



VARIANTI AL PRG 2012

***Varianti ai sensi dell'art. 15
della L.R. n. 47/78***

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA

VARIANTE AL PRG 2012

Varianti ai sensi dell'art. 15 della L.R. n° 47/78

Parere di Controdeduzione alle Osservazioni

RELAZIONE

Caire-Urbanistica

luglio 2013

PREMESSA

Il Comune di Castelvetro di Modena ha adottato con delibera n. 75 del 17/12/2012, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 47/1978 le Varianti al PRG 2012 inerenti:

- varianti normative per le zone agricole,
- varianti per le zone residenziali di completamento.

Entro i termini stabiliti per la presentazione di osservazioni sono pervenute 12 osservazioni, di cui 3 in rappresentanza di ordini professionali ed associazioni di categoria, 1 dell'Ufficio tecnico comunale, 8 di singoli privati.

E' inoltre pervenuto il parere del Servizio Igiene pubblica della AUSL di Modena.

Sono pervenute altresì, fuori termine, le osservazioni della Provincia.

Fuori termine sono pervenute anche due osservazioni da parte di privati.

Ciascuna osservazione è stata esaminata in relazione alla sua pertinenza all'oggetto delle varianti adottate, escludendo quelle nelle quali non è individuabile alcuna connessione con le tematiche delle varianti stesse.

Il parere è stato espresso nella formula rituale di "osservazione accolta", "osservazione parzialmente accolta", "osservazione non accolta".

Fa parte del presente documento il testo stralcio delle varianti alle norme di attuazione del PRG adottate con evidenziate le modifiche introdotte con il presente atto.

A seguito della approvazione da parte del consiglio Comunale di dette varianti integrate dalle modifiche in accoglimento delle osservazioni, sarà prodotto il testo integrato delle stesse, come pure della cartografia ad esse allegata.

A - Parere del Servizio di Igiene Pubblica della AUSL di Modena

Visto il parere espresso dalla AUSL di Modena, si ritiene che le disposizioni di carattere urbanistico vigenti nel Comune di Castelvetro offrano già il necessario e adeguato riferimento per ogni intervento di trasformazione edilizia, in quanto la variante adottata non comporta previsioni di specifici interventi di demolizione di strutture esistenti nè introduce nuove e diverse previsioni inerenti la creazione di nuovi insediamenti abitati.

Per quanto riguarda la distanza delle dotazioni dalle attività zootecniche, in accoglimento delle osservazioni si propone di integrare il Comma 10 dell'art. 71 come modificato dalla Variante al PRG adottata con la seguente espressione:

"Si rende in ogni caso necessaria, per i suddetti interventi, una verifica del rischio di percezione delle emissioni odorigene, in relazione alla dimensione dell'allevamento zootecnico, alle caratteristiche di conduzione di detta attività (struttura chiusa, paddock, ecc.), alle caratteristiche morfologiche e vegetazionali del territorio interposto, alla direzione prevalente dei venti, alle misure di mitigazione che con l'intervento medesimo il soggetto interessato si impegna a realizzare"

B - Osservazione e parere della Giunta Provinciale di Modena

Con delibera 217 del 16(07/2013 la Giunta Provinciale di Modena ha formulato osservazioni e parere tecnico in merito alla valutazione ambientale.

Osservazione 1

Attinente l'integrazione all'art. 54 delle Norme di PRG adottate che regolamenta le cosiddette strutture a tunnel in territorio rurale. In essa si richiamano l'allegato 2 alle Norme del PTCP e i relativi indirizzi di tutela paesaggistica nell'ambito della Unità di Paesaggio della prima quinta collinare.

In particolare si afferma nell'osservazione che le strutture "a tunnel" nelle zone agricole contrastano con gli indirizzi del PTCP, si ritiene poi che la norma conceda un'ampia discrezionalità alla Commissione QAP.

Per quanto riguarda il primo rilievo (incompatibilità paesaggistica delle strutture a tunnel) occorre far presente che il punto 22 richiamato dall'allegato 2 alle Norme del PTCP non fa specifico riferimento alle tipologie normate dalla variante e non ne sanziona esplicitamente il contrasto; orienta invece la edificazione verso l'uso di tipologie di minor impatto utilizzando materiali congrui (diversi dai prefabbricati in c.a.).

Il tema del possibile impatto paesaggistico di queste strutture è stato ben presente a questa Amministrazione nell'elaborare attentamente la norma che le disciplina, escludendole in ambiti particolarmente delicati e di pregio (campagna parco) come pure nella prossimità di edifici di interesse storico e condizionandole a misure di inserimento e mitigazione nelle zone rurali di collina e nei coni di visuale verso edificio di pregio,

La norma adottata richiama poi la necessità di osservare criteri compositivi, ubicazionali e di mitigazione rispetto ai quali dovrà essere confrontato il

progetto. In ragione di ciò si rende necessaria una presenza non formale della Commissione QAP, che sia invece capace di esprimere una competenza effettiva ed una capacità di agire non virtuale sulla qualità del progetto di inserimento.

Si tratta naturalmente di strutture che non ripetono i canoni tradizionali dell'architettura storica, di questo l'Amministrazione è ben conscia, come lo è anche però del fatto che è difficilmente socialmente sostenibile in questo momento di difficoltà economica la frapposizione di ostacoli alla minimizzazione dei costi fissi che indubbiamente l'impiego di queste strutture consente rispetto alla costruzione di manufatti tradizionali.

D'altra parte le strutture di cui si parla possono presentare il vantaggio (sia per la consistenza fisica sia per il valore intrinseco) di una poco diseconomica rimovibilità al mutare o al decadere delle esigenze aziendali e di non preconstituire una condizione soggettivamente legittimante un'aspettativa di riconversione ad usi extragricoli più remunerativi, come attualmente si verifica per strutture più consolidate e importanti.

Si ritiene, a motivo di ciò e per quanto argomentato nella Relazione Illustrativa della Variante, che l'art. 54 inserito nelle Norme di PRG appaia adeguato a garantire corrette forme di inserimento paesaggistico e non sia pertanto in contrasto con le Norme di PTCP e in particolare con l'allegato 2 punto 22 richiamato dalla osservazione.

Osservazione 2

L'osservazione richiede che all'art. 73, 6° comma ove si definisce un limite dimensionale per le strutture degli allevamenti di animali domestici e da cortile (autoconsumo familiare) e si chiede che questi fabbricati "debbano tenere in debito conto le condizioni insediative ed i criteri di tutela paesaggistica del territorio di Castelvetro di Modena".

Mentre si rassicura sul fatto che l'Amministrazione Comunale vigilerà con cura che le suddette costruzioni rispettino tale utile raccomandazione, si fa

presente che la variante introdotta è da considerarsi migliorativa rispetto alla versione previgente sotto l'aspetto della tutela paesaggistica ambientale.

Il testo previgente infatti consentiva (impropriamente e, si presume, involontariamente) la realizzazione di queste strutture, non connesse ad aziende agricole, senza limitazione dimensionale sulla base del solo presupposto che non rispettassero i rapporti massimi tra il numero dei capi allevati e la superficie agricola, essendo quindi connotate da caratteristiche di intensività.

Con la variante adottata si è inteso sopprimere questa contraddizione.

Osservazione 3

L'osservazione richiede che all'art. 30 i "parametri edilizi debbano essere quelli stabiliti dalla Regione Emilia" con la deliberazione 270/210.

A questo proposito si fa presente che il Comune di Castelvetro di Modena ha attivato con i comuni di Castelnuovo Rangone, Savignano sul Panaro, Spilamberto e Vignola la formazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico Edilizio in forma associata.

Nell'ambito della formazione condivisa della normativa del RUE si provvederà a determinare le modalità di recepimento del sistema complessivo delle definizioni urbanistiche ed edilizie contenute nella delibera regionale citata.

Per le esigenze adattative delle Norme del PRG vigente possono comunque essere introdotti piccoli correttivi per una migliore gestione di limitati aspetti regolamentativi, rispettando l'unitarietà della disciplina vigente. Il Comune si è avvalso di questa opportunità, non inficiando comunque l'obiettivo di pervenire in seguito ad un apparato normativo rinnovato.

Parere Tecnico in merito alla valutazione ambientale

Il parere tecnico esclude la variante adottata dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica.

Si prende atto.

Il parere tecnico fa presente che in fase di approvazione dovranno essere recepite le prescrizioni contenute nel parere integrato ARPA/AUSL.

Per quanto riguarda il recepimento, e le relative modalità, del parere integrato ARPA-AUSL si rimanda alle considerazioni svolte in riferimento alla osservazione stessa.

1) Osservazione presentata da Ferrari Giuliana

L'osservazione non è pertinente la materia oggetto della Variante adottata pertanto non può essere presa in considerazione in sede di controdeduzione ai fini dell'accoglimento in fase di approvazione.

2) Osservazione presentata da Baldacini Daniela

L'osservazione non è pertinente la materia oggetto della Variante adottata e pertanto non può essere presa in considerazione in sede di controdeduzione ai fini dell'accoglimento in fase di approvazione.

3) Osservazione presentata dalle Associazioni di rappresentanza delle Categorie agricole (CIA, Coldiretti, Associazione Agricoltori, COPA)

L'osservazione è articolata in diversi punti in relazione alle diverse varianti normative adottate.

- **Variante normativa 1:** la richiesta di stralcio di alcune misure cautelative rispetto ai possibili impatti, percettivi delle strutture cosiddette a "tunnel" nelle zone agricole rispetto ad edifici di interesse storico, ad ambiti di crinali o a visuali di interesse panoramico non si ritiene accoglibile. Non essendo infatti predeterminabile la misura dell'impatto negativo di tali strutture che può essere molto differenziato in rapporto sia alle caratteristiche dimensionali e di giacitura delle stesse, sia alle caratteristiche del paesaggio che le accoglie deve essere lasciato un campo di discrezionalità tecnica adeguatamente ampio alla valutazione e alle competenze della Commissione Qualità Architettonica e per il Paesaggio, il cui parere ha evidentemente valore

consultivo ma di indubbia autorevolezza nel confronto con l'amministrazione .

Una limitazione del suo ruolo nella funzione di presidio della qualità del paesaggio in occasione di progetti di interventi di trasformazione edilizia, ne sminuirebbe il significato. Si veda comunque, in proposito, quanto argomentato in relazione all'osservazione dell'Ufficio tecnico, con la conseguente introduzione di elementi di maggiore precisazione.

Osservazione parzialmente accolta.

- **Variante normativa 2:** ove si propone di specificare che, in relazione alle distanze da osservare tra le nuove abitazioni non richieste da imprenditori agricoli rispetto ad allevamenti, queste sono da intendersi sempre realizzate attraverso la riconversione di fabbricati esistenti.

Tale asserzione è implicita nel contesto di questo articolo, in quanto adeguatamente sviluppata altrove nelle norme di PRG; si ritiene comunque utile riaffermarla introducendo la specificazione proposta.

Osservazione accolta.

- **Variante normativa 3:** L'osservazione propone di inserire all'art. 73 delle norme di PRG la possibilità di realizzare nuovi insediamenti zootecnici (con esclusione di quelli estensivi e tramite piano aziendale). Si consideri che la Variante al PRG adottata non ha inteso stravolgere il grado di tutela assegnato dal PRG al territorio collinare (unità di paesaggio UP2), ma di inserire disposizioni atte a consentire il consolidamento e lo sviluppo (fino al 100% delle superfici) degli allevamenti esistenti, escludendo peraltro da questa possibilità gli allevamenti a carattere industriale.

Si ritiene che mentre è in atto un intenso processo di dismissione delle strutture zootecniche nelle aree di pianura, non sia motivato aprire possibilità per il nuovo insediamento in aree ove a fronte di costi di insediamento minori (valore dei terreni agricoli), il rischio di danno paesaggistico ambientale può essere notevolmente superiore.

Si esprime pertanto parere negativo rispetto ad una ipotesi di liberalizzazione nei confronti di qualsiasi nuovo insediamento (ancorché valutato nel Piano Aziendale), mentre è possibile considerare l'eventuale apertura a tipologie ambientalmente non impattanti (bovini, equini) di dimensione ragionevolmente contenuta, legate alle dimensioni medie aziendali di zona per favorire il mantenimento e consolidamento del tessuto produttivo diffuso e a carattere misto, tale da non alterare la fisionomia e l'assetto agrario dell'area collinare, piuttosto che operazioni legate a grandi appezzamenti fondiari o a interventi intensivi.

Osservazione parzialmente accolta.

Con riferimento al comma 7 del medesimo art. 73, l'osservazione propone l'estensione della possibilità di presentare e approvare piani aziendali anche nelle zone UP2 di PRG.

