

COMUNE DI ARGENTA
Provincia di Ferrara

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aggiornate a seguito di:

*Delibera G.R. n. 1624 del 09/07/1996 - Delibera G.R. n. 1666 del 23/09/1997 –
Delibera C.C. n. 54 del 30/08/1999 - Delibera C.C. n. 19 del 17/04/2001 –
Delibera C.C. n. 46 del 29/08/2001 - Delibera C.C. n. 15 del 18/03/2002 –
Delibera C.C. n. 64 del 16/09/2002 – Delibera G.P. n. 7 del 14/01/2003-
Delibera G.P.. n. 511 del 05/11/2003 - **Delibera G.P.. n. 331 del 19/08/2004***

RISTAMPA – GIUGNO 2002

Indice

CAPITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1	CONTENUTI, SIGNIFICATI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' del Nuovo Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	pag.5
ART. 2	LEGISLAZIONE URBANISTICA NAZIONALE E REGIONALE	pag.5
ART. 3	ELABORATI DI P.R.G.	pag.6
ART. 4	REGOLAMENTO EDILIZIO	pag.6
ART. 5	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. E STRUMENTI ATTUATIVI	pag.6
ART. 6	PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE	pag.6
ART. 7	PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA	pag.6
ART. 8	PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	pag.7
ART. 9	PIANO DI RECUPERO	pag.7
ART. 10	PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE E INTERAZIENDALE	pag.7
ART. 11	CONDIZIONI DI EDIFICABILITA' E DOTAZIONE DEI SERVIZI DI URBANIZZAZIONE-MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	pag.8
ART. 12	PIANI URBANISTICI GIA' COMPLETI ED IN CORSO DI ESECUZIONE	pag.8
ART. 13	CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI RILASCIATE PRIMA DELL'ADOZIONE DEL P.R.G.	pag.9
ART. 14	LEGGI DI SALVAGUARDIA	pag.9

CAPITOLO 2 - PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI, INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITA'

ART. 15	DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E LORO APPLICAZIONE	pag.10
ART. 16	DISTANZE TRA FABBRICATI, DALLE STRADE, DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DAI CONFINI DI ZONA	pag.10
ART. 17	STANDARD RESIDENZIALI PER AMBIENTE	pag.10
ART. 18	INTERVENTI DI RECUPERO: DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE DI M1 - M2 - R1 - R2 - R3 - R4	pag.10
ART. 19	INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE: DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE DI NC1 - NC2 - NC3 - NC4	pag.11
ART. 20	TRASFORMAZIONI E MODIFICHE DELLA DESTINAZIONE D'USO	pag.11
ART. 21	DEMOLIZIONI	pag.12

CAPITOLO 3 - USI DEL TERRITORIO

ART. 22	CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO	pag.13
ART. 23	USI URBANI: DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE DI U1 – U24	pag.14
ART. 24	USI AGRICOLI: DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE DI AG1 – AG12	pag.18
ART. 25	DISCIPLINA DEI PARCHEGGI	pag.20
ART. 26	EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DI ZONA O SOTTOPOSTE A PROCEDURE DI ACQUISIZIONE PUBBLICA	pag.24

CAPITOLO 4 - ZONE OMOGENEE DI P.R.G.

ART. 27	CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE	pag.25
ART. 28	ROTAZIONE E DIVERSA COMBINAZIONE DEGLI USI: CASI DI DELIBERA CONSIGLIARE E CASI DI VARIANTE	pag.26
ART. 29	ZONA "A" DI INTERESSE STORICO – ARCHITETTONICO. DEFINIZIONI, CARATTERISTICHE USI E INTERVENTI AMMESSI	pag.26
ART. 30	MODALITA' DI INTERVENTO NELLA ZONA "A"	pag.27
ART. 31	DISPOSIZIONI VARIE PER LA ZONA "A"	pag.27
ART. 32	DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO – AMBIENTALE	pag.27
ART. 33	ZONE "B" E "C" PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE	pag.29
ART. 34	ZONE RESIDENZIALI "B speciale"	pag.30
ART. 35	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO "B1"	pag.31

ART. 36	ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO "B2"	pag.32
ART. 37	ZONA RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE "B3"	pag.32
ART. 38	ZONA DI CONSOLIDAMENTO IN TERRITORIO AGRICOLO "B4"	pag.33
ART. 39	ZONA DI TUTELA DELL' AMBIENTE URBANO VERDE PRIVATO	pag.34
ART. 40	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE URBANA "C"	pag.34
ART. 41	ZONE "D" PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEFINIZIONE ED ARTICOLAZIONE	pag.35
ART. 42	ZONA "D ESITENTE"	pag.36
ART. 43	ZONA "D speciale"	pag.37
ART. 44	ZONA "D di completamento"	pag.38
ART. 45	ZONA "D di espansione"	pag.39
ART. 46	ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO	pag.41
ART. 47	ZONA FERROVIARIA E FASCIA DI RISPETTO	pag.42
ART. 48	ZONA PER ATTREZZATURE URBANO TERRITORIALI "F"	pag.42
ART. 49	ZONA PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE "G"	pag.43
ART. 50	ZONA A VERDE PUBBLICO "G"	pag.44
ART. 51	ZONA A PARCO URBANO	pag.45
ART. 52	ZONA PER ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI DI CARATTERE COMPLEMENTARE	pag.45
ART. 53	ZONA DI TUTELA NATURALISTICA – PARCHI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE	pag.47
ART. 54	SPECIE AREBOREE CONSIGLIATE PER LE PIANTUMAZIONI URBANE ED EXTRAURBANE	pag.47

CAPITOLO 5 - ZONE AGRICOLE

ART. 55	ZONA "E" PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE	pag.54
ART. 56	MODALITA', STRUMENTI DI INTERVENTO E ORGANI CONSULTIVI	pag.54
ART. 57	INTERVENTI RISERVATI A SPECIFICI SOGGETTI E INTERVENTI NON RISERVATI	pag.54
ART. 58	UTILITA' DI INTERVENTO , STATO DI FATTO, FRAZIONAMENTI SUCCESSIVI	pag.55
ART. 59	EDIFICI ESISTENTI IN TERRITORIO AGRICOLO	

	CENSIMENTO E CLASSIFICAZIONE	pag.56
ART. 60	INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI PER GLI USI AGRICOLI DEFINITI ALL' ART. 24	pag.58
ART. 61	CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE	pag.61
ART. 62	ZONA AGRICOLA NORMALE "E1"	pag.62
ART. 63	ZONA AGRICOLA DI RISPETTO ALL' ABITATO "E2"	pag.63
ART. 64	ZONA AGRICOLA DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI FIUMI, BACINI, CORSI D'ACQUA "E3"	pag.63
ART. 65	ZONA AGRICOLA DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE "E4"	pag.64
ART. 66	ZONA AGRICOLA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	pag.65
ART. 67	ZONA AGRICOLA A VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE	pag.66
ART. 68	ZONA AGRICOLA A VINCOLO DI RISPETTO TECNOLOGICO	pag.66
ART. 69	USI CONSENTITI ED INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE AGRICOLE – TABELLA SINOTTICA	pag.66
ART. 70	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO IN FUNZIONE DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E INDICAZIONI RELATIVE AGLI SPANDIMENTI.	pag.70
ART. 70 BIS	IMPIANTI ED OPERE A NOTEVOLE SVILUPPO VERTICALE: TUTELA DEGLI HABITAT NATURALI E SEMINATURALI E DELL'AVIFAUNA.	pag.71
ART. 71	DISCARICHE E DEPOSITI DI MATERIALI EXTRA-AGRICOLI	pag.72
ART. 72	VIABILITA' E INFRASTRUTTURE TERRITORIALI DI IMPORTANZA STORICA E/O PANORAMICA	pag.72
ART. 73	STRUTTURE DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE	pag.73
ART. 74	NORMA TRANSITORIA DI SALVAGUARDIA AL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE – ART. 21	pag.74
ART. 75	ZONA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	pag.74

CAPITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - CONTENUTI, SIGNIFICATI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' del Nuovo Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

1 - Il presente strumento urbanistico costituisce il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune, elaborato ai sensi della L. 1150/42 e della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

2 - Il P.R.G. promuove il miglior utilizzo delle risorse e la riqualificazione del territorio comunale nel suo insieme, e regola i processi di trasformazione territoriale nel senso indicato dall'Art. 1 della L. 10/77, e più in generale della legislazione urbanistica nazionale e regionale.

3 - Il campo di applicazione del P.R.G. é rappresentato dall'intero territorio comunale e ha validità giuridica a tempo indeterminato; si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge.

4 - Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

5 - Le Norme Tecniche di Attuazione integrano a tutti gli effetti gli Elaborati Grafici.

6 - Nel caso di controversia nell'applicazione degli Elaborati Grafici, prevalgono le tavole di progetto del P.R.G. in scala 1:2000 per i centri abitati e 1:5000 per il restante territorio.

Art. 2 - LEGISLAZIONE URBANISTICA NAZIONALE E REGIONALE (Articolo Provvisorio in attesa della approvazione del piano paesistico)

1 - Il P.R.G. è redatto in conformità alla legislazione nazionale e regionale in vigore alla data di adozione del P.R.G.

2 - Il P.R.G. interpreta il quadro legislativo nazionale e regionale in termini progressivi ed evolutivi ed in rapporto alle attuali tendenze insediative del territorio, operando per la tutela e valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche ed ambientali.

3 - Il P.R.G. recepisce gli interessi regionali in materia di tutela ambientale e le indicazioni contenute negli studi e progetti di scala sovracomunale.

- P.T.I.R.

- Parco del Delta del PO

- Piano dei Trasporti - (E55)

- Piano zonale agricolo

Art. 3 - ELABORATI DEL P.R.G.

1 - Il P.R.G. é Costituito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, dalla Relazione Illustrativa, dalla Indagine Geologica, e dagli Elaborati grafici successivi

2 - Gli elaborati grafici del Piano sono:

- planimetria 1:25000 dell'intero territorio comunale (C.T.R.)
- planimetrie n.13 1:2000 dei centri abitati di base catastale:
- ARGENTA
- ANITA
- BANDO
- BOCCALEONE
- CAMPOTTO
- CONSANDOLO
- FILO
- LONGASTRINO
- OSPITAL MONACALE
- S. BIAGIO
- S. MARIA CODIFIUME
- S. NICOLO'
- TRAGHETTO.
- planimetrie 1:5000 dell'intero territorio comunale (C.T.R. dal n.1 al n.57)

Art. 4 - REGOLAMENTO EDILIZIO

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si intendono integrate in quanto compatibili e per quanto di competenza dal Vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 5 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E STRUMENTI ATTUATIVI.

1 - Il Piano Regolatore Generale si attua sulla base del programma pluriennale di attuazione.

2 - Sono strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale:

- I Piani particolareggiati iniziativa pubblica e privata
- I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
- I Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.)
- I Piani di Recupero d'iniziativa pubblica e privata;
- I Piani di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale (P.S.A.I.)
- la Concessione gratuita;
- la Concessione onerosa;
- la Concessione convenzionata;

3 - Per "Piani Urbanistici Attuativi" si intendono i Piani di cui al precedente comma; per "Intervento Edilizio Diretto" si intende la modalit  di intervento per Concessione di cui al precedente comma.

Art. 6 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

1 - Il programma pluriennale di attuazione viene elaborato ed adottato con le modalit  e nei tempi previsti dalla L.R. n.2/78 in adempimento dell'art. 13 della legge n. 10 del 28.1.1977.

Art. 7 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

1 - Le presenti Norme e la cartografia di PRG definiscono e individuano i casi di attuazione attraverso i Piani Particolareggiati di cui al presente articolo.

2 - Il P.R.G. definisce i criteri e i contenuti da assumere nella progettazione dei Piani Particolareggiati e può predeterminare nei modi e nei casi specifici, i gradi di libertà e i vincoli in relazione agli usi, ai criteri distributivi, alla capacità insediativa ed al perimetro eventuale dei comparti di attuazione.

3 - Il P.R.G. individua oltre alle zone omogenee soggette a Piano Particolareggiato anche Aree di Intervento Unitario (A.I.U.) come comparti di intervento unitari in cui coesistono diverse zone omogenee.

4 - Gli elaborati necessari e le modalità di presentazione e di approvazione dei Piani Particolareggiati sono riportate agli art. 45-46-47-48-49 del Regolamento Edilizio.

5 - Per quanto riguarda i criteri distributivi e localizzativi riguardanti le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria, le indicazioni contenute negli elaborati sono da considerarsi ideogrammatiche quindi modificabili in sede di progetto esecutivo.

6 - Per quanto riguarda gli standards urbanistici relativi alle aree per la urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente al Comune vanno rispettate le specifiche quantità previste dalle Norme di Zona.

7 - Nell'ambito dei comparti di intervento soggetti ai Piani Particolareggiati, prima dell'approvazione di questi negli edifici eventualmente esistenti sono possibili interventi tipo M1, M2 ,R1, R2, R3 come definiti all'art.18 delle presenti norme purché l'uso sia fra quelli ammessi dalle Norme di zona.

Art. 8 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

1 - Il P.E.E.P. e il P.I.P., quando previsti dal P.R.G., si attuano secondo quanto predisposto dall'art.23 e 24 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.

2 - La documentazione richiesta per la formazione e le modalità di approvazione dello strumento particolareggiato sono definiti agli artt. 46-47-48 del Regolamento Edilizio.

Art. 9 - PIANO DI RECUPERO

1 - Il Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata é regolato dalle disposizioni della Legge 457/78 Titolo IV, in aree individuate anche successivamente all'adozione del P.R.G.

2 - La documentazione richiesta per la sua formazione e le modalità di approvazione dello strumento particolareggiato sono definiti agli artt. 47-49 del Regolamento Edilizio.

Art. 10 - PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE E INTERAZIENDALE: (P.S.A.I.)

1 - I limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistico-edilizi stabiliti dall'art.60 delle presenti Norme possono essere superati, ai sensi dell'art.40 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, in seguito all'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale e/o Interaziendale, nell'ambito degli obiettivi stabiliti dal piano stesso.

2 - Il Piano di Sviluppo Aziendale e/o Interaziendale è pertanto obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:

a - per le aziende agricole che, essendo nelle condizioni previste dalla L.R.18/77, intendano usufruire delle provvidenze previste dalla legge stessa in attuazione delle direttive comunitarie per la riforma dell'agricoltura;

b - per le aziende agricole che, essendo nelle condizioni previste dalla L.R. 18/77, per documentate esigenze produttive, intendano richiedere la concessione edilizia per opere eccedenti i limiti previsti dalle norme di zona per l'intervento edilizio diretto, ai sensi del nono comma dell'art.40 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.

c - per aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in comuni limitrofi; in questo caso è però indispensabile che il Piano di Sviluppo sia accompagnato da atto unilaterale per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

3 - Nei casi in cui il Piano di Sviluppo viene presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità, ai sensi della presente normativa urbanistica, non potrà avere durata inferiore ai sei anni; per tale durata, il Piano è vincolante per l'azienda, e questa non potrà richiedere concessioni edilizie se non in conformità a quanto previsto nel Piano approvato; entro tale termine dovranno essere realizzati tutti gli interventi edilizi previsti dal P.S.A.I.

Decorso il termine di validità del Piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate, e qualunque richiesta di concessione edilizia in esso prevista è subordinata all'approvazione di un nuovo Piano di Sviluppo.

Eventuale variante al Piano di Sviluppo può essere approvata entro il termine di validità del Piano stesso, solo in base ad una adeguata documentazione sui validi motivi per i quali la variante è richiesta; in tal caso la variante è approvata con la stessa procedura richiesta per l'approvazione originaria.

4 - La documentazione richiesta per la formazione e le modalità di approvazione dello strumento particolareggiato dello strumento particolareggiato sono definiti all'art. 47/C del Regolamento Edilizio.

Art. 11 - CONDIZIONI DI EDIFICABILITA' E DOTAZIONE DEI SERVIZI DI URBANIZZAZIONE - MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1 - Per tutte le zone ove è previsto l'intervento edilizio diretto l'edificazione è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili ovvero alla loro realizzazione nel PPA ovvero all'impegno del privato di procedere alla costruzione di dette opere contemporaneamente agli edifici o nei modi e termini stabiliti nella convenzione con il Comune.

2 - In tutte le zone ove l'edificazione avvenga in assenza di intervento urbanistico preventivo tramite Piani Urbanistici Attuativi, l'Amm.Comunale se ne ravvisi l'opportunità, può richiedere di destinare parte del lotto, oltre alle quote di parcheggio previste all'art. 25 delle presenti Norme, anche a spazi necessari a dare soluzioni opportune alla viabilità.

Art. 12 - PIANI URBANISTICI GIA' COMPLETI ED IN CORSO DI ESECUZIONE.

1 - I Piani Urbanistici Attuativi (piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata) approvati alla data di adozione del P.R.G. rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata del P.R.G. stesso.

2 - In caso di previsioni del P.R.G. difformi rispetto ai contenuti dei Piani attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo della scadenza del periodo di validità di tali Piani, salvo approvazione di variante al Piano Attuativo in adeguamento alla previsione del P.R.G.

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

Art. 13 - CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI RILASCIATE PRIMA DELL'ADOZIONE DEL P.R.G.

1 - Le concessioni edilizie rilasciate in data anteriore alla adozione del P.R.G. e in contrasto con la previsione di questo, non sono rinnovabili e comunque decadono alla data di approvazione del P.R.G. salvo che i relativi lavori siano stati iniziati entro la data di adozione e a condizione che vengano ultimati entro il termine contenuto nella concessione stessa.

Art. 14 - LEGGI DI SALVAGUARDIA

1 - Dalla data di adozione del P.R.G. si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della L. 1902/52 e dell'art.55 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni.

