempre essere evitati i riporti di terra che mediamente superino il metro rispetto al piano di campagna esistente, l'uso degli intonaci plastici, l'uso di colori e tipi di copertura contrastanti con i caratteri del paesaggio agrario storicamente consolidato;
- e) in ogni caso dovrà essere prevista la messa a dimora di piante ad alto fusto di specie autoctone a schermatura dei manufatti residenziali o produttivi per i quali dovesse risultare problematico l'inserimento in rapporto alle principali visuali di percezione del paesaggio agrario con particolare riferimento a quale che si determinano percorrendo la viabilità principale;
- f) le suddette disposizioni di tutela naturalistica non sostituiscono ma integrano le disposizioni impartite dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Art. 21.12 - Calanchi

Tale zona, individuata dal P.R.G. alle Tavole di progetto, coincide con le parti del territorio comunale caratterizzate da forte erosione e come tali inadatte sia all'edificazione che alla attività agricola di qualsiasi tipo.

In tali zone sono consentite solamente opere di difesa del suolo da attuarsi per intervento di iniziativa pubblica.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 22 - Zone edificabili o fabbricati a destinazione speciale.

Tali zone o fabbricati coincidono con le parti del territorio comunale che, pur risultando edificate alla data di adozione del presente P.R.G., non appaiono regolamentabili nell'ambito degli articoli precedenti relativi alle zone omogenee A-B-C-D-E-F-G, in quanto o richiedono una disciplina d'intervento tesa ad evidenziare aspetti specifici dell'attività edificatoria sui fabbricati esistenti, o riguardano problemi normativi comuni a più di una zona omogenea.

Le zone edificabili a destinazione speciale si articolano in:

Art. 22.1 Zona residenziale vincolata a verde privato

Art. 22.2 Fabbricati e complessi agricoli abbandonati

Art. 22.3 Fabbricati extragricoli esistenti

Art. 22.4 Nuclei edificati esistenti in territorio agricolo di valore architettonico o ambientale

Art. 22.5 Edifici di valore monumentale e tipologico-architettonico

Art. 22.6 Edifici di valore ambientale

Art. 22.7 Zona destinata ad attrezzature turistiche e per il tempo libero edificata

Art. 22.8 Zona destinata a parco, attrezzature turistiche e per il tempo libero di espansione soggetta a Piano Particolareggiato.

Gli interventi previsti dal P.R.G. per le zone a destinazione speciale sono sempre ammessi secondo le disposizioni di cui agli articoli seguenti purchè compatibili con il Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Art. 22.1 - Zona residenziale vincolata a verde privato

Tale zona coincide con i lotti dei centri urbanizzati o del territorio agricolo per i quali interessa la conservazione e la valorizzazione del verde alberato esistente o per i quali si prescrive il consolidamento della destinazione a parco privato o ad orto delle aree recintate ormai sottratte ad un uso agricolo produttivo e la valorizzazione ed il potenziamento del verde alberato esistente.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle consentite per le aree residenziali urbane meglio descritte al 2° e 3° comma dell'Art. 18 con esclusione delle destinazioni d'uso commerciali e direzionali.

Per i lotti zonizzati a verde privato nelle tavole di P.R.G. ed esterni al perimetro di centro urbanizzato, è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso a servizio agricolo eventualmente esistenti nonchè il mantenimento delle superfici eventualmente destinate al ricovero degli animali da cortile, di conigli, equini, ovini ed altre specie di animali domestici.

Nella zona residenziale vincolata a verde privato sono consentiti, per intervento edilizio diretto, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, il recupero e la ristrutturazione delle costruzioni esistenti secondo i seguenti indici, parametri e criteri:

- a) per gli edifici classificati nelle Tavole di P.R.G. di valore monumentale, tipologico-architettonico, ambientale si applicano le norme di cui ai successivi articoli 22.4, 22.5 e 22.6;
- b) per gli altri edifici, oltre agli interventi di carattere conservativo di cui ai punti 1-2-3-4-5-6-7-8-12 dell'art. 16, sono ammessi anche ampliamenti, sopraelevazioni, trasformazioni di destinazione d'uso, al fine di ottenere alloggi moderni e funzionali purchè:

-b1) sia mantenuto il medesimo numero di alloggi esistenti alla data di adozione del P.R.G.;

-b2) gli ampliamenti e le sopraelevazioni siano contenuti entro il 20% rispetto ai dati planimetrici e volumetrici rilevati alla data di adozione del presente P.R.G., con la

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

possibilità tuttavia di consentire in tutti i casi di cui alla presente lettera b) la realizzazione di un alloggio di almeno 150 mq di Superficie utile;

-b3) sia garantito il rispetto del criterio della visuale libera con un minimo assoluto di 10 m. tra pareti finestrate illuminanti locali di categoria A;

-b4) almeno il 30% della superficie del lotto sia o venga sistemato a verde alberato;

-b5) sia dimostrata l'esistenza o garantita la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria.

c) Per l'area classificata in "Zona residenziale vincolata a verde privato", ubicata in località S. Valentivo, identificata con apposita simbologia sulla tavola PU5 (ZVP1), non è ammesso l'ampliamento e la sopraelevazione così come stabilito al punto b2) del presente articolo; in deroga a quanto espresso al punto b1) del presente articolo è ammesso il recupero della stalla-fienile esistente, identificata con (*) nella tavola grafica PU5, con aumento di Su e creazione di un nuovo alloggio, all'interno dei volumi esistenti. Qualora si attuasce un intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e/o aumento di Su esistente, dovranno essere reperiti i parcheggi di urbanizzazione primaria previsti dall'art. 5 delle N.T.A., o dello strumento urbanistico in vigore all'atto della richiesta stessa.

Art. 22.2 - Fabbricati e complessi agricoli abbandonati

Nelle tavole PA17 - PA29 di P.R.G. sono individuati i fabbricati e i complessi agricoli abbandonati alla data di adozione del presente Piano, per i quali si intende favorire il recupero e consentire la trasformazione d'uso extra agricola, ove non sia possibile il loro riutilizzo ai fini produttivi agricoli.

Quando i fabbricati vengono recuperati ad uso agricolo, valgono le norme di cui all'art. 21.1; la trasformazione in usi extra agricoli è consentita invece nel rispetto delle seguenti disposizioni, previa presentazione di una relazione idrogeologica che attesti le buone condizioni di stabilità del suolo e l'idoneità dei terreni ad ospitare l'intervento:

COSTRUZIONI RURALI AD USO ABITAZIONE

Le destinazioni d'uso ammesse per i fabbricati o complessi agricoli abbandonati già destinati ad abitazione rurale (vedi art. 21.1.A) sono quelle consentite per le aree residenziali urbane meglio descritte al 2° e 3° comma dell'art. 18 con esclusione delle destinazioni d'uso commerciali e direzionali.

Per intervento edilizio diretto sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, il recupero e la ristrutturazione delle costruzioni esistenti secondo i seguenti indici, parametri e criteri:

a) per gli edifici classificati nelle Tavole di P.R.G. di valore monumentale, tipologico-architettonico, ambientale si applicano le norme di cui ai successivi articoli 22.4, 22.5 e 22.6;

b) per gli altri edifici, oltre agli interventi di carattere conservativo di cui ai punti 1-2-3-4-5-6-7-8-12 dell'art. 16, sono ammessi anche ampliamenti, sopraelevazioni, trasformazioni di destinazione d'uso, al fine di ottenere alloggi moderni e funzionali, secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

COSTRUZIONI RURALI DESTINATE A SERVIZI AGRICOLI E AD ALLEVAMENTI BOVINI

Per i fabbricati o complessi agricoli abbandonati già destinati a servizi agricoli (vedi art. 21.1.B) o allevamenti per bovini (vedi art. 21.1.C1) sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

In presenza di fabbricati classificati nelle Tavole di P.R.G. come aventi valore monumentale, tipologico-architettonico, ambientale, non sono consentiti ampliamenti dei volumi esistenti e si applicano i disposti di cui ai successivi articoli 22.4, 22.5 e 22.6.

In presenza di fabbricati di nessun valore sono consentiti gli interventi edilizi di cui ai punti 1-2-3-4-5-6-7-8-12 dell'art. 16, secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

In corrispondenza delle aree insediate dovranno essere poste a dimora piante d'alto fusto, a schermatura degli edifici produttivi, almeno nella misura di una pianta di specie autoctona ogni 50 mq. di Superficie fondiaria.

COSTRUZIONI RURALI DESTINATE AD ALLEVAMENTI SUINICOLI, ALLEVAMENTI "MINORI" E SERRE INDUSTRIALI

I fabbricati e complessi agricoli abbandonati già destinati ad allevamenti suinicoli (vedi art. 21.1.C2), allevamenti "minori" (vedi art. 21.1.C3) o serre industriali (vedi art. 21.1.D) possono essere utilizzati ad usi extra agricoli, secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali.

Art. 22.3 - Fabbricati extra agricoli esistenti

Le Tavole di P.R.G. individuano i fabbricati esistenti in zona agricola attualmente adibiti ad usi extra agricoli, per i quali si propone la conservazione dell'edificio e delle destinazioni d'uso, secondo le disposizioni di seguito elencate:

a) Fabbricati residenziali: è consentito il recupero del patrimonio edilizio esistente al 23/08/2004, data d'adozione della variante specifica al P.R.G. per la zona agricola, secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali, punto 6.2.1.

b) Fabbricati produttivi di carattere artigianale: è consentito, una tantum, un incremento della superficie utile fino ad un massimo del 10%, ferme restando le destinazioni d'uso e le prescrizioni di cui al precedente art. 19.2 "Zona artigianale edificata di completamento" solo per gli usi già autorizzati, e secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali, punto 6.2.1.

c) Fabbricati produttivi di carattere industriale: è consentito, una tantum, un incremento della superficie utile fino ad un massimo del 5%, ferme restando le destinazioni d'uso e le prescrizioni di cui al precedente art. 19.1 "Zona industriale edificata e di completamento" solo per gli usi già autorizzati, e secondo i criteri normativi di cui al Titolo VI, Disciplina particolareggiata di recupero degli insediamenti rurali, punto 6.2.1.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 22.4 - Nuclei edificati esistenti in territorio agricolo aventi valore tipologico-architettonico o ambientale e funzione agricola prevalente

Tali nuclei, evidenziati in cartografia con apposito perimetro, corrispondono a zone edificate di valore tipologico-architettonico o ambientale complessivo e funzione agricola prevalente, per i quali il P.R.G. intende favorire il recupero dei valori architettonici ed ambientali e la valorizzazione della destinazione agricola, mediante l'adozione di un P.d.R. (Piano di Recupero).

Il P.d.R. approfondirà l'analisi dei valori morfologici e tipologici e prescriverà le modalità d'intervento.

In attesa dell'approvazione del P.d.R. sono consentiti unicamente gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 27 della Legge 475/78.

Art. 22.4.A) Insediamenti storici isolati di valore ambientale, classificati come zone omogenee B soggette a disciplina particolareggiata

Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle previste dall'art. 18 delle presenti Norme e individuate nella Tavola CS1b e CS1c della presente Variante.

Per i locali in contrasto di destinazione e per i locali di servizio, è prevista la variazione di destinazione d'uso ai fini abitativi, fino ad un massimo del 60% della superficie, con esclusione delle superfici accessorie non consolidate.

Gli interventi consentiti, in base all'ultimo comma dell'art. 37 della L.R. 47/78 e succ.mod. sono i seguenti:

A) INTERVENTO DIRETTO

Sono consentiti, così come indicato nelle Tavole CS2b e CS2c per ogni edificio, gli interventi di cui all'art. 16 delle presenti Norme, ai punti 2-3-4-5-7-8-11-12-14-15 e cioè:

- 2) Restauro e risanamento conservativo di tipo A (A2/1)
- 3) Restauro e risanamento conservativo di tipo B (A2/2)
- 4) Ripristino tipologico (A2/3)
- 5) Demolizione senza ricostruzione (A2/4)
- 7) Ristrutturazione edilizia (A3/1)
- 8) Ripristino edilizio (A3/2)
- 11) Trasformazione di destinazione d'uso
- 12) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- 14) Ampliamenti
- 15) Sopraelevazioni

Gli interventi di cui ai punti 5-11-14-15 debbono essere compresi in un progetto esteso all'intera unità minima d'intervento.

La ristrutturazione urbanistica di cui al punto A4 dell'art. 36 della L.R. 47/78 e succ. mod. è ammesso solamente nell'ambito di un Piano di Recupero.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

B) INTERVENTO INDIRETTO

L'intervento indiretto è ammesso mediante Piani di Recupero di cui all'art. 28 e 30 della L. 457/78.

Il Piano di Recupero prevede gli interventi per il recupero e la ristrutturazione degli immobili, nonché la riorganizzazione urbanistica, con facoltà di prescrivere tutti gli interventi previsti dall'art. 16 delle presenti Norme.

Nelle Tavole di progetto sono indicati i tipi di intervento previsti per ogni unità edilizia.

L'intervento edilizio deve tendere al recupero dell'esistente con opere di consolidamento e di risanamento al fine di conservare gli aspetti morfologici, tipologici e ambientali del tessuto urbanistico esistente.