Il tema dell'osservazione è oggetto di variante (si veda variante normativa 4 a pag. della Relazione Illustrativa e il testo dell'art. 73 modificato, pag. 11 dell'estratto normativo). La modifica infatti non attiene la variante normativa 3, bensì la variante normativa 4.

Osservazione non pertinente.

Con riferimento al medesimo art. 73 l'osservazione propone di inserire la possibilità di realizzare spazi di parcheggio pertinenziali nelle strutture agrituristiche con pavimentazioni in autobloccanti e di prevedere il rapporto di 1 posto ogni 5 posti tavola.

Nel primo caso si ritiene non confacente al modello insediativo rurale (tanto più in quanto lo stesso voglia riproporsi in termini di rispetto del paesaggio tradizionale) l'artificialità della pavimentazione in autobloccanti estesa a tutti gli spazi di parcheggio.

Può viceversa essere consentita la realizzazione in grigliato con interstizi erbacei per una parte limitata dello standard pertinenziale complessivo, particolarmente quella parte riservata ad una più alta frequentazione od ove occorran esigenze di maggiore compattezza del

suolo: quali ad esempio posti auto per i proprietari residenti, per portatori di disabilità, per il carico-scarico.

La misura di 1 posto auto ogni 4 posti tavola sembra congrua in relazione a valori medi, anche più bassi, di numero di passeggeri per ogni automezzo privato.

Osservazione parzialmente accolta.

Al medesimo art. 73 l'osservazione propone di ridefinire la superficie per allevamenti destinati all'autoconsumo familiare definendo una soglia di 50 mq.

Si ritiene accoglibile la modifica con la precisazione che conseguentemente decade la necessità del riferimento all'art. 58.

Osservazione parzialmente accolta.

L'osservazione propone inoltre di definire l'indice territoriale $UT = 0,01$ mq/mq per gli interventi complessivamente operati in zona agricola in funzione della dotazione di annessi produttivi e di servizio.

Tale inserimento è già oggetto della variante normativa 3.

Osservazione non pertinente.

- **Variante normativa 4:** L'osservazione propone di inserire tra le attività agrituristiche, oltre all'offerta ricettiva e ristorativa, anche quella ricreativa. Si concorda con la osservazione specificando che dovrà trattarsi comunque di un'offerta coerente con l'offerta agrituristica principale.

Osservazione accolta.

- **Variante normativa 5:** L'osservazione rileva un presunto refuso costitutivo dalla permanenza nel testo degli artt. 72-73-74 della denominazione di "imprenditore agricolo a titolo principale" anziché "imprenditore agricolo professionale". In realtà la modifica non attiene la variante normativa 5, bensì la variante normativa 6, che richiama tutti gli articoli nei quali è proposta la sostituzione del titolo abilitativo.

Osservazione non pertinente.

- **Variante normativa 5:** l'osservazione propone l'inserimento agli artt. 72, 73 e 74, relativi alla regolamentazione delle cantine e delle acetaie, di un vincolo di destinazione d'uso per tali impianti di 5 anni.

Si ritiene che a fronte di un investimento che può essere anche cospicuo (fino a 600 mq di SU), il vincolo di 5 anni sia insufficiente e che la specificità della norma che consente interventi edilizi (fino a 200 mq) su superfici aziendali ridotte (da 2 Ha di cui solo 2.500 mq a vigneto) debba essere richiesto l'impegno a non modificare la destinazione d'uso per un periodo di tempo superiore: si propongono 10 anni.

Osservazione parzialmente accolta.

- **Variante normativa 6:** l'osservazione ipotizza un'incoerenza nel riferimento contenuto nell'art. 8 comma 5 alla L.R. 3/1999. Questa parte delle norme non è stata oggetto di variante, tuttavia si ritiene che l'osservazione abbia fondamento quanto meno per la genericità del rinvio a disposizioni non meglio precisate di una legge che contiene 241 articoli. Peraltro la definizione dei soggetti che possono essere interessati alla presentazione degli strumenti attuativi (oggetto della norma) viene data nel prosieguo dello stesso comma.

Osservazione accolta

Nell'ambito della Variante normativa 6, ma senza alcuna pertinenza ad essa, l'osservazione propone lo stralcio, al comma 7 della limitazione posta dalle norme di PRG (art. 42, in questa parte specifica non toccata dalla variante) agli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua.

L'attuale formulazione del testo normativo prevede che tali interventi possano essere effettuati a condizione che non si determini aumento di carico urbanistico.

L'osservazione pur non essendo attinente la variante adottata, riveste un rilievo di carattere generale, che l'Amministrazione potrebbe decidere di

inserire nel percorso approvativo in quanto non induce vincoli o limitazioni nei confronti di terzi. E tuttavia la portata di tale variante potrebbe eccedere il campo di competenza delle controdeduzioni.

A sostegno di tale ipotesi, occorre considerare che:

- la normativa sovracomunale vigente (PTCP approvato art. 9 delle Norme) contiene disposizioni articolate in funzione della tipologia di zona tutelata e principalmente articolate in "fasce di espansione inondabili" in cui ha ragione di essere una preclusione alla realizzazione di nuovi carichi urbanistici e in "zone di tutela ordinaria" nelle quali sono consentiti sui fabbricati esistenti gli interventi ritenuti ammissibili dagli strumenti urbanistici in conformità alla L.R. 20/2000;
- ne consegue che il Comune, nel proprio strumento urbanistico può prevedere, salvo limitazioni e vincoli di altra natura, l'equiparazione degli interventi edilizi sui manufatti esistenti a quelli operabili in altri ambiti del territorio rurale;
- ciò non di meno è evidente che le fasce fluviali identificano ambiti molto particolari, ove oltre alla tutela idraulica, valgono considerazioni rapportate alla loro valenza paesaggistica e alla funzione di corridoio ecologico, nelle quali non è auspicabile una forte antropizzazione, seppure derivante dalle sole modifiche d'uso dei fabbricati esistenti;
- occorre infine considerare che è in fase di avanzata elaborazione il Piano Strutturale Intercomunale fra cinque comuni dell'Unione Terre di Castelli, cui partecipa il Comune di Castelvetro. In tale strumento urbanistico dovranno essere poste le basi per politiche comuni di tutela, recupero e valorizzazione del territorio, di cui il tema del recupero del patrimonio edilizio esistente costituisce, soprattutto per il Comune di Castelvetro, parte significativa.
Pare opportuno quindi che strategie normative di tale importanza trovino la loro sede nel nuovo strumento urbanistico;
- si ricorda inoltre che ai sensi della L.R. 47/78, cui la presente variante si conforma, non possono essere approvate varianti con le

procedure dell'art. 15 della legge stessa, qualora attengano a zone di tutela.

Osservazione non accolta.

Sempre nell'ambito della variante normativa 6 viene proposta un'osservazione all'art. 58 comma 5 lett. f) ove si suggerisce di aggiornare i riferimenti legislativi per quanto attiene la disciplina dell'esercizio dell'attività agrituristica.

Osservazione accolta.

Sempre nella variante normativa 6 l'osservazione rileva la necessità di sostituire la figura dell'imprenditore agricolo professionale a quella dell'imprenditore agricolo a titolo principale. A questo proposito vale quanto già detto in merito alla variante normativa 5 a cui si rimanda.

Tuttavia nel testo degli articoli 40 comma 5, 42 comma 7, 58 comma 5, 71 comma 7 tale figura è richiamata per definire la titolarità a richiedere interventi edilizi per la realizzazione di abitazione agricola dovendo la medesima avere anche i requisiti effettivi di coltivatore diretto.

L'osservazione tende a sostituire la congiunzione "e" con al congiunzione "o", rendendo di fatto accessibile la nuova edificazione residenziale a fasce di potenziali soggetti che in ragione della sola posizione fiscale contributiva acquisiscono un titolo cui potrebbe non corrispondere una effettiva operatività produttiva agricola significativa.

L'obiettivo della formulazione normativa adottata in variante era invece quella di evitare che con la sola titolarità di imprenditore agricolo professionale potessero aprirsi opportunità di nuovo insediamento residenziale a soggetti partecipanti a società, variamente configurate, ma senza una effettiva relazione continuativa con il fondo agricolo.

A tale proposito si ritiene confermando la stesura adottata, di dover richiamare la definizione dettata dall'art. 40 della L.R. 47/78 (seppur abrogato dalla L.R. 20): "coltivatore diretto/prioritario e coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del

proprio reddito di lavoro" e quella attualmente in uso ai fini della qualifica PDC da parte della Provincia: "E' coltivatore diretto, giusta la definizione di cui all'art. 31, Legge 26/05/1965 n° 590, il soggetto che si dedica normalmente ed abitualmente alla coltivazione dei terreni e all'allevamento del bestiame, purché la forza lavoro del coltivatore e dei famigliari che con lo stesso collaborano non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità dell'azienda agricola".

Osservazione non accolta

- **Variante normativa 7:** l'osservazione propone di modificare (all'art. 71 comma 8) la data di riferimento, successivamente alla quale eventuali scorpori di fabbricati aziendali (ad eccezione di cantine vinicole), effettuati per ridestinarli ad usi diversi da quelli agricoli, inibiscono la possibilità per le aziende di realizzare nuovi fabbricati (rispettivamente ad uso abitativo o ad uso produttivo o di servizio agricolo).

La norma vigente stabiliva tale data al 18/02/1991 corrispondente a quella di approvazione del PRG; la variante adottata ha traslato tale data a quella di entrata in vigore della L.R. 6/1995 che per prima stabiliva l'obbligo di asservimento dei terreni nel caso di scorporo dei fabbricati. L'osservazione richiede di spostare tale limite al 31/12/2000, data non significativa rispetto ad alcun provvedimento legislativo, che abbia mutato il contesto normativo di riferimento. Peraltro questa scelta non sarebbe coerente con il dettato della L.R. 20/2000 la cui entrata in vigore risale all'Aprile dell'anno medesimo.

Per le motivazioni già espresse in sede di formazione della variante ed esplicitate nella Relazione Illustrativa della stessa, si ritiene non recepitibile l'osservazione.

Osservazione non accolta.

- **Variante normativa 8:** l'osservazione intende apportare una precisazione al testo introdotto con la variante adottata al comma 6 lett. a) dell'art. 71, ove con l'autorizzazione alla formazione di nuove unità abitative extragricole si richiede al soggetto interessato una

dichiarazione di accettazione delle condizioni proprie del contesto rurale in cui colloca la propria abitazione.

L'osservazione chiede di non citare le condizioni di disturbo indotte dal sistema delle pratiche agricole sostituendo all'accettazione di queste il rispetto delle attività agricole.

Ci sembra che tale nuova formulazione riduca significativamente l'efficacia dell'atto richiesto, nel quale invece pare opportuno sia reso esplicito e responsabile il farsi carico da parte dell'interessato di quanto consegue dall'interazione ambientale col mondo produttivo agricolo.

La nuova formulazione pare peraltro lessicalmente imperfetta: "piena accettazione delle condizioni di rispetto (?) delle attività agricole".

Osservazione non accolta.

L'osservazione infine propone di inserire la precisazione che ove non vi sia possibilità di allaccio alla pubblica fognatura, le nuove abitazioni siano provviste di idoneo sistema di depurazione, tenuto monitorato nel tempo. Per quanto si tratti di una norma di carattere generale da far valere nei confronti di qualunque unità abitativa (anche agricole e quindi riferibile a contesti normativi diversi), l'integrazione costituisce un richiamo non inopportuno.

Osservazione accolta.

4) Osservazione presentata da Alberti Giovan Battista

L'osservazione tratta tre diversi argomenti:

1) al primo punto si chiede di spostare la data di riferimento dell'appoderamento al 01.01.2000.

A questo proposito vale quanto espresso in relazione all'osservazione 3 alla quale si rimanda;

2) si chiede poi un diverso modo di calcolo della quota di imposta del piano terra, all'art. 15 del PRG, che tuttavia non è stato oggetto di

variante. Pertanto l'osservazione non appare pertinente alla attuale fase di controdeduzioni;

- 3) si chiede infine di modificare la norma relativa alle cantine vinicole aumentando la superficie per spazi accessori.

Si ritiene che l'attuale formulazione, conseguente a numerose e successive revisioni delle norme di PRG, sia di estremo dettaglio e atta a cogliere le esigenze più particolari di aziende di minima dimensione.

Osservazione non accolta.

5) Osservazione presentata da Poppi Riccardo

L'osservazione richiede lo stralcio dell'ultimo periodo introdotto dalla Variante al PRG adottata al 2° comma dell'art. 54 nel quale si stabilisce la competenza della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio a dettare disposizioni in ordine ai condizionamenti cui devono eventualmente essere assoggettati gli interventi di realizzazione dei "tunnel" nelle zone agricole ai fini della salvaguardia dei valori paesaggistici.