2 - Nel Periodo intercorrente fra la data di adozione del presente P.R.G. e quella di approvazione, si potranno rilasciare unicamente concessioni edilizie secondo la normativa del vigente P.R.G. e vigente Regolamento Edilizio purché l'intervento autorizzato non sia in contrasto con le norme e la cartografia del presente P.R.G.

CAPITOLO 2 – PARAMETRI URBANISTICI-EDILIZI, INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITA'

Art. 15 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E LA LORO APPLICAZIONE.

1 - Il processo di urbanizzazione e di trasformazione delle varie zone del territorio comunale é regolato da parametri urbanistico-edilizi le cui definizioni e modalità di applicazione sono precisate agli artt.41 e 42 del Regolamento Edilizio.

2 - La Norma relativa alla specifica zona o sottozona precisa gli indici di utilizzazione e può avere prescrizioni particolari relative ai parametri urbanistico-edilizi.

Art. 16 - DISTANZE TRA FABBRICATI, DALLE STRADE, DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DAI CONFINI DI ZONA.

1 - Le distanze minime e le relative deroghe tra fabbricati, dalle strade e dai confini di proprietà sono definite agli artt. 43 e 44 del Regolamento Edilizio.

2 - La Norma specifica della singola Zona può dare prescrizioni particolari relative alle distanze minime in rapporto ad allineamenti preesistenti o particolari situazioni urbanistiche.

3 - Per la distanza dai "confini di zona" (distanza fra Zone Omogenee del territorio comunale) valgono la stesse prescrizioni relative ai confini di proprietà.

Qualora la medesima proprietà si estenda su aree a classificazione diversa tra loro contigue, non si applicano le distanze minime dai confini di zona tra le seguenti zone ed altre zone omogenee:

- a) fascia di rispetto stradale e ferroviaria
- b) zona di rispetto cimiteriale
- c) zona a verde privato.
- d) zone agricole.

Art. 17 - STANDARD RESIDENZIALE PER ABITANTE

1 - Nei piani urbanistici attuativi, ai fini del calcolo delle aree da destinarsi alle opere di urbanizzazione secondaria al servizio della residenza, per l'osservanza dei prescritti standards, si assume la previsione di un abitante ogni 100 mc di volume edificabile.

Restano fermi per il dimensionamento residenziale del P.R.G., i criteri previsti all'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modifiche ad integrazioni.

Art. 18 - INTERVENTI DI RECUPERO: DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE DI M1-M2-R1-R2-R3-R4.

1 - Gli interventi di recupero sono interventi su edifici esistenti e si articolano in opere di manutenzione, restauro ristrutturazione e ampliamenti "una tantum" così come definito ai commi successivi.

2 - Manutenzione ordinaria (M1)

L'intervento é definito dall'Art. 6 del Regolamento Edilizio.

3 - Manutenzione straordinaria (M2)

L'intervento é definito dall'Art. 7 del Regolamento Edilizio

4 - Restauro-scientifico (R1)

L'intervento é definito dall'Art.10 del Regolamento Edilizio.

Gli edifici soggetti a questo tipo di intervento sono individuati con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G.

5 - Restauro e risanamento conservativo (R2)

- L'intervento 6 definito dall'art.10 del Regolamento Edilizio ed é assimilabile all'intervento A2 - tipo A o tipo B così come indicato all'art.36 della L.R. 47/78 - e successive modifiche ad integrazioni.
- Gli edifici soggetti a questo tipo di intervento sono individuati con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G. qualora siano inseriti nella zona "A".

6 - Ristrutturazione senza incremento di Su (R3)

- L'intervento é definito dall'art. 8 - 1° comma del Regolamento Edilizio;
- Le specifiche norme di Zona possono indicare prescrizioni particolari da osservare nella ristrutturazione.
- Gli edifici soggetti a questo tipo di intervento sono individuati con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G. qualora siano inseriti nella zona "A".

7 - Ristrutturazione con incremento di Su o volume "UNA TANTUM" oltre gli indici di zona (R4)

- L'intervento è definito dall' art. 8 – 2° comma del Regolamento Edilizio
- Tale tipo di intervento prevede un intervento “una tantum” differenziato per zone omogenee in % variabili specificate nelle norme di zona.
- Le specifiche norme di zona possono indicare criteri particolari da osservare nella ristrutturazione e ampliamento

Art. 19 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE: DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE DI NC1-NC2-NC3-NC4

1 - Gli interventi di nuova costruzione sono interventi di sostituzione edilizia e nuovo impianto e si articolano secondo le modalità definite ai commi successivi.

2 - Demolizione e ricostruzione del volume o della Su Preesistente (NC1)

- Gli interventi di tipo NC1 comportano la demolizione dell'edificio preesistente e la costruzione di un nuovo edificio, con lo stesso volume o Su a quella preesistente, computata secondo le presenti norme.
- Gli interventi avvengono nel rispetto delle prescrizioni e degli altri parametri di zona specifici.

3 - Demolizione e ricostruzione con incremento di volume o Su compreso entro gli indici di zona (NC2)

Gli interventi di tipo NC2 comportano la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un nuovo edificio, rispettando le prescrizioni, gli indici e i parametri di zona.

4 - Ampliamento con incremento compreso entro gli indici di zona (NC3)

- L'intervento di tipo NC3 é da considerarsi un intervento di nuova costruzione che si aggiunge ad un edificio già esistente.
- Tale intervento prevede l'incremento volumetrico o in Su secondo quanto prescritto dalla specifiche norme di Zona.

5 - Nuovo impianto (NC4)

L'intervento di tipo NC4 é di fatto una nuova costruzione sul lotto libero, nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri ed indici di zona.

Art. 20 - TRASFORMAZIONI E MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO

1 - Per modifica delle destinazioni d'uso si intende la trasformazione dell'uso esistente verso un altro uso previsto dalle specifiche Norme di Zona.

2 - L'intervento é regolato dalle disposizioni dell'art.11 del Regolamento Edilizio in materia di autorizzazione o concessione in relazione al passaggio fra raggruppamenti della Legge Regionale n.46/88, in allegato alle presenti

3 - In caso di modifica della destinazione d'uso che comporti l'aumento del carico di traffico, vengono richiesti gli standards differenziali di parcheggio determinati ai sensi dell'art. 25 delle presenti Norme.

Art. 21 - DEMOLIZIONI

L'intervento di demolizione senza ricostruzione é sempre ammesso, escluso il caso in cui sia esplicitamente vietato dalle Norme di zona in relazione al valore storico ambientale dell' immobile.

CAPITOLO 3 – USI DEL TERRITORIO

Art.22 – CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO

Sostituito con delibera C.C. n. 15 del 18/03/2002

1. Nei successivi articoli 23 e 24 vengono definiti i diversi usi urbani del territorio che, opportunamente combinati insieme, costituiscono le destinazioni d'uso delle singole zone di P.R.G.
2. Ad ogni singolo uso il successivo art.25 prescrive le di standard di parcheggio ed in casi particolari di verde.
3. Elenco degli usi:

USI URBANI:

- U. 1 – ABITAZIONI
- U. 2 – ATTIVITA' RICETTIVE
- U. 3 – ABITAZIONI COLLETTIVE (collegi, ostelli ecc.)
- U. 4 – **ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO**
- U. 5 – ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO
- U. 6.1– MEDIO PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA
- U. **6.2– MEDIO GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**
- U. **6.3– GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**
- U. 7 – PUBBLICI ESERCIZI
- V. 8 – ESPOSIZIONI – MOSTRE – FIERE
- U. 9 – CINEMA – TEATRI – LOCALI DI SPETTACOLO
- U. 10 – UFFICI – STUDI PROFESSIONALI – FUNZIONI DIREZIONALI
- U. 11 – ARTIGIANATO E SERVIZIO
- U. 12 – ARTIGIANATO PRODUTTIVO
- U. 13 – INDUSTRIA
- U. 14 – PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO
- U. 15 – SERVIZI SOCIALI DI QUARTIERE
- U. 16 – ATTREZZATURE PER IL VERDE
- U. 17 – ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE
- U. 18 – ATTREZZATURE POLITICO – AMMINISTRATIVE
- U. 19 – ATTREZZATURE CULTURALI
- U. 20 – ATTREZZATURE SOCIO – SANITARIE
- U. 21 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE
- U. 22 – IMPIANTI TECNICI
- U. 23 – ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI
- U. 24 – CIMITERI

USI AGRICOLI

- AG. 1 – ABITAZIONI AGRICOLE
- AG. 2 – FABBRICATI E STRUTTURE DI SERVIZIO
- AG. 3 – ALLEVAMENTI ZOOTECNICI AZIENDALI
- AG. 4 – ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INDUSTRIALI
- AG. 5 – IMPIANTI PRODUTTIVI PER LA PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI
- AG. 6 – SERRE FISSE
- AG. 7 – EDIFICI PER LA PRESTAZIONE DI SERVIZI ALLE AZIENDE AGRICOLE
- AG. 8 – INSEDIAMENTI PER L'AGRITURISMO
- AG. 9 – INFRASTRUTTURE
- AG. 10 – LAGONI DI ACCUMULO PER LIQUAMI
- AG. 11 – ALLEVAMENTI ITTICI
- AG. 12 – ALTRE FORME DI TRASFORMAZIONE DEL SUOLO AGRICOLO

Art.23 – USI URBANI: DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE DA U.1 A U.24

Sostituito con delibera C.C. n. 15 del 18/03/2002

1. Il presente articolo definisce gli usi urbani del territorio che opportunamente combinati insieme costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone omogenee del P.R.G.
2. I parametri urbanistico – edilizi sono definiti dalle specifiche zone di P.R.G., mentre le quote di parcheggio relative ad ogni uso sono definite all'art.25 delle presenti norme.
3. Gli usi urbani si articolano in:

U. 1: ABITAZIONI

Gli edifici di abitazione comprendono gli alloggi veri e propri gli spazi privati di servizio quali cantine, lavanderie ecc...o condominiali quali scale, androni, locali comuni ecc..., oltre alle autorimesse private o condominiali.

Si considerano comprese nell'uso U.1 quote di attività artigianali o terziarie compatibili con la residenza per un massimo del 30% della Su. dell'immobile e dell'unità immobiliare, nel rispetto di quanto prescritto dal R.E. e dal R. d'Igiene

U. 2: ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini – appartamenti, ecc.), sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ecc.) sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunione, ecc.)

U. 3: ABITAZIONI COLLETTIVE

Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, ecc...

U. 4: ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO

Le attività commerciali di vicinato sono costituite da esercizi commerciali **avente superficie di vendita (sv) minore o uguale a 250 mq.** di tipo alimentare ed extra alimentare per vendita al minuto e comprendono le superfici di servizio, e di magazzino, e gli spazi tecnici.

Rientrano in questo uso anche i centri commerciali, le gallerie commerciali, i complessi commerciali denominati di vicinato, qualora costituiti da esercizi aventi ciascuno le caratteristiche di esercizio commerciale di vicinato.

U. 5: ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO

Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extra alimentari, con i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari.

U. 6.1: MEDIO PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA

Le medio piccole strutture di vendita sono costituite da esercizi commerciali avente superficie di vendita (sv) compresa fra i 251 mq. e i 1500 mq., di tipo alimentare ed extra alimentare per vendita al minuto e comprendono le superfici di esercizio, di supporto e di magazzino, e gli spazi tecnici.

Rientrano in questo uso anche i centri commerciali, le gallerie commerciali, i complessi commerciali, aventi almeno un esercizio con sv maggiore di 250 mq. e la cui sv complessiva non supera i 1500 mq.

Ammesse nelle zone B1, B2, B3, B speciale, C, D, esistente, D speciale, D di completamento, di espansione D1, D2, D5, H1, H2.

U. 6.2: MEDIO GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Le medio grandi strutture di vendita sono costituite da esercizi commerciali eventi superficie di vendita (sv) compresa fra i 1501 mq. ed i 2500 mq. di tipo alimentare ed extra alimentare per vendita al minuto e comprendono le superfici di servizio, di supporto e di magazzino, e gli spazi tecnici.

Rientrano in questo uso anche i centri commerciali, le gallerie commerciali, i complessi commerciali, e le aree commerciali integrate, aventi almeno un esercizio con sv maggiore di 250 mq. e la cui sv complessiva non supera i 2500 mq.

Ammesse solo se previste in strumenti o accordi di valenza sovracomunale.

U.6.3: GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Le grandi strutture di vendita sono costituite da esercizi commerciali aventi superficie di vendita (sv) superiore a 2500 mq., di tipo alimentare ed extra alimentare per vendita al minuto e comprendono le superfici di servizio, di supporto e di magazzino, e gli spazi tecnici.

Rientrano in questo uso anche i centri commerciali, le gallerie commerciali, i complessi commerciali, i poli e le aree commerciali integrate aventi almeno un esercizio con sv maggiore di 250 mq. e la cui sv complessiva supera 2500 mq.

Ammesse solo se previste in strumenti o accordi di valenza sovracomunale.

U. 7: PUBBLICI ESERCIZI

I pubblici esercizi comprendono, ristoranti, trattorie, bar; sono inoltre ammessi locali per lo svago (cabaret, night club) fino ad un massimo di 150 mq di Su.; sono compresi in tale uso anche spazi di servizio e di supporto tecnico.

Sono ammesse modeste quote di attività ricettive.

Sono equiparati ai pubblici esercizi, sotto il profilo urbanistico, i circoli, i circoli privati in cui avviene la somministrazione di bevande ed alimenti.

U. 8: ESPOSIZIONI, MOSTRE, FIERE, MERCATI

Si tratta di locali e strutture per esposizioni, mostre, fiere ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi di servizio e di supporto, sia agli uffici, agenzie ed altri usi complementari all'attività fieristica.

U. 9: CINEMA, TEATRI, LOCALI PER LO SPETTACOLO

Si tratta di cinema, teatri, centri congressi, locali per lo spettacolo in genere, locali da ballo, sale di ritrovo e di cultura, con riferimento sia agli spazi riservati al pubblico, sia agli spazi di servizio e di supporto, sia agli uffici complementari, ed agli spazi tecnici.

Sono equiparati ai locali di pubblico spettacolo, sotto il profilo urbanistico, i circoli i circoli privati in cui sono organizzati eventi od intrattenimenti pubblicizzati al di fuori delle sedi proprie del circolo.

U.10: UFFICI – STUDI PROFESSIONALI – FUNZIONI DIREZIONALI

Per uffici, studi professionali, **agenzie e sportelli bancari**, funzioni direzionali si intendono le attività finanziarie assicurative, amministrative terziarie in genere di carattere prevalentemente privato; sono compresi spazi di servizio e supporto tecnico.

U.11: ARTIGIANATO DI SERVIZIO

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale di servizio alla residenza ed alle attività urbane; sono compresi gli spazi destinati alle attività artigianali vere e proprie gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

U.12: ARTIGIANATO PRODUTTIVO

L'artigianato produttivo comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo, la compatibilità con l'ambiente urbano, dal punto di vista della molestia e della nocività, con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta dei processi, viene verificata dall'USL sulla base della normativa vigente; sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, i magazzini, le mostre, gli spazi di servizio e di supporto, le mense, gli altri servizi, gli spazi tecnici, **compreso l'alloggio del titolare o collaboratore come previsto all'art. 44.**

U.13: INDUSTRIA

L'industria comprende tutti i tipi di attività industriale tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano; la compatibilità viene verificata come nel caso dell'artigianato produttivo; sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, sale riunione e di rappresentanza, i magazzini, le mostre, le mense, gli spazi di servizio, di supporto e tecnici.

U.14: PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO

I parcheggi attrezzati di uso pubblico comprendono garages e autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori, spazi di servizio, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della Su. destinata alle autorimesse.

Rientrano nel conteggio della superficie utile esclusivamente le autorimesse coperte, entro e fuori terra e le attività complementari, con esclusione dei parcheggi scoperti ricavati al piano di campagna.

U.15: SERVIZI SOCIALI DI QUARTIERE

I servizi sociali di quartiere comprendono tutti gli usi di cui all'art.3 del D.M. 02/04/78, e cioè i servizi per l'istruzione, attrezzature di interesse comune, servizi religiosi.

I servizi per l'istruzione comprendono: scuola elementare, scuola media, scuola materna e asilo nido, e cioè tutti i cicli dell'istruzione fino all'obbligo, comprensivi di ogni attrezzatura e delle relative aree verdi destinate allo sport

Le attrezzature di interesse comune comprendono: le attrezzature a carattere socio – sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo, ed i servizi complementari come uffici postali, ambulatori e piazze e spazi esclusivamente pedonali, ecc...

Le attrezzature religiose comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago, lo sport e l'assistenza.

U.16: ATTREZZATURE PER IL VERDE

Le attrezzature per il verde comprendono gli impianti ed i servizi necessari ad allestire, per il gioco e lo sport, le aree da destinarsi a verde pubblico ed a verde sportivo privato; esse comprendono le attrezzature coperte, come palestre, coperture fisse e smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine, ed attrezzature scoperte come campi e piste per la pratica sportiva e le relative tribune.

U.17: ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE

Le attrezzature per l'istruzione superiore comprendono le scuole oltre l'obbligo, in tutte le loro articolazioni, scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali, sedi universitarie e per la ricerca; le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto, e gli spazi tecnici.

U.18: ATTREZZATURE POLITICO – AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI

Le attrezzature politico – istituzionali comprendono le sedi politiche, amministrative e sindacali di scala urbana e di rappresentanza, le sedi per gli uffici periferici dello stato, finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale; le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

U.19: ATTREZZATURE CULTURALI

Le attrezzature culturali comprendono centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per tempo libero, musei, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e tecnici.