E' prescritto il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico, mentre in generale, anche nei casi di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione, deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi.

E' altresì prescritto il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico.

Non sono ammesse coperture a falda piana, nè balconi in aggetto.

E' consentito, limitatamente agli edifici soggetti e ristrutturazione edilizia:

- 1) l'ampliamento "una tantum" della Superficie utile dell'edificio fino ad un massimo di:
 - 20% in tutti i casi,
 - 20% incrementato delle superfici delle superfetazioni esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, qualora vengano demolite, fino ad un massimo del 40% della Sup. utile dell'edificio e comunque non superiore a mq. 280.Sono comunque ammessi, anche nei casi in cui l'applicazione delle percentuali suddette non lo consenta, ampliamenti nella misura sufficiente a permettere la costruzione di una unità abitativa; a tal fine la Sup. utile potrà raggiungere comunque la misura massima di mq. 140;
- 2) l'altezza in gronda non potrà essere superiore di un piano rispetto all'esistente;
- 3) nelle sopraelevazioni e negli ampliamenti dovranno essere osservate le seguenti distanze:
 - le minime dai confini di proprietà e di zona previste dal Codice Civile;
 - dalle strade, per le sopraelevazioni, secondo gli allineamenti preesistenti per gli edifici che osservano le distanze di cui al D.M. 2.4.68 n.1444, mentre gli ampliamenti relativi ai medesimi devono essere realizzati dalla parte non prospiciente il fronte stradale;
- 4) la demolizione potrà avvenire soltanto se dichiarata dal Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, l'impossibilità della conservazione dell'esistente, adeguatamente dimostrata.

Per tutti i tipi di intervento previsti dalla presente Disciplina Particolareggiata a intervento diretto, comportanti aumenti di volume o trasformazione di volumi già a destinazione accessoria, in volumi a destinazione residenziale, si intende che il soddisfacimento degli standards previsti dall'art. 4 delle presenti Norme sarà ottenuto non in relazione al singolo intervento, ma nell'ambito della zona territoriale omogenea cui i singoli interventi appartengono.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

Nelle Tavole di progetto il Piano individua, anche nelle zone B soggette a disciplina particolareggiata, le "Zone di Recupero" cioè quelle zone dove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio esistente ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 e della L.R. 47/78 e succ.mod.

Nell'ambito delle Zone di Recupero il P.R.G. individua gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato ai Piani di Recupero di cui agli art. 28 e 30 della L. 457/78.

Nelle aree suddette il Piano si attua con le stesse modalità previste nella zona A per le Zone di Recupero in essa comprese: cioè intervento diretto e indiretto in quelle non soggette a Piano di Recupero obbligatorio e intervento indiretto nelle altre, salvo quanto disposto dall'art. 27 della L. 457/78.

Le destinazioni d'uso, gli indici e i tipi di intervento da prevedere in queste zone sono comunque quelli indicati dal presente articolo.

Art. 22.4.B - Nuclei edificati esistenti in territorio agricolo aventi valore tipologico-architettonico o ambientale e funzione agricola prevalente

Tali nuclei, evidenziati nelle Tavole in scala 1:5000 con apposito perimetro, corrispondono a zone edificate di valore tipologico-architettonico o ambientale complessivo e funzione agricola prevalente, per i quali il P.R.G. intende favorire il recupero dei valori architettonici ed ambientali, mediante l'adozione di un P.d.R. (Piano di Recupero).

Il P.d.R. approfondirà l'analisi dei valori morfologici e tipologici e prescriverà le modalità di attuazione, in conformità con gli articoli 36 e 37 della L.R. 47/78 e dell'art. A - 21 della L.R. 20/2000.

In attesa dell'approvazione del P.d.R. sono consentiti gli interventi indicati per ogni fabbricato nelle Tavole 1:5000 PA17 - PA29.

Le destinazioni d'uso consentite, oltre a quelle previste dall'art. 18, comprendono anche le attività agricole esistenti, nel rispetto delle seguenti norme.

- Le case di abitazione dei coltivatori diretti, operatori ed imprenditori agricoli debbono conservare la destinazione residenziale ai sensi dell'art. 18 delle presenti Norme.
- Per i fabbricati rustici non destinati alla stabulazione (fienili, porticati, magazzini) è consentito di conservare la destinazione d'uso agricola ed anche ampliarne la superficie, limitatamente alle comprovate esigenze funzionali dell'azienda e solo per gli edifici che nelle Tavole di analisi A1 - A16 sono classificati "non in contrasto con l'ambiente", comunque con un incremento massimo "una tantum" del 20%.
- I locali destinati alla stabulazione (stalle, porcilaie ecc.) dovranno essere appena possibile destinati ad altro uso, ammettendovi anche destinazioni artigianali compatibili con la residenza. E' inoltre possibile effettuare quanto previsto dall'art. A - 21, comma 2), lettera c), della L.R. 20 del 24/03/2000 con limitazione del recupero pari al 50% della volumetria utile esistente.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Per tutti i fabbricati di cui al presente articolo è ammessa la variazione alla destinazione d'uso da agricola a residenziale; questa variazione di destinazione esclude la possibilità di realizzare un nuovo edificio destinato a residenza agricola nell'ambito del nucleo edificato.

I parametri edilizi e le distanze minime da osservare in caso di intervento diretto di ristrutturazione edilizia, sono quelli prescritti nel precedente art. 22.4.A), in sede di P.d.R. potranno essere impartite disposizioni diverse.

Art. 22.5 - Edifici di valore monumentale e tipologico-architettonico non compresi in zona A

Gli edifici e i complessi edilizi classificati nel P.R.G., con apposita retinatura e simbologia, di "valore monumentale" sono assoggettati all'intervento di restauro scientifico di cui al punto 1 dell'art. 16 e ciò anche nel caso in cui non siano vincolati ai sensi della legge 1/6/1939 n. 1089.

Gli edifici e i complessi edilizi classificati nel P.R.G. di "valore tipologico-architettonico" sono assoggettati all'intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo A e di tipo B di cui al punto 2 e 3 del medesimo art. 16.

Le aree di pertinenza degli edifici di valore monumentale e degli edifici di valore tipologico-architettonico sono assoggettate all'intervento di recupero e risanamento delle aree libere di cui al punto 6 dello stesso articolo 16.

Indipendentemente quindi dalla classificazione di zona omogenea in cui i suddetti edifici o complessi edilizi ricadono è sempre prescritto il recupero conservativo delle strutture edificate, con l'obbligo della demolizione delle superfetazioni e delle parti incongrue rispetto ai corpi di fabbrica storicamente consolidati, della valorizzazione degli aspetti architettonici e stilistici più significativi, del ripristino delle parti alterate in conformità ai criteri in dettaglio illustrati al richiamato art. 16.

Le destinazioni d'uso ammesse e le norme prescritte per i fabbricati sono quelle consentite per la zona omogenea in cui essi ricadono con le seguenti specificazioni:

- a) per gli edifici compresi nelle zone omogenee B, C, D, F, G sono consentite, compatibilmente con i vincoli tipologici, la destinazione residenziale o a servizi collettivi, mentre per le eventuali destinazioni produttive, ivi compresa quella commerciale direzionale, il Sindaco e la Commissione Edilizia competente dovranno valutarne, caso per caso, la compatibilità in rapporto alla esigenza di salvaguardare i caratteri stilistici ed architettonici e l'impianto distributivo tipico dei fabbricati;
- b) per gli edifici ricadenti nelle zone omogenee E è ammessa la destinazione d'uso residenziale o in alternativa la destinazione a servizi della residenza o a servizi agricoli;
- c) non sono ammessi cambi di destinazione che possano di fatto rendere problematico il conseguimento degli obiettivi di conservazione, recupero e valorizzazione dei fabbricati di valore tipologico-architettonico sparsi in territorio agricolo quali ad esempio la trasformazione delle superfici residenziali in superfici di servizio o da destinare all'allevamento zootecnico.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Art. 22.6 - Edifici di valore ambientale non compresi in zona A

Gli edifici e i complessi edilizi classificati nel P.R.G. di valore ambientale, sono assoggettati all'intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo B di cui al punto 3 dell'art. 16.

Le aree di pertinenza degli edifici classificati di valore ambientale sono assoggettate all'intervento di recupero e risanamento delle aree libere di cui al punto 6 dello stesso articolo 16.

Indipendentemente quindi dalla classificazione di zona omogenea in cui i suddetti edifici o complessi edilizi ricadono, è sempre prescritto il recupero conservativo delle strutture edificate, con l'obbligo della demolizione delle parti incongrue rispetto ai corpi di fabbrica aventi valore ambientale, della valorizzazione degli aspetti architettonici e stilistici più significativi, del ripristino delle parti alterate al fine di perseguire gli obiettivi di conservazione delle caratteristiche planovolumetriche dei fabbricati esistenti ed in particolare dei rapporti di questi con il paesaggio agrario circostante.

Le destinazioni d'uso ammesse per i fabbricati sono quelle consentite per la zona omogenea in cui essi ricadono con le specificazioni ed i criteri d'intervento dettati al precedente articolo 22.5.

Art. 22.7 - Zona destinata ad attrezzature turistiche e per il tempo libero edificata

Tale zona comprende le aree riservate ad attrezzature per il tempo libero e sport, e alla costruzione di alberghi residences e strutture ricettive specializzate, classificabili come zona omogenea "D" di cui all'art. 13 della Legge Regionale 47/78 modificata in quanto configurabili come insediamenti indipendenti rispetto alle aree a prevalente destinazione residenziale.

In questa zona è ammessa la costruzione di alberghi, ritrovi, ristoranti, sale per conferenze e di spettacolo, attrezzature sportive, nonché attrezzature commerciali e/o direzionali purchè queste ultime contenute entro il 20% del volume utile complessivamente costruibile.

E' altresì consentita la costruzione di alloggi fino ad un massimo del 40% del volume edificabile.

Gli interventi consentiti sono quelli elencati e descritti all'art.16 delle presenti norme, da attuarsi per intervento preventivo nel rispetto dei seguenti indici e delle seguenti prescrizioni:

- a) St = superficie del comparto unitario d'intervento, riportato sulle Tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000;
- b) $It = 5.000 \text{ mc/Ha di } St$;
- c) $H \text{ max} = 10,50 \text{ metri}$;
- d) $np = 3 \text{ piani abitabili}$;
- e) Q, VI e distanza dai confini di proprietà e di zona e dei fabbricati = quelle del P.P. da prevedersi comunque nel rispetto degli artt.7-8-9-10 delle presenti norme;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

- f) Distanza minima dalle strade pubbliche = 20 metri;
- g) Aree di U1 = quelle previste in convenzione comprensive di parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura prescritta dall'art.5;
- h) Aree di U2 = come da art. 46 della L.R. 47/78;
- i) Opere di U1 e U2 = quelle del P.P. come definito in sede di convenzione;
- l) Parcheggi inerenti le costruzioni e garages = vedi l'art.6 delle presenti Norme.

Art. 22.8 - Zona destinata a parco, attrezzature turistiche e per il tempo libero di espansione soggetta a piano particolareggiato

Tale zona comprende le aree soggette a piano particolareggiato riservate a parco, ad attrezzature per il tempo libero e sport e alla nuova costruzione di alberghi, residences e strutture ricettive specializzate classificabili come zona omogenea "D" di cui all'art. 13 e 39 della Legge Regionale 47/78 modificata in quanto "prevalentemente" destinate alla costruzione di strutture turistiche.

Nella elaborazione del piano particolareggiato e dei successivi progetti d'intervento edificatorio si dovrà tenere in particolare considerazione il problema del corretto inserimento delle strutture nel sistema ambientale.

Il P.P. dovrà prevedere il progetto per la conservazione del bosco esistente e l'impianto di nuove aree boscate, nella percentuale prevista dal P.R.G.

L'impianto del bosco dovrà precedere ogni attività edificatoria.

Per le opere di U1 e U2 è invece ammessa la realizzazione per comparti.

In questa zona è consentita la costruzione di alberghi, attrezzature sportive, ritrovi, ristoranti, sale per conferenze e di spettacolo.

E' altresì consentita la costruzione di alloggi nella misura del 40% della superficie utile.

Gli interventi consentiti sono tutti quelli elencati e descritti all'art.16 da attuarsi per intervento preventivo cioè previa approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata da riferire alla intera superficie di comparto unitario di intervento riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.

I piani particolareggiati di attuazione dovranno essere corredati dagli elaborati prescritti dall'art. 49 della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni e dal Regolamento Edilizio Comunale vigente e dovranno essere progettati in conformità ai seguenti criteri, indici e prescrizioni:

- a) U_t = da computarsi sulla superficie territoriale delimitata dal perimetro unitario d'intervento: come risulta dalle tavole di P.R.G. e dalla tabella allegata. $U_t = 0,018 \text{ mq/mq}$;
- b) Q H max; N_p ; V_l e distanze dai confini di proprietà e di zona e dai fabbricati = quelle del P.P. da prevedersi comunque nel rispetto degli artt.7-8-9-10 delle presenti norme;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

- c) distanza dalle strade pubbliche = in conformità all'art.10.2 delle presenti norme;
- d) Parcheggi inerenti le costruzioni e garages = vedi l'art.6 delle presenti Norme;
- e) Aree di U1 = vedi l'art. 5 delle presenti Norme;
- f) Aree di U2 = 100 mq/100 mq di Su;
- g) Opere di U1 e U2 = quelle del P.P. come definito in sede di convenzione;
- h) Aree boscate = 50% della Superficie destinata a tale insediamento.