Si ritiene viceversa che questa sia competenza precipua della detta Commissione, la cui funzione non può ritenersi di semplice accettazione o negazione della qualità del progetto.

Peraltro data la natura della valutazione, che non può essere preventivamente oggettivata in parametri e misure di distanza o di altezza, è opportuno che tali disposizioni siano espresse caso per caso in riferimento alla diversa sensibilità dei luoghi. A tal fine, per esercitare nel migliore dei modi la propria funzione, la Commissione ha la potestà, come nella prassi amministrativa si evidenzia, di richiedere atti integrativi che le consentono di esprimere un parere fondato.

Osservazione non accolta.

6) Osservazione presentata da Poppi Riccardo

L'osservazione richiede che l'art. 42 comma sia modificato nel senso di consentire nelle fasce di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua. la realizzazione di nuove abitazioni attraverso la trasformazione d'uso dei fabbricati esistenti.

L'argomento è stato trattato in relazione all'osservazione 3 alla quale si rimanda.

Osservazione non accolta

7) Osservazione presentata da Gazzotti Ulderico e altri

Si tratta di una richiesta di individuazione di nuova zona residenziale su un'area attualmente posta in zona agricola.

L'osservazione non è pertinente ai contenuti della Variante adottata.

Osservazione non accolta.

8) Osservazione presentata dal Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Modena

L'osservazione è articolata in 4 punti:

Punto 1 - Attiene la regolamentazione delle cantine e delle acetaie (art. 72, 73 e 74), in relazione alla quale si chiede di ridurre la superficie minima fondiaria a 5000 mq e di cui almeno 999 mq a vigneto.

Si ritiene che le dimensioni aziendali proposte non abbiano un significato produttivo economico, ma collochino l'attività nel campo della produzione per autoconsumo od hobbistico, normalmente espletabile nelle strutture e negli spazi accessori dell'unità edilizia.

A riprova di ciò, si evidenzia che questo tipo di richiesta non emerge nelle osservazioni presentate dalle osservazioni degli operatori agricoli.

Non si ha conoscenza dei possibili effetti che l'applicazione di una tale disposizione produrrebbe sul territorio rurale, con il sorgere diffuso di volumetrie complessivamente importanti, ma si presume che possono essere significativi (anche sul paesaggio agrario) in considerazione del basso taglio aziendale e della possibilità di impiantare ex novo in un fondo di 999 mq una coltura a vigneto, senza che sia specificato un obbligo di produzione minima e di garanzia di continuità della produzione.

Osservazione non accolta.

Punto 2 - Attiene la ridefinizione dei termini temporali dell'appoderamento (art. 71, commi 5 e 6).

Vale a questo proposito quanto argomentato in relazione alla osservazione 3.

Osservazione non accolta.

Punto 3 - Attiene la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo richiesto nei casi di formazione di unità abitative extragricole (art. 71, comma 16, lett. c).

Se ne chiede lo stralcio in ragione del gravame economico dei costi connessi.

Si ritiene a questo proposito che debba essere tenuto in considerazione, non solo l'interesse economico del soggetto privato che opera una trasformazione funzionale nel territorio rurale, ma anche l'esigenza pubblica di avere impatti sul territorio, sul sistema stradale minore, sull'ambiente la cui funzionalità e qualità non vengano ridotte dalla sommatoria di tanti singoli interventi. A garanzia di ciò si pone la necessità di avere uno strumento in mano al Comune per fare sì che le opere di "attrezzatura" del territorio siano realizzate dal privato e non ricadono come costi nella collettività.

Si ribadisce la correttezza della previsione normativa: a maggior chiarezza del fatto che l'atto di impegno o la convenzione sono

previsti e richiesti solo se necessari a rispondere alle suddette finalità, si propone di ricostruire correttamente la sintassi della frase.

Osservazione parzialmente accolta.

Punto 4 - Attiene i parametri di altezza e di densità fondiaria dei fabbricati esistenti in zona residenziale di completamento, ove superino i valori massimi consentiti dal PRG (art. 4).

Si riafferma a questo proposito la necessità che in caso di demolizione e ricostruzione i parametri edilizi devono essere ricondotti a quelli massimi di zona, mentre sarà possibile il mantenimento delle caratteristiche dimensionali e morfologiche nel caso di ristrutturazione edilizia.

Osservazione non accolta.

9) Osservazione presentata da Vandelli Liviana
--

Si tratta di una richiesta di poter realizzare in zona agricola una nuova residenza tramite Piano Aziendale.

Si presume, dalla lettura dell'osservazione, anche se non esplicitamente detto, che sussista un impedimento all'ottenimento di quanto richiesto, per effetto di un preesistente vincolo di asservimento dei terreni a fabbricati residenziali preesistenti e stralciati dal corpo aziendale. Dagli atti notarili allegati all'osservazione si evince che l'acquisto del fondo è stato effettuato nel 2010, disponendo del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune.

Se l'interpretazione qui data delle motivazioni della richiesta è corretta si ritiene non vi siano le condizioni per la ricevibilità dell'osservazione, anche per quanto già espresso in relazione all'osservazione 3 alla quale si rimanda.

Osservazione non accolta.

10) Osservazione presentata dall'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Modena

L'osservazione sottolinea l'importanza del Piano Aziendale nella risoluzione di problematiche legate alle carenze dei requisiti in ordine alla tempistica dell'appoderamento ed alla figura di imprenditore agricolo professionale.

Si prende atto della considerazione, rinviando a quanto già argomentato in controdeduzione ad altre osservazioni.

11) Osservazione presentata dall'Ufficio tecnico Comunale

L'osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale è articolato in 7 punti.

Con riferimento alle **varianti alle norme agricole** si espongono considerazioni in ordine a:

a) le strutture a tunnel, chiedendo una più puntuale definizione di “precarietà”, suggerendo di elidere il riferimento dei colori a quelli dell'edilizia storica, proponendo di rafforzare il ruolo della Commissione Qualità.

Si condividono le osservazioni e, di conseguenza, si integra o modifica il testo dell'art. 54 già modificato nella variante adottata.

b) le cantine ed acetarie, suggerendo di precisare le modalità di misurazione dell'altezza, di differenziare l'indice fondiario complessivo in rapporto alle diverse zone agricole, di limitare la dimensione massima delle tettoie non computate come superficie utile.

Si condividono le osservazioni e, di conseguenza, si integrano o modificano i testi degli artt. 72, 73 e 74 già modificati nella variante adottata, rilevando però in proposito che l'indice fondiario non è stato oggetto di variante e pertanto viene confermato nella configurazione previgente.

c) la definizione di coltivatore diretto. A tal proposito si propone di sostituire, agli artt. 40, 42, 58, 71, alla necessità del possesso dei “requisiti oggettivi di coltivatore diretto” (oltre alla qualifica di IAP per poter fruire legittimamente delle possibilità di realizzare nuovi volumi ad uso abitativo

in zona agricola), la specificazione che viene richiesta “la qualifica debitamente certificata di coltivatore diretto”, rilasciata secondo le norme vigenti.

Con riferimento alle *varianti alle norme per le zone residenziali* si espongono considerazioni in ordine a:

d) la dotazione di verde privato nelle zone residenziali insediate (art. 62), richiedendo la tutela dei giardini di particolare pregio e la salvaguardia delle norme del Regolamento del verde. Si condivide integrando conseguentemente l’art. 62 comma 7 delle norme di PRG.

e) gli interventi di ristrutturazione edilizia, escludendo esplicitamente, come peraltro previsto nelle definizioni del tipo di intervento la demolizione e ricostruzione con modifica del sedime. Si concorda e si introduce la modifica all’art. 62 comma 13.

f) le altezze dei fabbricati, suggerendo di recepire la delibera di interpretazione autentica già richiamata all’art 1 delle NTA.

L’UTC suggerisce inoltre di consentire la sopraelevazione fino a 8,5 m nella zona del centro capoluogo di via Leopardi ad est del rio Guerro al limite dell’area collinare individuata nell’allegato cartografico della Variante al PRG adottata con la sigla C1.

Si concorda con le osservazioni presentate e si integra conseguentemente l’art 62 comma 3 lett q), mantenendo comunque la specificità della misurazione negli edifici aventi pendenza di falda superiore al 50% e si modifica l’allegato cartografico stralciando la simbologia grafica relativa all’ambito C1 del centro capoluogo.

Osservazioni parzialmente accolte

12) Osservazione presentata da Bergonzini Pierpaolo

L’osservazione attiene la disciplina dei fabbricati classificati A3 dal vigente PRG, che non costituisce oggetto della variante adottata. L’osservazione risulta pertanto non pertinente a questa fase della pianificazione comunale.

Osservazione non accolta.

Le osservazioni 13 e 14, presentate *fuori termine e non pertinenti* l'oggetto della Variante adottata, non si ritengono accoglibili.

COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA

VARIANTE AL PRG 2012

Varianti ai sensi dell'art. 15 della L.R. n° 47/78

Parere di Controdeduzione alle Osservazioni

NORME DI ATTUAZIONE
(stralcio)

Caire-Urbanistica

maggio 2013

VARIANTI ALLE NORME AGRICOLE

Testo vigente: colore nero

Testo adottato in variante: a) integrazioni: colore rosso sottolineato; b) stralci: ~~colore blu barrato~~

Testo controdedotto: viola sottolineato

VARIANTE NORMATIVA 1

(Disposizioni relative alle strutture cosiddette a “tunnel” nelle zone agricole)

Integrazione dell'art. 54

Testo da inserire al comma 2 dopo l'ultimo capoverso

La tipologia costruttiva dei manufatti produttivi e di servizio dell'azienda agricola dovrà essere consona o compatibile con i caratteri paesaggistici del territorio.

Le tipologie a tunnel con struttura metallica e copertura telonata o analoga sono soggette, nel caso in cui non abbiano funzione precaria, a titolo abilitativo e soggiacciono agli indici e alle limitazioni parametriche stabilite dalle norme come pure agli obblighi di asservimento dei terreni e ai vincoli d'uso. Le strutture caratterizzate da precarietà, come sopra definita, sono soggette ad autorizzazione amministrativa. Per funzione precaria deve intendersi quella dettata da ragioni occasionali e ~~non permanenti~~ limitate nel tempo, per le quali è definito comunque ~~un~~ il termine, come specificato all'art. 27 precedente, alla cui scadenza il manufatto, che non dovrà essere dotato di manufatti a terra, deve essere rimosso e il terreno ripristinato all'uso antecedente.

Le tipologie a tunnel sono consentite con le seguenti limitazioni:

a) la tipologia a tunnel è esclusa:

- nelle zone di “campagna-parco” di cui all'art. 55,

- ~~in prossimità o comunque in forte relazione di percettività visiva con edifici o complessi storici classificati A1 o A2 sulla cartografia di PRG. In tali casi la Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio dovrà valutare se le ubicazioni siano non suscettive di determinare impatto visivo sui beni storici~~

b) la tipologia a tunnel è condizionata ad un corretto inserimento paesaggistico nelle seguenti situazioni:

- nelle zone E1-UP2,

c) la tipologia a tunnel non è consentita nelle aree pertinenziali di edifici o complessi storici classificati A1 o A2 sulla cartografia di PRG,

d) anche nelle aree esterne a quelle pertinenziali, ma comunque in prossimità o ~~comunque~~ in forte relazione di percettività visiva con edifici o complessi storici ~~classificati A3~~ individuati sulla cartografia di PRG la Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio dovrà valutare se le ubicazioni siano suscettive di determinare impatto visivo sui beni storici, dettando nel caso le prescrizioni atte a evitarlo o a mitigarlo significativamente.

I condizionamenti riguardano:

- le caratteristiche dimensionali dei manufatti che dovranno essere tali da non rilevare negativamente sulla percezione paesistica particolarmente nelle aree di crinale con riferimento soprattutto alle altezze ed agli ingombri a terra,

- la collocazione e l'orientamento sul terreno in modo da minimizzarne l'interferenza con visuali di interesse panoramico e la percezione da luoghi di frequentazione,

- l'uso di colori appropriati ~~con quelli naturali o in uso nell'edilizia storica~~ atti a minimizzare il contrasto con il paesaggio,

- l'impiego di cortine vegetali di mascheramento nel caso in cui l'inserimento dei manufatti, pur avendo adottato gli accorgimenti sopradetti, sia comunque dissonante con i caratteri paesistici.

La Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio ha competenza a dettare le disposizioni in ordine ai sopracitati condizionamenti e potrà richiedere la documentazione tecnica progettuale più opportuna per poter esprimere la propria valutazione.