U.20: ATTREZZATURE SOCIO – SANITARIE

Le attrezzature socio – sanitarie comprendono cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc...; sono compresi altresì tutti gli usi e le funzioni complementari, gli spazi di servizio e di supporto, le sale riunione e sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici.

U.21: DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Sono comprese tutte le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, servizio e lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, e punti di ristoro, purché siano rivolti esclusivamente all'utenza automobilistica.

U.22: IMPIANTI TECNICI

Gli impianti tecnici comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, quali le centrali e sottostazioni tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili; ne fanno parte altresì gli spazi di servizio e di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici.

U.23: ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI

Le attrezzature funzionali ed i servizi tecnici urbani comprendono: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, centri funzionali urbani, centri operativi della polizia, dei vigili del fuoco, ecc..., nonché tutti gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali e spazi tecnici.

U.24: SEDI CIMITERIALI

Sono comprese tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti.

Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate ed i servizi per il pubblico.

4 – Ove si presenti la necessità di costruire od organizzare insediamenti con la presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti dal presente articolo aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi prescritti per ogni uso nella tabella dell'art.25 delle presenti norme.

5 – Gli usi commerciali U4 – U5 – U6 e U7 risulteranno compatibili nelle zone dove sono ammessi purché ciò sia previsto anche dal Piano di Urbanistica Commerciale e dal Piano per i Pubblici Esercizi.

6 - Per le attività ricadenti nell'uso urbano "U7 - Pubblici esercizi" con Sua \leq 50 mq ed inclusi in ambiti di valorizzazione commerciale è ammessa l'occupazione permanente, con strutture fisse, di superfici porticate private di uso pubblico alle seguenti condizioni:

- che negli spazi porticati esterni alle stesse siano garantiti precorsi pedonali di larghezza non inferiore a ml. 2,50;
- che le strutture fisse di tamponamento siano realizzate prevalente con superfici vetrate trasparenti.

Tali strutture sono assoggettate all'autorizzazione di cui all'art. 4, lettera g) del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 24 - USI AGRICOLI : DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE DA AG1 AD AG12.

1 - Il presente articolo definisce gli usi agricoli del territorio che opportunamente combinati insieme definiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone omogenee del P.R.G.

2 - I parametri urbanistico edilizi degli usi agricoli sono definiti all'art. 60 delle presenti Norme.

3 - Gli usi agricoli si articolano in :

1) AG1: ABITAZIONI AGRICOLE

- Le abitazioni agricole o comunque connesse con l'attività agricola aziendale e/o interaziendale, possono essere nuove costruzioni oppure costruzioni esistenti; la concessione di tale uso é comunque riservata ai soggetti aventi i requisiti di cui all' art. 57 in tutti i casi di nuova costruzione.
- Tale uso comprende, oltre alle abitazioni vere e proprie, come previsto per l' abitazioni civili anche i relativi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc ...).
- Possono essere ricavati all'interno di fabbricati destinati ad uso AG1, anche locali di spaccio per la vendita diretta dei prodotti agricoli e zootecnici, nonché locali di ristoro al servizio delle attività di agriturismo secondo quanto prescritto dal presente articolo al punto 8)

2) - AG2: FABBRICATI E STRUTTURE DI SERVIZIO PER IL DIRETTO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AZIENDALI E INTERAZIENDALI

- Gli usi di tali fabbricati e strutture comprendono: depositi di attrezzi e materiali connessi con le attività agricole, rimesse per macchine agricole ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio dell'azienda agricola singola o associata.
- Tali usi possono inoltre comprendere piccoli fabbricati per allevamento che, avendo un utilizzo in ambito per lo più familiare, non rientrano negli allevamenti zootecnici tipo AG3 e tipo AG4.
- Tali fabbricati non devono superare le superfici utili sottoelencate:

- bovini ed equini:	150 mq
- suini per uso familiare :	20 mq
- Polli ed altri pennuti per uso familiare	16 mq
- Ovini	16 mq

3) - AG3: ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI DI TIPO AZIENDALE ED INTERAZIENDALE

- Ai fini della definizione dell'uso l'allevamento si considera aziendale o interaziendale quando l'alimentazione del bestiame viene effettuata mediante razioni alimentari producibili in azienda per almeno il 35% espresso in utilità foraggere.
- Tale uso comprende anche gli edifici di servizio collegati con l'allevamento, quali depositi, uffici ed alloggio per il personale di custodia.
- Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, tale uso é suddiviso in due casi diversi:
AG3/1 = Allevamenti aziendali bovini, equini, ovini, conigli, ecc... ;
AG3/2 = Allevamenti aziendali suini;

4) AG4: ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI DI TIPO INTENSIVO

- Tale uso comprende allevamenti zootecnici aventi carattere intensiva, cioè con alimentazione del bestiame effettuata mediante razioni alimentari non producibili dalla azienda (o producibili in misura inferiore al 35% del totale in unità foraggere).
- Gli allevamenti intensivi sono suddivisi nei due casi:
AG4/1 = Allevamenti intensivi bovini, equini, ovini, conigli, ecc ... ;
AG4/2 = Allevamenti intensivi suini.

5) AG5: IMPIANTI PRODUTTIVI AZIENDALI - INTERAZIENDALI PER LA PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI.

- Tale uso comprende le strutture di trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, collegate con le aziende agricole singole e associate, quale caseifici, cantine, frigoriferi, ecc nonché le relative strutture complementari, compresa l'abitazione per il personale di custodia.
- Non sono invece comprese le strutture aventi carattere meramente industriale, le quali rientrano negli usi urbani.

6) AG6: SERRE FISSE

Tale uso comprende le serre fisse aventi il carattere di edificio, inteso come ambiente chiuso, artificialmente creato per conseguire una sufficiente protezione coibente, con strutture stabilmente ancorate ai suolo, destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche.

7) AG7: IMPIANTI TECNICI AL SERVIZIO DELLE AZIENDE AGRICOLE SINGOLE E ASSOCIATE E PER LA DISTRIBUZIONE DI SEMENTI, FERTILIZZANTI E PRODOTTI ASSIMILABILI.

- Tale uso comprende le strutture per la fornitura di servizi diretti alle attività agricole e zootecniche ed al servizio delle aziende singole o associate, ma non appartamenti ad una specifica azienda e quindi non comprese negli usi AG2.
- In tale uso sono compresi, ad esempio, silos, depositi, rimesse per macchine agricole di contoterzisti, serbatoi. Sono possibili in tali strutture anche quote per uffici relativi a servizi interaziendali.

8) AG8: 1NSEDIMENTI PER L' AGRITURISMO

Tale uso comprende tutte le attività che si svolgono in edifici e attrezzature destinati ad ospitare turisti presso le aziende agricole, in conformità a quanto prescritto dalla L.730 del 5/12/85 e dalla L.R. N.8 dell'11/3/87

9) AG9: INFRASTRUTTURE

- Tale uso comprende le infrastrutture di qualunque tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole, quali ad esempio; opere stradali, opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, nonché le relative costruzioni complementari ed accessorie.
- Sono compresi anche gli impianti di depurazione di liquami, quando non sono collegati ad una specifica azienda e non hanno il carattere di struttura complementare ad altro uso.

10) AG10: LAGONI DI ACCUMULO PER LIQUAMI

Tale uso comprende la costruzione di lagoni per l'accumulo e la maturazione di liquami di origine zootecnica, destinati ad uso agronomico mediante spandimento, nonché la costruzione di eventuali infrastrutture complementari. Sono escluse le concimaie di piccole dimensioni a servizio degli allevamenti che rientrano nell'uso AG2.

11) AG11: ALLEVAMENTI ITTICI

- Tale uso comprende la costruzione di invasi e vasche destinati all'allevamento ittico, comprese le eventuali infrastrutture complementari.
- Tale uso si articola in:
AG11/A produttivo
AG11/B sportivo / ricreativo, qualora si tratti di invasi (laghetti) destinati alla pesca del prodotto.

12) AG12: ALTRE OPERE DI TRASFORMAZIONE DEL SUOLO AGRICOLO

In questo uso sono comprese opere di spostamento e risistemazione di terra, prelievi, escavazioni, perforazioni di pozzi, che siano finalizzate alle attività agricole, ma che per la loro entità siano eccedenti le normali tecniche e operazioni agronomiche. Tali opere devono comunque essere compatibili con le esigenze di tutela idrologica ed ambientale e di salvaguardia delle risorse naturali.

Art.25 – STANDARD URBANISTICI E DISCIPLINA DEI PARCHEGGI

Sostituito con delibera C.C. n. 15 del 18/03/2002

1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Sono opere di urbanizzazione primaria le seguenti opere per la parte posta al diretto servizio dell'insediamento:

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;

Sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civili e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici;

Sono opere di urbanizzazione generale gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.

Per quanto riguarda il verde, rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria solo gli spazi verdi in prossimità ed al servizio delle abitazioni, mentre vanno considerate come opere di urbanizzazione secondaria i parchi di quartiere, il verde per attrezzature sportive, e le altre aree verdi riservate a particolari impianti (Circ. Min. LL.PP. 01/03/1963 art.6).

Le aree destinate ad opere di urbanizzazione nei limiti degli standard urbanistici stabiliti dalla legislazione vigente (art. 46/L.R.47/78 e s.m.) devono essere definitivamente cedute in misura non inferiore ai limiti prescritti per le varie zone e destinazioni degli edifici dell'Amministrazione Comunale, (cfr. norme specifiche di zona e tabella allegata al presente articolo).

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate dal concessionario.

Monetizzazione

In caso di intervento edilizio diretto o in caso di intervento urbanistico attuativo in zone già urbanizzate la cessione delle aree e le relative opere di urbanizzazione primaria potrà essere in tutto o in parte sostituito dalla corresponsione del relativo valore (valore di mercato dell'area + costo di realizzazione) all'Amministrazione; tali somme saranno obbligatoriamente utilizzate per permettere altrove il reperimento degli standard, e sarà possibile nei seguenti casi:

- 1) in tutti i casi in cui la dotazione richiesta non sia superiore a 50 mq. per i parcheggi, a 500 mq. per il verde;
- 2) nei casi d'intervento sull'esistente compreso il cambio d'uso, nei quali la dimensione dell'area scoperta non consente di soddisfare la dotazione richiesta, ovvero lo consente solo in parte; in tal caso si potrà applicare monetizzazione parziale;
- 3) nei casi in cui la realizzazione del parcheggio viene a determinare pericolose interferenze con la viabilità di transito;
- 4) nei casi in cui vincoli di natura varia all'interno dell'area, o attorno alla stessa sull'area pubblica, ne rendono impossibile o inopportuna la realizzazione.

S'intende sempre obbligatorio, ma non vincolante il parere della C.E..

La realizzazione o la monetizzazione dei parcheggi e del verde comporta lo scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria da corrispondere ai sensi della Legge 10/77.

Apposita delibera consiglierare stabilirà i criteri generali e le quantificazioni relative; stabilirà altresì i casi in cui la cessione delle aree potrà essere sostituita dalla istituzione di "servitù d uso pubblico", tale "servitù di uso pubblico" dovrà essere regolata da apposita convenzione che consenta all'Amministrazione, in caso di necessità, di divenire proprietaria, trasferendola al demanio comunale.

2 - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI

Per quanto riguarda in particolare la disciplina dei parcheggi, i parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

Pp - Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria;

Ap - Parcheggi privati, autorimesse o posti auto di pertinenza degli edifici;

P - Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria;

a) Nei Piani urbanistici attuativi i Pp sono previsti in misura fissata dalle specifiche norme di zona.

Le quote di Pp urbanizzato da cedere gratuitamente all'atto di abitabilità o agibilità preferibilmente sul fronte stradale nelle quantità prescritte dalla tabella allegata al presente articolo, vengono inoltre richieste nei seguenti casi:

- negli interventi di nuova costruzione NC1-NC2-NC4 e negli interventi NC3 qualora diano luogo a nuove unità edilizie;
- negli interventi di cambio d'uso con o senza opere qualora il nuovo uso preveda una dotazione maggiore di Pp di quella prevista dall'uso originario; in tal caso viene richiesta la quota aggiuntiva.

b) Le autorimesse private o posti auto Ap debbono essere ricavate nella quota prevista dalla legge 22/89 art.2 (cfr. R.E. art.69) al coperto oppure risultare come posti auto scoperti nelle aree di pertinenza degli edifici. Per gli interventi di cambio d'uso con o senza opere quando richiesti per aumento del carico urbanistico possono essere ricavati in aree appositamente asservite e convenzionate a tale uso.

Per gli interventi relativi all'insediamento di nuove strutture di vendita, per l'ampliamento oltre il 20% il trasferimento di quelle esistenti, nonché per la variazione merceologica da non alimentare ad alimentare, vanno individuate le dotazioni minime indicate in tabella 2 allegata al presente articolo.

Sono fatte salve dotazioni maggiori eventualmente richieste da normative specifiche di settore, per i vari usi descritti all'art. 22. In tal caso le dotazioni di parcheggio pertinenziale prescritte dalle specifiche normative di settore sono da ritenersi sostitutive rispetto a quelle dovute in linea generale ai sensi del presente comma.

c) parcheggi P di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale necessari per rendere organico e completo il sistema della mobilità e degli spazi di sosta. Nell'aggregato urbano esistente i parcheggi P sono individuati negli elaborati grafici di P.R.G.

- Nelle zone esistenti di carattere residenziale e turistico sottoposte a Piano urbanistico preventivo, nel caso siano ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, dovrà essere ceduto uno standard minimo di parcheggio pari a mq. 3 ad abitante teorico.

3 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) Il distacco delle costruzioni dai parcheggi P e Pp deve essere di ml.5, salvo prescrizioni diverse dei piani urbanistici attuativi, e salvo il mantenimento di preesistenti allineamenti stradali (vedi art. 35, sesto comma, lettera f e g).

b) Allo scopo di rendere organico e completo il sistema della mobilità e di consentire di avviare un processo di pedonalizzazione dell'area centrale, è consentita la realizzazione di autorimesse pubbliche o private di uso pubblico/collettivo anche nel sottosuolo di aree destinate in superficie a verde pubblico o a parcheggio pubblico.

La realizzazione di tali interventi è possibile attraverso una concessione edilizia convenzionata nella quale vengono stabiliti i seguenti elementi:

- requisiti funzionali e tecnico-costruttivi con particolare riferimento alla sistemazione degli accessi e delle aree in superficie;
- modalità di gestione sia della manutenzione delle aree di superficie che delle aree interrate;
- modalità di gestione del servizio di autorimessa pubblica o privata di uso collettivo.
- In alcun modo dovrà essere pregiudicata o limitata la realizzazione dei servizi previsti in superficie.

c) L'Amm. Comunale può richiedere il rispetto dell'art.46 della L.R. 47/78 anche per gli interventi relativi agli usi AG5-AG7 assimilandoli agli usi urbani U11-U12; resta sempre obbligatorio per tali usi il rispetto della legge 122/89 di cui al precedente comma 6.

d) Per gli usi produttivi e direzionali **e commerciali** si considera, ai fini del calcolo volumetrico, un'altezza convenzionale di mt.3.00 anche se superiore.

Tab. 1-standard pubblici

USI DEFINITI ALL'ART.23	QUOTE DI PARCHEGGIO E VERDE (1) ART.46 L.R.47/1978	
	VERDE (2)	Pp
U 1: ABITAZIONI (3)	/	5 mq/100mc
U 2: ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO	60mq/100mq	40mq/100mq
U 3: ABITAZIONI COLLETTIVE: COLLEGI,CONVITTI	/	5mq/100mc
U 4: ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO	/	15mq/100mq
U 5: ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO	5 ""	10 ""
U 6.1 MEDIO PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA	60 ""	40 ""
U 6.2 MEDIO GRANDI STRUTTURE DI VENDTA	60 ""	40 ""
U 6.3 GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	60 ""	40 ""
U 7: PUBBLICI ESERCIZI (4)	60 ""	40 ""
U 8: ESPOSIZIONI, MOSTRE, FIERE	60 ""	40 ""
U 9: CINEMA,TEATRI, LOCALI PER LO SPETTACOLO	60 ""	40 ""
U 10: UFFICI, STUDI PROFESSIONALI,	60 ""	40 ""
U 11: ARTIGIANATO DI SERVIZIO	5 ""	10 ""
U 12: ARTIGIANATO PRODUTTIVO	5 ""	10 ""
U 13: INDUSTRIA	5 ""	10 ""
U 14: PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO		
U 15: SERVIZI SOCIALI E DI QUARTIERE	SECONDO	NECESSITA'
U 16: ATTREZZATURE PER IL VERDE	/	30 ""
U 17: ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE	/	30 ""
U 18: ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE	/	30 ""
U 19: ATTREZZATURE CULTURALI	/	30 ""
U 20: ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE	/	40 ""
U 21: DISTRIBUTORI DI CARBURANTI	SECONDO	NECESSITA'
U 22: IMPIANTI TECNICI	SECONDO	NECESSITA'
U 23: ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI	SECONDO	NECESSITA'
U 24: SEDI CIMITERIALI	SECONDO	NECESSITA'

Note:

- 1) per l'uso U1 il rapporto è con il volume edificato, per tutti gli altri usi è con la superficie utile, tranne per l'uso U16 in cui va riferito alla Sf. **Per tutti gli usi nei quali lo standard sia ricavato dal calcolo volumetrico va escluso il volume scomputabile e quello per le autorimesse.**
- 2) La quota è riducibile solo a favore di quote di parcheggio aggiuntive.
- 3) Ad esclusione delle abitazioni in zona E.
- 4) **Per i pubblici esercizi con Sua ≤ 250 mq e inclusi in ambiti di valorizzazione commerciale la dotazione richiesta è pari a quella dell'uso U4;**