Art. 23 - Zona riservata alla costruzione di discarica controllata dei rifiuti solidi urbani

Tale zona comprende le aree riservate alla discarica di rifiuti solidi urbani individuate sulle Tavole del P.R.G. e alla realizzazione delle opere infrastrutturali necessarie per garantirne il corretto funzionamento e la corretta accessibilità.

In tale zona si interviene per intervento preventivo esteso all'intera superficie individuata nella tavola di P.R.G. cioè previa l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica corredato di relazione idrogeologica che definirà nel dettaglio gli interventi necessari per garantire l'apertura ed il corretto esercizio della discarica.

Fino alla adozione di detto piano particolareggiato le aree interessate sono inedificabili ed in esse è consentito unicamente la prosecuzione dell'attività agricola in essere alla data di adozione del presente P.R.G.

Il P.R.G. recepisce integralmente le indicazioni della pianificazione extra-comunale in materia, ai sensi della L.R. n.6/86 e n. 29/88: "Interventi della Regione in materia di smaltimento dei rifiuti, in attuazione del D.P.R. 10 Settembre 1982 n. 195. Delega di funzioni amministrative alle Provincie e al Comitato Circondariale di Rimini".

TITOLO V - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO "A"

Art. 24 - Disciplina delle zone omogenee di tipo "A"

Gli interventi nelle zone omogenee di tipo "A" sono regolamentati dalle presenti Norme e dagli elaborati cartografici di seguito illustrati:

TAV. CS/1 - CARTA DELLE DESTINAZIONI D'USO

La Tav. CS/1 "Carta delle destinazioni d'uso" individua le unità minime d'intervento, la destinazione d'uso delle aree, degli edifici e degli isolati: distingue gli immobili destinati ad uso privato prevalentemente residenziale e gli immobili destinati ad uso pubblico e di interesse collettivo e sociale.

Di preferenza il Piano individua destinazioni pubbliche o collettive e sociali in edifici che già avevano in passato una destinazione pubblica e collettiva, pertanto il loro recupero a nuove funzioni deve avvenire valorizzandone le caratteristiche tipologiche.

Analogamente la destinazione ad uso privato prevalentemente residenziale viene riconfermata negli edifici che per questo uso sono stati costruiti nel passato.

Sotto il profilo tecnico, edilizio, architettonico, costruttivo, urbanistico, le aree e gli immobili, siano essi destinati ad uso pubblico o privato, sono soggetti ad una stessa normativa, quella contenuta nelle presenti Norme in relazione alla Tav. CS/2.

Per quanto concerne invece le destinazioni d'uso, si applicano le disposizioni dell'art.18.

Sono escluse le stazioni di rifornimento carburante, le stazioni di servizio e riparazione autoveicoli.

La destinazione e l'uso di locali per attività commerciale è comunque subordinata, nel Centro Storico, alle disposizioni del Piano Commerciale Comunale, che in ogni caso deve rispettare le caratteristiche tipologiche della zona "A".

Sono infine escluse destinazioni d'uso per spettacolo e tempo libero o per altre previsioni collettive aventi dimensioni e caratteristiche tali da comportare trasformazioni tipologiche non adeguate alla zona di appartenenza, oppure tali da provocare un eccessivo movimento di automezzi.

1° La destinazione ad uso pubblico o di interesse pubblico, sociale e collettivo è disciplinata dalle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. salvo quanto previsto dalle seguenti disposizioni e quanto indicato nella Tav. CS/1; sia nel caso di intervento urbanistico preventivo, sia nel caso di intervento diretto:

- a) le strade, le piazze, gli spazi pubblici e i parcheggi compresi entro la zona A, indicati e classificati nella carta e nella apposita tavola allegata alla relazione sono inedificabili a tutti gli effetti e soggetti esclusivamente ad intervento pubblico. L'intervento riguarda tutte le opere concernenti l'arredo urbano quali

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE- COMUNE DI CASTELLARANO

pavimentazioni, segnaletica, illuminazione, ecc. Si raccomanda lo studio di un piano organico di intervento mediante il quale predisporre il recupero o il ripristino di pavimentazioni o di arredi adeguati all'ambiente secondo lo spirito delle presenti Norme. Tali opere vengono realizzate per intervento diretto comunale mediante progetto di opera pubblica, che dovrà ottenere, su parere conforme della Commissione Edilizia, l'approvazione del Consiglio Comunale. Gli interventi di organismi pubblici e para-pubblici, quali SIP, ENEL, o comunque preposti alla realizzazione di impianti o reti tecnologiche, dovranno seguire lo stesso iter di approvazione. Le piazze e le strade cittadine dovranno essere conservate nella loro struttura originale. Si dovranno conservare le originarie pavimentazioni in ciottoli o corsie in lastre di granito: nei tratti recentemente asfaltati dovrà essere ripristinata l'antica pavimentazione o comunque una pavimentazione consona all'ambiente. Eventuali nuove opere per l'illuminazione, insegne pubblicitarie ed altri arredi stradali dovranno essere scelti in armonia con l'ambiente; dovranno essere modeste e discrete. Si esclude l'uso di tubi fluorescenti e l'impiego per l'illuminazione pubblica di pali a braccio in acciaio o cemento. Non è consentito aprire nuove luci per negozi e le vetrine dei medesimi dovranno essere preferibilmente in legno, oppure in ferro verniciato con colori adeguati, con esclusione di anticorodal o similari.

- b) Le aree indicate come "CENTRI D'INTERESSE SOCIALE O COLLETTIVO" possono essere destinate a residenza individuale o collettiva, scuole private, edifici per il culto, per la cultura e lo spettacolo, per l'assistenza, istituti finanziari, sedi politico-sindacali e possono essere realizzati sia da Enti pubblici, morali, civili e religiosi che da privati.

Sono vietate destinazioni per negozi, commercio in genere, artigianato.

- c) Le aree indicate come "CENTRI CIVICI" sono riservate alla realizzazione di attrezzature collettive e di spazi per l'incontro sociale o culturale dei cittadini o per la loro partecipazione alla vita pubblica.

Sono esclusi locali a carattere commerciale.

Queste aree, nel Centro Storico, sono riservate ad intervento pubblico comunale escludendosi l'intervento di privati o di Enti morali, civili e religiosi.

- d) Le aree a "VERDE PUBBLICO" sono destinate a parco urbano: esse sono assolutamente inedificabili; non è consentita la realizzazione di "impianti sportivi".

2° La destinazione ad uso privato è disciplinata dall'art. 18 salvo quanto diversamente disposto dal presente articolo e con il rispetto delle disposizioni particolari, impartite di seguito, che disciplinano e limitano la destinazione d'uso secondo la classe di appartenenza degli edifici appositamente individuata nella Tavola CS/1.

Ogni modifica alla destinazione d'uso è subordinata all'esistenza nei Piani Terreni dei servizi necessari per gli alloggi compresi nell'unità minima d'intervento.

Gli interventi edilizi nel centro storico nelle aree non specificatamente destinate ad uso pubblico o di interesse pubblico sono quindi disciplinate, agli effetti della destinazione d'uso, nel modo seguente:

Classe I - (comprende edifici o palazzi aventi caratteristiche originarie di rappresentanza).

Negli edifici di classe I sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, destinazioni di rappresentanza, cioè uffici pubblici o privati con funzioni amministrative, sindacali, assicurative, previdenziali; sono però assolutamente escluse destinazioni di tipo produttivo e commerciale.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

Classe II - (comprende tipologie di case a corte o palazzi aventi valore architettonico o ambientale).

Negli edifici di classe II è prescritta la destinazione di uso residenziale ammettendosi anche la destinazione ad uffici privati, a conduzione personale o familiare purchè l'abitazione del titolare sia compresa nell'unità minima d'intervento.

Sono vietate le destinazioni d'uso commerciale e artigianale.

Classe III - (comprende tipologie di case miste, artigiane o in borgata, di valore architettonico o ambientale).

Negli edifici di classe III è prevista la destinazione di uso residenziale per i piani superiori ammettendosi anche la destinazione ad uffici privati, a conduzione personale o familiare, purchè l'abitazione del titolare sia compresa nell'unità minima d'intervento.

Sono consentite, limitatamente al P.T. le seguenti destinazioni d'uso:

- uffici privati,
- negozi e commercio al minuto e attività artigianali di servizio;
- sono vietate attività artigiane produttive.

Classe IV - (comprende tipologie di case coloniche aventi valore architettonico o ambientale).

Negli edifici di classe IV è prevista la destinazione di uso residenziale per la parte civile, ammettendosi anche la destinazione ad uffici privati.

Nella parte destinata a stalla o deposito, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi di commercio al minuto e magazzini,
- attività artigiane di servizio a conduzione familiare fatta sempre salva la salvaguardia per quanto attiene la difesa da inquinamento, odori e rumori molesti o eccesso di traffico.

Classe V - (comprende le villette con giardino).

Negli edifici di classe V è prevista la destinazione d'uso residenziale per i piani superiori, mentre sono consentite, limitatamente al P.T. o rialzato, le seguenti destinazioni d'uso:

- uffici privati a conduzione personale o familiare,
- attività artigiane di servizio a conduzione familiare fatta salva la salvaguardia per quanto attiene la difesa da inquinamento, odori, rumori o eccesso di traffico.

Sono vietate le destinazioni d'uso a negozi e commercio in genere.

Classe VI - (comprende condomini di recente costruzione).

Negli edifici di classe VI è prevista la destinazione d'uso residenziale per i piani superiori, ammettendosi anche la destinazione ad uffici privati, a conduzione personale o familiare.

Sono consentite, limitatamente al P.T., le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi o commercio al minuto,
- attività artigiana di servizio a conduzione familiare e fatta salva la salvaguardia per quanto attiene la difesa da inquinamento, rumori molesti o eccesso di traffico,
- uffici privati a conduzione personale o familiare.

Classe VII - (comprende gli edifici esclusi dalle classi precedenti).

Negli edifici di classe VII è prevista la destinazione d'uso residenziale per i piani superiori, ammettendosi anche la destinazione ad uffici privati, a conduzione personale o familiare, purchè l'abitazione del titolare sia compresa nell'unità minima d'intervento. Sono consentite, limitatamente al P.T., le seguenti destinazioni d'uso:

- uffici privati a conduzione personale o familiare,

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

- negozi e commercio al minuto,
- attività artigiana di servizio a conduzione familiare e fatta salva la salvaguardia per quanto attiene la difesa da inquinamento, odori, rumori molesti o eccesso di traffico.

Per gli edifici che, al momento di adozione del P.R.G. abbiano destinazioni d'uso incompatibili con le presenti norme, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e in caso di cessazione della destinazione incompatibile, gli stessi dovranno essere in seguito destinati esclusivamente ad utilizzazioni o attività conformi alle presenti norme.

TAV. CS/2 - CARTA DELLE CATEGORIE E DELLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO

TAV. CS/3 - CARTA DELLE ZONE SOGGETTE A INTERVENTO "URBANISTICO PREVENTIVO"

La Tav. CS/2 individua le unità minime d'intervento ed il tipo di intervento previsto ai sensi dell'art. 35 e 36 della L.R. 47/78 "TUT" e successive modificazioni e dell'art. 31 della L. 457 del 5/8/1978.

Per le unità minime d'intervento è prescritta la presentazione di un progetto unitario a cui di norma farà riferimento una unica concessione, ammettendosi anche l'approvazione di un programma d'intervento articolato in fasi, ai sensi dei commi 5-6-7-8 dell'art. 36 della L.R. 47/78 modificata L.R. 23/80.

Nella Tav. CS/3 il Piano individua inoltre "LE ZONE DI RECUPERO" cioè quelle zone dove, per condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 e della L.R. 47/78 "Tutela e uso del territorio" e successive modificazioni.

Nella Tav. CS/3 sono inoltre individuate le aree, non comprese nelle zone di recupero, soggette a "Recupero e risanamento delle aree libere" di cui all'art. 36 comma A2/5 della L.R. 47/78 mod. 23/80.

Le modalità di attuazione sono disciplinate nel modo seguente:

1) ZONE NON COMPRESSE IN ZONE DI RECUPERO

- a) In queste zone l'attuazione del P.R.G. avviene mediante:

INTERVENTO DIRETTO

Gli interventi ammessi, nel rispetto delle norme di P.R.G. sono:

- a. interventi di manutenzione ordinaria,
- b. interventi di manutenzione straordinaria,
- c. interventi di restauro scientifico A1,
- d. interventi di restauro e risanamento conservativo A2/1-2-3-4,
- e. interventi di ristrutturazione edilizia A3/1-2.

Non sono ammessi interventi di Ristrutturazione urbanistica A4.