VARIANTE NOMATIVA 2

(Distanze delle residenze da insediamenti zootecnici)

Sostituzione del comma 10 vigente dell'art. 71:

"10. Nel caso di nuovi insediamenti residenziali nel territorio extraurbano, fatta eccezione per quelli rurali, deve essere verificato il rispetto di una distanza di sicurezza da allevamenti zootecnici esistenti pari a:

- almeno 300 ml. limitatamente agli allevamenti suinicoli,
- almeno 100 ml. rispetto agli altri allevamenti."

con il seguente:

"10. La realizzazione di nuove abitazioni non richieste da imprenditori agricoli, ove consentita dalle presenti norme mediante la riconversione di fabbricati esistenti, è ammessa a distanze superiori rispettivamente a:

- 100 ml da allevamenti zootecnici suini esistenti, con esclusione di quelli familiari per autoconsumo,
- 60 ml da allevamenti zootecnici bovini o diversi, con esclusione di quelli familiari per autoconsumo.

Gli insediamenti zootecnici esistenti possono operare interventi edilizi, ove consentito dalle presenti norme, fino al limite rispettivamente di 90 ml, se allevamenti suini, e di 50 ml, se allevamenti bovini o diversi, da abitazioni esistenti non pertinenti nuclei familiari di imprenditori agricoli.

Rispetto ad abitazioni di imprenditori agricoli estranei all'azienda zootecnica si applica in tutti i casi suddetti la distanza minima di ml 20.

Si rende in ogni caso necessaria, per i suddetti interventi, una verifica del rischio di percezione delle emissioni odorigene, in relazione alla dimensione dell'allevamento zootecnico, alle caratteristiche di conduzione di detta attività (struttura chiusa, paddock, ecc.), alle caratteristiche morfologiche e vegetazionali del territorio interposto, alla direzione prevalente dei venti, alle misure di mitigazione che con l'intervento medesimo il soggetto interessato si impegna a realizzare."

VARIANTE NORMATIVA 3
(Allevamenti zootecnici aziendali in zona UP2)

Integrazione dell'art. 73

Le modifiche sono evidenziate in **rosso**

Art. 73 * Nuova edificazione nella zona E1-UP2

1. Nella zona E1-UP2 l'attività agricola è fortemente limitata dalla compresenza di diversi fattori fisico-ambientali limitanti l'attività edilizia.
2. Gli interventi edilizi ammessi perseguono tuttavia l'obiettivo di consolidare l'attività agricola esistente ma, al contempo, di favorire lo sviluppo dei fenomeni naturali affermatasi. Pertanto, non possono essere realizzate edificazioni in presenza di zone contemplate al Capo V delle presenti norme. Per quanto attiene ai parametri edilizi dell'altezza massima ammessa delle distanze si fa riferimento alla precedente tab. 15 dell'art.72 delle presenti norme
3. E' consentita la nuova edificazione di tipo (6.1) alle condizioni poste nel precedente articolo (zone E1-UP1). In tal caso, debbono essere messi a dimora essenze autoctone d'alto e basso fusto, si da ricostituire la tipica vegetazione posta a ridosso dei complessi rurali.
4. Le unità poderali produttive incluse entro questa zona che presentino aree soggette al rispetto dei vincoli prescritti per le zone inedificabili, a causa delle limitazioni fisico-ambientali individuati in cartografia, devono escludere dal calcolo della Sm/int le intere superfici territoriali delle suddette aree.
5. Nelle zone E1-UP2 sono ammessi interventi sugli edifici esistenti di cui ai successivi: art.75, art.76, art.77, art.78, art.79.
6. Altri interventi ammessi sono i seguenti:

a) Attrezzature di servizio all'agricoltura (6.2)

S.U. per rimesse, depositi attrezzi, prodotti agricoli, sino ad un massimo di 300 mq.,

- b)** S.U. per cantine viticole/acetarie e servizi collaterali, sino ad un massimo di 600 mq purchè previste in Piani Aziendali così come precisato nelle presenti Norme, e nel rispetto delle presenti disposizioni:
- una Sm/int. di 20.000 mq, di cui almeno 1,5 ha a vigneto, per interventi uguali o inferiori a 50 mq di S.u, intervento richiesto sia da un imprenditore agricolo a titolo principale, sia da soggetto diverso;
 - una Sm/int. da 20.000 a 25.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 50 mq e i 200 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo a titolo principale e con P.A;
 - una Sm/int. da 25.000 a 35.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 200 mq e i 300 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo a titolo principale e con P.A;
 - una Sm/int. da 35.000 a 40.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 300 mq e i 400 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo a titolo principale e con P.A;
 - una Sm/int. Maggiore di 40.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 400 mq e i 600 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo a titolo principale e con P.A;
- con il limite dell'indice di utilizzazione fondiaria che comunque non deve superare i 0,01 mq/mq fatta eccezione per le eventuali maggiori utilizzazioni giustificate dal P.A.

- c)** S.U. per allevamenti **aziendali di animali domestici e da cortile** (autoconsumo familiare) **sino ad un massimo di 50 mq** ~~← della tab. art. 58 (6.3-2)~~

~~La superficie complessivamente ammessa sul fondo non può superare in ogni caso l'indice d'U.t. di 0,010 mq./mq., ad esclusione della residenza rurale, dei silos e degli edifici tecnologici.~~

- b.d)** Allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali od estensivi (6.3)

~~Non sono consentiti nuovi insediamenti. E' ammesso l'intervento su quelli gli insediamenti esistenti a fini di riqualificazione produttiva e ambientale entro il limite di ampliamento del 100% della superficie esistente. Nuovi allevamenti sono consentiti, previa approvazione di un Piano Aziendale, solo se integrativi di assetti aziendali a orientamento produttivo misto (non specialistico) con strutture dimensionate per un carico massimo di 30 capi bovini o equini adulti.~~

~~e).~~ Strutture ricettive agrituristiche e del turismo rurale (6.11).

- Sono tali le attività regolate dalla L.R. n.4 del 31-03-2009 di cui si applicano tutte le disposizioni di cui all'art.11 ed in particolare, per quanto attiene al comma 4 si precisa che gli ampliamenti dei fabbricati agrituristici possono raggiungere il limite massimo consentito dall'applicazione dell'indice di Uf specificamente indicato per la zona omogenea.
- L'offerta ricettiva ~~e,~~ ristorativa e ricreativa, comunque funzionale e integrata alle pratiche agrituristiche, deve essere esercitata in immobili esistenti alla data d'entrata in vigore della L.R. 4/09. Possono essere riutilizzati anche edifici non più funzionalmente collegati con l'agricoltura.
- E' possibile allestire spazi per campeggio, purché ricavati a ridosso delle aree cortilive dei complessi rurali.
- Potranno essere realizzate, sempre in contiguità con le aree di pertinenza attrezzature come: campi da bocce, campi da mini-volley e da calcetto.
- Con riferimento alle suddette opere è ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero degli animali, nella misura massima di 400 mq.
- Tali strutture dovranno essere costruite con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale, adottando sempre opportuni accorgimenti per la mitigazione ambientale.
- Gli interventi agrituristici devono dotarsi di spazi a parcheggio privato di pertinenza (da realizzare ~~esclusivamente~~ in misura non inferiore al 70% in terra naturale o ghiaietto), nella misura di almeno 1 posto auto ogni 4 posti a tavola.

f) In tutti i casi previsti dal presente sesto comma la superficie complessivamente ammessa sul fondo non può superare in ogni caso l'indice d'U.t. di 0,010 mq./mq., ad esclusione della residenza rurale, dei silos e degli edifici tecnologici.

7. In queste zone ~~non~~ è ammesso il P.A nei casi e modi previsti dalle presenti norme ~~fatta eccezione per le sole cantine vinicole/acetarie aventi i caratteri previsti dalle specifiche norme dei P.A e solo a condizione che non sussistano problematiche di natura geologica e/o di fattori tutelanti le caratteristiche del paesaggio (ad esempio, crinali, zone boscate, beni di interesse tipologico ambientale eccetto gli A3).~~

VARIANTE NORMATIVA 4
(Interventi con Piano Aziendale nelle zone UP2)

Modifica dell'art. 73

Le modifiche sono evidenziate in rosso

Art. 73 * Nuova edificazione nella zona E1-UP2

1. Nella zona E1-UP2 l'attività agricola è fortemente limitata dalla compresenza di diversi fattori fisico-ambientali limitanti l'attività edilizia.

2. Gli interventi edilizi ammessi perseguono tuttavia l'obiettivo di consolidare l'attività agricola esistente ma, al contempo, di favorire lo sviluppo dei fenomeni naturali affermatasi. Pertanto, non possono essere realizzate edificazioni in presenza di zone contemplate al Capo V delle presenti norme. Per quanto attiene ai parametri edilizi dell'altezza massima ammessa delle distanze si fa riferimento alla precedente tab. 15 dell'art.72 delle presenti norme

3. E' consentita la nuova edificazione di tipo (6.1) alle condizioni poste nel precedente articolo (zone E1-UP1). In tal caso, debbono essere messi a dimora essenze autoctone d'alto e basso fusto, si da ricostituire la tipica vegetazione posta a ridosso dei complessi rurali.

4. Le unità poderali produttive incluse entro questa zona che presentino aree soggette al rispetto dei vincoli prescritti per le zone inedificabili, a causa delle limitazioni fisico-ambientali individuati in cartografia, devono escludere dal calcolo della Sm/int le intere superfici territoriali delle suddette aree.

5. Nelle zone E1-UP2 sono ammessi interventi sugli edifici esistenti di cui ai successivi: art.75, art.76, art.77, art.78, art.79.

6. Altri interventi ammessi sono i seguenti:

S.U. per rimesse, depositi attrezzi, prodotti agricoli, sino ad un massimo di 300 mq.,

S.U. per cantine viticole/acetarie e servizi collaterali, sino ad un massimo di 600 mq purchè previste in Piani Aziendali così come precisato nelle presenti Norme, e nel rispetto delle presenti disposizioni:

una Sm/int. di 20.000 mq, di cui almeno 1,5 ha a vigneto, per interventi uguali o inferiori a 50 mq di S.u, intervento richiesto sia da un imprenditore agricolo a titolo principale, sia da soggetto diverso;

una Sm/int. da 20.000 a 25.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 50 mq e i 200 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo a titolo principale e con P.A;

una Sm/int. da 25.000 a 35.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 200 mq e i 300 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo a titolo principale e con P.A;

una Sm/int. da 35.000 a 40.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 300 mq e i 400 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo a titolo principale e con P.A;

una Sm/int. Maggiore di 40.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 400 mq e i 600 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo a titolo principale e con P.A;

con il limite dell'indice di utilizzazione fondiaria che comunque non deve superare i 0,01 mq/mq fatta eccezione per le eventuali maggiori utilizzazioni giustificate dal P.A.

S.U. per allevamenti (autoconsumo familiare) < ~~della tab. art. 58 (6.3.2)~~ 50 mq

La superficie complessivamente ammessa sul fondo non può superare in ogni caso l'indice d'U.t. di 0,010 mq./mq., ad esclusione della residenza rurale, dei silos e degli edifici tecnologici.

b. Strutture ricettive agrituristiche e del turismo rurale (6.11).

- Sono tali le attività regolate dalla L.R. n.4 del 31-03-2009 di cui si applicano tutte le disposizioni di cui all'art.11 ed in particolare, per quanto attiene al comma 4 si precisa che gli ampliamenti dei fabbricati

agrituristici possono raggiungere il limite massimo consentito dall'applicazione dell'indice di Uf specificamente indicato per la zona omogenea.

-

- L'offerta ricettiva e ristorativa deve essere esercitata in immobili esistenti alla data d'entrata in vigore della L.R. 4/09. Possono essere riutilizzati anche edifici non più funzionalmente collegati con l'agricoltura.

- E' possibile allestire spazi per campeggio, purché ricavati a ridosso delle aree cortilive dei complessi rurali.

- Potranno essere realizzate, sempre in contiguità con le aree di pertinenza attrezzature come: campi da bocce, campi da mini-volley e da calcetto.

- Con riferimento alle suddette opere è ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero degli animali, nella misura massima di 400 mq.

- Tali strutture dovranno essere costruite con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale, adottando sempre opportuni accorgimenti per la mitigazione ambientale.

- Gli interventi agrituristici devono dotarsi di spazi a parcheggio privato di pertinenza (da realizzare esclusivamente in terra naturale o ghiaietto), nella misura di almeno 1 posto auto ogni 4 posti a tavola.