Tab . 2- parcheggi pertinenziali di cui alla DGR n.1253 del 23.09.99

Usi definiti all'art. 23		QUOTE DI PARCHEGGIO PERTINENZIALE (1)(2)(3)(6)(7)
U 4	ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO (4)	1 posto auto/
U 6.1,6.2,6.3	MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ALIMENTARI	
	a esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita	1 posto auto/30 mq
	b esercizi con superficie compresa tra 400 e 800 mq di sup. vendita	1 posto auto/18 mq
	c esercizi con superficie compresa tra 800 e 1500 mq di sup. vendita	1 posto auto/13 mq
	d esercizi con oltre 1500 mq di superficie di vendita	1 posto auto/ 8 mq
U 61,6.2,6.3	MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA NON ALIMENTARI	
	a esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita	1 posto auto/40 mq
	b esercizi con superficie compresa tra 400 e 800 mq di sup. vendita	1 posto auto/25 mq
	c esercizi con superficie compresa tra 800 e 1500 mq di sup. vendita	1 posto auto/20 mq
	d esercizi con oltre 1500 mq di superficie di vendita	1 posto auto/16 mq

Note:

1. la superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva degli spazi di manovra, è pari a mq 25;
2. il rapporto è con la superficie di vendita (sv);
3. per le tipologie di strutture definite gallerie commerciali, centri commerciali, complessi commerciali, poli o aree commerciali integrate, dalla normativa vigente, la dotazione dovuta è data dalla sommatoria delle dotazioni richieste per i singoli esercizi commerciali;
4. esclusi esercizi di vicinato compresi nei centri abitati, qualora l'intervento sia limitato al cambio d'uso, alla ristrutturazione o recupero di edifici esistenti (esclusi gli ampliamenti), per i quali questo standard non è dovuto;
5. nel passaggio dalla tipologia merceologica non alimentare a quella alimentare, vanno reperiti i parcheggi pertinenziali operando il conguaglio tra la dotazione esistente e quelle richiesta. Si considera dotazione esistente quella ottenuta moltiplicando la sv esistente per i valori corrispondenti secondo la presente tabella;
6. in sede di valutazione del singolo progetto e sentito il parere della Commissione Edilizia, potranno essere prescritti posti per cicli o motocicli o aree riservate al carico e scarico merci, in sostituzione di quote del parcheggio pertinenziale;
7. negli ambiti di valorizzazione commerciale e in tutti i casi di ampliamento della sv entro il 20% di quella autorizzata al 21.03.2000, che non comportino il superamento del limite dimensionale delle medie strutture (2500 mq), la dotazione di parcheggio pertinenziale può essere sostituita con la fornitura o realizzazione di opere di arredo urbano, ovvero con interventi volti a migliorare l'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri. Il valore di tali opere non dovrà risultare inferiore al 50% del costo di monetizzazione di una superficie di parcheggio pubblico equivalente a quella dovuta in base alla presente tab. 2. Sulla congruità delle opere sostitutive si esprime, con parere vincolante, la Commissione Edilizia.

Art. 26 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DI ZONA O SOTTOPOSTI A PROCEDURE DI ACQUISIZIONE PUBBLICA.

1 - Gli edifici esistenti sono in contrasto con le norme di zona qualora gli usi esistenti non rientrino fra quelli previsti per le specifiche zone e sottozone o non risultino compatibili con l'assetto infrastrutturale.

2 - Per tali edifici è ammesso sempre l'intervento tipo M1-M2-R3 e R4 nei casi previsti esplicitamente dalle norme di zona.

3 - Per edifici esistenti sottoposti a procedura di esproprio per acquisizione pubblica sono ammessi solo interventi tipo M1, oltre che opere di consolidamento indispensabili e indifferibili.

CAPITOLO 4 – ZONE OMOGENEE DI P.R.G.

Art. 27 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE (D.M. 2/4/68)

1 - Agli effetti dell'applicazione delle Norme relative alle zone territoriali omogenee, di cui all'art.17 della L.765/67, nella definizione delle diverse zone omogenee del P.R.G. viene effettuato il riferimento alla casistica delle zone di cui alla citata legge nel rispetto di quanto prescritto dalla L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.

2 - Le norme di zona del P.R.G. vengono costruite ed articolate attraverso una appropriata combinazione:

- a) degli usi previsti
- b) degli interventi ammessi
- c) delle modalità di attuazione
- d) delle norme di carattere gestionale o di carattere particolare.

3 - Gli usi complessivamente ammessi nelle specifiche zone diventano sia gli usi previsti nelle zone e sottozone che quelli esistenti alla data di adozione del P.R.G. qualora siano compatibili sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza.

4 - Sulla base di quanto previsto ai commi precedenti e come risulta dagli elaborati grafici del P.R.G., l'intero territorio comunale è suddiviso in zone secondo la seguente classificazione:

ZONE RESIDENZIALI

- Zona "A" di interesse storico architettonico. zona "B Speciale" residenziale di tutela dell'impianto morfologico.
- Zona "B1" residenziale di completamento urbano.
- Zona "B2" residenziale di consolidamento urbano
- Zona "B3" residenziale di riqualificazione urbana
- Zona "B4" di consolidamento in territorio agricolo
- Zona di tutela dell'ambiente urbano — Verde Privato
- Zona "C" residenziale di espansione urbana (C 1-C2-P. E. E. P.)

ZONE PRODUTTIVE URBANE

- Zona "D esistente" per insediamenti produttivi da riqualificare.
- Zona "D speciale " per insediamenti produttivi da trasformare.
- Zona "D di completamento".
- Zona "D di espansione " (01-02-03-04-05).

ZONE DI INTERESSE COMUNE

- Zona destinata alla viabilità
- Zona ferroviaria
- Zona "F" per attrezzature urbano-territoriali (F1-F2-F3-F4)
- Zona "G" per servizi pubblici di quartiere
- Zona "G" a verde pubblico
- Zona a parco urbano
- Zona "H" per attrezzature e servizi privati di carattere complementare (H1-H2-Hs)
- Zona di tutela naturalistica - Parchi di interesse sovracomunale.

ZONE AGRICOLE

- Zona E1 - tipo A zona agricola normale
- Zona E1 - tipo B1 (Mantello)
- Zona E1 - tipo B2 (Mezzano)
- Zona E2 zona agricola di rispetto all'abitato
- Zona E3 zona agricola di rispetto dei corsi d'acqua
- Zona E4 zona agricola di interesse ambientale (parchi agricoli protetti, preparchi, ecc...)

Art. 28- ROTAZIONE E DIVERSA COMBINAZIONE DEGLI USI: CASI DI DELIBERA CONSILIARE E CASI DI VARIANTE.

1 - A seconda delle esigenze indotte dal processo di attuazione del Piano sono ammessi dalle presenti Norme adeguamenti e parziali rettifiche ai diversi usi previsti nell'ambito delle varie Zone Omogenee.

2 - Qualora tali adeguamenti e rettifiche risultino compresi entro gli usi complessivamente ammessi per la zona di cui trattasi (rispettivamente per le zone residenziali, produttive urbane, di interesse comune , agricole) si opera attraverso una semplice Deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 29- ZONA "A" DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONIC DEFINIZIONE, CARATTERISTICHE USI PREVISTI E INTERVENTI AMMESSI.

Sostituito con delibera C.C. n. 54 del 30/08/1999

1. Sono considerate zone omogenee "A" le parti del territorio di cui all'art.13 - comma 40 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni, ovvero le parti del territorio interessate da insediamenti urbani che rivestono carattere storico-artistico, di particolare pregio architettonico-ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante ditali insediamenti.

2. Vanno compresi nelle zone "A":

gli insediamenti storici uniti senza soluzione di continuità con l'espansione urbana, cioè, oltre al nucleo originario, gli organici ampliamenti ad esso storicamente connessi anche se non contigui; gli insediamenti storici isolati ovvero iscritti in perimetri murati o comunque definiti e singoli edifici rurali di particolare interesse architettonico ambientale con le relative pertinenze originarie.

3. Usi previsti:

- U1-U2-U3-U4-U7-Uio-U18-U19

- U11 esclusi servizi per l'auto, U12 limitatamente all'artigianato laboratoriale, purché compatibile con la residenza e con la tipologia dell'edificio, fino ad un massimo complessivo di Su pari a mq. 150.

- **AG8 limitatamente agli edifici già rurali alla data di adozione della Variante di assestamento 1995 e solo per le attività compatibili con la residenza.**

4. Interventi ammessi:

- All'interno delle zone omogenee "A" individuate da un perimetro nelle tavole di P.R.G. in scala 1:2000 per i centri urbani e 1:5000 per il restante territorio, gli interventi ammessi sono quelli di recupero secondo le categorie di intervento A1; A2 tipo A; A2 tipo B; A3; A4 previste all'art.10 del Regolamento Edilizio ai sensi dell'art 36 della legge n.47/78 e successive modifiche e integrazioni.

- Non sono ammesse nuove costruzioni

5. Prescrizioni Particolari :

a) Qualora risultasse a seguito di specifica e documentata indagine, che l'attribuzione di una categoria di intervento debba essere rettificata perché non rispondente alle caratteristiche storico-architettoniche effettive della unità edilizia, ai sensi del 4° comma dell'art. 36 della L.R. 47/78 e s.m., attraverso i Piani d'Attuazione del P.R.G. è possibile recepire e specificare la disciplina particolareggiata del Centro Storico.

b) Gli interventi ammessi sono unicamente quelli stabiliti dalle prescritte categorie; non sono ammesse quelle operazioni di manutenzione straordinaria generalizzate ovvero presentate parzialmente ma in modo sistematico che tendono a consolidare uno stato di fatto in contrasto con le modalità prescritte dalle relative categorie; ove sussistono condizioni ditale contrasto gli unici interventi consentiti sono di carattere parziale strettamente necessari a garantire l'igienicità e la stabilità.

Art. 30 - MODALITA' DI INTERVENTO

1 - Gli interventi di recupero ammessi nella zona "A" si attuano per:

- intervento edilizio diretto riguardante un'intera unità minima d'intervento
- Piano Particolareggiato o Piano di Recupero pubblico o privato riguardante una o più unità minime di intervento.

2 - Nel caso di Intervento edilizio diretto per unità minima di intervento si intende la singola unità edilizia immobiliare, risultante da una o più unità catastali e costituente un'unità tipologica e funzionale per presenza di parti o servizi d'uso comune quali ingresso, atrio, scale, giardino, area cortiliva o altri elementi.

3 - Per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria degli edifici è obbligatorio fare riferimento alla suddetta unità minima di intervento; pertanto anche quando l'intervento edilizio diretto proposto non interessa la intera unità minima, sia perché le opere per le quali si richieda concessione non sono necessarie su tutto l'organismo, sia perché l'unità risulta catastalmente frazionata, l'intervento potrà essere autorizzato solo se esso si configura congruente al recupero ipotizzabile dell'intera unità secondo le modalità previste dalla categoria d'intervento.

Art. 31 - DISPOSIZIONI PER LA ZONA "A" RIGUARDANTI SPAZI SCOPERTI PUBBLICI E PRIVATI

1 - In assenza di Piano particolareggiato o Piano di recupero nella zona "A" devono essere rispettate le disposizioni successivamente elencate.

2 - Strade, piazze e sagrati.

- Dovrà essere mantenuta inalterata la sagoma dei tracciati delle piazze, slarghi e sagrati di origine storica.
- Tale viabilità non potrà essere soppressa né privatizzata, o comunque alienata o chiusa, salvo che per motivi di sicurezza o di pubblica utilità.
- Per origine storica si intende presenti al catasto preunitario. Negli interventi di sistemazione totale delle pavimentazioni, ovvero di rifacimento degli impianti tecnici del sottosuolo è richiesta una preventiva indagine stratigrafica di scavo.

3 - Aree inedificabili da confermare o destinare a verde.

- Tutte le aree scoperte pubbliche e private legate ad unità edilizie all'interno della zona "A" sono inedificabili e in esse si dovrà ripristinare l'organizzazione originale, anche nelle forme di giardino, orto, corte, ecc...

4 - Muri di recinzione

Il tipo di intervento si applica a quelle opere murarie di divisione fra aree private e spazi pubblici che costituiscono un carattere saliente dei borghi storici.

L'intervento comporta la conservazione mediante restauro o ripristino di parti demolite.

Non è consentito l'uso di materiali diversi da quelli tradizionali né l'abbassamento o la sopraelevazione di muri esistenti.

Art. 32 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO AMBIENTALE

1 - Negli interventi di recupero e ampliamenti degli edifici di interesse architettonico - ambientale individuati in cartografia di P.R.G. da apposito asterisco sia nelle zone urbane che in territorio agricolo, è richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni

a) Copertura.

Il tetto va conservato nella forma e nella pendenza originaria, e devono essere mantenute e ripristinate le parti esterne sopra la linea di gronda (comignoli, abbaini, torricini, altane, ecc...), come pure il manto della copertura originaria (sono consentite le necessarie integrazioni con coppi nuovi); eventuali nuove aperture in falda sono ammesse solo quando sono strettamente necessarie all'illuminazione.

b) Prospetti.

I prospetti vanno mantenuti e ripristinati nella forma originaria, senza alterazione delle aperture; Eventuali modifiche delle aperture possono essere consentite solo nei casi in cui non siano presenti elementi di pregio e non venga alterata l'unitarietà del prospetto. Qualora le superfici murarie presentino particolari materiali o tecniche costruttive, tali testimonianze devono essere restaurate e lasciate in vista, senza sovrapposizione di intonaco.

c) Cornicioni, grondaie e pluviali.

I cornicioni vanno conservati e restaurati; quando ciò non sia possibile per ragioni statiche, vanno ricostruiti con tecniche conformi all'originale; grondaie e pluviali dovranno essere di colore conforme alle colorazioni tradizionali.

d) Solai e travature lignee.

Le strutture orizzontali in legno possono essere sostituite solo nei casi di dimostrata precarietà statica; la loro sostituzione con solai in laterocemento è consentita solo in assenza di particolari caratteristiche di pregio dell'edificio; vanno opportunamente conservate e restaurate anche eventuali strutture lignee verticali.

Sono ammessi spostamenti delle strutture orizzontali in legno per adeguare anche le soffitte ai requisiti minimi igienico-sanitari per ambienti abitabili, purché l'intervento non pregiudichi le strutture da conservare e non venga alterata l'eventuale situazione decorativa degli ambienti sottostanti.

e) Scale ed altri elementi architettonici.

Dovranno essere accuratamente conservate e restaurate le scale di particolare pregio architettonico, come pure le volte, le ringhiere e qualunque altro elemento architettonico isolato quali capitelli, lesene, cornici, modanature, lunette, meridiane, cancellate ed inferriate, recinzioni, edicole, fontane, ecc...

f) Colorazioni esterne.

E' richiesto il ripristino del colore originario, quando ne esistano tracce sull'edificio; in ogni caso la colorazione esterna dovrà essere nelle tonalità tradizionali e comuni della zona concordate con l'ufficio Tecnico della Amministrazione Comunale; sono esclusi i rivestimenti, ivi compresi quelli plastici ed al quarzo.

g) Infissi esterni.

Gli infissi esterni dovranno essere del tipo originario dell'edificio, verniciati nei colori tradizionali della zona; sono esclusi i telai-finestra metallici di tipo anodizzato e sono ammessi telai in ferro o alluminio preverniciato di colore concordato con l'ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale.

h) Alberature.

Devono essere conservate e curate le alberature esistenti, come pure l'impianto del giardini tradizionali; le nuove piantumazioni dovranno impiegare soltanto essenze autoctone consigliate all'art.54 delle presenti Norme.

i) Adeguamenti funzionali negli annessi rustici.

Gli interventi di recupero funzionale degli edifici adibiti a stalla-fienile-barchessa ecc... che presentano interesse tipologico dovranno tener conto delle precedenti prescrizioni riguardanti gli edifici residenziali e potranno prevedere adeguamenti dell'altezza dei locali da adibire agli usi residenziali o altri usi urbani, nuove aperture nei muri esistenti purché conservino i "segnii" degli elementi a portico (tamponamenti ammissibili con "gelosie" in muratura o infissi particolari).

l) Elementi porticati

Non sono ammessi ampliamenti in muratura per la costruzione di porticati a ridosso dei muri perimetrali, mentre è prescritto il recupero nel rispetto delle prescrizioni precedenti, degli elementi a portico esistenti se tipologica mente integrati all'edificio.

m) Caratteristiche degli ampliamenti degli edifici in territorio agricolo.

Gli ampliamenti sono ammessi in considerazione del fatto che l'ampliamento fa parte della "storia

tipologica" dell' edificio stesso.

L'ampliamento dovrà tuttavia avvenire attraverso uno studio di insieme nel mantenimento degli allineamenti con i muri perimetrali, nell'allineamento o comunque equilibrato disegno delle finestrate e nell'utilizzazione dei materiali e colori rispettosi dell'esistente.

In caso di ampliamento staccato dall'edificio esistente, per salvaguardare le caratteristiche dell'impianto morfologico, il fabbricato di nuova costruzione dovrà avvenire preferibilmente fuori dell'area cortiliva originaria di pertinenza dell'edificio soggetto a tutela; qualora per esigenze tecnico-funzionali non fosse possibile dovranno essere rispettati almeno 10 metri lineari di distanza.

2 - Per i vani aventi altezza e superfici di illuminazione e ventilazione di misura inferiore ai minimi prescritti dal Regolamento Edilizio, è consentito derogare dai minimi regolamentari qualora l'adeguamento a tali minimi comporti opere non compatibili con le prescrizioni di cui al comma precedente.

3 - Tutte le prescrizioni precedenti valgono anche all'interno della zona "A" secondo il grado di conservazione indicato dalla specifica categoria di appartenenza dell'edificio, oltre che negli altri casi esplicitamente previsti dalla normativa.