2) ZONE DI RECUPERO

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

a) In queste zone l'attuazione del P.R.G. avviene mediante:

INTERVENTO DIRETTO

Gli interventi ammessi, così come individuati nella Tav. CS/2 di P.R.G., sono:

- a. interventi di manutenzione ordinaria,
- b. interventi di manutenzione straordinaria,
- c. interventi di restauro scientifico A1,
- d. interventi di restauro e risanamento conservativo A2/1-2-3-4,
- e. interventi di ristrutturazione edilizia A3/1-2.

Non sono consentiti interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto A4 dell'art. 36 della L.R. 47/78 e succ. mod.

INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Nelle zone di recupero è consentita l'attuazione del P.R.G. mediante Piani di Recupero, di cui all'art. 28 della L. 457/78.

Il Piano di Recupero prevede la disciplina per il recupero degli immobili, ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78 1° comma.

Interventi di ristrutturazione urbanistica A4 sono ammessi solo nell'ambito del Piano di Recupero.

Eventuali P.P. e PEEP già approvati possono essere assimilati a Piani di Recupero in base all'art. 34 della L. 457/78.

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

In tutti gli immobili di aree non soggette ad intervento urbanistico preventivo si procede all'attuazione del Piano mediante INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO PER UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (semplice rilascio di concessione) come mezzo idoneo a garantire la salvaguardia di un impianto urbanistico e architettonico (l'isolato) riconosciuto valido nelle linee generali.

L'intervento diretto è consentito in applicazione delle norme specifiche di ciascun edificio indicate nella tavola CS/2, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 13 della L. 10/77 e dell'art. 6 della L. 94/82.

Il rilascio della concessione è in ogni caso subordinato alla esistenza e realizzazione contemporanea, a cura e spese del richiedente, delle opere di urbanizzazione secondo le disposizioni delle leggi emanate dallo Stato e dalla Regione.

Il rilascio della concessione è inoltre subordinato alle seguenti condizioni:

- all'abbattimento delle baracche e dei corpi interni, indicati dal piano di demolizione (capannoni, superfetazioni e costruzioni accessorie) che occupano i giardini e le aree cortilive;
- alla verifica di destinazione d'uso dei locali commerciali in conformità alle prescrizioni del Piano di urbanistica commerciale;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

- alla chiusura di aperture su strade realizzate per esigenze commerciali quando si tratti di intervento di restauro scientifico (A1), restauro e risanamento conservativo (A2), a meno che tali aperture risultino parte integrante della facciata originaria dell'edificio in questione o siano ammesse nella tavola delle destinazioni d'uso.

Queste condizioni si applicano a tutte le proprietà del richiedente e dei richiedenti, comprese nelle unità immobiliari interessate alla concessione edilizia.

Nei casi previsti dal comma 7 dell'art. 36 della L.R. 47/78 e succ. mod., cioè nei casi di interventi articolati in fasi, ciascuna soggetta a specifica concessione, quando l'intervento interessa quasi tutta l'unità minima di intervento o parti compiute della medesima, è facoltà del Sindaco imporre il ripristino dell'intera facciata, della copertura, dei materiali di finitura, nonché il risanamento e la sistemazione delle parti comuni e dei cortili.

Sono escluse da questi obblighi le concessioni per opera di manutenzione ordinaria e straordinaria.

NORME EDILIZIE GENERALI

Ogni nuova opera di risanamento e restauro, o nei casi consentiti di ricostruzione, deve essere realizzata con sistemi costruttivi adeguati al carattere degli edifici.

E' sconsigliabile l'uso del cemento armato, sia nelle strutture verticali che in quelle orizzontali; l'uso di travi in ferro è consigliabile solo per strutture orizzontali.

Gli interventi nel Centro Storico, che diano adito a nuovi ritrovamenti archeologici, debbono avvenire mediante l'impiego di cautele, di metodi e di tecniche adeguate, sotto la diretta responsabilità ed il controllo degli organi pubblici competenti, che devono essere tempestivamente avvisati contemporaneamente alla sospensione di ogni attività di cantiere per il periodo strettamente necessario al rilievo ed all'eventuale rimozione del ritrovamento.

Non si possono alterare le parti a vista originaria (faccia a vista di mattoni), i rivestimenti esistenti (intonaci) e nel caso di alterazione già attuata è prescritta la rimessa in pristino.

In particolare si raccomanda la massima oculatezza nella scelta delle tinteggiature.

Le coperture dovranno essere preferibilmente in coppi, altrimenti in tegole.

Non si possono sostituire i serramenti in legno (persiane o imposte) con avvolgibili o altro.

La non recuperabilità di parti strutturali fatiscenti ovvero elementi o parti di elementi architettonici (come lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, cancelli, inferriate, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve essere specificamente indicata e adeguatamente documentata in sede di progetto e l'eventuale sostituzione deve avvenire con gli stessi materiali e la stessa tecnologia di lavorazione usate nella tradizione locale, quando sia possibile evitare ogni falsificazione e contraffazione dello stato originale, altrimenti è consentito l'uso di materiali e tecnologie costruttive moderne al rispetto del contesto, evidenziando però l'intervento.

In caso di crollo o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal progetto di intervento, di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

originale e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie, secondo il progetto originariamente approvato.

E' permesso, dove necessario, l'inserimento d impianti tecnologici, igienico-sanitari e cucine (anche in blocchi unificati) dotati di impianti di condizionamento d'aria e ventilazione forzata, nel rispetto delle norme.

Contestualmente alla demolizione delle superfetazioni, è consentita ai relativi proprietari, ove tecnicamente possibile, l'utilizzazione delle soffitte della medesima unità minima d'intervento, nel rispetto delle destinazioni di cui alle presenti norme, fino ad una Su (superficie utile) uguale al 50% della superficie eliminata, purchè dette soffitte abbiano in partenza caratteristiche conformi al regolamento d'igiene vigente.

L'adattamento suddetto non deve comportare alterazioni:

- 1) della copertura originale (è ammessa l'apertura di lucernari, che non emergano dalla copertura esistente e non alterino i profili altimetrici. La misura delle proiezioni orizzontali di tali aperture non deve superare complessivamente 1/20 della superficie dei sottotetti abitabili e ciascuna apertura non deve superare, in proiezione orizzontale, mq. 1,40);
- 2) della tipologia;
- 3) delle strutture portanti.

In tutti gli interventi le autorimesse private non possono avere accesso diretto sulla strada, non sono ammesse rampe di accesso ai piani scantinati, le quote dei cortili e dei giardini non possono essere abbassate a livello degli scantinati, nè sopraelevati.

Gli edifici a corte e in ogni caso gli edifici aventi un cortile ed un androne di accesso carraio possono ricavare le autorimesse al piano terra degli edifici.

Per le case a tipologia di casa artigiana o comunque prive di accesso carraio, l'autorimessa dovrà avere accesso solamente da cortili e aree condominiali interne all'isolato.

Gli standards edilizi a rispettare in caso di ricostruzione sono i seguenti:

- non sono ammessi piani arretrati (verso strada);
- i fabbricati debbono essere costruiti solo sui fili stradali;
- l'altezza massima assoluta "alla gronda" sarà definita sul rispetto degli allineamenti orizzontali prevalenti nell'isolato;
- la copertura dovrà essere a falde.

Nel caso di interventi di tipo A2/3 e 13/1-2 debbono essere rispettati i seguenti indici:

- la copertura del lotto non può superare il 50% dell'area totale;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria può essere uguale e inferiore a 3 mc/mq.

Nel caso di interventi di tipo A4 (ristrutturazione urbanistica) si applicano gli indici di cui all'art. 36 comma A4 della L.R. 47/78 e succ. mod.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

Nel caso di edifici che rientrino nelle caratteristiche di legge per cui è ammessa deroga e nei limiti che la legge stabilisce per le deroghe (dagli standards edilizi sopra indicati) non si potranno contraddire le disposizioni contenute nelle presenti norme a tutela della tipologia e dei valori morfologici.

In tutti i casi si richiamano i limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza fra i fabbricati prescritti dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

TITOLO VI - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DI RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI RURALI

ART. 25 – DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI RURALI

1 - Impianto normativo

Il presente articolo disciplina gli interventi e le trasformazioni ammissibili negli insediamenti rurali composti da uno o più edifici, fino a formare un sistema complesso di fabbricati isolato nel territorio agricolo o annucleato. Per gli edifici classificati nelle tavole di P.R.G. di valore monumentale, tipologico-architettonico ed ambientale, è imposto l'intervento conservativo secondo i limiti e i criteri di cui agli articoli 22.4 - 22.5 e 22.6. Per gli edifici di valore monumentale e tipologico-architettonico non compresi in zona A, di cui all'art. 22.5, e per gli edifici di valore ambientale non compresi in zona A, di cui all'art. 22.6, vale il combinato disposto con il punto 6 del presente articolo.

2 - Ambiti d'intervento

Nel territorio rurale si possono riconoscere degli AMBITI, secondo quanto disposto dall' A-16, comma 3 della L.R. 20/2000, all'interno dei quali si individua una prevalenza di zone omogenee disciplinate dal P.R.G. così articolate:

- Ambito di valore naturale e ambientale;
- Ambito agricolo di rilievo paesaggistico;
- Ambito agricolo periurbano, provvisto di infrastrutture;
- Ambito ad alta vocazione produttiva agricola.

3 - Insediamenti rurali e identificazione dei tipi edilizi

Le schede di catalogazione individuano il nucleo insediativo o Bene Complesso, formato da uno o più Beni Componenti, e corrispondente ad un'unità d'indagine, coincidente con la singola proprietà. Ogni Bene Complesso comprende uno o più Beni Componenti, che corrispondono a singoli fabbricati o porzioni di essi, appartenenti alla stessa proprietà.

Le Tavole dalla PA17 alla PA29 del P.R.G. individuano l'UNITA' EDILIZIA, comprendente uno o più Beni Componenti e aree scoperte di pertinenza, contraddistinte da una classificazione del tipo edilizio, individuati nelle schede di catalogazione degli insediamenti rurali, e l'UNITA' MINIMA D'INTERVENTO, che comprende, per la propria complessità tipologica, una o più Unità Edilizie ed è contraddistinta da una classificazione tipologica insediativa.

Entro il perimetro dell'Unità minima d'intervento possono coesistere una o più categorie d'intervento, che contraddistinguono le singole unità edilizie o parti di esse. TALI INTERVENTI SI ATTUANO PER SINGOLE UNITÀ EDILIZIE. All'interno di ogni unità edilizia contraddistinta da un tipo edilizio classificato, qualora sussistano due o più beni componenti anche appartenenti a proprietà diverse, si interviene con un progetto di massima ad intervento unitario, da attuare per singoli stralci funzionali, al fine di conservare e salvaguardare il tipo edilizio originario.

All'interno dei perimetri degli insediamenti rurali isolati e degli insediamenti rurali annucleati si applicano, in ogni caso, anche le norme relative alle zone urbanistiche che vi compaiono.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

3.1 – Tipologie insediative

Gli insediamenti rurali individuati nelle Tavole dalla PA17 alla PA29 del P.R.G., sono così articolati:

I 1 – insediamento rurale isolato in ambito di valore naturale, ambientale o di rilievo paesaggistico;

I 2 – insediamento rurale isolato in ambito ad alta vocazione produttiva agricola;

I 3 – insediamento rurale in ambito periurbano provvisto di infrastrutture;

I 4 – insediamento agricolo specialistico dismesso;

I 5 – insediamento rurale annucleato;

I 6 – insediamento rurale in ambito interessato da attività estrattive.

3.2 – Identificazione dei tipi edilizi

I fabbricati rurali, composti da uno o più Beni Componenti, sono individuati nelle schede di catalogazione degli insediamenti rurali da una specifica categoria tipologica, contraddistinta da uno o più tipi edilizi aggregati, a formare l'UNITA' EDILIZIA.

I tipi edilizi sono così articolati:

A	– Abitazione;
B	– Barchessa;
BS	– Basso Servizio;
CE	– Capannone;
CP	– Casa padronale;
C	– Caseificio;
CA	– Casello;
D	– Deposito;
F	– Fienile;
FO	– Forno;
G	– Garage;
M	– Magazzino;
O	– Oratorio;
PZ	– Palazzo;
P	– Pollaio;
PA	– Porcilaia;
PE	– Porcile;
PR	– Portico;
PO	– Pozzo,
RA	– Ricovero Attrezzi;
SR	– Servizi Residenziali;
S	– Stalla;
T	– Tettoia;

I tipi edilizi e la relativa simbologia trovano preciso riferimento nelle schede di catalogazione degli insediamenti rurali e sono meglio specificati, per la loro aggregazione, nei fabbricati con vincolo conservativo.

4 - Individuazione dei beni culturali

Sono già classificati, all'interno del territorio agricolo, i fabbricati rurali di valore TIPOLOGICO-ARCHITETTONICO e AMBIENTALE assoggettati alla disciplina di recupero dei fabbricati di valore secondo i limiti ed i criteri imposti dagli articoli 22.4 – 22.5 e 22.6.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

5 - Conservazione del tipo edilizio e vincoli

Sul territorio rurale vengono individuati i fabbricati con il tipo edilizio riconoscibile e vengono assoggettati a vincolo conservativo su edifici e/o loro pertinenze necessari alla conservazione dei caratteri ambientali dell'edilizia rurale di Castellarano. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio potrà dettare, su ciascun progetto edilizio, ulteriori disposizioni inerenti la conservazione o il ripristino di valori architettonici o formali, disposizioni inerenti i parametri di riferimento progettuale per la realizzazione degli interventi (le invarianti morfologiche da rispettare, gli elementi tipologici e costruttivi specifici, le modalità di trasformazione edilizia ritenute compatibili con il principio di tutela dell'integrità dell'organismo edilizio).