7. In queste zone ~~non~~ è ammesso il P.A. ~~fatta eccezione per le sole cantine vinicole/acetarie aventi i caratteri previsti dalle specifiche norme dei P.A. e solo a condizione che non sussistano problematiche di natura geologica e/o di fattori tutelanti le caratteristiche del paesaggio (ad esempio, crinali, zone boscate, beni di interesse tipologico ambientale eccetto gli A3).~~

VARIANTE NORMATIVA 5
(Regolamentazione delle cantine e delle acetaie)

Modifica degli articoli 72, 73, 74

Le modifiche sono evidenziate in **rosso**

.....

una Sm/int. di ~~20.000~~10.000 mq, di cui almeno ~~1,5 ha~~2.500 mq a vigneto, per interventi ~~uguali o inferiori a 50 mq di S.u~~ di ristrutturazione o ampliamento di strutture esistenti fino ad un massimo di 50 mq di S.u., intervento richiesto ~~sia da un imprenditore agricolo a titolo principale, sia~~ da soggetto diverso da un imprenditore agricolo a titolo principale. Si applicano le seguenti disposizioni:

- l'altezza ~~media interna~~ massima in gronda non dovrà superare m. 3 e le falde di copertura non potranno avere pendenza superiore al 35%,
- la superficie totale delle aperture esterne non deve superare il rapporto di 1/16 della superficie di pavimento,
- le aperture esterne devono essere disposte in modo tale da non creare correnti d'aria,
- nel locale deposito vaselli delle acetaie sono consentiti solamente finiture a calce e la realizzazione degli impianti elettrici,
- la copertura dovrà essere priva di coibentazione,
- le caratteristiche tipologiche, costruttive di dettaglio edilizio architettonico, di impianti e finiture dovranno essere inequivocabilmente coerenti con la destinazione d'uso,
- nel caso di assoluta impossibilità documentata di intervento sulle strutture esistenti, può essere consentita la nuova edificazione nell'area pertinenziale dell'azienda in prossimità fisica con gli edifici preesistenti,
- la superficie delle eventuali strutture a sbalzo non può eccedere il 20% della superficie utile con un massimo di 20 mq e con uno sporto non superiore a m. 1,50.

una Sm/int. da 20.000 a 25.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi ~~compresi tra i 50 mq e i~~ **compresi tra i 50 mq e i** fino a un massimo di 200 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo a titolo principale e con P.A;

una Sm/int. da 25.000 a 35.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 200 mq e i 300 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo a titolo principale e con P.A;

una Sm/int. da 35.000 a 40.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 300 mq e i 400 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo a titolo principale e con P.A;

una Sm/int. Maggiore di 40.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 400 mq e i 600 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo a titolo principale e con P.A;

con il limite dell'indice di utilizzazione fondiaria che comunque non deve superare **in tutti i casi** i 0,01 mq/mq ~~fatta eccezione per le eventuali maggiori utilizzazioni giustificate dal P.A.~~

Tutti i volumi così realizzati a destinazione di cantina o acetaia non possono subire mutamento d'uso per un periodo di 10 anni.

.....

VARIANTE NORMATIVA 6

(Definizione dell'imprenditore agricolo)

Modifica degli articoli 8, 40, 58, 71, 72, 73, 74

Le modifiche sono evidenziate in rosso

Art. 8 * Elementi costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi

(...)

5. Detti Piani, di cui al precedente comma 4, sono proposti dai seguenti soggetti ~~interessati di cui alla L.R. 3/1999, ed in particolare:~~

- a) imprenditori agricoli ~~a titolo principale~~ **professionali**, coadiuvanti familiari il cui rapporto di collaborazione con il titolare dell'azienda sia uguale o superiore a tre anni, mezzadri, coloni, ovvero mezzadri e coloni congiuntamente ai concedenti, purché s'impegnino a tenere, almeno per tutta la realizzazione del Piano, una contabilità aziendale secondo le modalità indicate all'art.19 della stessa;
- b) aziende agricole cooperative, alle condizioni di cui sopra;
- c) associazioni d'imprenditori agricoli che presentino un piano comune di sviluppo per la ristrutturazione e l'ammodernamento aziendale o interaziendale, sempre che i soci ritraggano dall'attività aziendale ed associata almeno il 50% del proprio reddito ed impieghino nell'attività aziendale ed in quella associata almeno il 50% del proprio tempo di lavoro ed a condizione che sia soddisfatto l'impegno della tenuta della contabilità aziendale per tutta la durata d'attuazione del Piano.

Art. 40 * Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale

(...)

5. In tali aree, sono comunque ammessi:

- interventi finalizzati al consolidamento dell'attività agricola e zootecnica esistente, quest'ultima quando di nuovo impianto è consentita soltanto nella forma dell'intervento definito "non intensivo "(la normativa agricola trova collocazione nelle specifiche norme di questo dispositivo normativo);
- la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non maggiore di 4,00 ml. per le quali è obbligatorio la messa a dimora di siepi ed essenze d'alto fusto del tipo autoctono, oltre a bonifiche del suolo, quali recupero di dissesti, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, ed altro assimilabile per analogia;
- la manutenzione delle opere di bonifica, delle reti irrigue, delle zone boschive esistenti;
- la realizzazione di residenze al servizio dei conduttori agricoli aventi **la qualifica i requisiti** di imprenditore agricolo ~~a titolo principale~~ **professionale e i requisiti oggettivi** la qualifica debitamente certificata di coltivatore diretto, purché nel rispetto dei criteri costruttivi di cui all'art. 54 delle presenti norme ed entro i limiti dimensionali prescritti alla tabella 11 delle presenti norme;
- la realizzazione di rustici aziendali ed interaziendali e di qualsiasi altra struttura di servizio alla conduzione del fondo, purché nel rispetto dei criteri costruttivi di cui all'art. 54 delle presenti norme, ed entro i limiti dimensionali prescritti alla tabella 12 delle presenti norme;

- conversioni d'uso di fabbricati destinati a funzioni produttive di tipo agricolo, in particolare verso funzioni agrituristiche, ovvero di fabbricati classificati come non più utili al ciclo produttivo agricolo, ai sensi delle presenti norme;
- interventi finalizzati al recupero dei beni d'interesse tipologico, ambientale, storico, cultural, nel rispetto delle norme della specifica Disciplina di cui all'allegato "A";
- la costruzione di piccole cabine elettriche e di decompressione del gas, nonché di cabine di pompaggio per la distribuzione dell' acqua a scopi idropotabili ed irrigui, o altre piccole opere funzionali al servizio forestale e/o di protezione civile che nel caso di piste d'esbosco non debbono superare i 3,50 ml. di larghezza;
- il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data d'adozione del P.T.P.R.;
- la normale pratica colturale, purché non alteri l'equilibrio dei versanti e garantisca i necessari e corretti drenaggi delle acque superficiali.

Art. 42 * Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua

(...)

7. In tali zone sono ammesse:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsto dal PRG purché non si determini aumento di carico urbanistico;
- il completamento delle opere pubbliche in corso d'esecuzione, purché interamente approvate alla data d'adozione del P.T.P.R. per gli ambiti da questo individuati ed in conformità alle disposizioni del PTCP, art. 17;
- l'ordinaria utilizzazione agricola e d'allevamento, quest'ultima purché in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, la costruzione di strade poderali ed interpoderali di sezione non maggiore di 4 ml. nonché ampliamenti d'annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi **la qualifica i-requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale professionale e la qualifica debitamente certificata i-requisiti oggettivi di coltivatore diretto**, ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti d'aziende agricole e dei loro nuclei familiari, purché non sia superato il 20% delle superfici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, riferibili a ciascuna attività insediata e comunque solo entro la fascia di tutela ordinaria;
- la realizzazione d'opere idrauliche, idriche, canalizzazioni a scopo irriguo;
- la realizzazione d'impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, di decompressione del gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, piste d'esbosco e/o ricreative, purché non maggiori di 3,50 ml. di sezione, nonché le opere di manutenzione delle stesse;
- parchi con attrezzature di ridotte dimensioni, se costruite le stesse devono essere amovibili, a condizione che non siano alterate le configurazioni originarie dei luoghi e con l'esclusione d'ogni forma d'impermeabilizzazione del suolo;
- piste pedonali e ciclabili;

- corridoi ecologici, aree per il tempo libero, sistemi di spazi utilizzabili per scopi didattico scientifici;
- chioschi e capanni amovibili, funzionali alle attività di balneazione e delle aree per la cura elioterapica;
- bonifiche del suolo d'ogni tipo, nel rispetto delle procedure in vigore in materia;
- la preservazione di colture tipiche riconducibili all'assetto tipico del paesaggio agrario;
- il rimboschimento purché effettuato con essenze autoctone;
- la salvaguardia e valorizzazione delle pertinenze storiche lungo i corpi idrici, in particolare ville padronali, edifici d'interesse tipologico, oltre ai ponti, ai vecchi mulini, alle chiuse e quanto altro storicamente legato al corso d'acqua, confermando la destinazione in essere ovvero il cambio di destinazione per funzioni residenziali e agrituristiche, sino all'utilizzo delle intere volumetrie esistenti entro i limiti ammessi dalle presenti norme.

Art. 58 * Destinazioni d'uso.

Comma 5 lettera f)

"f. USI PRODUTTIVI AGRICOLI (6).

- i. Residenza agricola (6.1): comprende gli spazi abitativi ed accessori collegati all'attività, agricola, oltre agli spazi di servizio quali, autorimesse, cantine, lavanderie ed altro assimilabile per analogia; s'intendono agricole le residenze necessarie alla conduzione del fondo, che posseggano i requisiti di ruralità e che rispondano alle esigenze ~~dell'avente la qualifica i-requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale professionale e la qualifica debitamente certificata i requisiti oggettivi del coltivatore diretto dei soggetti di cui ai punti a) e b) del 5° comma dell'art. 40 L.R. 47/78 e succ. mod.~~; sono pure compresi le superfici destinate al lavoro a domicilio purché non eccedano i 50 mq. per ciascuna abitazione, quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici nonché le funzioni agrituristiche. Queste ultime comprendono le strutture per l'esercizio dell'agriturismo, così come contemplate ~~dalla L.R. 28-06-94, n. 26 e dal Regolamento Regionale n. 11 del 3-05-96, di cui alla L.R. 28/06/1994, art.20 comma 3°, circa gli edifici ed i servizi di Turismo Rurale~~dalla legislazione vigente. Rientrano in tale uso anche le aree occupate da campi gioco, piscine ad uso esclusivo della famiglia insistente sul fondo. Corrispondono alle categorie catastali F/1 e F/16.
- ii. (...)"

Art. 71 * Generalità

(...)

6. In tutto il territorio extra urbano, la nuova edificazione per fabbricati di servizio agricolo ad eccezione delle cantine vitivinicole nel caso di nuova costruzione aggiuntiva insistente sul fondo, quindi aggiuntiva alle preesistenze edificate, a condizione che sia prevista da Piani Aziendali così come prescritto nelle presenti norme, e degli impianti agrituristici rurali, non è consentita nelle unità poderali nelle quali, fabbricati esistenti di servizio alla produzione siano stati stralciati per essere destinati ad usi diversi; usi non connessi con l'attività agricola e ciò sia avvenuto successivamente alla data d'approvazione del PRG (18/02/91). Di contro, la realizzazione di cantine e acetaie ottenute con interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e che

non presuppongono ampliamenti volumetrici dell'edificato stesso, è sempre consentita anche a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli ~~a titolo principale~~ professionali.

Nel caso di nuova costruzione di fabbricati aggiuntivi a quelli già esistenti sulle unità poderali che ne permettano la costruzione, intendendo con ciò anche gli ampliamenti di edifici esistenti, la cui superficie sia minore o uguale a 50 mq di Su, non è necessaria la redazione di un P.A, pur tuttavia è richiesta la dimostrazione dell'esistenza delle condizioni colturali che giustificano la nuova costruzione e/o l'ampliamento volumetrico.

7. Oltre a quanto disposto al precedente comma, nuove costruzioni ad uso residenziale (6.1) sono permesse esclusivamente alle seguenti condizioni:

- il richiedente proprietario del terreno deve possedere la qualifica e i requisiti di imprenditore agricolo ~~a titolo principale~~ professionale e la qualifica debitamente certificata ~~requisiti oggettivi e~~ di coltivatore diretto, da dimostrare con idonea documentazione ~~(IATP)~~;

- il richiedente deve essere proprietario di almeno 4 ettari di terreno, tutti coltivabili, concentrati in un unico centro poderale, intendendo con ciò anche le parti di terreno con vegetazione naturalistica finalizzata alla lotta integrata e/o all'agricoltura biologica;

- l'abitazione attuale esistente non è idonea a soddisfare le esigenze della famiglia del coltivatore diretto; situazione che deve essere adeguatamente dimostrata;

- il progetto, in ogni caso, deve tenere conto delle caratteristiche del sito ed essere proposto con tipologie edilizie ed architetture integrate armoniosamente nel paesaggio;

- contestualmente al progetto edilizio deve essere sempre presentato il progetto del verde e delle piantumazioni che dovranno essere tipiche del luogo;

- le nuove costruzioni dovranno essere realizzate preferibilmente nella corte rurale, oppure nelle immediate vicinanze, secondo il modello aggregativo tipico delle costruzioni rurali della zona.