4 - Non è ammessa la demolizione degli edifici di interesse architettonico ambientale di cui all'art. 59 comma 2/2 tranne che in casi di edifici irrecuperabili per ragioni igienico-statiche da valutarsi con adeguata documentazione in sede di Commissione Edilizia.

Art. 33 - ZONE 'B' e 'C' PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE

1 - Le zone residenziali sono costituite da abitazioni alle quali si integrano attività commerciali, produttive e di servizio compatibili

2 - Le zone residenziali si articolano in

- "B speciale" di cui all'art. 34
- "B1" di cui all'art. 35
- "B2" di cui all'art. 36
- "B3" di cui all'art. 37
- "B4" di cui all'art. 38
- "C" di cui all'art. 40

3 - Gli usi complessivamente ammessi, gli interventi, gli indici, i parametri e le modalità di attuazione sono previsti nello specifico articolo di zona.

Art. 34 -ZONA RESIDENZIALE DI TUTELA DELL'IMPIANTO MORFOLOGICO - "B Speciale" –
Sostituito con delibera C.C. n. 15 del 18/03/2002

1. La zona residenziale "B Speciale" é una zona di antico impianto che pur avendo indici di utilizzazione simili alla zona "A" non presenta una edificazione di particolare pregio architettonico, ma un tessuto edilizio misto di vecchio e nuovo impianto dalle caratteristiche morfologiche particolari.
2. Usi Previsti :
 - UI-U2-U3-U4-**U 6.1** - U7-U10-U15-U18-U19 senza limitazioni
 - **U 6.2, U 6.3 solo se previste in strumenti o accordi di scala sovracomunale**
 - U11 esclusi servizi per l'auto
 - U12 se di carattere laboratoriale, purché compatibile con la residenza, fino ad un limite massimo complessivo di Su di 150 mq.
 - U22 solo se indispensabile all'urbanizzazione.
 - AG8 limitatamente agli edifici già rurali alla data di adozione della Variante di Assestamento 1995 e solo per le attività compatibili con la residenza.
3. Interventi ammessi :

Recupero : M1-M2-R2-R3
R4 secondo la seguente disposizione :
per unità immobiliari esistenti alla data di adozione del
P.R.G. con S.u.a.

 - fino a 75 mq = aumento "una tantum" del 50%
 - da 75 mq a 100 mq = aumento "una tantum" del 35%
 - oltre i 100 mq = aumento "una tantum" del 20%

Nuova costruzione : NC1 con la possibilità di aumento "una tantum" come definito per l'intervento R4.
4. Modalità di attuazione :

Intervento edilizio diretto o piano di recupero.
5. Indici e Parametri
 - H max = 7,00 mt.
 - Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti Norme e all'art. 43-44 del Regolamento Edilizio.
 - Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 25 delle presenti Norme.
6. Prescrizioni Particolari :
 - a) in caso di intervento di sostituzione edilizia NC1 l'Amministrazione Comunale può richiedere il rispetto delle stesse prescrizioni per le zone B1 - art. 35 comma 6-a).
 - b) Nel recupero e ampliamento di edifici esistenti la Amministrazione Comunale può richiedere il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 32 delle presenti Norme (Prescrizioni particolari per il recupero degli edifici di interesse tipologico-ambientale).
 - c) Per le destinazioni non residenziali la S.u.a. si quantifica per analogia.
 - d) L'intervento tipo R4 deve essere teso al riordino di tutta l'area scoperta di pertinenza e quindi in via prioritaria l'ampliamento deve essere accorpato, ove possibile, all'edificio principale.
 - e) Sono possibili accorpamenti di vani accessori isolati all'interno della stessa area o di aree contigue.
 - f) L'Amministrazione Comunale può richiedere l'adeguamento ad eventuali prescrizioni in materia di recinzioni e pavimentazioni delle aree di pertinenza.
 - g) Sono ammesse altezze maggiori al fine di conseguire l'allineamento alle falde o alla linea **di gronda degli edifici adiacenti.**

Art. 35 – ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B1

Sostituito con delibera C.C. n. 15 del 18/03/2002

1. La zona residenziale di completamento urbano "B1" é una zona parzialmente edificata, suscettibile di processi di trasformazione dell'esistente oltre che di interventi di nuovo impianto nelle zone inedificate.

2. Usi Previsti :

- U1-U4-**U6.1**U7-U10-U11-U14-U15-U16-U18-U19-U20-U22
- U2-U3-U6-U17 solo in casi di recupero e ampliamento entro gli indici di zona
- **U6.2, U6.3 solo se previste in strumenti o accordi di scala sovracomunale**
- U12 se di carattere laboratoriale, purché compatibile con la residenza, fino ad un massimo complessivo di Su di mq. 150.
- AG8 limitatamente agli edifici già rurali alla data di adozione della Variante di assestamento 1995 e solo per le attività compatibili con la residenza.

3. Interventi ammessi :

- Recupero : M1–M2-R2-R3
- Nuova costruzione : NC2-NC3-NC4
NC1 fino ad un massimo di 3 mc/mq.

4. Modalità di attuazione :

Intervento edilizio diretto

5. Indici e Parametri :

- If = 1.8 mc/mq
- H max = 8.50 mt.
- Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti Norme e all'art. 43-44 del Regolamento Edilizio
- Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 25 delle presenti Norme.

6. Prescrizioni particolari :

- a) In caso di interventi di nuova costruzione l'Amministrazione Comunale può richiedere il rispetto di particolari prescrizioni tese alla risoluzione di problemi di viabilità.
- b) Per le attività artigianali e commerciali U5 – U11 – U12 esistenti alla data di adozione del P.R.G. è consentito il consolidamento e l'ampliamento fino al raggiungimento del 50% di copertura del lotto di pertinenza nel rispetto delle seguenti condizioni;
 - l'ampliamento non deve dar luogo a nuove unità immobiliari o ad attività diverse da quelle già insediate.
 - il lotto di pertinenza deve risultare facente parte della costruzione da ampliare da atto registrato in data antecedente a quella di adozione del P.R.G.; il volume complessivo (esistente + ampliato) non deve comunque superare i 3 mc/mq.
 - il rispetto di eventuali prescrizioni che l'Amministrazione Comunale può dare in materia di sistemazione e recinzione delle aree scoperte di pertinenza (schermature di verde, pavimentazioni, ecc...).
- c) In deroga all'indice di edificazione del presente articolo sono consentiti ampliamenti minimi riguardanti unicamente adeguamenti per servizi igienici e impianti tecnici (riscaldamento, ascensori, ecc..) e sopraelevazioni al fine di ottenere per i soli vani residenziali esistenti, altezze medie interne regolamentari;
- d) Ai fini del riordino delle aree cortilive, negli interventi di demolizione e ricostruzione di autorimesse e vani accessori all'abitazione, possono essere derogati i distacchi minimi tra edifici e dai confini di cui agli artt. 43-44 del Regolamento Edilizio, fatto salvo il minimo prescritto dal Codice Civile.
- e) Negli interventi tipo NC2-NC3 e NC4 gli spazi liberi permeabili del lotto di pertinenza devono comunque essere non inferiori al 30% della superficie totale.
- f) In deroga ai distacchi stradali prescritti all'art.43 del Regolamento Edilizio, é consentito l'allineamento con gli edifici adiacenti o in casi particolari l'allineamento sul ciglio.

g) Si prescrive il mantenimento ed il completamento delle cortine edilizie esistenti al fine di tutelare l'impianto tipologico e morfologico delle zone in oggetto.

Art. 36 - ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO URBANO - B2

1 - La zona residenziale di consolidamento urbano "B2" é una zona ad insediamento ormai stabilizzato; è suscettibile di processi di ristrutturazione e ampliamento delle unità edilizie esistenti, oltre che a trasformazioni delle destinazioni d'uso proprie delle aree centrali.

2 - Usi previsti

Come zona B1

3 - Interventi ammessi

- Recupero M1-M2-R2-R3
- Nuova costruzione NC1-NC2-NC3-NC4

4 - Modalità di attuazione

- Intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici di zona
- Piano Particolareggiato nel caso di superamento dell'indice di zona.

5 - Indici e parametri

If= 2,4 mc/mq aumentabile fino a 5 mc/mq con Piano Particolareggiato.

H max= 10,50 mt.

Distacchi = secondo quanto prescritto all'art.16 delle presenti Norme e all'art.43-44 del Regolamento Edilizio

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art.25 delle presenti Norme

6 - Prescrizioni particolari

a) Valgono le stesse prescrizioni di cui all'art.35 comma 6

b) Con la sola esclusione del comparto contrassegnato dalla sigla B2a è ammesso nelle zone B2 l'intervento con Piano Particolareggiato.

Esso può interessare l'intero isolato o uno stralcio funzionale alla scala dello intervento, ovvero al grado di necessità di rapportarsi all'intorno. Qualora l'ambito del Piano comprenda aree a destinazione pubblica è consentito prevederne una diversa collocazione, ferma restando la dotazione dello standard previsto, nel rispetto delle procedure di cui all'art.3 della L.R. 46/88.

c) Il Piano Particolareggiato non è richiesto in caso di superamento dell'indice di zona limitatamente ad interventi riguardanti singoli edifici inseriti in cortine edilizie continue al fine di uniformare le altezze in gronda.

Art. 37 - ZONA RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - B3

1 - La zona residenziale di riqualificazione urbana "B3" è una zona ad insediamento consolidato con indici di utilizzazione del suolo superiori a 3 mc./mq.

Tale zona è suscettibile di processi di trasformazione delle destinazione d'uso proprie delle aree centrali.

2 - Usi previsti

Come zona B1

3 - Interventi ammessi

- Recupero M1-M2-R2-R3
- Nuova costruzione NC1-NC2-NC3-NC4

4 - Modalità di attuazione

- Intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici di zona

- Piano Particolareggiato in caso di superamento dello indice di zona.

5 - Indici e parametri

If = 3 mc/mq aumentabile fino a 5 mc/mq con Piano Particolareggiato.

H max = 13,50 mt

Distanze = secondo quanto prescritto all'art.16 delle presenti Norme e all'art.43-44 del Regolamento Edilizio

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art.25 delle presenti Norme.

6 - Prescrizioni particolari

Come zona B2.

Art. 38 - ZONA DI CONSOLIDAMENTO IN TERRITORIO AGRICOLO - B4

Sostituito con delibera C.C. n. 15 del 18/03/2002

1. Le zone residenziali in territorio agricolo sono agglomerati di edifici nati in proseguimento o al di fuori dei centri abitati, suscettibili di trasformazione attraverso processi di razionalizzazione dell'esistente.

2. Usi Previsti :

- AG6-AG7-AG8
- U1-U2-U4-U5-U7-U10-U11-U15-U19-U22
- **U6.2, U6.3 solo se previste in strumenti o accordi di scala sovracomunale**
- U12 per un massimo di 150 mq di Su.
- AG8 limitatamente agli edifici già rurali alla data di adozione della Variante di assestamento 1995 e solo per le attività compatibili con la residenza.

3. Interventi ammessi :

- Recupero : M1-M2-R2-R3
- R4 "una tantum" del 30% del volume esistente alla data di adozione del P.R.G., con un minimo ammissibile di 150 mc., purché non venga superato l'indice fondiario di 3 mc/mq.
- Nuova costruzione : NC1 con la possibilità di aumento "una tantum" come definito per l'intervento R4.

4. Indici e Parametri :

H max = 8,50 mt

Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti Norme e all'art. 43-44 del R.E

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 25 delle presenti Norme .

5. Modalità di attuazione :

Intervento edilizio diretto.

6. Prescrizioni Particolari :

Valgono le stesse prescrizioni della zona B1 - comma 6-b.

Art. 39 - ZONA DI TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO - VERDE PRIVATO

1 - la zona a "verde privato" é una zona scarsamente edificata, che garantisce la qualità dell'ambiente urbano per la presenza di essenza arboree da mantenere e/o incentivare.

2 - Usi Previsti :

Sono ammesse, oltre alla U.16 - attrezzatura per il verde, tutte le destinazioni d'uso delle zone immediatamente confinanti nel rispetto del successivo comma 3.

3 - Interventi ammessi :

Recupero : M1-M2-R2-R3

Nuova costruzione NC2-NC3-NC4 come costruzioni accessorie agli usi previsti al comma 2 sia in contiguità con gli edifici delle zone limitrofe che isolati nella zona verde.

4 - Indici e Parametri :

Uf= 0,20 mq/mq con un massimo di mq 150.

H max = in analogia con le zone confinanti

Distanze= secondo quanto prescritto all'art 16 delle presenti Norme e all'art. 43-44 del Regolamento Edilizio

5 - Modalità di attuazione:

Intervento edilizio diretto.

6 - Prescrizioni Particolari :

a) Sono ammessi trasferimenti della superficie utile realizzabile dal verde privato alle zone contigue per unificare e meglio organizzare gli spazi liberi e il verde; tali trasferimenti costituiscono vincoli di inedificabilità da registrarsi a norma di legge.

b) Le nuove piantumazioni nelle aree del presente articolo dovranno attenersi a quanto disposto dall'art.54 (SPECIE ARBOREE CONSIGLIATE) delle presenti Norme.

c) E' ammessa la creazione di accessi carrabili purchè non comporti l'eliminazione di essenze arboree di pregio.

d) Qualora la presente zona sia limitrofa ad aree soggette a piani urbanistici attuativi valgono le norme di carattere estetico-tipologico specifiche del piano particolareggiato anche per la zona oggetto del presente articolo.

Art. 40 -ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE URBANA (ZONA C)

Sostituito con delibera C.C. n. 15 del 18/03/2002

1. La zona residenziale di espansione urbana é una porzione di territorio in cui viene previsto un insediamento prevalentemente residenziale di nuovo impianto.

2. Si articola in sottozone:

- C1, qualora rappresenti un rilevante significato per l'integrazione delle diverse parti dell'ambiente urbano.
- C2, qualora abbia modesta rilevanza nei processi di espansione urbana.
- P.E.E.P. individuato da apposito perimetro in cartografia di P.R.G.

3. Usi previsti:

- U1-U3-U4-**U6.1**-U7-U10-U15-U16-U19-U22
- **U6.2 E U6.3 solo se previste in strumenti o accordi di scala sovracomunale**
- U11 esclusi servizi per veicoli a motore.
- U12 se di carattere laboratoriale, fino ad un massimo complessivo di S.u. di mq. 150 e purché compatibile con la residenza e la tipologia dell'edificio.

4. Interventi ammessi:

- Recupero : M1-M2-R2-R3 in edifici eventualmente esistenti purché con usi compresi fra quelli ammessi al comma 3 del presente articolo.
- Nuova costruzione :NC2-NC3-NC4 nel rispetto dell'indice territoriale complessivo.

5. Modalità di attuazione :

C1 - Piano Particolareggiato

C2 - Intervento Edilizio diretto con convenzione relativa alle modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

6. Indici e Parametri :

It	=	variabile come indicato in cartografia di P-R.G., e negli elaborati del P.E.E.P.
H max	=	8.50 mt. salvo diverse altezze stabilite dallo strumento urbanistico per particolari soluzioni planivolumetriche.
S1+S2	=	- strade : secondo necessità con larghezza minima nelle C1 e nel P.E.E.P. ml. 10.00. - standard: C1 e P.E.E.P = 30 mq./100 mc. di cui 5 mq. minimo per parcheggi. C2 = specifici per ogni destinazione d'uso.
Sm	=	Intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standard.
Distanze	=	secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti Norme e all'art.43-44 del Regolamento Edilizio.

7. Prescrizioni particolari:

a) Le indicazioni ideogrammatiche riportate in cartografia (percorsi pedonali ciclabili, collegamenti carrabili, piazzole di ritorno) indicano le principali necessità urbanistiche delle aree di espansione quindi dovranno essere rispettate in senso generale; piccole variazioni di localizzazione potranno essere apportate dal progetto esecutivo.

b) Per verde attrezzato può essere computato anche il percorso pedonale interno e il verde di arredo stradale.

c) Le quote di superfici relative allo standard vanno attrezzate e cedute all'Amministrazione Comunale

Art.41 – ZONE “D” PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: DEFINIZIONI E ARTICOLAZIONI

Sostituito con delibera C.C. n. 15 del 18/03/2002

1. La zona “D” per insediamenti produttivi è una zona destinata agli edifici ed alle attrezzature per l'attività artigianale, industriale e commerciale esistenti o di nuovo impianto.
2. Si articola in zone:
 - “D” esistente di cui all'art. 42
 - “D” speciale di cui all'art. 43
 - “D” di completamento di cui all'art.44
 - “D” di espansione tipo D1 – D2 – D4 – D5 – D6 – D7 di cui all'art. 45
3. Gli usi previsti gli interventi ammessi gli indici, i parrametri, le modalità di attuazione e gli standard sono previsti nello specifico articolo di zona.
4. Le industrie nocive di prima e seconda classe, definite tali dalle leggi in vigore all'adozione del P.R.G., in cui non si possono ridurre le cause di nocività con interventi tecnici e tecnologici adeguati, possono insediarsi nelle zone agricole normali di tipo E1, solo previa variante specifica al P.R.G., secondo le procedure prescritte dalla L.R. 47/78 e successive modifiche; tale variante stabilirà indici e norme volte alla salvaguardia degli insediamenti limitrofi.

ART. 42 – ZONA PRODUTTIVA DI RIQUALIFICAZIONE “D ESISTENTE”

Sostituito con delibera C.C. n. 15 del 18/03/2002

1. La zona produttiva urbana “D esistente” è un’area in cui sono insediate attività produttive da riqualificare per essere congruenti con le finalità del nuovo P.R.G., aree produttive cioè da consolidare attraverso interventi di ristrutturazione urbanistico-edilizie.