I vincoli sono così articolati:

V1 VINCOLO CONSERVATIVO sul fabbricato.

E' individuato sugli edifici o complessi edilizi di minor rilievo, che conservano il tipo edilizio originario. Su tali edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia con le seguenti limitazioni:

E' prescritto:

- Il mantenimento delle murature esterne in pietra naturale, se sufficientemente conservate. Nel caso di compagini murarie esterne in pessimo stato di conservazione, con forte pregiudizio per l'assetto statico dell'intero edificio, sono consentite solo modeste e circostanziate opere di sostituzione degli elementi lapidei esistenti con interventi di "cuci-scuci" e consolidamento strutturale;
- Il mantenimento ed il risarcimento del manto di copertura in laterizio, se ben conservato. Qualora il sistema di copertura risulti in pessimo stato di conservazione, è, tuttavia, consentita, una parziale o complessiva sostituzione della struttura portante e del manto di copertura con materiali identici o appartenenti alla tradizione locale, con esclusione di strutture prefabbricate e metalliche;
- Il mantenimento o la ricostruzione di serramenti in legno a gelosia o a scuri pieni;
- L'eliminazione di parti incongrue con la tipologia edilizia originaria ed eventualmente modificata da interventi edilizi organicamente integrati dal corpo edilizio.

E' vietato:

- Il rivestimento a malta di cemento a vista, a tinte sintetiche graffiate a sbalzo;
- La copertura a lastre in lamiera, fibrocemento ed altri materiali non riconducibili a quelli tradizionali;
- L'inserimento di serrande avvolgibili, d'infissi esterni in alluminio anodizzato, di portoni in lamiera;
- La realizzazione di balconi, terrazzi, portichetti, pensiline, sbalzi, aggetti;
- La realizzazione di logge o porticati non riconducibili alle forme dell'ambiente rurale, incompatibili con la tipologia del fabbricato e se non richieste da specifiche esigenze funzionali;
- La realizzazione di strutture di copertura artificialmente articolate, frammentate e non riconducibili a canoni compositivi della tradizione locale;
- La realizzazione d'eccessivi sporti di gronda;
- La realizzazione d'aperture in numero, forma, dimensione e disposizione, poco consoni con l'aspetto compositivo del fabbricato;
- L'uso di tecniche costruttive, materiali e tinteggiature non compatibili con l'ambiente rurale;
- La commissione per la qualità architettonica e il paesaggio potrà impartire ulteriori prescrizioni sul tipo d'intervento relativo a ciascun progetto edilizio esaminato, al fine di favorire una maggiore conservazione e ripristino dei valori architettonici e formali della tradizione locale.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

V1* VINCOLO CONSERVATIVO su fabbricato in stato di rudere, con originaria tipologia, assoggettato ad intervento di Ripristino Tipologico.

E' individuato sugli edifici o complessi edilizi con originaria presenza di tipologia, ma in pessimo stato di conservazione o in stato di rudere. Su tali edifici si applica la categoria d'intervento Ripristino Tipologico, di cui alla lettera c) dell'Allegato – Definizione degli interventi edilizi - alla L.R.31/2002, qualora sia adeguatamente documentato l'assetto tipologico originario del fabbricato, mediante documentazione storica, cartografica o fotografica e, solo in assenza della stessa, con esempi tipologici analoghi ricorrenti sul territorio rurale di Castellarano. Restano valide le limitazioni di cui al V1 vincolo conservativo.

V2 Vincolo sulla tipologia dell'insediamento rurale e sulle pertinenze d'edifici o complessi edilizi di particolare valore tipologico-architettonico e ambientale.

E' individuato in relazione alle emergenze o complessi di particolare valore ambientale. Ogni intervento edilizio, ad eccezione degli interventi di manutenzione, è subordinato alla presentazione di un progetto d'insieme esteso a tutta l'unità minima d'intervento, sulla base del quale potranno essere rilasciati titoli abilitativi distinti. Non sono consentite nuove costruzioni, ma soltanto ampliamenti di fabbricati esistenti non assoggettati a vincolo conservativo, come previsto dalle presenti norme. Le aree non edificate sono soggette al recupero e risanamento delle aree libere di cui al punto 6 dell'art. 16 delle presenti norme, come specificato dal punto 3 dell'art. 22.5 e dal punto 2 dell'art. 22.6 delle medesime norme.

V3 Vincolo conservativo su elementi architettonici minori.

Si applica a singoli elementi di caratterizzazione ambientale, quali: maestà, piloni votivi, fontane, forni. Sono ammessi solo interventi di tipo conservativo; qualora costituiscano grave motivo d'impedimento alla sicurezza della circolazione, all'infrastrutturazione del territorio od alla realizzazione di opere pubbliche e siano di minor rilievo architettonico, si valuterà in sede di progettazione esecutiva dell'intervento la reale necessità di provvedere alla loro traslazione in area limitrofa, in un nuovo sedime maggiormente adeguato all'elemento specifico.

V4 Vincolo conservativo su piante di carattere monumentale.

Si applica a elementi o gruppi arborei che sotto l'aspetto strutturale, floristico, estetico, ecologico rappresentano entità di grande rilievo o di assoluta eccezionalità. Per ogni intervento, eccedente le normali opere di manutenzione, che si renda necessario alla pianta oggetto di tutela o nel raggio d'interferenza della chioma e delle radici, deve essere preventivamente richiesta autorizzazione al Comune. Qualunque intervento previsto sulle piante e sulla vegetazione esistente deve avvenire in piena conformità e secondo le modalità previste dal regolamento comunale del verde.

6 - Destinazioni d'uso ed interventi edilizi ammessi

Le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ammessi nei singoli edifici, o loro parti funzionalmente distinte, dipendono dalla combinazione delle classificazioni e individuazioni contenute nelle Tavole dalla PA17 alla PA29 del P.R.G.:

- La classificazione degli insediamenti rurali;
- La normativa della specifica zona agricola;
- L'individuazione dei vincoli conservativi;
- La classificazione delle destinazioni d'uso ammesse;
- L'individuazione delle prescrizioni.

Pertanto, fermo restando quanto disposto in relazione ai vincoli, di cui al punto 5, ed alle prescrizioni, di cui al punto 7, gli usi e gli interventi edilizi ammessi sono così specificati:

6.1 - Interventi relativi ad usi agricoli

In tutti gli insediamenti rurali sono ammessi gli interventi relativi ad usi agricoli di cui alla zona urbanistica entro la quale sono ricompresi. Negli insediamenti rurali ricadenti in ambiti o zone soggette a vincolo, le relative prescrizioni sono prevalenti. Le Unità edilizie di valore tipologico-architettonico ed ambientale, comprese all'interno dell'insediamento rurale, sono soggette alla disciplina di recupero dei fabbricati di valore secondo i limiti ed i criteri imposti dagli articoli 22.4 – 22.5 e 22.6. Le Unità edilizie con vincolo conservativo sono soggette agli interventi edilizi di cui al punto 5.

6.2 - Interventi relativi ad usi extragricoli

6.2.1 - Negli insediamenti rurali in zone di tipo: I 1, I 2, I 3, I 5:

Negli insediamenti rurali ricadenti in ambiti o zone soggette a vincolo le relative prescrizioni sono prevalenti. Nel caso d'edifici posti in zone a rischio, come evidenziato dalle carte del dissesto idrogeologico, valgono le disposizioni specifiche di zona sui tipi d'intervento.

Le Unità edilizie di valore tipologico-architettonico ed ambientale, comprese all'interno dell'insediamento rurale, sono soggette alla disciplina di recupero dei fabbricati di valore secondo i limiti ed i criteri imposti dagli articoli 22.4 – 22.5 e 22.6. Le Unità edilizie con vincolo conservativo sono soggette agli interventi edilizi di cui al punto 5. Negli altri casi valgono le seguenti disposizioni:

R Edificio con tipologia a prevalente FUNZIONE ABITATIVA, identificato nelle tavole dalla PA17 alla PA29 del P.R.G.

L'edificio classificato con la lettera R ha un impianto rurale di tipo tradizionale, non recente, con prevalente funzione abitativa a corpo singolo.

R* Edificio con tipologia a corpi giustapposti/addossati/congiunti a FUNZIONE ABITATIVA E PRODUTTIVA AGRICOLA IDONEO ALLA TRASFORMAZIONE, identificato nelle tavole dalla PA17 alla PA29 del P.R.G.

L'edificio classificato con la lettera R* ha un impianto rurale di tipo tradizionale, non recente, con funzione abitativa e produttiva a corpi giustapposti, addossati o congiunti, generalmente costituita dalla stalla con sovrapposto fienile e, di morfologia, volume, altezza e superficie coperta ritenuti sufficienti ai fini di una trasformazione ad uso abitativo.

R1 Edificio con tipologia recente a FUNZIONE ABITATIVA, identificato nelle tavole dalla PA17 alla PA29 del P.R.G.

L'edificio classificato con la lettera R1 ha un impianto di tipo recente, con prevalente funzione abitativa a corpo singolo.

T Edificio con tipologia a FUNZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA IDONEO ALLA TRASFORMAZIONE, identificato nelle tavole dalla PA17 alla PA29 del P.R.G.

L'edificio classificato con la lettera T ha un impianto rurale di tipo tradizionale, non recente, costituito generalmente dalla barchessa, ricovero attrezzi o stalla con sovrapposto fienile, d'epoca non recente, di morfologia, volume, altezza e superficie coperta ritenuti idonei ai fini di una trasformazione ad uso abitativo.

- Per il recupero ad usi residenziali è consentito il mantenimento delle unità abitative esistenti, con aumento della superficie utile ricavabile entro il volume chiuso esistente.
- La formazione di nuove unità abitative è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a) Superficie utile residenziale minima per alloggio sia di nuova formazione sia residuale da eventuale frazionamento: 100 mq per alloggio, salvo la possibilità di realizzare 1 (uno) alloggio recuperando un'unità edilizia con superficie complessiva inferiore a 100 mq

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

e che non derivi da frazionamento anteriore il 23/08/2004, data d'adozione della variante specifica al P.R.G. per la zona agricola;

b) Sia le nuove unità abitative sia le unità abitative preesistenti nell'unità edilizia devono essere dotate di almeno 2 (due) posti auto per alloggio, di cui almeno 1 (uno) coperto da realizzare, preferibilmente, mediante il recupero del volume esistente o la trasformazione di altri edifici esistenti, per i quali il P.R.G. consenta tale uso. In alternativa, qualora ciò non sia possibile, saranno entrambi reperiti all'esterno sull'area di pertinenza.

c) Sia le nuove unità abitative sia le unità abitative preesistenti nell'unità edilizia devono essere dotate di almeno 30 mq di spazi per servizi alla residenza, da recuperare all'interno del volume esistente del fabbricato stesso, ovvero di altri fabbricati presenti all'interno del nucleo rurale.

- Il calcolo del numero d'alloggi ricavabili all'interno dell'unità edilizia è determinato dal volume esistente, compreso l'interrato, diviso il parametro fisso di 450 mc., arrotondando sempre per eccesso se il risultato è inferiore ad 1 (uno), per eccesso se il numero dopo la virgola è superiore a 5 e per difetto se inferiore, fino ad un massimo di 4 (quattro) alloggi per unità edilizia, ovvero:

$$\text{Volume esistente (mc.)} / \text{parametro (450 mc.)} = \text{n. alloggi (max. 4)}.$$

- E' consentito un ampliamento "una tantum" dell'unità edilizia, che non derivi da frazionamento di unità immobiliari successivo alla data d'adozione della variante specifica per gli insediamenti rurali, e che abbia, a tale data, non meno di 50 mq. e non più di 120 mq. di superficie complessiva e fino al raggiungimento di una superficie utile di 100 mq. corrispondente ad 1 (uno) alloggio, e di superficie accessoria di 20 mq., purchè:

a) L'unità edilizia non sia classificata di valore ai sensi dei punti 4 e 5;

b) Non vengano realizzati complessivamente più di 3 (tre) piani fuori terra;

c) Siano rispettate le distanze dai confini, dai fabbricati e la visuale libera stabilite all'art. 18.2-A) delle presenti norme;

d) Sia dimostrata l'impossibilità di ricavare la superficie minima destinata all'alloggio all'interno del volume esistente;

e) Non sia vietato dalla normativa di zona;

f) Non sussistano altre limitazioni o vincoli.

- Per tutte le unità edilizie, già recuperate alla data d'adozione della variante specifica per gli insediamenti rurali con interventi in ampliamento, tale facoltà è concessa solo ad unità edilizie, che non derivino, a tale data, da frazionamenti di singole unità immobiliari.