Art. 72 * Zone agricole di particolare interesse paesaggistico ambientale (E1-UP1).

(...)

° Nel caso di cantine vinicole, acetaie purchè previste in Piani Aziendali così come precisato nelle presenti Norme è ammessa:

una Sm/int. di 20.000 mq, di cui almeno 1,5 ha a vigneto, per interventi uguali o inferiori a 50 mq di S.u, intervento richiesto sia da un imprenditore agricolo ~~a titolo principale~~ professionale, sia da soggetto diverso;

una Sm/int. da 20.000 a 25.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 50 mq e i 200 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo ~~a titolo principale~~ professionale e con P.A;

una Sm/int. da 25.000 a 35.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 200 mq e i 300 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo ~~a titolo principale~~ professionale e con P.A;

una Sm/int. da 35.000 a 40.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 300 mq e i 400 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo ~~a titolo principale~~ professionale e con P.A;

una Sm/int. maggiore di 40.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 400 mq e gli 800 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo ~~a titolo principale~~ professionale e con P.A;

con il limite dell'indice di utilizzazione fondiaria che comunque non deve superare i 0,02 mq/mq fatta eccezione per le eventuali maggiori utilizzazioni giustificate dal P.A.

Art. 73 * Nuova edificazione nella zona E1-UP2

(...)

6. Altri interventi ammessi sono i seguenti:

S.U. per rimesse, depositi attrezzi, prodotti agricoli, sino ad un massimo di 300 mq.,

S.U. per cantine viticole/acetaie e servizi collaterali, sino ad un massimo di 600 mq purchè previste in Piani Aziendali così come precisato nelle presenti Norme, e nel rispetto delle presenti disposizioni:

una Sm/int. di 20.000 mq, di cui almeno 1,5 ha a vigneto, per interventi uguali o inferiori a 50 mq di S.u, intervento richiesto sia da un imprenditore agricolo a titolo principale, sia da soggetto diverso;

una Sm/int. da 20.000 a 25.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 50 mq e i 200 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo ~~a titolo principale~~ professionale e con P.A;

una Sm/int. da 25.000 a 35.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 200 mq e i 300 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo ~~a titolo principale~~ professionale e con P.A;

una Sm/int. da 35.000 a 40.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 300 mq e i 400 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo ~~a titolo principale~~ professionale e con P.A;

una Sm/int. Maggiore di 40.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 400 mq e i 600 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo ~~a titolo principale~~ professionale e con P.A;

con il limite dell'indice di utilizzazione fondiaria che comunque non deve superare i 0,01 mq/mq fatta eccezione per le eventuali maggiori utilizzazioni giustificate dal P.A.

S.U. per allevamenti aziendali (autoconsumo familiare) < della tab. art. 58 (6.3 2)

La superficie complessivamente ammessa sul fondo non può superare in ogni caso l'indice d'U.t. di 0,010 mq./mq., ad esclusione della residenza rurale, dei silos e degli edifici tecnologici.

Art. 74 * Zone agricole Normali dell'Alta Pianura (E2).

(...)

° Nel caso di Cantine vinicole, acetaie ammesse a seguito di approvazione di specifico piano aziendale in applicazione delle norme all'uopo fissate dalle presenti norme, presuppongono almeno una Sm/int. di 20.000 mq così articolata:

una Sm/int. di 20.000 mq, di cui almeno 1,5 ha a vigneto, per interventi uguali o inferiori a 50 mq di S.u, intervento richiesto sia da un imprenditore agricolo ~~a titolo principale~~ professionale, sia da soggetto diverso;

una Sm/int. da 20.000 a 25.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 50 mq e i 200 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo ~~a titolo principale~~ professionale e con P.A;

una Sm/int. da 25.000 a 35.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 200 mq e i 300 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo ~~a titolo principale~~ professionale e con P.A;

una Sm/int. da 35.000 a 40.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 300 mq e i 400 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo ~~a titolo principale~~ professionale e con P.A;

una Sm/int. Maggiore di 40.000 mq, con superficie a prevalenza vigneto, per interventi compresi tra i 400 mq e gli 800 mq di S.u, intervento richiesto da un imprenditore agricolo ~~a titolo principale~~ professionale e con P.A;

con il limite dell'indice di utilizzazione fondiaria che comunque non deve superare i 0,015 mq/mq fatta eccezione per le eventuali maggiori utilizzazioni giustificate dal P.A.

VARIANTE NORMATIVA 7
(Ridefinizione dei termini temporali di costituzione dell'appoderamento)

Modifica degli articoli 71 e 76

Le modifiche sono evidenziate in **rosso**

Art. 71 * Generalità

(...)

5. In tutto il territorio extra urbano, la nuova edificazione per residenze rurali non è consentita nelle unità poderali nelle quali, fabbricati esistenti sono stati stralciati per essere destinati ad usi diversi; ~~usi~~ non connessi con l'attività agricola e ciò sia avvenuto successivamente alla data d'approvazione del PRG (18/02/91), **fatto salvo quanto previsto al comma 8.**

6. La nuova edificazione inoltre non è consentita nelle unità poderali nelle quali è stato attuato un intervento come previsto dall'articolo 78 (Edifici di tipo incongruo) delle presenti Norme.

67. **Fatto salvo quanto previsto al comma 8,** in tutto il territorio extra urbano, la nuova edificazione per fabbricati di servizio agricolo ad eccezione delle cantine vitivinicole nel caso di nuova costruzione aggiuntiva insistente sul fondo, quindi aggiuntiva alle preesistenze edificate, a condizione che sia prevista da Piani Aziendali così come prescritto nelle presenti norme, e degli impianti agrituristici rurali, non è consentita nelle unità poderali nelle quali, fabbricati esistenti di servizio alla produzione siano stati stralciati per essere destinati ad usi diversi; usi non connessi con l'attività agricola e ciò sia avvenuto successivamente alla data d'approvazione del PRG (18/02/91). Di contro, la realizzazione di cantine e acetale ottenute con interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e che non presuppongono ampliamenti volumetrici dell'edificato stesso, è sempre consentita anche a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale.

Nel caso di nuova costruzione di fabbricati aggiuntivi a quelli già esistenti sulle unità poderali che ne permettano la costruzione, intendendo con ciò anche gli ampliamenti di edifici esistenti, la cui superficie sia minore o uguale a 50 mq di Su, non è necessaria la redazione di un P.A, pur tuttavia è richiesta la dimostrazione dell'esistenza delle condizioni colturali che giustificano la nuova costruzione e/o l'ampliamento volumetrico.

8. **Con riferimento ai commi 5 e 7 precedenti, se lo scorporo dei fabbricati esistenti è stato effettuato successivamente alla data d'approvazione del PRG (18/02/91) ma prima della entrata in vigore della L.R. n. 6/1995, l'azienda può richiedere attraverso il Piano aziendale la nuova edificazione per le finalità di cui ai commi 5 e 7 qualora sussistano i seguenti requisiti:**

- **il titolare dell'azienda agricola non coincide con il soggetto avente titolo sugli immobili al momento dello scorporo dei fabbricati;**
- **le esigenze abitative o di fabbricati agricoli di servizio non possono essere soddisfatte attraverso il recupero di fabbricati esistenti nell'azienda;**
- **l'azienda propone un piano di ristrutturazione/riqualificazione orientato sugli obiettivi e sulle linee del Piano di sviluppo rurale regionale e provinciale e accede in tal modo ai benefici economici comunitari.**

Art. 76 * Edifici funzionali all'attività agricola

(...)

25. Nel solo caso della richiesta di nuova residenza, allorché i fabbricati esistenti siano parte di un fondo soggetto a frazionamento di fabbricati, successivo al 18/02/1991, non possono realizzare ulteriori alloggi rispetto a quelli esistenti, **fatto salvo quanto disposto al comma 8 dell'art. 71.**

VARIANTE NORMATIVA 8

(Insediabilità di nuove abitazioni extragricole in territorio rurale)

Integrazione dell'art. 71

Testo da inserire dopo l'ultimo comma

16. La richiesta di permesso di costruire o la S.C.I.A., presentata da soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale, per la realizzazione, ove consentito dalle norme di PRG, di nuove unità abitative o per il recupero di abitazioni agricole preesistenti non più funzionali all'agricoltura, devono essere accompagnate da:

- a) dichiarazione di presa d'atto, sottoscritta dall'interessato, delle condizioni territoriali e ambientali nelle quali l'intervento edilizio si colloca e accettazione del prevalente interesse della funzionalità della produzione agricola in senso lato, comprensiva di quella zootecnica, di trasformazione dei prodotti agricoli, di agriturismo, ecc. rispetto alle funzioni extragricole. Con tale dichiarazione, da effettuarsi secondo un modello predisposto dal Comune, si fornisce piena accettazione delle condizioni di eventuale disturbo, presente o futuro, indotto dal sistema delle attività agricole, non attribuibili ad atti e comportamenti illeciti;
- b) dichiarazione di presa d'atto, sottoscritta dall'interessato, delle condizioni in essere delle dotazioni territoriali e infrastrutturali esistenti e impegno a non richiedere al Comune, a soddisfazione del nuovo carico urbanistico previsto, interventi di adeguamento o potenziamento degli stessi che non siano già previsti dalla propria programmazione né l'erogazione di servizi distribuiti oltre a quelli già forniti;
- c) schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo provvisto di adeguate garanzie ~~che preveda~~ nei casi in cui l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario per assicurare:
 - l'impegno ad apportare, a proprie spese e nei tempi fissati dall'Amministrazione Comunale, gli eventuali adeguamenti alla viabilità vicinale interessata ed ai punti di immissione sulla viabilità pubblica, che risultino necessari in funzione dell'intervento richiesto,
 - l'impegno a partecipare per quota parte, nell'ambito del consorzio dei proprietari o frontisti, alla realizzazione di interventi sulla viabilità vicinale interessata atti ad assicurarne nel tempo la relativa manutenzione,
 - l'impegno a realizzare le infrastrutture tecniche e tecnologiche mancanti o insufficienti, ovvero, previo assenso del Comune, a rinunciarvi espressamente dimostrando di provvedere in modo alternativo ed autonomo, nel rispetto delle disposizioni di legge, alla carenza delle stesse,
 - l'impegno a realizzare, nelle zone in cui non esista la pubblica fognatura, adeguati impianti di depurazione delle acque reflue e a verificare con periodicità annuale la conformità delle stesse alle norme vigenti all'emissione in acque superficiali.-

Gli impegni assunti dal soggetto interessato all'intervento edilizio sono trasferiti ai subentranti nella proprietà o disponibilità degli immobili per riporto negli atti notarili ad essi relativi e sono estesi in forma palese ai soggetti beneficiari in tutti i casi in cui vengano sottoscritti atti di locazione, concessione in uso o diversi.