2. Usi previsti

- U.1 solo di pertinenza all’attività insediata
- U.2 – U.3 – U.4 – U.5 – U.6.1 – U.7 – U.8 – U.9 – U.10 – U.11 – U.12 – U.14 – U.15 – U.16 – U.17 – U.18 – U.19 – U.20 – U.20 – U.23
- AG.5 e AG.7 qualora preesistenti
- U.6.2 e U.6.3 solo se previste in strumenti o accordi di scala sovracomunale

3. Interventi ammessi

- Recupero: M1 – M2, R3 – R4 con prescrizioni particolari di cui al successivo comma 6
- Nuova costruzioni : NC2-NC3 con prescrizioni particolari di cui al successivo comma 6.

4. Modalità di intervento

- Intervento edilizio diretto qualora l’intervento riguardi un’unica azienda
- Progetto unitario di sistemazione dell’intera area qualora si frazioni in più aziende l’area esistente alla data di adozione del P.R.G.
- Piano particolareggiato qualora l’intervento interessi un’area superiore a 10000 mq.

5. Indici e parametri

Uf= 0,70 mq./mq.

Hmax = 8,50 mt. salvo deroghe particolari per elementi tecnologici o usi direzionali-ricettivi

Superficie minima di intervento = intera area individuata in cartografia o stralcio funzionale, subordinato ad un progetto unitario di cui al comma 4.

Distanze= secondo quanto prescritto all’art. 16 delle presenti Norme e agli artt. 43-44 del Regolamento Edilizio.

Parcheggi= secondo quanto prescritto all’art.25 delle presenti Norme in caso di intervento edilizio diretto.

6. Prescrizioni particolari

a) L’intervento di recupero R3 è ammesso alle seguenti condizioni:

- 1) con mantenimento dell’attività insediata al momento di adozione del P.R.G., è subordinato alla presentazione di un progetto di insieme riferito all’intera area di pertinenza teso alla riqualificazione della configurazione esterna all’area (recinzioni, alberature, ecc...) e riordino della viabilità interna.
- 2) con variazione della attività insediata al momento di adozione del P.R.G. (cambio d’uso, frazionamento, ecc..) è subordinato alla verifica dell’esistenza delle quote di parcheggio di cui all’art.25 delle presenti Norme.

b) L’intervento di ampliamento R4 è ammesso limitatamente al 10% della su esistente al momento di adozione del P.R.G. e solo per mantenimento dell’attività già insediata, alle stesse condizioni dell’intervento R3 (miglioria dell’area);

c) L’intervento di sostituzione edilizia tipo NC2 è ammesso solo per gli usi previsti al comma 2.

d) La predisposizione di un Piano Particolareggiato riferito ad aree della stessa proprietà a destinazione produttiva anche non contigue, consente il superamento dell’indice di zona e il superamento dell’altezza massima ammissibile nel rispetto della su complessivamente consentita.

Art.43 – ZONA PRODUTTIVA DI TRASFORMAZIONE “D speciale”

Sostituito con delibera C.C. n. 15 del 18/03/2002

1. La zona produttiva urbana “D speciale” è un’area in cui sono insediate attività produttive non più congruenti alle finalità del P.R.G, suscettibile di trasformazione attraverso processi di ristrutturazione urbanistico – edilizia e variazione d’uso.

1. Usi previsti:

- U1 limitatamente al 50% della Su realizzabile
- U.2 - U.3 - U.4 - U.6.1 - U.7 - U.10 - U.15 - U.16 - U.17 - U.18 - U.19
- U.11 – U.12 in quote tali da non alterare la caratteristica terziario – commerciale della zona e purché compatibili con la residenza.
- U.14 esclusi i servizi per l’auto.
- U.6.2 solo se esclusi i servizi per l’auto
- U.6.3 solo se esclusi i servizi per l’auto
- **U6.2 e U6.3 solo se previste in strumenti o accordi di scala sovracomunale**

2. Interventi ammessi:

- Recupero: secondo quanto prescritto all’art.42.
- Nuova costruzione: NC2 – NC3 solo per gli usi previsti dal presente articolo.

3. Modalità di attuazione:

Secondo quanto prescritto all’art.42 per la zona “D esistente”.

4. Indici e parametri:

Uf = 1,00 mq/mq

H max = 9,50 mt

Distanze = secondo quanto prescritto all’art.16 delle presenti Norme e agli artt.43 – 44 del Regolamento Edilizio.

Parcheggi = secondo quanto prescritto all’art.25 delle presenti Norme.

5. Prescrizioni particolari:

- a) Come per la zona produttiva di riqualificazione “D esistente”;
- b) Negli interventi di tipo NC2 ed NC3 gli spazi liberi permeabili del lotto di pertinenza devono comunque essere non inferiori al 30% della superficie totale.

Art. 44 - ZONA PRODUTTIVA "D" di completamento.

Sostituito con delibera C.C. n. 15 del 18/03/2002

Sostituito con delibera G.P. n. 7 del 14/01/2003

1. La zona produttiva' urbana di completamento é un'area parzialmente edificata a prevalente destinazione artigiana le industriale suscettibile di consolidamento e integrazione di attività analoghe alle esistenti.

2. Usi Previsti :

- U1 solo di pertinenza alle attività insediate.
- U4- U5-**U6.1**-U7-U8-U10-U11-U12-U13-U14-U15-U16-U18-U21-U22-U23
- **U 6.2 e U 6.3 solo se previste in strumenti o accordi in scala sovracomunale**
- AG5 - AG7

3. Interventi ammessi :

- Recupero : M1-M2-R3
- Nuova Costruzione : NC2-NC3-NC4

4. Modalità di intervento:

- Intervento Edilizio Diretto.

5. Indici e Parametri :

- Uf = 0,65 mq/mq
- Hmax = 10,00 mt. salvo altezze superiori dovute ad esigenze tecniche.
- Distanze = secondo quanto prescritto all'art.16 delle presenti Norme e all'art. 43-44 del Regolamento Edilizio.
- Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 25 delle presenti Norme in caso di intervento edilizio diretto.

6. Prescrizioni Particolari :

- a) E' sempre ammessa la presenza di abitazioni alle seguenti condizioni:
- l'alloggio non sia superiore a 200 mq. di Su per ogni azienda;
 - qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare del titolare che collabori alla conduzione dell'azienda sono consentiti due alloggi;
 - qualora l'azienda sia superiore a 3000 mq. di Sf, è ammesso un ulteriore alloggio per esigenze aziendali.
- b) Sono ammesse tettoie di copertura dei parcheggi interni lungo i confini laterali e posteriori nel rispetto degli arretramenti stradali, salvo soluzioni planivolumetriche unitarie all'interno dei Piani Particolareggiati.
- c) Qualora la "zona produttiva D di completamento" sia limitrofa a zone di interesse ambientale o zone di tutela dei fiumi (zone agricole E3 e E4), le quote di verde e parcheggio pubblico richieste dall'art. 25 dovranno essere realizzate in prossimità di queste e l'Amministrazione comunale può richiedere particolari sistemazioni sia delle pavimentazioni, che dovranno essere il più possibile permeabili, che delle alberature.

ART. 45 - ZONA PRODUTTIVA “D di espansione ”

Sostituito con delibera C.C. n. 19 del 17/04/2001 e delibera C.C. n. 15 del 18/03/2002

1 - La zona produttiva di espansione è un'area destinata ad insediamenti artigianali, industriali e commerciali di nuovo impianto.

2. Si articola in quattro sottozone

- D1 - per insediamenti misti.
- D2 - per servizi e attrezzature al servizio della grande viabilità
- D3 - per demolitori di auto.
- D4 - per allevamenti industriali.
- D5 - **per medie e grandi strutture di vendita o attività produttive compatibili con la residenza**
- D6 - per attività di conservazione e lavorazione di prodotti agricoli e zootecnici che dimensionalmente eccedono i limiti fissati dall'uso agricolo AG5,
- D7 - per attività di allevamento e addestramento cavalli per non più di 10 capi.
- **D8 – per depositi a cielo aperto**

3. Usi Previsti :

- D1 : secondo quanto prescritto per la zona “D di completamento” di cui all’art. 44.
- D2 : U 1: solo di pertinenza alle attività insediate, con le prescrizioni particolari di cui al comma 6a) dell’art.44, limitatamente alle aree contigue ad insediamenti residenziali esistenti.
U2- U4-**U6.1**-U7-U11-U14~U16-U21-U22.
- D3 : esclusivamente per demolitori di auto.
- D4 : AG1-AG2-AG3-AG4-AG5-AG7-AG10-AG11.
U11-U12-U16 qualora siano integrati nel progetto complessivo dell’azienda.
- D5 : **U6.1** U8-U11-U14-U18~U19-U21-U22-U23
U 6.2 e U 6.3 solo se previste in strumenti o accordi di scala sovracomunale
U1 in tali quote da non alterare la caratteristica funzionale della zona.
U12 purché di tipo laboratoriale, fino ad una S.u. massima di mq. 150
- D6 : U1 limitatamente alle esigenze di custodia, U10 limitatamente agli uffici dell’azienda, U12 e U13 limitatamente alle attività specifiche della sottozona.
- D7 : U1 limitatamente alle esigenze di custodia, U10 limitatamente agli uffici dell’azienda, AG2, AG3 nei limiti descritti al punto 2.
- **D8 : secondo quanto prescritto per la zona “D di completamento” di cui all’art. 44.**

4 - Interventi ammessi :

- Recupero : M1-M2-R3; R4 purché l’uso sia fra quelli previsti al comma 3 e non superiore al 20% della Su esistente
- Nuova costruzione : NC2-NC3-NC4

5- Modalità di attuazione :

- D1 - Piano Particolareggiato
- D2 - Intervento edilizio diretto con progetto unitario di sistemazione di tutta l'area e convenzione relativa alle modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione.
Piano Particolareggiato qualora l'intervento interessi un'area superiore a 10,000 mq.
- D3 - Intervento edilizio diretto come D2
- D4 - Piano Particolareggiato
- D5 - Intervento edilizio diretto come D2, Piano Particolareggiato qualora l'intervento interessi un'area superiore a 10.000 mq.
- D6 - Intervento edilizio diretto come D2.
- D7 - Intervento edilizio diretto come D2.
- **D8 – Intervento edilizio diretto con progetto unitario di sistemazione di tutta l’area e convenzione relativa alle modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione.**

6. Indici e Parametri :

Ut = 0,45 mq/mq per D1

0,65 mq/mq per D2

0,20 mq/mq per D3

0,30 mq/mq per D4

0,60 mq/mq per D5

0.45 mq/mq per D6

0.10 mq/mq per D7

0.00 mq./mq. per D8

- H max = secondo quanto prescritto all'art.44 - H. 10,50 mt. nelle D5, H =11 mt. nelle D6 con deroga fino ad H=15mt. per particolari esigenze tecniche.
- S1+S2 per D1 = - strade interne secondo necessità con larghezza minima di ml 10,00;
 - standard : 5% di St per parcheggi 10% di St per verde.

Ap secondo quanto previsto all'art. 25 delle presenti Norme.
- S1+S2 per D2 = - strade interne secondo necessità
 - standard : per i parcheggi e il verde vedi art.25 delle presenti Norme, per le quote relative agli usi specifici, da prevedere comunque di uso pubblico, ma di proprietà privata.
- S1+S2 per D3 = - strade interne secondo necessità.
- D4,D6,D7 - standard : 5% di St per parcheggi di uso pubblico, ma proprietà privata 10% di St. per verde di arredo e schermatura perimetrale di uso pubblico, ma proprietà privata.
- S1+S2 per D5 = - strade interne secondo necessità
 - standard : per i parcheggi e il verde vedi art.25 delle presenti Norme.
- Sm = - intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standard.
- Distanze = - secondo quanto prescritto all'art.16 delle, presenti Norme e all'art. 43-44 del Regolamento Edilizio, con un minimo dal ciglio stradale di ml.10,00.
- Distanze Per D4 = - secondo quanto prescritto all'art.60 per gli usi AG3 e AG4 relativamente alle strutture che ospitano gli animali; per le altre strutture resta valido quanto prescritto nel Regolamento Edilizio.
- Distanze Per D7, D8 = - ml. 10 da tutti i confini.

7 - Prescrizioni Particolari :

- a) Valgono le stesse prescrizioni dell'art.44 comma 6
- b) Le distanze dalle strade di interesse sovracomunale possono essere concordate tramite Piano Particolareggiato, con gli Enti interessati (Comune , Provincia, ANAS, ecc..).
- c) Le zone industriali di espansione in fase di attuazione, individuate nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia e i cui piani di attuazione sono già stati approvati e convenzionati, sono regolamentate dalle specifiche convenzioni e norme di attuazione, fatta salva la possibilità di adeguamento agli indici fondiari previsti nell'articolo precedente, qualora siano fissati limiti inferiori.
- d) Qualora alla zona "D1" si sovrapponga la zona "E4", tali zone concorrono comunque alla formazione della capacità edificatoria, ma risultano inedificabili.
- e) Qualora la zona "D5" sia limitrofa a zone di interesse ambientale o di tutela dei fiumi (zone agricole E3 e E4) le quote di verde e parcheggi richieste dall'art.25 dovranno essere realizzate in prossimità di queste e l'Amministrazione Comunale può richiedere particolari sistemazioni sia delle pavimentazioni che delle alberature.
- f) I percorsi pedonali interni ed il verde di arredo stradale concorrono alla determinazione dello standard di verde pubblico attrezzato.
- g) Tutti gli usi previsti nelle zone D2, ad esclusione di quelle contigue ad insediamenti residenziali, si intendono complementari all'attività di distribuzione di carburante e potranno quindi essere concessi solo subordinatamente all'impianto di distribuzione stesso.
- h) per le zone 8 sono ammessi volumi tecnici quali, cabine di trasformazione, box antincendio, cabine elettriche e ammissibili, connessi agli impianti a rete previsti, qualora

richiesti dagli enti o autorità competenti. E' ammessa la collocazione di strutture mobili tipo container per l'alloggio del custode, con esclusione di manufatti richiedenti fondazioni stabili.

Art. 46 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO

1 - Le zone destinate alla viabilità comprendono

- le strade;
- i nodi stradali;
- i parcheggi
- le fasce di rispetto

2 - Nella zona destinata alla viabilità, l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali con le relative fasce di rispetto, degli spazi di sosta e parcheggio, ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle relative opere; i progetti esecutivi approvati sostituiscono a tutti gli effetti le indicazioni del P.R.G. e riadeguano le fasce di rispetto; in assenza del progetto esecutivo, l'indicazione del P.R.G. è vincolante nei confronti degli Interventi edilizi.

3 - Le strade sono classificate come segue

3.1) Strade di grande comunicazione con funzione nazionale:

per D.M. 1-4-68 sono da considerarsi del tipo B la

- Superstrada E7-E55
- SS. 16

fasce di rispetto ml.= 40,00.

3.2) Strade di media importanza con funzione prevalentemente regionale o interprovinciale

per DM. 1-4-68 sono da considerarsi del tipo C

- Strada Statale 495
- Strada provinciale Filo-Longastrino

fascia di rispetto ml.= 30,00

3.3) Strade di interesse locale con funzione intercomunale o comunale

per D.M. 1/4/68 sono da considerarsi del tipo D tutte le strade provinciali non comprese nel Tipo C e tutte le strade comunali

fascia di rispetto ml.= 20,00

3.4) Fuori dai centri abitati in tutte le strade interpoderali private sussisterà l'obbligo di rispettare la distanza minima dal ciglio stradale di ml. 10 per le nuove costruzioni.

4 - Usi Previsti

a) Le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate esistenti, parcheggi, percorsi pedonali ciclabili.

b) In tutte le aree è consentita la destinazione U21 distributori di carburante, la sistemazione "a verde" nonché lo svolgimento di attività agricole compatibilmente con la sicurezza stradale.

c) Sono consentiti altri usi urbani o agricoli in edifici esistenti secondo quanto prescritto al comma 3-a del successivo articolo 47, in analogia con gli usi delle zone agricole limitrofe

5 - Interventi ammessi

Recupero: M1-M2-R1-R2-R3-R4.

L'intervento tipo R4 si intende pari al 20 % della superficie utile esistente al momento dell'adozione del P.R.G.; tale ampliamento dovrà collocarsi in modo tale da non diminuire il distacco minimo originario e non peggiorare le condizioni di visibilità; potranno essere ammessi innalzamenti minimi al fine di raggiungere altezze interne regolamentari dei vani abitabili o agibili.

Nuova costruzione: non ammessa

6 - Prescrizioni Particolari

a) All'esterno dei centri abitati le aree comprese all'interno della fascia di rispetto stradale concorrono alla determinazione della capacità insediativa dell'azienda agricola, nei modi e con i limiti fissati all'art.60 delle presenti Norme.

b) All'interno dei centri abitati gli elaborati grafici del P.R.G. individuano i casi in cui, pur non

essendo prevista una vera e propria zona di rispetto stradale, vengono fissati i limiti di inedificabilità a protezione del nastro stradale; tali aree concorrono alla determinazione della capacità insediativa della zona di cui fanno parte.

c) Alle distanze minime da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

d) Per le strade di cui al comma 3.3 e 3.4 debbono essere rispettati gli arretramenti dati dalle rispettive fasce di rispetto anche in assenza della rappresentazione grafica delle stesse.

Art. 47 - ZONA FERROVIARIA E FASCIA DI RISPETTO

1 - La zona ferroviaria è destinata alla realizzazione di nuove linee ferroviarie, all'ampliamento ed alla riqualificazione di quelle esistenti ed alla realizzazione e recupero degli impianti, delle attrezzature e degli immobili funzionali all'esercizio del trasporto ferroviario; tali attività si sviluppano sulla base di quanto previsto dalle Norme e dai Regolamenti delle FF.SS.