- In taluni casi, sono consentiti modestissimi aumenti di volume per allineamenti di falde di copertura, a colmi differenziati, al colmo più alto, al solo fine di semplificare il sistema di copertura riconducendolo a forme consone alla tipologia rurale, purchè l'unità immobiliare non sia classificata di valore ai sensi dei punti 4 e 5 e sentito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

- Limitatamente agli edifici classificati con la lettera R1 è consentita la realizzazione di modeste logge o porticati, preferibilmente su un solo fronte del fabbricato, a condizione, che siano riconducibili alle forme dell'ambiente rurale, siano compatibili con la tipologia dell'edificio e solo se richieste da specifiche esigenze funzionali, purchè l'unità immobiliare non sia classificata di valore ai sensi dei punti 4 e 5 e sentito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

- Secondo quanto disposto per i parcheggi di pertinenza negli interventi di recupero, di cui all'art. 6, è prevista una dotazione di parcheggi, d'autorimesse o garages inerenti le costruzioni corrispondente a 2 (due) posti auto per alloggio, di cui almeno 1 (uno) coperto da ricavare, preferibilmente, all'interno del fabbricato esistente o mediante la trasformazione d'altri edifici

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

esistenti. In alternativa, qualora ciò non sia possibile, saranno entrambi ricavati all'esterno sull'area di pertinenza.

- E' consentita la realizzazione d'autorimesse interrato di pertinenza realizzate ai sensi della L. 122/1989, purchè l'unità edilizia non sia di valore tipologico-architettonico e ambientale, ed anche in aree esterne al perimetro delle unità stesse, purché funzionalmente collegate, convenientemente inserite nel paesaggio e senza modifiche sostanziali dell'andamento morfologico naturale del terreno. Nelle unità edilizie soggette a vincolo conservativo è consentito solo l'ampliamento di strutture interrato esistenti, completamente all'interno delle pendenza naturale del terreno e senza pareti fuori terra.

- Per gli interventi di recupero, che comportino aumento di carico urbanistico, sono richiesti i parcheggi d'urbanizzazione primaria, secondo quanto disposto dall'art. 5, ovvero l'Amministrazione Comunale può, con deliberazione del Consiglio Comunale, stabilire la possibilità di monetizzarli, qualora sussistano oggettivi impedimenti tecnici per la loro realizzazione.

- L'area scoperta libera di pertinenza del fabbricato deve essere recuperata almeno al 50% con verde profondo.

- Relativamente agli usi non residenziali, purchè non comportanti attività rientranti nell'elenco delle industrie insalubri di cui al D.M. 5/9/1994, e se insediati alla data di adozione della variante specifica per gli insediamenti rurali, è consentito un ampliamento delle superfici utili a questi destinate da effettuarsi secondo quanto specificato all'art. 22.3 punti b) e c), purchè:

a) L'unità edilizia non sia classificata di valore ai sensi dei punti 4 e 5;

b) Sia dimostrata l'impossibilità di ricavare la superficie minima destinata all'attività all'interno del volume esistente;

c) L'ampliamento della superficie utile esistente sia finalizzato alla realizzazione di un'unica unità immobiliare;

d) Non sia vietato dalla normativa di zona;

e) Non sussistano altre limitazioni o vincoli.

- Sono consentite modeste sopraelevazioni dei fabbricati esistenti per adeguare le altezze dei piani alle norme igienico-sanitarie, purché:

a) L'unità edilizia non sia classificata di valore ai sensi dei punti 4 e 5;

b) Sia dimostrata l'impossibilità di ricavare le altezze utili all'interno del volume esistente;

c) L'adeguamento sia finalizzato alla realizzazione di un'unica unità immobiliare;

d) Non sia vietato dalla normativa di zona;

e) Non sussistano altre limitazioni o vincoli.

- Sono ammesse le seguenti nuove destinazioni d'uso non residenziali:

- Vendita al dettaglio di prodotti agricoli di produzione;

- Esercizio pubblico;

- Studi professionali;

- Artigianato artistico;

- Attività turistico-ricettive e di ristorazione;

- Attività agrituristiche.

- In ogni caso l'insediamento di nuove destinazioni non residenziali è subordinato alla valutazione sulla fattibilità dell'intervento da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, al fine di verificare l'adeguatezza della viabilità esistente e la conservazione dei caratteri ambientali.

- Per gli interventi di recupero, che comportino aumento di carico urbanistico, sono richiesti i parcheggi d'urbanizzazione primaria, secondo quanto disposto dall'art. 5.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

- La dotazione minima di parcheggi di pertinenza e quella prevista all'art. 6 per gli interventi di recupero;
- L'area scoperta libera di pertinenza del fabbricato deve essere recuperata almeno al 50% con verde profondo.

- Sono ammessi i seguenti tipi d'intervento:
 - Interventi conservativi;
 - Interventi manutentori;
 - Interventi adeguativi anche con ampliamenti e/o sopraelevazioni "una tantum" del volume esistente per usi residenziali, secondo i criteri sopra specificati, e alle seguenti condizioni:
 - a) L'edificio non sia di valore tipologico-architettonico e ambientale e non sia soggetto a vincolo conservativo;
 - b) Sia necessaria per realizzare all'interno dell'unità edilizia esistente un'unica unità immobiliare;
 - Interventi di demolizione e ricostruzione, ai sensi della lettera f) dell'Allegato – Definizione degli interventi edilizi - alla L.R.31/2002, alle seguenti condizioni:
 - L'edificio non sia di valore tipologico-architettonico e ambientale e non sia soggetto a vincolo conservativo;
 - Sia accertata, mediante perizia preventiva giurata di tecnico abilitato, l'impossibilità del recupero con interventi di recupero e/o consolidamento;
 - L'intervento di demolizione e ricostruzione, ai sensi della lettera f) dell'Allegato – Definizione degli interventi edilizi - alla L.R.31/2002, avvenga con stesso volume e sagoma e nell'area di sedime;
 - L'intervento di ricostruzione avvenga con tecniche costruttive, materiali e finiture tipiche della tradizione locale. E' vietato:
 - Il rivestimento a malta di cemento a vista, a tinte sintetiche graffiate a sbalzo;
 - La copertura a lastre in lamiera, fibrocemento ed altri materiali non riconducibili a quelli tradizionali;
 - L'inserimento di serrande avvolgibili, d'infissi esterni in alluminio anodizzato, di portoni in lamiera;
 - La realizzazione di balconi, terrazzi, portichetti, pensiline, sbalzi, aggetti;
 - La realizzazione di logge o porticati non riconducibili alle forme dell'ambiente rurale, incompatibili con la tipologia del fabbricato e se non richieste da specifiche esigenze funzionali;
 - La realizzazione d'eccessivi sporti di gronda;
 - La realizzazione d'aperture in numero, forma, dimensione e disposizione, poco consoni con l'aspetto compositivo del fabbricato;
 - L'uso di tecniche costruttive, materiali e tinteggiature non compatibili con l'ambiente rurale;
- Nel caso di sopraelevazioni, di cui ai precedenti punti, è consentito, per gli edifici rurali a corpi giustapposti, il mantenimento dell'allineamento, se preesistente, del colmo di copertura con una sopraelevazione del corpo rustico equivalente a quella operata sull'abitazione, anche se ciò comporta l'ottenimento all'interno del rustico stesso di un piano in più rispetto a quelli preesistenti.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

TI Edificio con tipologia *a FUNZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA IDONEO ALLA TRASFORMAZIONE ANCORA FUNZIONALE ALL'ATTIVITÀ AZIENDALE*, identificato nelle tavole dalla PA17 alla PA29 del P.R.G.

- Come i precedenti, è un edificio d'impianto tradizionale, che tuttavia ha subito rilevanti adattamenti, anche recenti, per renderlo funzionalmente adeguato alle esigenze dell'azienda agricola e che pertanto riveste ancora importanza produttiva.
- La trasformazione ad uso abitativo può essere conseguente, o alla cessazione dell'azienda, o alla ristrutturazione della stessa, o alla realizzazione di nuovi volumi più funzionali e sostitutivi di quello esistente se ritenuto non più idoneo. Tali condizioni devono essere verificate all'interno di un Piano di sviluppo aziendale o di un programma di conduzione aziendale.
- Per la formazione di nuove unità abitative, o l'ampliamento delle unità abitative preesistenti, si applicano le medesime disposizioni relative agli edifici classificati "T".

S SERVIZIO AGRICOLO, accessorio o basso servizio **NON IDONEO ALLA TRASFORMAZIONE**, identificato nelle tavole dalla PA17 alla PA29 del P.R.G.

- E' consentita la trasformazione a servizi accessori alla residenza o alle attività esistenti e autorizzate o di nuova autorizzazione.
- Sono ammessi i seguenti tipi d'intervento:
 - Interventi conservativi;
 - Interventi manutentori;
 - Interventi adeguativi all'interno del volume esistente;
 - Interventi di demolizione e ricostruzione, ai sensi della lettera f) dell'Allegato – Definizione degli interventi edilizi - alla L.R.31/2002, limitatamente alle opere di sistemazione delle pertinenze descritte alla lettera P1 “Opere edilizie di sistemazione delle pertinenze” e solo alle seguenti condizioni:
 - a) L'edificio non sia di valore tipologico-architettonico e ambientale e non sia soggetto ad altre limitazioni o vincoli;
 - b) Sia accertata, mediante perizia preventiva giurata di tecnico abilitato, l'impossibilità del recupero con interventi di recupero e/o consolidamento;
 - c) L'intervento di demolizione e ricostruzione, ai sensi della lettera f) dell'Allegato – Definizione degli interventi edilizi - alla L.R.31/2002, avvenga con stesso volume e sagoma e nell'area di sedime;

S* SERVIZIO AGRICOLO la cui idoneità, alla trasformazione d'uso **DIPENDE DALL'ESISTENZA DI DETERMINATI REQUISITI MORFOMETRICI**, identificato nelle tavole dalla PA17 alla PA29 del P.R.G.

- Qualora sia verificata, nel modo sottoindicato, l'esistenza dei requisiti d'idoneità alla trasformazione d'uso, si applicano le disposizioni relative agli edifici con tipologia produttiva agricola idonei alla trasformazione identificati con lettera **T**.
- L'eventuale idoneità alla trasformazione ad uso abitativo è verificata previa presentazione di perizia tecnica redatta da professionista abilitato alla progettazione edilizia, supportata da rilievo metrico in scala non inferiore a 1:50 e rilievo topografico delle aree circostanti in scala non inferiore a 1:200 e documentazione fotografica per ogni fronte del fabbricato, che dimostri l'esistenza dei sottoelencati requisiti minimi:
 - 1) Sotto il profilo morfologico dimensionale:
 - L'unità edilizia minima è idonea alla trasformazione quando:
 - Se è separata da altri edifici risponde alle seguenti caratteristiche:
 - altezza minima: ml. 2,50;
 - altezza media sul fronte principale: ml. 2,70;
 - volume reale vuoto per pieno minimo: mc. 210 (non compresi i volumi interrati su tutti

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

i fronti e con esclusione di tettoie, superfetazioni e precari);

Se è accorpata ad altra unità edilizia:

- i valori di superficie e volume possono essere anche inferiori a quelli sopraindicati purché l'unità contigua abbia le caratteristiche di idoneità qui descritte: l'intervento deve allora essere esteso all'unità contigua e non può essere formata una unità abitativa autonoma;

In ogni caso:

- non deve avere fronti completamente contro terra;
- non deve essere una struttura totalmente aperta (tettoia);
- non deve essere una struttura precaria (lamiera, legname, eternit, materiali di recupero, ecc.);

2) Sotto il profilo statico conservativo:

L'unità edilizia è idonea alla trasformazione quando consente il mantenimento delle parti strutturali; è ammesso l'eventuale rifacimento di parte non preponderante delle strutture. In ogni caso la struttura muraria non deve essere crollata;

3) Sotto il profilo igienico sanitario:

L'unità edilizia è idonea alla trasformazione quando:

- se separata da altri edifici, consente la realizzazione di almeno due fronti finestrati nel rispetto delle distanze e della VI = 0,5;
- se è accorpata ad un'altra unità edilizia idonea (abitazione esistente o edificio con caratteristiche idonee alla trasformabilità) consente la realizzazione anche di un solo fronte finestrato nel rispetto delle distanze e della VI = 0,5.
- In ogni caso l'unità edilizia non è idonea alla trasformazione, se collegata o adiacente, (a distanza inferiore a quella consentita dalle norme locali per la realizzazione di nuove stalle o porcilaie rispetto ad abitazioni esistenti) a stalla o porcilaia ancora in uso.
- In assenza di specifica perizia tecnica si applicano le disposizioni relative ai servizi agricoli, accessori e bassi servizi non idonei alla trasformazione identificati con lettera S.

P - PRECARIO, quali tettoie, baracche e simili, identificato nelle tavole dalla PA17 alla PA29 del P.R.G.

- Sono ammessi i seguenti tipi d'intervento:
 - Demolizione;
 - Demolizione limitatamente alle opere di sistemazione delle pertinenze descritte alla lettera P1 "Opere edilizie di sistemazione delle pertinenze".
- Per i soli precari, o loro parti, accatastati alla data di adozione delle presenti norme, e provvisti di titolo abilitativo, anche in sanatoria, sono ammessi interventi manutentori ed i seguenti usi:
 - Servizi accessori alla residenza, applicando le disposizioni relative ai servizi agricoli S.