VARIANTI NORMATIVE ALLE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Testo vigente	Testo variato
<p>Art. 30, comma 3, lett. q)</p> <p>ALTEZZA DEI FABBRICATI. H.</p> <p>S'intende la più alta delle altezze misurata dalla quota del marciapiede finito (ove esistente) sino alla quota inferiore della gronda.</p> <p>In assenza di marciapiede s'intende la quota del terreno esistente che surroga la quota del marciapiede.</p> <p>Nel caso di terreno pendente, s'intende la media delle altezze misurate sul fronte, avendo a riferimento il marciapiede e la gronda come sopra definito.</p> <p>Nel caso d'alterazione del suolo e/o della quota d'imposta del piano terreno dell'edificio, per altezza s'intende la quota effettivamente rilevata, oltre ad un'altezza di 15 cm., misurata dal piano di campagna originario, ossia prima dell'avvenuta trasformazione.</p> <p>Negli specifici articoli che disciplinano le zone territoriali omogenee è prevista l'altezza massima raggiungibile dai fabbricati. Tali altezze possono essere aumentate nella misura massima di 25 cm per il maggior spessore degli elementi di copertura realizzati con i criteri del risparmio energetico in vigore.</p>	<p>Art. 30, comma 3, lett. q)</p> <p>ALTEZZA DEI FABBRICATI. H.</p> <p><u>-Fatto salvo quanto specificato nella delibera di CC n. 57 del 30/07/2007, recepito all'art.1 delle presenti Norme, s</u>'intende la più alta delle altezze misurata dalla quota del marciapiede finito (ove esistente) sino alla quota inferiore della gronda.</p> <p><u>Nel caso di edifici la cui copertura abbia pendenza maggiore del 50% la quota superiore è misurata all'intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano calpestabile.</u></p> <p>In assenza di marciapiede s'intende la quota del terreno esistente che surroga la quota del marciapiede.</p> <p>Nel caso di terreno pendente, s'intende la media delle altezze misurate sul fronte, avendo a riferimento il marciapiede e la gronda come sopra definito.</p> <p>Nel caso d'alterazione del suolo e/o della quota d'imposta del piano terreno dell'edificio, per altezza s'intende la quota effettivamente rilevata, oltre ad un'altezza di 15 cm., misurata dal piano di campagna originario, ossia prima dell'avvenuta trasformazione.</p> <p>Negli specifici articoli che disciplinano le zone territoriali omogenee è prevista l'altezza massima raggiungibile dai fabbricati. Tali altezze possono essere aumentate nella misura massima di 25 cm per il maggior spessore degli elementi di copertura realizzati con i criteri del risparmio energetico in vigore</p>
<p>Art. 62 * Zone territoriali omogenee tipo B (Residenziali insediate)</p> <p>1. Le zone territoriali omogenee di tipo B comprendono le aree già esistenti ad esclusiva o largamente prevalente destinazione residenziale che possono essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • B1: aree edificate con presenza d'edifici residenziali o eventualmente con diversa destinazione e pertanto soggetti ad intervento di riconversione d'uso, lotti liberi interclusi o di nuova previsione di almeno 500 mq. di superficie fondiaria; • B1° aree edificate a S.u. ridotta a seguito di asservimenti e/o a S.U. predeterminata; • B2°: aree edificate prossime o intercluse a zone prevalentemente manifatturiere. <p>2. In tali zone s' interviene generalmente con le modalità dell'intervento edilizio diretto.</p> <p>La Pubblica Amministrazione può, con motivate ragioni, prescrivere la preventiva redazione di un</p>	<p>Art. 62 * Zone territoriali omogenee tipo B (Residenziali insediate)</p> <p>1. Le zone territoriali omogenee di tipo B comprendono le aree già esistenti ad esclusiva o largamente prevalente destinazione residenziale che possono essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • B1: aree edificate con presenza d'edifici residenziali o eventualmente con diversa destinazione e pertanto soggetti ad intervento di riconversione d'uso, lotti liberi interclusi o di nuova previsione di almeno 500 mq. di superficie fondiaria; • B1° aree edificate a S.u. ridotta a seguito di asservimenti e/o a S.U. predeterminata; • B2°: aree edificate prossime o intercluse a zone prevalentemente manifatturiere. <p>2. In tali zone s' interviene generalmente con le modalità dell'intervento edilizio diretto.</p> <p>La Pubblica Amministrazione può, con motivate ragioni, prescrivere la preventiva redazione di un</p>

P.P. o di un Piano d'intervento coordinato ai sensi delle presenti NTA.

Con la variante parziale al PRG 2009 sono state introdotte alcune particolari disposizioni in taluni lotti di completamento residenziale che di seguito si specificano:

- sono individuati nella cartografia di PRG i lotti che hanno trasferito tutta o parte della Su ammessa con il PRG previgente mediante accordi ai sensi dell'art.18 LR 20/2000 la cui capacità edificatoria è limitata esclusivamente alla sola Su legittimamente esistente alla data del 22 Aprile 2009, sono individuati con la sigla B1° e con un retino obliquo color Magenta;
- sono altresì individuati nella cartografia di PRG con la sigla B1° i lotti a cui è stata assegnata una S.u predeterminata esattamente pari a quella legittimamente realizzabile con il PRG previgente, nonostante la Sf risulti di superficie maggiore; tali superfici sono per il lotto B1°(A) mq 643, per il lotto B1°(B) mq.673 e S. accessoria nella misura massima prevista delle presenti NTA, sono individuati con la sigla B1° e con un retino obliquo color Magenta;
- è individuato inoltre un lotto B1°(C) con Su assegnata per una superficie utile massima di 240 mq e per una superfie accessoria massima pari a 150 mq, è individuato con la sigla B1° e con un retino obliquo color Magenta.

Gli interventi edilizi ammessi, eccetto il calcolo della S.u, dovranno rispettare tutti i parametri edilizi ed urbanistici prescritti per le zone omogenee B1.

In tali lotti è tuttavia ammessa la costruzione di arredi da giardino, dotazioni e pertinenze e simili che non concorrono alla formazione della S.u.

3. Sono fatte salve le previsioni, indicazioni, prescrizioni, patti obblighi ecc. dei Piani Particolareggiati approvati e per i quali la stipula delle convenzioni sia avvenuta antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme e per le quali non sia già decorso il termine di validità.

4. Tutti gli interventi edilizi previsti nelle sottozone B dovranno uniformarsi alle seguenti prescrizioni:

- a) i fabbricati d'interesse tipologico, anche se non classificati come tali e, in ogni caso i fabbricati che presentano caratteri stilistici tipici di un'epoca particolare che ha espresso linguaggi architettonici distintivi di un'epoca (s'intendono anche gli edifici appartenenti al "moderno"), non possono essere abbattuti, se non alle condizioni previste dalle presenti NTA; per tali edifici, o complesso d'edifici, gli interventi dovranno essere contraddistinti dall'adozione di criteri di salvaguardia e valorizzazione degli elementi e dei caratteri tipologici distintivi ancora presenti;
- b) particolare cura dovrà essere riservata alla predisposizione del progetto, con riferimento alla restituzione grafica dello stato di fatto, opportunamente integrata da documentazione fotografica volta a mettere in risalto le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio, i materiali e i particolari decorativi, anche in rapporto al loro stato di conservazione i quali dovranno essere valutati dagli organi preposti;

P.P. o di un Piano d'intervento coordinato ai sensi delle presenti NTA.

Con la variante parziale al PRG 2009 sono state introdotte alcune particolari disposizioni in taluni lotti di completamento residenziale che di seguito si specificano:

- sono individuati nella cartografia di PRG i lotti che hanno trasferito tutta o parte della Su ammessa con il PRG previgente mediante accordi ai sensi dell'art.18 LR 20/2000 la cui capacità edificatoria è limitata esclusivamente alla sola Su legittimamente esistente alla data del 22 Aprile 2009, sono individuati con la sigla B1° e con un retino obliquo color Magenta;
- sono altresì individuati nella cartografia di PRG con la sigla B1° i lotti a cui è stata assegnata una S.u predeterminata esattamente pari a quella legittimamente realizzabile con il PRG previgente, nonostante la Sf risulti di superficie maggiore; tali superfici sono per il lotto B1°(A) mq 643, per il lotto B1°(B) mq.673 e S. accessoria nella misura massima prevista delle presenti NTA, sono individuati con la sigla B1° e con un retino obliquo color Magenta;
- è individuato inoltre un lotto B1°(C) con Su assegnata per una superficie utile massima di 240 mq e per una superfie accessoria massima pari a 150 mq, è individuato con la sigla B1° e con un retino obliquo color Magenta.

Gli interventi edilizi ammessi, eccetto il calcolo della S.u, dovranno rispettare tutti i parametri edilizi ed urbanistici prescritti per le zone omogenee B1.

In tali lotti è tuttavia ammessa la costruzione di arredi da giardino, dotazioni e pertinenze e simili che non concorrono alla formazione della S.u.

3. Sono fatte salve le previsioni, indicazioni, prescrizioni, patti obblighi ecc. dei Piani Particolareggiati approvati e per i quali la stipula delle convenzioni sia avvenuta antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme e per le quali non sia già decorso il termine di validità.

4. Tutti gli interventi edilizi previsti nelle sottozone B dovranno uniformarsi alle seguenti prescrizioni:

- a) i fabbricati d'interesse tipologico, anche se non classificati come tali e, in ogni caso i fabbricati che presentano caratteri stilistici tipici di un'epoca particolare che ha espresso linguaggi architettonici distintivi di un'epoca (s'intendono anche gli edifici appartenenti al "moderno"), non possono essere abbattuti, se non alle condizioni previste dalle presenti NTA; per tali edifici, o complesso d'edifici, gli interventi dovranno essere contraddistinti dall'adozione di criteri di salvaguardia e valorizzazione degli elementi e dei caratteri tipologici distintivi ancora presenti;
- b) particolare cura dovrà essere riservata alla predisposizione del progetto, con riferimento alla restituzione grafica dello stato di fatto, opportunamente integrata da documentazione fotografica volta a mettere in risalto le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio, i materiali e i particolari decorativi, anche in rapporto al loro stato di conservazione i quali dovranno essere valutati dagli organi preposti;

<p>c) è prescritto il mantenimento e/o il ripristino delle originarie coperture,</p> <p>d) tutti i materiali di finitura esterna, i colori, le tipologie degli infissi, i paramenti murari dovranno essere ispirati, di norma, ai criteri del ripristino tipologico;</p> <p>e) gli ampliamenti consentiti, pur senza ricorrere a “rifacimenti in stile”, dovranno rifarsi ai criteri propri della ricomposizione tipologica.</p> <p>5. Nel caso di demolizione e ricostruzione, se ammessa, dovranno essere salvaguardate le principali essenze esistenti di pregio e la riedificazione dovrà avvenire sul piano di sedime del vecchio fabbricato, per almeno un 50% della superficie coperta del precedente.</p> <p>6. Il rispetto del parametro di Superficie Permeabile, è richiesto per gli interventi edilizi di nuova costruzione, viceversa può essere derogato per interventi d’ampliamento e sopraelevazione.</p> <p>7. Tutti gli interventi che debbono rispettare il parametro della superficie permeabile, devono rispettare anche il reperimento di una minima superficie di verde privato che, nel caso di preesistenze edificate, consiste nel mantenimento della quantità esistente o, in ogni altro caso, almeno a quanto prescritto dalle presenti norme. Contemporaneamente all’attuazione dell’intervento edilizio è fatto obbligo di piantumazione dell’area scoperta con piante ad alto fusto. La stessa dovrà avvenire entro i termini della concessione secondo un progetto di dettaglio da presentare congiuntamente ai progetti edilizi.</p> <p>8. Eventuali autorimesse di dotazione dovranno essere realizzate primariamente all’interno dei volumi esistenti, oppure in interrato, se non diversamente realizzabile, sino alla concorrenza prescritta in tabella.</p> <p>9. Ogni intervento edilizio presuppone la relazione geologica che ne attesti la fattibilità.</p> <p>11. Ogni intervento edilizio deve rispettare la normativa in vigore in materia di difesa dagli inquinamenti sonori, dall’inquinamento elettromagnetico e dovrà evitare l’insediamento d’ogni attività che possa potenzialmente produrre olezzi, rumori, od ogni altra forma d’inquinamento.</p> <p>12. Nei differenti casi s’interviene come di seguito specificato.</p> <p>13 Nelle aree già edificate B1, o entro i lotti edificabili poiché uguali o maggiori a 500 mq., di S.F. le norme prevedono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sm. d’intervento: lotto esistente o di dimensione non inferiore a 500 mq., • Interventi edilizi ammessi: tutti quelli relativi al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova costruzione; • Uf: 0,55 mq/mq., • Altezza massima: secondo quanto prescritto alla tabella del presente articolo; • P.U1: limitatamente alle nuove costruzioni, alla demolizione e ricostruzione intendendo con ciò anche la ristrutturazione edilizia e nel caso di ampliamenti, 3 mq./30mq.di Su, • P.pert.: 1,5 posti auto per alloggio; nel caso di interventi edilizi volti al mero consolidamento 	<p>c) è prescritto il mantenimento e/o il ripristino delle originarie coperture,</p> <p>d) tutti i materiali di finitura esterna, i colori, le tipologie degli infissi, i paramenti murari dovranno essere ispirati, di norma, ai criteri del ripristino tipologico;</p> <p>e) gli ampliamenti consentiti, pur senza ricorrere a “rifacimenti in stile”, dovranno rifarsi ai criteri propri della ricomposizione tipologica.</p> <p>5. Nel caso di demolizione e ricostruzione, se ammessa, dovranno essere salvaguardate le principali essenze esistenti di pregio e la riedificazione dovrà avvenire <u>nel rispetto degli allineamenti prevalenti e della tutela delle visuali di pregio paesaggistico sul piano di sedime del vecchio fabbricato, per almeno un 50% della superficie coperta del precedente.</u></p> <p>6. Il rispetto del parametro di Superficie Permeabile, è richiesto per gli interventi edilizi di nuova costruzione, viceversa può essere derogato per interventi d’ampliamento e sopraelevazione.</p> <p>7. Tutti gli interventi che debbono rispettare il parametro della superficie permeabile, devono rispettare anche il reperimento di una minima superficie di verde privato che, nel caso di preesistenze edificate, consiste nel mantenimento <u>di almeno il 70%</u> della quantità esistente o, in ogni altro caso, almeno a quanto prescritto dalle presenti norme. <u>E’ comunque prescritta la conservazione del verde di parchi e giardini di particolare pregio vegetazionale e/o ambientale e sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Comunale del Verde. Contemporaneamente all’attuazione dell’intervento edilizio è fatto obbligo di piantumazione dell’area scoperta con piante ad alto fusto. La stessa dovrà avvenire entro i termini della concessione secondo un progetto di dettaglio da presentare congiuntamente ai progetti edilizi.</u></p> <p>8. Eventuali autorimesse di dotazione dovranno essere realizzate primariamente all’interno dei volumi esistenti, oppure in interrato <u>ovvero, nel caso di interventi di recupero anche in nuove costruzioni fuori terra</u>, se non diversamente realizzabile, sino alla concorrenza prescritta in tabella.</p> <p>9. Ogni intervento edilizio presuppone la relazione geologica che ne attesti la fattibilità.</p> <p>11. Ogni intervento edilizio deve rispettare la normativa in vigore in materia di difesa dagli inquinamenti sonori, dall’inquinamento elettromagnetico e dovrà evitare l’insediamento d’ogni attività che possa potenzialmente produrre olezzi, rumori, od ogni altra forma d’inquinamento.</p> <p>12. Nei differenti casi s’interviene come di seguito specificato.</p> <p>13 Nelle aree già edificate B1, o entro i lotti edificabili poiché uguali o maggiori a 500 mq., di S.F. le norme prevedono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sm. d’intervento: lotto esistente o di dimensione non inferiore a 500 mq., • Interventi edilizi ammessi: tutti quelli relativi al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova costruzione; • Uf: 0,55 mq/mq. <u>o, tranne che per interventi di demolizione e ricostruzione, ivi compresa la modifica anche parziale del sedime del fabbricato, quella esistente se superiore.</u> • Altezza massima: secondo quanto prescritto alla tabella <u>2 bis</u> del presente articolo;
---	---