2 - L'indicazione grafica, nel P.R.G, delle linee ferroviarie dei raccordi e delle altre infrastrutture ferroviarie, ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle relative opere; in assenza del progetto esecutivo, l'indicazione del P.R.G. è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

3 - Usi consentiti ed interventi ammessi

a) Nelle fasce di rispetto fuori dai centri abitati oltre a tutti gli impianti tecnici necessari al funzionamento della viabilità ferroviaria sono consentiti gli usi urbani o agricoli ammissibili negli edifici esistenti della zona agricola limitrofa.

b) Nelle fasce di rispetto non sono consentite nuove costruzioni ma solo interventi di recupero tipo M1-M2-R2-R3 e R4 limitatamente al 20% della Su esistente all'adozione del P.R.G., come "una tantum", qualora sia consentito dall'Ente di Gestione specifico della linea ferroviaria, nel rispetto delle eventuali prescrizioni derivanti dalla classificazione degli edifici di interesse ambientale.

c) All'interno dei centri abitati nella fascia di rispetto di ml. 30, Indicate in cartografia con linea tratteggiata, sono ammessi interventi secondo gli indici di zona qualora l'Ente di gestione della linea ferroviaria lo consenta; tali fasce concorrono alla determinazione dell'indice di zona.

ART. 48 ZONA PER ATTREZZATURE URBANO TERRITORIALI (Zona F)

Sostituito con delibera G.R. n. 1666 del 23/09/1997

1- La zona per attrezzature urbano territoriali è destinata ad attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo- di scala sovracomunale.

2- La zona F si articola in 5 sottozone:

F1 - funzioni scolastiche superiori - sanità

F2 - funzioni amministrative

F3 - funzioni ricreative - sportive

F4 - funzioni tecnologiche (individuate in cartografia dalla lettera "T" nei casi di impianti esistenti)

F5 -funzioni di radio-trasmissione

3. Usi previsti:

F1 : U7-U17-U18-U20-U23

U1-limitatamente all' alloggio del custode con un massimo di. 150 mq.di Su.

F2 : U8-U14-U18-U19-U22-U23

U1 in quote tali da non alterare la caratteristica direzionale della zona.

F3 : U14-U16-U23

U1 - come F1

F4 : U22-U23

U1 - in proporzione alle esigenze della specifica attrezzatura,
F5 : U22-U10- per quanto necessario all'impianto
U1- come F1, con un massimo di mq. 100

4. Interventi ammessi.

Recupero: M1-M2-R2-R3-R4 limitato al 20% della S.u. esistente alla data di adozione del P.R.G.
Nuova costruzione: NC2-NC3-NC4.

5. Modalità di intervento:

In aree inferiori a 10.000 mq.: intervento edilizio diretto in aree superiori a 10.000 mq. Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica; intervento edilizio diretto, con progetto generale sull'intera sottozona per F5.

6. Indici e parametri:

Uf per F1 = 1,00 mq/mq
F2 e F4 = 0,60 mq/mq
F3 = 0,03 mq/mq
F5 = 0,003 mq/mq oltre l'esistente
H max = 10,50 mt. salvo costruzioni particolari.
Parcheggi = secondo quanto prescritto dall'art. 25 delle presenti Norme;
per F5 di uso pubblico, ma di proprietà privata.
Distanze = secondo quanto prescritto dall'art. 16 delle presenti Norme e
all'art.43-44 del Regolamento Edilizio.
Sm = intera superficie indicata in cartografia o stralcio funzionale.

7 - Prescrizioni particolari :

a) L'Amministrazione Comunale con delibera del Consiglio Comunale ha facoltà di variare le destinazioni specifiche che indicano per quale tipo di attrezzatura ciascuna area vada utilizzata, di scambiare cioè le ripartizioni degli usi di cui al comma 2 del presente articolo, di trasferire eventualmente quote della zona "F" alla zona "G" senza necessità di Variante al P.R.G.
b) Qualora la zona "F" sia limitrofa a zone di interesse ambientale o di tutela dei fiumi (zone agricole E3 e E4) le quote di verde e parcheggi richieste dall'art. 25 dovranno essere realizzate preferibilmente in prossimità di queste.
c) La realizzazione delle attrezzature e degli impianti della sottozona F5 è condizionata ad un intervento di architettura del paesaggio, da realizzarsi all'interno dell'area, ovvero in zone circostanti, nei modi indicati dall'Amministrazione Comunale, nonché agli interventi infrastrutturali funzionali all'insediamento.

Art. 49 - ZONA PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE (Zona G)

1 - La zona per servizi è destinata ai servizi ed alle attrezzature pubbliche di quartiere complementari alla residenza, e più in generale al sistema insediativo di zona, secondo quanto indicato nelle tavole di P.R.G. con la relativa simbologia; tali servizi si articolano in:

- Servizi scolastici fino all'obbligo (nido, materna, elementare e media);
- Attrezzature di interesse comune (socio-sanitarie e civili)
- Attrezzature religiose.

2 - Per la scuola materna, scuola elementare, scuola media e asilo nido si deve intendere il complesso dei servizi relativi ai vari cicli di istruzione fino all'obbligo, comprensivo di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport; per attrezzature sociali si devono intendere le attrezzature pubbliche a carattere socio sanitario ed assistenziale, quali le unità dei servizi sanitari, dei servizi per gli anziani e per i giovani, delle attività associative, ecc...; Per attrezzature civiche si devono intendere le attrezzature pubbliche destinate alla vita collettiva, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei diritti civili; per attrezzature religiose si devono intendere gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura di uso pubblico complementare ad essi.

3 - Previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco può autorizzare una rotazione fra i diversi servizi pubblici purché siano comunque garantite a livello di quartiere o di centro abitato, le dotazioni minime inderogabili di standards urbanistici di cui all'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.

4 - Usi Previsti

U3-U14-U15-U16-U18-U19-U20-U23

U4-U7 in quantità limitate tali da non alterare ma integrare la caratteristica di servizio pubblico della zona.

5 - Interventi ammessi

- Recupero: M1-M2-R1-R2-R3-R4 limitato al 10% della Su esistente all'adozione del P.R.G.
- Nuova costruzione : NC1-NC2-NC3-NC4

6 - Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto

7 - Indici e parametri

Uf= 0,60 mq/mq aumentabile fino a 0,75 mq/mq per gli edifici scolastici nel rispetto delle specifiche leggi vigenti in materia di edilizia scolastica
Hmax= 13,50 mt.
Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art 25 delle presenti Norme
Distanze = secondo quanto prescritto all'art 16 delle presenti Norme e all'art. 43 - 44 del Regolamento Edilizio

Art. 50 - ZONA A VERDE PUBBLICO (ZONA G)

1 - La zona a verde pubblico é destinata ad attrezzature per il gioco lo sport il tempo libero, alla conservazione ed alla creazione di parchi di quartiere.

2 - La zona a verde pubblico si articola in

- verde attrezzato
- verde sportivo (in cartografia individuato dalla lettera "S")

3 - Usi previsti

• verde attrezzato: U14 (con esclusione della quota di Su prevista dall'art.23) - U16

• verde sportivo : U8-U9-U15-U16-U19-U23

U4-U7 in quantità limitate tali da non alterare ma integrare la caratteristica di servizio pubblico della zona

U1 - secondo le necessità della specifica attrezzatura.

U14 - come verde attrezzato

4 - Interventi ammessi

verde attrezzato: Recupero: sono ammessi interventi tipo M1-M2-R1-R2-R3 per edifici eventualmente esistenti.

Nuova costruzione : sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi e ritrovi; tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati, con l'obbligo di sistemare a parco (conservando il verde eventualmente esistente) le aree di pertinenza delle costruzioni stesse che dovranno essere di uso pubblico.

verde sportivo: Recupero: come verde attrezzato

Nuova costruzione : NC2,NC3,NC4.

5 - Modalità di attuazione

- Intervento edilizio diretto per aree inferiori a 10000 mq; progetto unitario con stralcio funzionale per aree superiori a 10000 mq.

6 - Indici e parametri

- Verde attrezzato: Uf =0.02mq/mq
 Hmax =4.00 mt
- Verde sportivo: Uf =0.40 mq/mq
 H max 13.50 mt

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art.25 dell presenti Norme

Distanze = secondo quanto 16 delle presenti Norme e all'art. 43-44 del Regolamento Edilizio

Sm = Intera superficie indicata in cartografia o stralcio funzionale.

Art. 51 - ZONA A PARCO URBANO

1 - La zona a parco urbano é destinata alla creazione di aree verdi di protezione naturalistica, al servizio dell'intero sistema urbano; tale protezione si realizza sia mediante la creazione di aree verdi attrezzate e forestate, sia mediante la semplice conduzione agricola.

2 - Usi consentiti

Sono consentiti gli usi presenti negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.

Variazioni degli usi esistenti possono essere previsti solo con l'adozione del Piano Particolareggiato.

3 - Interventi ammessi

Recupero M1-M2-R2-R3-R4 limitato al 20% della Su esistente alla data di adozione del P.R.G..

Nuova costruzione NC2-NC3-Nc4 con Piano Particolareggiato.

4 - Modalità di intervento

- Intervento edilizio diretto solo per gli interventi di recupero.
- Piano Particolareggiato sull'intera area o uno stralcio funzionale per nuove costruzioni o variazioni d'uso.

5 - Indici e parametri

Gli indici e i parametri saranno decisi dalle norme del Piano Particolareggiato.

Art. 52 - ZONA PER ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI DI CARATTERE COMPLEMENTARE (Zone H)

(stesura modificata con delibera C.C.n° 40 del 15.04.1999, delibera C.C.n° 54 del 30.08.1999 delibera G.P.n° 84 del 29.02.2000, delibera C.C. n. 15 del 18/03/2002)

1 - La zona di cui al presente articolo é una zona destinata ad un insieme di attività di servizio di carattere complementare che pur non rappresentando veri e propri servizi pubblici, svolge un ruolo di supporto delle attività urbane.

2. La zona . "H" si articola in:

- H1 - aree per attrezzature e servizi di carattere complementare già urbanizzate.
- H2 - aree per attrezzature e servizi di carattere complementare di progetto.
- H3 - aree attrezzate per feste paesane.
- H4 - aree per attrezzature complementari e di servizio alle attività sportive.
- Hs - aree per attrezzature e servizi, di carattere complementare sportivo.

2 Usi previsti :

H1: - U1 limitatamente al 30% della Su realizzabile

U2-U3-U4-U6-U7-U10-U15-U16-U17-U18-U19-U20-U23

U6.2 e U6.3 solo se previste in strumenti o accordi di scala sovracomunale

U11- esclusi i servizi per veicoli a motore

U12- solo se di tipo laboratoriale, fino ad una S.U. massima di mq. 150

U15-U16-U17-U18-U19-U20-U23.

H2: - oltre agli usi urbani ammessi in H1,U21-U22
quando necessario all'urbanizzazione e AG8
(agriturismo) negli edifici esistenti.

H3 :- U7-U8-U9-U14-U16-U18-U19

**H4 :- U1, limitatamente alle necessità di guardiania e custodia – U2 – U4 – U7 – U8 – U9
- U14 – U15 – U16 – U19 – U 23 - U22 quando necessario all'urbanizzazione.**

Hs :- U4-U7-U8-U9-U14-U15-U16-U19-U23

- U22 quando necessario all'urbanizzazione.

3. Interventi ammessi :

- Recupero : M1-M2-R2-R3; R4 limitato al 20% della Su esistente alla data di adozione del P.R.G.

- Nuova costruzione : NC2-NC3-NC4.

-

5- Modalità di intervento :

- H1, H2 e H3: intervento edilizio diretto qualora l'area di intervento sia inferiore a 5000 mq.; per aree superiori. Piano Particolareggiato.

- H4 e Hs : intervento edilizio diretto con progetto unitario di utilizzazione dell'intera area indicata in cartografia.

6. Indici e parametri :

H1 - $U_f = 1,00$ mq/mq:

- H max = 13,50 mt.

H2 - $U_f = 0,60$ mq/mq

- H max = 11,00 mt.

H3 - $U_f = 0,20$ mq/mq

- H max = 8,00 mt.

H4 - $U_f = 0,20$ mq/mq, con un massimo ammissibile di mq. 2.500 oltre l'esistente.

- H max = 11,000 mt.

Hs - $U_f = 0,04$ mq/mq aumentabile fino a 0,10 mq/mq per attrezzature sportive coperte.

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art.25 delle presenti Norme.

Distanze = secondo quanto prescritto dall'art. 16 delle presenti Norme e all'art. 43-44 del Regolamento Edilizio.

Sm = intera superficie indicata in cartografia o stralcio funzionale.

7 - Prescrizioni Particolari :

a) Nei casi di interventi superiori a 5000 mq nella convenzione inserita nel Piano Particolareggiato, oltre a quanto previsto in via ordinaria, vengono stabiliti i criteri relativi ad un uso programmato delle attrezzature previste, con eventuali forme di convenzionamento dell'uso pubblico.

b) Qualora all'interno dell'area individuata in cartografia sia indicata la previsione di percorso pedonale-ciclabile, tale percorso di uso pubblico deve essere convenzionato anche nell'intervento edilizio diretto e non essere di larghezza inferiore a ml. 2,50.

c) Qualora la zona "H" sia limitrofa a zone di interesse ambientale o di tutela dei fiumi (zone agricole E3 e E4) le quote di verde e parcheggi richieste dall'art.25 dovranno essere realizzate in prossimità di queste e l'Amministrazione comunale può richiedere particolari sistemazioni sia delle pavimentazioni che delle alberature.

d) Qualora la zona Hs o H3 si sovrappongano a zone vincolate ai sensi del P.T.P.R., saranno autorizzate unicamente installazioni di tipo temporaneo, salvo quanto previsto in termini di usi e procedure dal Piano Territoriale Paesistico Regionale stesso.

e) Qualora la zona Hs sia contigua ad una zona H4, negli edifici rurali esistenti è ammessa l'utilizzazione come foresteria.

Art. 53 - ZONE DI TUTELA NATURALISTICA - PARCHI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

1 - Le disposizioni relative alle zone di tutela naturalistica, sono finalizzate alla conservazione del suolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostruzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso la loro controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursione e ricreazione.

2 - Le zone di cui al presente articolo sono disciplinate da specifici strumenti di pianificazione regionali, provinciali o comunali, relativi in ogni caso almeno all'intero territorio di ognuna delle zone delimitate dalla cartografia di P.R.G..

Tali strumenti di pianificazione devono definire:

- gli interventi e le attività finalizzate alla vigilanza ed alla fruizione collettiva delle predette componenti;
- le opere strettamente necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili;
- le aree appositamente attrezzate in cui sono consentiti il bivacco e l'accensione dei fuochi all'aperto;
- gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti;
- l'eventuale esercizio dell'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo colturale, delle attività zootecniche o ittiche esistenti;
- le forme, le condizioni ed i limiti della raccolta e della asportazione delle specie floristiche spontanee
- le forme, le condizioni ed i limiti dell'esercizio dell'attività venatoria.

3 - Fino all'entrata in vigore di pianificazione, nelle zone di cui sono consentite esclusivamente trasformazioni seguenti

- a) attività di vigilanza, ricerca, studio e osservazione finalizzate alla formazione degli strumenti di pianificazione;
- b) interventi di manutenzione volti ad evitare pericoli in manufatti edilizi esistenti
- c) esercizio dell'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e dell'attività zootecnica qualora esistente e non intensiva;
- d) esercizio dell'attività ittica non intensiva;
- e) raccolta e asportazione delle specie floristiche spontanee ed esercizio dell'attività venatoria entro i limiti consentiti dalle leggi in materia;
- f) le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per il regolare funzionamento del sistema idraulico;
- g) le attività escursionistiche;
- h) gli interventi di spegnimento degli incendi e fitosanitari.

Art. 54 - SPECIE ARBOREE CONSIGLIATE PER LE PIANTUMAZIONI URBANE ED EXTRAURBANE E INDICAZIONI PER LA DISPOSIZIONE DELLE ALBERATURE LUNGO LE STRADE URBANE ED EXTRAURBANE.

1 - Il primo gruppo individua le piante consigliate in modo generico creando solo distinzioni fra campagna (dove la selezione deve essere più severa per una maggiore salvaguardia dell'ambiente) e abitato (dove è possibile una maggiore tolleranza e spesso è necessario introdurre specie non autoctone per adattarsi a condizioni lontanissime da quelle naturali).

Il secondo gruppo introduce una maggiore suddivisione per aumentare le informazioni (per esempio la reperibilità sul mercato vivaistico o la maggiore attenzione all'ambiente in cui si vanno a collocare alcuni tipi di piante, ecc...) e inserisce anche le specie sconsigliate a causa della loro scarsa adattabilità al nostro clima o perché presentano caratteristiche infestanti.

E' chiaro infine che il concetto di "consigliato" assume anche validità di specie "da proteggere".

2 - La scelta delle specie per la realizzazione di aree verdi deve quindi essere fatta preferenzialmente rispettando il seguente schema:

- PER AREE EXTRAURBANE: attingere esclusivamente (100%) agli elenchi "A" e "C" del primo gruppo.

- PER LE AREE URBANE : scegliere il 60% del numero delle piante da mettere a dimora negli elenchi "A" e "C", il 30% negli elenchi "B" e "D" sempre del primo gruppo , infine un 10% di scelta libera.

Nelle aree urbane il meccanismo di valutazione delle percentuali consigliate è evidente che deve riguardare giardini di una certa dimensione; ovvero scattare dopo la 10a pianta.

Primo gruppo :

- A- specie arboree consigliate per aree urbane ed extraurbane;
- B- specie arboree consigliate solo per giardini nei centri abitati;
- C- specie arbustive consigliate solo per le aree urbane ed extraurbane;
- D- specie arbustive consigliate solo per giardini nei centri abitati.