M - FABBRICATO PRODUTTIVO AGRICOLO MODERNO o comunque INIDONEO ALLA TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE, identificato nelle tavole dalla PA17 alla PA29 del P.R.G.

- Sono ammessi solo gli usi esistenti.
- Sono ammessi i seguenti tipi d'intervento:
 - Interventi conservativi;
 - Interventi manutentori;
 - Interventi adeguativi all'interno del volume esistente.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

M* - FABBRICATO PRODUTTIVO AGRICOLO MODERNO INCONGRUO o comunque INIDONEO ALLA TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE, identificato nelle tavole dalla PA17 alla PA29 del P.R.G.

- L'edificio classificato con **M*** si definisce incongruo poiché, per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, altera in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi.
- Sono ammessi solo gli usi esistenti.
- Sono ammessi i seguenti tipi d'intervento:
 - Interventi conservativi;
 - Interventi manutentori;
 - Interventi adeguativi all'interno del volume esistente;

IT- IMPIANTO TECNICO E TECNOLOGICO D'USO PUBBLICO O A SERVIZIO D'ATTIVITA' PRODUTTIVE INIDONEO ALLA TRASFORMAZIONE, identificato nelle tavole dalla PA17 alla PA29 del P.R.G.

- Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per garantirne la funzionalità.

D - SUPERFETAZIONE INCONGRUA DA DEMOLIRE SU FABBRICATO CON VINCOLO CONSERVATIVO, identificata nelle tavole dalla PA17 alla PA29 del P.R.G.

- Sono ammessi i seguenti tipi d'intervento:
 - Demolizione e recupero dell'area di sedime.

RC, RS - Edificio a funzione EXTRAGRICOLA NON RESIDENZIALE: RC attività ricreative esistenti, RS ristorante, identificato nelle tavole dalla PA17 alla PA29 del P.R.G.

- Sono ammessi solo gli usi esistenti.
- Sono ammessi i seguenti tipi d'intervento:
 - Interventi conservativi;
 - Interventi manutentori;
 - Interventi adeguativi all'interno del volume esistente.

OF - Edificio a funzione EXTRAGRICOLA NON RESIDENZIALE: OF Officina meccanica, identificato nelle tavole dalla PA17 alla PA29 del P.R.G.

- Sono ammessi solo gli usi esistenti.
- Sono ammessi i seguenti tipi d'intervento:
 - Interventi conservativi;
 - Interventi manutentori;
 - Interventi adeguativi all'interno del volume esistente.

O - Edificio ecclesiastico ORATORIO, identificato nelle tavole dalla PA17 alla PA29 del P.R.G.

- Sono ammessi i seguenti tipi d'intervento:
 - Interventi conservativi.

6.2.2 – Negli insediamenti rurali di tipo I 4

- Sono ammessi solo gli usi esistenti.
- E' richiesto un'unico titolo abilitativo esteso a tutta l'unità d'intervento.
- Sono ammessi i seguenti tipi d'intervento:
 - Interventi conservativi;
 - Interventi manutentori;
 - Interventi adeguativi;

7 - Prescrizioni per gli interventi

Ai sensi dell'art. A-21 comma 2 lettera e) della L.R. 20/2000 , tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio in territorio rurale sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità.

Nel caso d'intervento a fini extragricoli (comportante richiesta di titolo abilitativo), su edifici classificati R, R*, R1, T, T1, S*, è prescritta, in zone non servite da pubblica fognatura depurata, l'adozione d'opportuni sistemi di trattamento dei reflui da concordarsi con le autorità sanitarie e preposte a controllo ambientale competenti.

Nel caso d'intervento a fini extragricoli (comportante richiesta di titolo abilitativo), su edifici classificati R, R*, R1, T, T1, S*, sempre negli insediamenti rurali classificati I 1 e I 2, e, qualora vi siano situazioni di difficile accessibilità, negli insediamenti di tipo I 3, ai sensi dell'A-21 comma 5 della L.R. 20/2000, è facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare il rilascio del titolo stesso alla stipula di una convenzione, o alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo avente efficacia anche nei confronti di eventuali soggetti subentranti, con la quale il proprietario richiedente s'impegna, in luogo del pagamento dei contributi di concessione, di cui all'art. 3 della Legge 10/1977, ad apportare, a proprie spese e nei tempi fissati dall'Amministrazione stessa, gli adeguamenti alla viabilità di accesso e ad assicurarne la relativa manutenzione come pure a realizzare le infrastrutture tecniche e tecnologiche mancanti o insufficienti, ovvero a rinunciarvi espressamente dimostrando di provvedere in modo alternativo ed autonomo alla carenza delle medesime.

Ai sensi dell'art. A-21 comma 3 lettera a) della L.R. n. 20/2000, nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, nelle medesime unità poderali agricole, anche a seguito di frazionamento, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura. A tale scopo preventivamente al rilascio del titolo abilitativo o, nel caso il medesimo non sia richiesto, al momento di presentazione al Comune dell'attestazione di variazione nell'iscrizione catastale dei fabbricati già rurali che non presentano più i requisiti di ruralità, deve essere presentata copia dell'atto di vincolo atemporale di non edificazione a fini abitativi, registrato presso la Conservatoria dei registri immobiliari, di tutti i terreni appartenenti all'azienda agricola alla data di adozione delle presenti norme.

Ai sensi dell'art. A-21 comma 3 lettera b) della L.R. n. 20/2000, nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione, a cura degli interessati, dei limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole, presso la competente conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi dell'art. A-21 comma 4 della L.R. n. 20/2000.

Negli interventi di recupero delle facciate esterne si dovranno scegliere toni cromatici consoni con l'ambiente rurale circostante. Tali colori saranno concordati col Servizio Edilizia Privata prima della comunicazione di fine lavori.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

Negli interventi di riqualificazione delle aree cortilive, per la realizzazione di pavimentazioni, recinzioni, cancellate, cancelli, illuminazione e l'inserimento di elementi d'arredo, si dovranno utilizzare preferibilmente elementi di forma, geometria e materiali tipici del contesto rurale locale.

Negli interventi di sistemazione del verde, nel caso di nuove piantumazioni o rimboschimento, si dovranno prediligere le essenze arboree autoctone.

Negli interventi di modificazione del suolo e dell'assetto morfologico delle aree si dovranno eseguire, ove possibile, opere di ingegneria naturalistica.

Negli interventi di recupero dei fabbricati si prediligono quelli di bioarchitettura, o relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili, al risparmio energetico ed al recupero delle acque.

8 - Opere edilizie suggerite

Nelle Tavole dalla PA17 alla PA29 del P.R.G., sono indicate le opere edilizie suggerite. Queste rappresentano il contributo del P.R.G. al miglioramento della tutela e della gestione del patrimonio edilizio con vincolo conservativo.

Quanto ivi contenuto è da intendersi come:

- prescrizione al richiedente del singolo intervento edilizio di definire un impegno alla risoluzione dei problemi architettonici e ambientali segnalati nella unità di intervento;
- richiesta al tecnico progettista dell'intervento edilizio di approfondire l'analisi morfologica dell'edificio e del suo contesto e di proporre soluzioni motivate per il raggiungimento delle finalità dichiarate in rapporto a ciascuna opera qui suggerita;
- indicazione alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio per la valutazione dell'efficacia del singolo progetto per il miglioramento paesaggistico ambientale.
- prescrizione vincolante come posizione ed estensione dell'intervento, qualora si tratti di recupero morfologico della corte e dei prospetti.

Alle "opere edilizie suggerite" si dovrà fare obbligatoriamente riferimento nel caso, in cui le stesse riguardino l'immobile interessato dalla richiesta di titolo abilitativo ad intervenire.

S' articolano in due categorie.

8.1 - Opere di sistemazione degli edifici

Sono finalizzate a ripristinare, anche parzialmente, l'integrità d'edifici con vincolo conservativo o ad eliminare o ridurre gravi incoerenze formali che rilevano per l'incongruenza con i caratteri del paesaggio.

Sono così articolate:

F1 - Opere di salvaguardia

Sono funzionali ad impedire l'ulteriore degrado di strutture edilizie con vincolo conservativo che si trovino in pessime condizioni o in situazione di precrollo: sono richiesti interventi di consolidamento e manutenzione delle parti strutturali e della copertura e di altri elementi in condizioni di crisi statica o di deperimento;

F2 - Ripristino di specifici elementi di rilievo architettonico alterati

Sono richiesti interventi di restauro dei prospetti e delle coperture appropriati alla tipologia per le parti alterate in misura rilevante;

F3 - Riordino complessivo dei prospetti alterati

Riguardano fronti d'edifici in cui sono state prodotte diffuse e gravi alterazioni che ne hanno compromesso il valore ambientale e che in ragione della collocazione paesaggistica è opportuno ricondurre a forme più consone attraverso interventi estesi attinenti le superfetazioni, i materiali costruttivi, le aperture (forma, numero, dimensione);

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-

COMUNE DI CASTELLARANO

F4 - Recupero della coerenza morfologica con interventi su singoli elementi di prospetto
E' da prevedersi la riconfigurazione (l'eliminazione, se possibile, nei casi più evidenti) di corpi aggiunti, scale esterne, elementi aggettanti impropri (balconi, portichetti, tettoie);

F5 - Ripristino della continuità dei materiali costruttivi e dei paramenti esterni
Riguarda edifici con vincolo conservativo che presentano contrasto di materiali costruttivi, ovvero anche edifici privi di valore in forte contrasto ambientale.
Si opera, se possibile, la sostituzione dei materiali incongrui con quelli originati ovvero si adottano paramenti, intonaci, tinteggiature che si armonizzino maggiormente e che appartengano alla tradizione locale;

Recupero morfologico della corte e dei prospetti

E' indicato graficamente sulle tavole di P.R.G. ed ha valore prescrittivo e vincolante. E' individuato per le pertinenze con vincolo conservativo V2 sulle quali è necessario eseguire interventi di recupero e riqualificazione dell'area perimetrata, e per i singoli prospetti, che vi si affacciano, sui quali sono obbligatori interventi di tipo F3 ed F5 di cui ai precedenti punti.

8.2 - Opere di sistemazione delle pertinenze

Hanno come obiettivo il miglioramento dell'immagine e la razionalizzazione delle aree costruite e non costruite di pertinenza dell'insediamento.

Sono così articolate:

P1- Demolizione di precari e/o bassi servizi

E' imposta la demolizione senza ricostruzione nel caso di pertinenze vincolate (V2);

P2 - Conservazione e miglioramento della dotazione di verde privato di pertinenza

Il progetto d'intervento dovrà essere corredato da adeguata documentazione tecnica relativa allo stato di fatto con l'individuazione degli elementi arborei e loro caratteristiche (specie, circonferenza del tronco a 1 ml. dal suolo, altezza) e da un progetto di sistemazione del verde;

P3 - Mascheramento con essenze arboree o arbustive

Nei confronti di strutture edilizie in contrasto con l'ambiente, visivamente emergenti e non diversamente trattabili con interventi edilizi, si appronteranno barriere di mascheramento di specie autoctone, secondo moduli e portamento idonei in rapporto alla dimensione degli edifici, a principali punti di visibilità, alla distanza dalle strade.

9 - Verifiche dello stato di fatto

L'indagine e la classificazione degli edifici sono state effettuate nel periodo marzo 2000 - settembre 2001. Per eventuali edifici preesistenti cartograficamente non individuati con la presente variante il Responsabile del Settore, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, procederà all'attribuzione della classificazione sulla base del rilievo dello stato di fatto eseguito dal Settore Urbanistica/Edilizia, su richiesta dell'interessato.

Gli edifici e la loro forma perimetrale, individuati nelle schede di catalogazione degli insediamenti rurali, sono quelli rappresentati dalla Carta Tecnica Regionale, ovvero derivano dall'aggiornamento a vista in sede d'indagine delle mappe catastali effettuato dai rilevatori, nei casi di più significativo scostamento dello stato di fatto da quanto rappresentato dalla cartografia.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

In caso d'eventuali difficoltà di riconoscimento (nello stato di fatto reale) del posizionamento della suddivisione tra più unità edilizie contigue, diversamente normate, rappresentata nelle schede di catalogazione, dovrà essere prodotta dall'interessato la documentazione, costituita da rilievo topografico, fotografico catastale, atta a determinare la più esatta interpretazione.

Analogo impegno sarà assunto dall'interessato nel caso d'eventuale errata identificazione o classificazione di un edificio nelle schede di catalogazione.

Nelle tavole dalla PA17 alla PA29 del P.R.G. sono rappresentati i perimetri delle Unità Edilizie. Per gli edifici, appartenenti alla data d'adozione delle presenti norme a proprietà diverse, ma compresi entro un'unica unità edilizia, qualora da questo fatto discendano obblighi, previsti dalle presenti norme, di progettazione e realizzazione unitaria d'opere edilizie suggerite, ovvero limitazioni alla trasformazione d'uso in favore della costituzione di locali d'autorimessa per unità abitative esistenti, ovvero altre limitazioni ancora, in sede di richiesta di titolo abilitativo, potrà essere richiesto il frazionamento dell'unità stessa, producendo idoneo documento attestante la situazione proprietaria alla data sopraindicata. Il frazionamento dell'unità edilizia, se accolto, non comporta variazione degli elaborati di P.R.G.