<p>degli alloggi esistenti che non ne aumentano il numero è sufficiente il rispetto di 1mq./10mc.</p> <ul style="list-style-type: none"> • V.L.: 0,5, • Verde privato o condominiale: almeno 15 mq./30 mq. di Su. <p>14. Qualora siano insediate attività complementari entro i limiti previsti dalle presenti norme, dovranno essere previste le quantità di parcheggi pertinenziali e pubblici riferiti a ciascuna specifica funzione, come stabilito agli specifici articoli delle presenti norme.</p> <p>15. Nelle aree edificate B2° individuate graficamente nelle tavole di PRG è consentita l'edificazione secondo i parametri che seguono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sm. d'intervento: lotto così come raffigurato in cartografia di PRG; • Su: esistente +una tantum del 20% • Interventi ammessi: tutti quelli previsti per il patrimonio edilizio esistente, • Altezza massima: esistente; è ammesso l'elevazione della misura strettamente necessaria all'adeguamento dell'ultimo piano per raggiungere i minimi requisiti d'abitabilità; • P.U1: limitatamente alle nuove costruzioni, alla demolizione e ricostruzione intendendo con ciò anche la ristrutturazione edilizia e nel caso di ampliamenti 3 mq./30mq.di Su, • P.pert.: 1mq./10mc. • V.L.: 0,5, • Verde privato o condominiale: quello esistente ad eccezione dell'eventuale superficie coperta di nuova previsione in attuazione del progetto d'ampliamento. <p>16. Non sono ammesse altre attività.</p> <p>TAB. 1 * SINTESI PARAMETRI ZONE RESIDENZIALI B1</p> <p>Sf mq. lotto netto esistente, =>500 mq.</p> <p>Uf mq/mq. 0,55</p> <p>P parcheggi pertinenza 1,5 p.a. per all. e mai < di 1 mq./10 mc.</p> <p>P.U1 mq. 3 mq/30 mq Su</p> <p>H altezza massima mt. Esistente, comunque non >di *</p> <p>V.L. visuale libera 0,5</p> <p>Verde Privato mq/mq. almeno 15 mq./30 mq. di Su</p> <p>Sup. permeabile mq./mq. 30% Sf.</p> <p>DISTANZE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà: ml 5,00 • dalle strade: come Codice della Strada • dai limiti di zona D: ml 10,00 	<ul style="list-style-type: none"> • P.U1: limitatamente alle nuove costruzioni, alla demolizione e ricostruzione intendendo con ciò anche la ristrutturazione edilizia e nel caso di ampliamenti, 3 mq./30mq.di Su. • P.pert.: 1,5 posti auto per alloggio; nel caso di interventi edilizi volti al mero consolidamento degli alloggi esistenti che non ne aumentano il numero è sufficiente il rispetto di 1mq./10mc. • V.L.: 0,5, • Verde privato o condominiale: almeno 15 mq./30 mq. di Su. <p>14. Qualora siano insediate attività complementari entro i limiti previsti dalle presenti norme, dovranno essere previste le quantità di parcheggi pertinenziali e pubblici riferiti a ciascuna specifica funzione, come stabilito agli specifici articoli delle presenti norme.</p> <p>15. Nelle aree edificate B2° individuate graficamente nelle tavole di PRG è consentita l'edificazione secondo i parametri che seguono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sm. d'intervento: lotto così come raffigurato in cartografia di PRG; • Su: esistente +una tantum del 20% • Interventi ammessi: tutti quelli previsti per il patrimonio edilizio esistente, • Altezza massima: esistente; è ammesso l'elevazione della misura strettamente necessaria all'adeguamento dell'ultimo piano per raggiungere i minimi requisiti d'abitabilità; • P.U1: limitatamente alle nuove costruzioni, alla demolizione e ricostruzione intendendo con ciò anche la ristrutturazione edilizia e nel caso di ampliamenti 3 mq./30mq.di Su, • P.pert.: 1mq./10mc. • V.L.: 0,5, • Verde privato o condominiale: quello esistente ad eccezione dell'eventuale superficie coperta di nuova previsione in attuazione del progetto d'ampliamento. <p>16. Non sono ammesse altre attività.</p> <p>TAB. 1 * SINTESI PARAMETRI ZONE RESIDENZIALI B1</p> <p>Sf mq. lotto netto esistente, =>500 mq.</p> <p>Uf mq/mq. 0,55</p> <p>P parcheggi pertinenza 1,5 p.a. per all. e mai < di 1 mq./10 mc.</p> <p>P.U1 mq. 3 mq/30 mq Su</p> <p>H altezza massima mt. Esistente, comunque non >di *</p> <p>V.L. visuale libera 0,5</p> <p>Verde Privato mq/mq. almeno 15 mq./30 mq. di Su</p> <p>Sup. permeabile mq./mq. 30% Sf.</p> <p>DISTANZE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà: ml 5,00
---	---

- dai limiti di zona E, F, G: ml 5,00
- fra pareti finestrate: ml. 10,00

* 3P f.t. e mai maggiore di 9,50 ml., oppure 2P f.t. e mai maggiore di ml.7,50, come da allegato 1a e 1b alle N.T.A. denominato “Delimitazione delle zone residenziali entro cui applicare l’altezza di tre piani fuori terra”.

TAB. 2 * PARAMETRI ZONE RESIDENZIALI B2°

Sf mq. lotto raffig. In cartografia di PRG

Su mq. esist. +20% una tantum

P parcheggi pertinenza mq. 1mq/10 mc.

H altezza massima mt. Esistente, comunque, non >di *

Verde Privato % esist.– eventuale occup. ampliam.

Sup. permeabile mq./mq. 30% Sf.

P.U1 mq. 3 mq./30mq.di Su

DISTANZE:

- dai confini di proprietà: ml 5,00
- dalle strade: come Codice della Strada e D.m 1444/68
- dai limiti di zona D: ml.10,00
- dai limiti di zona E, F, G: ml 5,00
- fra pareti finestrate: ml 10,00

* 3P f.t. e mai maggiore di 9,50 ml., oppure 2P f.t. e mai maggiore di ml.7,50, come da allegato 1a e 1b alle N.T.A. denominato “Delimitazione delle zone residenziali entro cui applicare l’altezza di tre piani fuori terra”.

Qualora siano presenti sul lotto edifici contraddistinti da un linguaggio architettonico tipici di un’epoca significativa per gli stili architettonici, come già espresso nel presente articolo, possono essere applicate soltanto quelle norme che possono essere attuate salvaguardando il bene, o quelle sue parti che si qualificano quali elementi distintivi della tipologia edilizia.

- dalle strade: come Codice della Strada
- dai limiti di zona D: ml 10,00
- dai limiti di zona E, F, G: ml 5,00
- fra pareti finestrate: ml. 10,00

~~* 3P f.t. e mai maggiore di 9,50 ml., oppure 2P f.t. e mai maggiore di ml.7,50, come da allegato 1a e 1b alle N.T.A. denominato “Delimitazione delle zone residenziali entro cui applicare l’altezza di tre piani fuori terra”.~~

TAB. 2 * PARAMETRI ZONE RESIDENZIALI B2°

Sf mq. lotto raffig. In cartografia di PRG

Su mq. esist. +20% una tantum

P parcheggi pertinenza mq. 1mq/10 mc.

~~H altezza massima mt. Esistente, comunque, non >di *~~

Verde Privato % esist.– eventuale occup. ampliam.

Sup. permeabile mq./mq. 30% Sf.

P.U1 mq. 3 mq./30mq.di Su

DISTANZE:

- dai confini di proprietà: ml 5,00
- dalle strade: come Codice della Strada e D.m 1444/68
- dai limiti di zona D: ml.10,00
- dai limiti di zona E, F, G: ml 5,00
- fra pareti finestrate: ml 10,00

TAB. 2 BIS * ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI

<u>AMBITO DI PIANURA</u>	<u>Sottoambito P1</u>	<u>9,50 ml</u>
	<u>In tutti gli altri casi</u>	<u>10,50 ml</u>
<u>AMBITO DI COLLINA</u>	<u>Sottoambito C1</u>	<u>7,50 ml</u>
	<u>In tutti gli altri casi</u>	<u>8,50 ml</u>

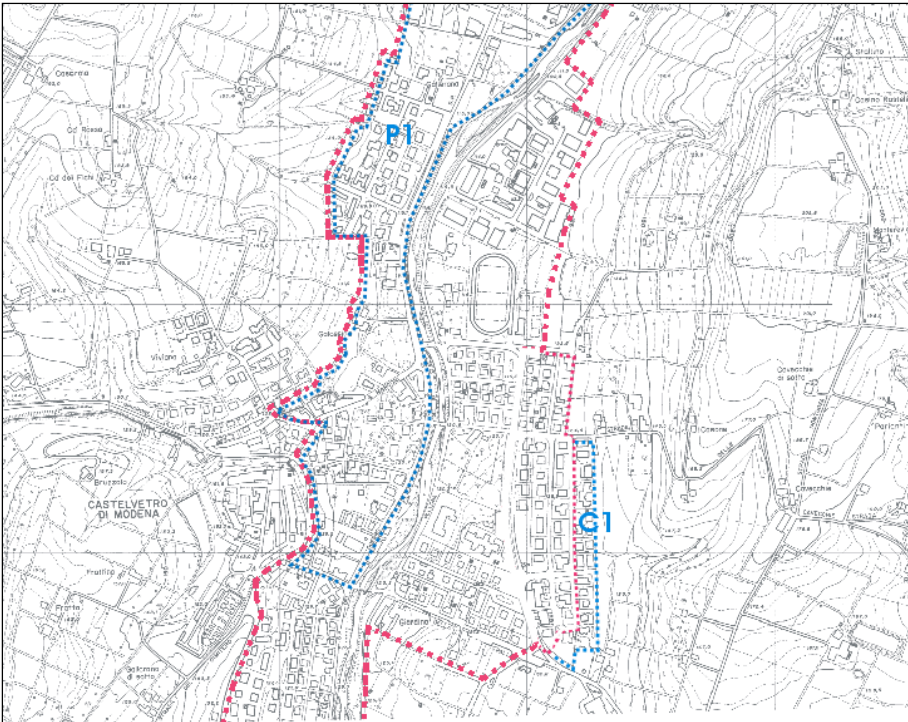
L’ambito di pianura e l’ambito di collina, come pure i sottoambiti P1 e C1 sono individuati nelle tavole Allegato 1° nord/sud del PRG.

~~* 3P f.t. e mai maggiore di 9,50 ml., oppure 2P f.t. e mai maggiore di ml.7,50, come da allegato 1a e 1b alle N.T.A. denominato “Delimitazione delle zone residenziali entro cui applicare l’altezza di tre piani fuori terra”.~~

	<p>Qualora siano presenti sul lotto edifici contraddistinti da un linguaggio architettonico tipici di un'epoca significativa per gli stili architettonici, come già espresso nel presente articolo, possono essere applicate soltanto quelle norme che possono essere attuate salvaguardando il bene, o quelle sue parti che si qualificano quali elementi distintivi della tipologia edilizia.</p>
--	---

VARIANTE PER LE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Estratto cartografico della Variante adottata



Estratto cartografico della Variante controdedotta