TITOLO VII - DISCIPLINA ATTUATIVA DEL P.A.I.

Art. 26 Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico

1. Le aree individuate nella tav. **D01, D02, D03, D04, D05, D06, D07, F01**; “Carta inventario del dissesto e alle fasce di rispetto fluviali” e interessate da fenomeni di dissesto in relazione alla specifica tipologia dei fenomeni idrogeologici, secondo la corrispondenza definita tra la legenda dell’elaborato 2 del P.A.I. e quella dell’inventario del dissesto della Regione, sono classificate come segue:
 - *frane*:
 - Fa, aree interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata), che corrispondono alle frane di crollo (a6) e alle frane attive (a1) della carta inventario del dissesto;
 - Fq, aree interessate da frane quiescenti - (pericolosità elevata), che corrispondono alle frane quiescenti (a2) e allo scivolamento in blocco (sb) della carta inventario del dissesto
 - *esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d’acqua*:
 - Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata, che corrispondono ai conoidi in evoluzione, agli alvei fluviali, ai depositi alluvionali in evoluzione (b1) e a quelli terrazzati fissati dalla vegetazione (b1a) della carta inventario del dissesto
 - Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata, che corrispondono ai depositi alluvionali terrazzati (b2) della carta inventario del dissesto
2. Fatto salvo quanto previsto dall’art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:
 - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell’art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
 - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d’uso che comportino aumento del carico insediativo;
 - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
 - le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
 - le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
 - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell’intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall’Autorità competente. Gli interventi devono comunque

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

3. Nelle aree Fq, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:
- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
 - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
 - gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purchè consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al PAI;
 - la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.
4. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n.457;
 - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
 - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
 - i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 - le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
 - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
 - l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
 - l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.
5. Nelle aree Eb, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, sono consentiti:
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
 - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
 - la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
 - il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.
6. Tutti gli interventi consentiti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988, lett. h), ed estesa ad un significativo intorno, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

Art. 27 - Interventi di sistemazione e difesa del suolo, nell'agricoltura e per la gestione forestale

1. Il complesso delle opere di sistemazione e difesa del suolo necessarie al conseguimento degli obiettivi di PAI è definito sulla base delle indicazioni contenute nell'Elaborato n. 3 "Linee generali di assetto idraulico e idrogeologico" del Piano medesimo.
2. Ai fini della salvaguardia e del ripristino delle condizioni di equilibrio del sistema idrogeologico e forestale, gli Enti competenti adottano i criteri e gli indirizzi di buona pratica agricola, funzionali a conseguire effetti di stabilizzazione e di consolidamento dei terreni e di riduzione dei deflussi di piena, anche attraverso una valorizzazione della realtà agricola diffusa sul territorio, in particolare per la difesa idraulica e idrogeologica.

Art. 28 - Procedure a favore della rilocalizzazione degli edifici in aree a rischio

1. Il comune, anche riunito in consorzio, in sede di formazione del proprio piano urbanistico o dei Piani particolareggiati e degli altri strumenti urbanistici attuativi, anche mediante l'adozione di apposite varianti agli stessi, può individuare comprensori di aree destinate all'edilizia residenziale, alle attività produttive e alla edificazione rurale, nei quali favorire il trasferimento degli insediamenti siti nei territori individuati dai dissesti ai sensi del precedente art. 9 o individuati nell'ambito dei P.R.G.. Negli strumenti di pianificazione esecutiva comunale tali operazioni di trasferimento sono dichiarate di pubblica utilità. I trasferimenti possono essere operati con convenzioni che assicurino le aree e i diritti edificatori già spettanti ai proprietari. I valori dei terreni espropriati ai fini della rilocalizzazione sono calcolati sulla base delle vigenti leggi in materia di espropriazione per pubblica utilità. Le aree relitte devono essere trasferite al demanio pubblico libere da immobili.

Art. 29 - Opere di attraversamento

1. Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, o comunque le infrastrutture a rete interessanti il reticolo idrografico non oggetto di delimitazione delle fasce fluviali nel Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998 e nel PAI, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.
2. Gli Enti proprietari delle opere viarie di attraversamento del reticolo idrografico predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del PAI, una verifica di compatibilità idraulica delle stesse sulla base di apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino. La verifica della compatibilità idraulica è inviata all'Autorità di bacino. Gli Enti medesimi, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi strutturali correttivi e di adeguamento necessari.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

3. L'Autorità di bacino, anche su proposta degli Enti proprietari e in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma, con priorità per le opere che comportano condizioni di rischio idraulico per gli abitati o per la protezione di opere e di ambiti territoriali di notevole valore culturale ed ambientale.

Art. 30 - Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile

1. L'Autorità di bacino definisce, con apposite direttive, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico a cui sono soggetti gli impianti di trattamento delle acque reflue, le operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti e gli impianti di approvvigionamento idropotabile ubicati nelle aree in dissesto idrogeologico Ee e Eb di cui all'art. 25.
2. I proprietari e i soggetti gestori di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di potenzialità superiore a 2000 abitanti equivalenti, nonché di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti e di impianti di approvvigionamento idropotabile, ubicati nelle aree in dissesto idrogeologico Ee e Eb predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del PAI, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle direttive di cui al comma 1. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.
3. L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti al di fuori delle aree in dissesto idrogeologico.

Art. 31 - Compatibilità delle attività estrattive

1. Le attività estrattive al di fuori del demanio sono individuate nell'ambito dei piani di settore o di equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali i quali devono garantire la compatibilità delle stesse con le finalità del PAI. A tal fine i Piani di settore regionali e provinciali o loro varianti e i documenti di programmazione devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-geologico-ambientale. Dell'adozione del piano di settore deve essere data comunicazione all'Autorità di bacino che esprime un parere di compatibilità con la pianificazione di bacino.

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

2. I medesimi piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono definire le modalità di ripristino ambientale, coerente con le finalità e gli effetti del PAI, delle aree estrattive al termine della coltivazione, nonché di manutenzione e gestione a conclusione dell'attività e di recupero ambientale per quelle insistenti in aree protette.
3. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, vigenti alla data di approvazione del PAI, devono essere adeguati alle Norme del Piano medesimo.
4. Nelle more di approvazione dei Piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, i progetti delle attività di cava devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-geologica-ambientale.

Art. 32. - Classificazione delle Fasce Fluviali

1. Apposito segno grafico, nelle tavole di cui all'art. 25, individua le fasce fluviali classificate come segue.
 - Fascia di deflusso della piena (Fascia A), costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, ed è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.
 - Fascia di esondazione (Fascia B), esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento. Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento). Sono indicate con apposito segno grafico, denominato "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C", le opere idrauliche programmate per la difesa del territorio. Allorché dette opere saranno realizzate, i confini della Fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del presente Piano per il tracciato di cui si tratta.
 - Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C), costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento.

Art. 33. - Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

1. Nella Fascia A si persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.
2. Nella Fascia A sono vietate:
 - a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
 - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
 - c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
 - d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
 - e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
 - f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.
3. Sono per contro consentiti:
 - a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
 - b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 - c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
 - d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
 - e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
 - f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
 - g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia.
 - h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
 - l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.
 - m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.
4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.
5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Art. 34. - Fascia di esondazione (Fascia B)

1. Nella Fascia B si persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.
2. Nella Fascia B sono vietati:
- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
 - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
 - c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
2. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:
- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
 - b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-
COMUNE DI CASTELLARANO

ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico;

- c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
 - d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
 - e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.
3. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Art. 35. - Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

1. Nella Fascia C si persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225.
2. I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.
3. Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C" nelle tavole grafiche, per i quali non siano in vigore misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L. 183/1989, le attività consentite sono quelle individuate dallo strumento urbanistico vigente.

Art. 36 - Misure di tutela per i complessi ricettivi all'aperto

4. Ai fini del raggiungimento di condizioni di sicurezza per i complessi ricettivi turistici all'aperto esistenti, nonché per le costruzioni temporanee o precarie ad uso di abitazione nelle aree a rischio idrogeologico molto elevato, il Comune è tenuto a procedere a una verifica della compatibilità rispetto alle condizioni di pericolosità presenti. A seguito di tale verifica l'Amministrazione comunale è tenuta ad adottare ogni provvedimento di competenza atto a garantire la pubblica incolumità.

Art. 37 Misure di tutela per le infrastrutture viarie soggette a rischio idrogeologico molto elevato

1. Gli Enti proprietari delle opere viarie nei tratti in corrispondenza delle situazioni a rischio molto elevato, di cui un primo elenco è riportato nell'Allegato 4 alla Relazione generale del PS 267 del PAI, procedono, entro 12 mesi dalla data di approvazione del PAI, tramite gli approfondimenti conoscitivi e progettuali necessari, alla definizione degli interventi a carattere strutturale e non strutturale atti alla mitigazione del rischio presente.
2. Per tutto il periodo che intercorre fino alla realizzazione degli interventi di cui al precedente comma, gli stessi Enti pongono in atto ogni opportuno provvedimento atto a garantire l'esercizio provvisorio dell'infrastruttura in condizioni di rischio compatibile, con particolare riferimento alla tutela della pubblica incolumità. In particolare definiscono:
 - le condizioni di vigilanza, attenzione, allertamento ed emergenza correlate alla tipologia degli eventi idrologici e idrogeologici che possono comportare condizioni di rischio sull'infrastruttura;
 - le eventuali attrezzature di misura necessarie per l'identificazione delle condizioni di cui al comma precedente e la conseguente attuazione delle misure di emergenza;
 - le operazioni periodiche di sorveglianza e ispezione da compiere per garantire la sicurezza del funzionamento dell'infrastruttura;
 - le segnalazioni al pubblico delle condizioni di rischio presenti, eventualmente opportune per la riduzione dell'esposizione al rischio.
3. Tale elenco può essere integrato ed aggiornato, su proposta delle Regioni territorialmente competenti o dagli Enti interessati, con deliberazione del Comitato Istituzionale.

Art. 38 Abitati dichiarati da consolidare

Nei tre abitati dichiarati da consolidare ai sensi della L. 445/1908 (Castellarano Capoluogo, Corciolano-Levizzano e Muraglione-Borgonovo) le cui perimetrazioni e relative norme tecniche di attuazione sono state approvate dalla Regione, in caso di difformità tra la carta inventario del dissesto e le medesime suddette perimetrazioni e normative, valgono comunque le maggiori limitazioni poste dalla carta inventario del dissesto.

Art. 39 Aggiornamenti del PAI

1. Ai sensi dell'art. 1 delle norme del PAI:

- Le previsioni e le prescrizioni del Piano hanno valore a tempo indeterminato. Esse sono verificate almeno ogni tre anni anche in relazione allo stato di realizzazione delle opere programmate e al variare della situazione morfologica, ecologica e territoriale dei luoghi ed all'approfondimento degli studi conoscitivi e di monitoraggio.
- L'aggiornamento dell'Elaborato n. 2 "Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici – Inventario dei centri abitati montani esposti a pericolo" è operato con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino.

Con le stesse procedure di cui al precedente capoverso, si apportano al PAI aggiornamenti conseguenti agli adempimenti di cui all'art. art. 18, comma 2, delle norme del PAI che recita: "I Comuni, in sede di formazione e adozione degli strumenti urbanistici generali o di loro varianti comprese quelle di adeguamento ai sensi del precedente comma, sono tenuti a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative disposizioni di cui al comma 1 del presente articolo. In tale ambito, anche al fine di migliorare l'efficacia dell'azione di prevenzione, i Comuni effettuano una verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti con le condizioni di dissesto presenti o potenziali rilevate anche nella citata cartografia di Piano, avvalendosi, tra l'altro, di analisi di maggior dettaglio eventualmente disponibili in sede regionale, provinciale o della Comunità montana di appartenenza".

2. Inoltre l'art. 7 comma 1 del PAI stabilisce che:

"Il Piano classifica i territori amministrativi dei comuni e le aree soggette a dissesto, individuati nell'Elaborato 2 "Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici – Inventario dei centri abitati montani esposti a pericolo", in funzione del rischio, valutato sulla base della pericolosità connessa ai fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, della vulnerabilità e dei danni attesi. L'Atlante dei rischi è redatto sulla base delle conoscenze acquisite dall'Autorità di bacino al momento dell'adozione del presente atto mediante l'istruttoria compiuta e le risultanze acquisite attraverso le indicazioni delle Regioni, degli Enti locali e del Magistrato per il Po. Al fine di mantenere aggiornato il quadro delle conoscenze sulle condizioni di rischio, i contenuti del richiamato Elaborato n. 2 sono aggiornati a cura dell'Autorità di bacino almeno ogni tre anni, mediante le procedure di cui al precedente art. 1, comma 10 delle norme del PAI. Le Regioni e gli Enti locali interessati sono tenuti a comunicare all'Autorità di bacino i dati e le variazioni sia in relazione allo stato di realizzazione delle opere programmate sia in relazione al variare dei rischi del territorio."