Secondo gruppo:

- 1 - specie arboree particolarmente consigliate;
- 2 - specie arboree consigliate, di più difficile reperibilità sul mercato vivaistico;
- 3 - specie arboree consigliate idonee per particolari condizioni di terreno o esposizione;
- 4 - specie arboree non spontanee della zona ma comunque consigliate perché ben adatte alle condizioni pedoclimatiche locali;
- 5 - specie arboree consigliate solo per giardini nei centri abitati e comunque da usarsi in percentuali minori rispetto a quelle precedentemente elencate;
- 6 - specie arboree il cui uso deve essere disincentivato o limitato a casi particolari;
- 7-specie arbustive consigliate;
- 8 - specie arbustive consigliate solo per giardini nei centri abitati.

3 - Ogni specie trattata è stata inserita una sola volta in ciascuno dei due gruppi quindi per specie che potevano appartenere all'interno di ciascun gruppo a più categorie si è scelta la categoria più rappresentativa o che rispecchiava l'aspetto prioritario.

Non sono indicate le forme piangenti o piramidali in quanto si considerano comprese nella specie nominata. Per gli arbusti idonei per giardini dei centri abitati, l'elenco può essere esteso anche ad altre specie e varietà reperibili sul mercato vivaistico in quanto il loro uso limitato alle condizioni specificate, non costituisce elemento di degrado.

4 - Disposizioni per le alberature stradali

a) Alberature stradali urbane

- * Allineamento delle case direttamente sul marciapiede:
Minima distanza tra asse alberature e allineamento case m. 6
Minima distanza tra asse alberature e ciglio marciapiede m. 1,5
Larghezza minima marciapiede per consentire alberature m. 7,5
- * Allineamento case arretrato da marciapiede:
Variabile da m. 5 a m. 8 In funzione della specie adottata e tipo di illuminazione da adottare.
- * Doppia alberatura in filare sul marciapiede:
Larghezza stradale minima m.24 e direzione percorso stradale nord-sud. Se la direzione è est-ovest, oppure se la larghezza minima è inferiore ai m.24, è preferibile piantare un solo filare dal lato più soleggiato e sull'altro alberi in gruppi ad intervalli tra gli edifici.
- * Doppio filare al centro della strada:
Compatibile solo con sezioni comprese tra 20 e 40 metri; sezioni stradali inferiori a 30 metri consentono solo un filare da collocarsi sul marciapiede più soleggiato.
Alberature multiple con più di due filari sono consentite soltanto su sezioni superiori a 24 metri.

b) Alberature stradali extraurbane:

La distanza sul filare deve essere sufficiente allo sviluppo delle piante scelte e una distanza dal ciglio che, per le strade di rapido scorrimento, deve essere di almeno 2 metri per gli alberi i cui tronchi possono raggiungere diametri di 20 cm., di 5 metri per quelli che superano i 20 cm. di diametro di tronco. Tali distanze possono essere ridotte nel caso la strada sia provvista di garde-rails.

c) Viali e filari nelle campagne:

- * Orientare i filari est-ovest per ridurre l'ombreggiamento sulle superfici coltivate.
- * Aprire ad anni alterni o a distanze diverse un fosso in prossimità degli alberi in modo da stimolare uno sviluppo radicale profondo, sotto quindi il normale strato di terreno esplorato dalle radici delle colture.
- * Per ridotti spazi utilizzare piante che possono essere potate.
- * In viali, per strade confinanti in entrambi i lati con terre a colture, disporre le piante affiancate; utilizzare invece un impianto sfalsato nel caso di carreggiate adiacenti ad argini o altre zone non coltivate.
- * Per filari in carreggiate di larghezza inferiore ai 3 metri occorre una distanza fra pianta e pianta non inferiore ai 9 metri, mentre per carreggiate larghe più di 4 metri la distanza d'impianto può essere ridotta a 6 metri.

5 - Distanze minime d'impianto consigliate.

a) Specie a chioma espansa

- Per alberi di Prima Grandezza, quelli cioè che, raggiungono e superano i 30 metri in altezza M.15
- Per alberi di Seconda grandezza, quelli cioè che si innalzano da 20 a 30 metri: M.15
- Per alberi di Terza Grandezza, quelli cioè che non riescono a superare i 20 (25) metri: M.8
- Per Piccoli Alberi, quelli cioè che arrivano al massimo a 8 (10) metri di altezza: 14.4

b) Specie a chioma piramidale

Per quegli alberi cioè che hanno un profilo della chioma largo alla base e appuntito alla sommità: M.5

c) Alberi colonnari

Per quegli alberi cioè che hanno rami laterali della stessa lunghezza e che quindi conferiscono alla pianta una forma snella e assurgente :M.3

6 - Gli elenchi che seguono ripetono i nomi delle specie arboree di cui al 2° comma:

"A" SPECIE ARBOREE CONSIGLIATE PER EXTRAURBANE

ACER CAMPESTRE	ACEROCAMPESTRE
ALNUS GLUTINOSA	ONTANO NERO
CARPINUS BETULJS	CARPINO BIANCO
CERCIS SILIQUASTRUM	ALBERO DI GIUDA
CELTIS AUSTRALIS	BOGOLARO
FRAXINUS ORNUS	ORNIELLO
FRAXINUS ANGUSTIFOLIA	FRASSINO ANGUSTIFOGLIA
FRAXINUS EXCELSIOR	FRASSINO MAGGIORE
QLJERCUS ROBUR	FARNIA
TILIA CORDATA	TIGLIO SELVATICO
TILIA PLATHIPHYLLOS	TIGLIO COMUNE
POPULUS ALBA	PIOPPA BIANCO
POPULUS NIGRA ITALICA	PIOPPA CIPRESSINO
ACER MONSPESSULANUM	ACERO MINORE
ACER OPTUSATUM	ACERO NAPOLETANO
ACER OPALUS	ACERO LOPPO
POPULUS NIGRA	PIOPPA NERO
PRUNUS PADUS	CILIEGLIO A GRAPPOLI
SORBUS DOMESTICA	SORBO DOMESTICO
SORBUS TORMINALIS	CIAVARDELLO
PRUNUS AVIUM	CILIEGIO SELVATICO
QUERCUS PETRAE	ROVERE
LABURNUM ANAGYROIDES	MAGGIOCIONDOLO
SALIX ALBA	SALICE BIANCO
SALIX CAPREA	SALICONE
SALIX FRAGILIS	SALICE FRAGILE
SALIX VIMINALIS	VIMINE
TAXUS SACCATA	TASSO
ULMUS CAMPESTRIS	OLMO COMUNE
ACER PLATANOIDES	ACERO RICCIO
AESCULUS HIPPOCASTANUM	IPPOCASTANO
JUGLANS REGIA	NOCE
MORUS ALBA	GELSO

“B” SPECIE ARBOREEE CONSIGLIATE SOLO NEI CENTRI ABITATI

ACER SACCHARINUM	ACERO SACCARINO
ALNUS CORDATA	ONTANO NAPOLETANO
CATALPA BIGNONIOIDES	CATALPA
CORYLUS COLURNA	NOCCIOLO ORIENTALE
GINKGO BILOBA	GINKO
GLEOITSIA TRIACANTHDS	SPIN DI GIUDA
JUGLANS NIGRA	NOCE NERO
LIBOCEDRO OECURRENS	LIBOCEDRO
LIQUIOAMBAR STYRACIFLUA	LIQUIDANBAR
LIRIODENORON TULIPIFERA	ALBERO DEI TULIPANI
METASEQUOIA GLIPTOSTROBOIOES	
PINUS STROBUS	PINO STROBO
PRUNUS SERRULATA	CILIEGIO GIAPPONESE
PRUNUS CERASIFERA NIGRA	MIRABOLADN PURPUREO
QUERCUS PALUSTRIS	QUERCIA DI PALUDE
SOPHORA JAPONICA	SOFORA
TAXODIUM DISTICUM	CIPRESSO CALVO
TILIA (SPECIE E IBRIDI)	TIGLI

“C” SPECIE ARBUSTIVE CONSIGLIATE PER LE AREE URBANE ED EXTRAURBANE

AMELANCHIER OVALIS	PERO CORVINO
BERBERIS VULGARIS	CRESPINO
CORNUS SANGUINEA	SANGUINELLA
CORNUS MAS	CORNILOLO
CORYLUS AVELLANA	NOCCIOLO
COTINUS COGGYGRIA	SCROTANO
CRATAEGUS OXYACANTKA	BIANCOSPINO
CRATAEGUS MONOGYNA	BIANCOSPINO
ILEX AQUIFOLIUM	AGRIFOGLIO
LIGUSTRUM VULGARE	LIGUSTRO COMUNE
MESPILUS GERMANICA	NESPOLO
PRUNUS SPINOSA	PRUGNOLO
RHAMNUS CATHARTICUS	SPIN CERVINO
SYRINCA VULGARIS	SIRINGA, LILLA
VIBURNUM LANTANA	LANTANA
VIBURNUM OPALUS	PALLA DI NEVE

“D” SPECIE ARBUSTIVE IDONEE SOLO PER GIARDINI NEI CENTRI ABITATI

BUOOLEIA DAVIDII	BUDDLEIA
CHAENOMELES JAPONICA	COTOGNO DA FIORE
FORSYTHIA X INTERMEDIA	FORSIZIA
PHILADELPHUS CORONARIUS	FILADELFO
PUNICA GRANATUM	MELOGRANO
RHUS TYPHINA	RUSTIFINA
SIMPHORICARPOS RIVULARIS	SINFORICARPO

1 SPECIE ARBOREE PARTICOLARMENTE CONSIGLIATE

ACER CAMPESTRE	ONTANO NERO
ALNUS GLUTINOSA	CARPINO BIANCO
CARPINUS BETULUS	ALBERO DI GIUDA
CERCIS SILIQUASTRUM	BAGOLARO
CELTIS AUSTRALIS	ORNIELLO
FRAXINUS ORNUS	FRASSINO ANGUSTIFOGLIA
FRAXINUS ANGUSTIFOLIA	FRASSINO MAGGIORE
FRAXINUS EXCELSIOR	FARNIA
QUERCUS ROBUR	TIGLIO SELVATICO
TILIA CORDATA	TIGLIO COMUNE
TILIA PLATIPHYLLOS	PIOPPO BIANCO
POPULUS ALBA	PIOPPO CIPRESSINO
POPULUS NIGRA ITALICA	
ACERO CAMPESTRE	

2 SPECIE ARBOREE CONSIGLIATE; DI PIU' DIFFICILE REPERIBILITA' SUL MERCATO VIVAISTICO

ACER MONSPESSULANUM	ACERO MINORE
ACER OPTUSATUM	ACERO NAPOLETANO
ACER OPALLIS	ACERO LOPPO
POPULUS NIGRA	PIOPPO NERO
PRUNUS PAOUS	CILIEGIO A GRAPPOLI
SORSUS DOMESTICA	SORSO DOMESTICO
SORSUS TORMINALIS	CIAVARDELLO

3 SPECIE ARBOREE CONSIGLIATE, IDONEE PER PARTICOLARI CONDIZIONI DI TERRENO O DI ESPOSIZIONE

PRUNUS AVIUM	CILIEGIO SELVATICO
QUERCUS PETRAE	ROVERE
LABURNUM ANAGYROIDES	MAGGIOCIONOLO
SALIX ALBA	SALICE BIANCO
SALIX CAPREA	SALICONE
SALIX FRAGILIS	SALICE FRAGILE
SALIX VIMINALIS	VIMINE
TAXUS BACCATA	TASSO
ULMUS CADAMPESTRIS	OLMO COMUNE

4 SPECIE ARBOREE NON SPONTANEE DELLA ZONA MA COMUNQUE CONSIGLIATE PERCHE' BEN ADATTATE ALLE CONDIZIONI PEDOCCLIMATICHE DELLA ZONA

ACER PLATANOIDES	ACERO RICCIO
AESCLUSUS HIPPOCASTANUM	IPPOCASTANO
BROUSSONETIA	BRUSSONEZIA
CORYLUS COLURNA	NOCCIOLO ORIENTALE
GLEOITSIA TRIACANTHOS	SPIN O! GIUDA
JUGLANS NIGRA	NOCE NERO
JUGLANS REGIA	NOCE
MORUS ALBA	GELSO
MORUS NIGRA	MORO,GELSO NERO
OSTRYA CARPINIFOLIA	CARPINO NERO
ALNUS CORDATA	ONTANO NAPOLETANO
TILIA (SPECIE E IBRIDI)	TIGLI

5 SPECIE ARBOREE CONSIGLIATE SOLO PER GIARDINI NEI CENTRI ABITATI E
COMUNQUE DA USARSI IN PERCENTUALI MINORI RISPETTO A QUELLE
PRECEOENEMENTE ELENCAE.

ACER SACCHARINUM
CATALPA BIGNONIOIOES
GINKGO BILOBA
LIBDCEORO DECURRENS
LIQUIOAMBAR STYRACIFLUA
LIRIOOENDRON TULIPIFERA
METASEQUOIA GLIPTOSTROBOIOES
PINUS STROBUS
PRUNUS SERRULATA
PRUNUS CERASIFERA NIGRA
QUERCUS PALUSTRIS
QUERCUS IMBRICARIA
SOPHORA JAPONICA
TAXOOIUM OIBTICUM

ACERO SACCARINO
CATALPA
GINKO
LIBOCEDRO
LIQUIDAMBAR
ALBERO DEI TULIPANI

PINO STROBO
CILIEGIO GIAPPONESE
MIRABOLANO PURPUREO
QUERCIA DI PALUDE

SOFORA
CIPRESSO CALVO

6 SPECIE ARBOREE IL CUI USO DEVE ESSERE DISINCENTIVATO O LIMITATO A CASI
PARTICOLARISSIMI

ABIES (SPECIE)
AILANTHUS ALTISSIMA
CUPRESSUS GLABRA
PICEA(SPECIE)
ROBINIA PSEUOOACACIA
TUJA (SPECIE)

ABETI
AILANTD
CIPRESSO DELL AR1ZONA
ABETI DEL GENERE PICEA
ROBINIE
TUJE

7 SPECIE ARBUSTIVE CONSIGLIATE

AMELANCHIER OVALIS
BERBERIS VULGARIS
CORNUS SANGUINEA
CORNUG MAS
CORYLUS AVELLANA
COTINUS COGGYGRIA
PERO CORVINO
CRESPINO
SANGUINELLA
CORNIOLO
NOCCIOLO
SCROTANO
CRATAEGUS OXYACANTHA
CRATAECUS MONOGYNA
ILEX AQUIFOLIUM
LIGUSTRUM VULGARE

MESPILUS GERMANICA
PRUNUS SPINOSA
RNAMEUS CATHARTICUS
SYRINGA VULGARIS
VIGURNUM LANTANA
VBURNUM OPALUS
BIANCOSPINO
BIANCOSPINO
AGRIFOGLIO
LIGUSTRO COMUNE
NESPOLO
PRUGNOLO
SPIN CERVINO
SIRINGA, LILLA
LANTANA
PALLA DI NEVE

8 SPECIE ARBUSTIVE IDONEE SOLO PER GIARDINI NEI CENTRI ABITATIVI

BUOOLEIA DAVIDII
CHAENOMELES JAPONICA
FORSYTHIA X INTERMEDIA
PHILAOELPHUS CORONARIUS
PUNICA GRANATUM
RHUS TYPINA
SYMPHORICARPOS RIVULARIS

SUDDILEIA
COTOGNO DA FIORE
FORSIZIA
FILADELFO
MELOGRANO
RUSTIFINA
SINFORICARPO

9 SPECIE COLONNARI E PIRAMIDALI IDONEE PER LA REALIZZAZIONE DI CORTINE E BARRIERE

POPULUS NIGRA ITALICA
POPULUS ALBA PYRAMIDALIS
CARPINUS BETULUS PYRAMIOALIS
QUERCUS ROBUR PYRAMIOALIS

CAPITOLO 5 – ZONE AGRICOLE

Art. 55 - ZONA PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA "E"DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE.

1 - Le zone agricole sono le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole, zootecniche e forestali, ovvero recuperabili alla produzione agricola o comunque ad attività direttamente connesse alla produzione.

2 - Il P.R.G.:

- individua e classifica le zone destinate agli usi agricoli;
- disciplina gli interventi urbanistico-edilizi e gli altri interventi sul territorio ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo delle strutture produttive agricole;
- tutela le potenzialità colturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole singole ed associate;
- promuove il recupero e la piena valorizzazione del patrimonio edilizio , nonché dei beni naturali ambientali e culturali del territorio.

3 - Le concessioni rilasciate in zona agricola sono in ogni caso assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso, nei limiti indicati dalla L.n.10/77 e secondo quanto previsto dall'Art. 40 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 56 - MODALITA', STRUMENTI DI INTERVENTO E ORGANI CONSULTIVI.

1 - Gli interventi nelle zone agricole si attuano attraverso i seguenti strumenti:

- Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata qualora siano previsti dalle specifiche Norme di zona.
- Concessione edilizia
- Autorizzazione
- Piani di sviluppo aziendale e interaziendale (P.S.A.I.) nei casi previsti all'art. 10 delle presenti Norme

2 - Per valutare la conformità degli interventi nelle zone agricole e la loro coerenza con gli orientamenti complessivi del P.R.G., il Sindaco si avvale, prima del rilascio della concessione, del parere della Commissione Consultiva Agricola costituita ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 40 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni.

3 - Il parere della Commissione Consultiva Agricola integra, ma non sostituisce, quello della Commissione Edilizia.

4 - Il Sindaco nei casi di maggiore rilevanza e quando ciò sia richiesto dalla commissione Agricola, può avvalersi anche del parere del Consiglio dei Produttori e Lavoratori Agricoli, costituito ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 18/77.

Art. 57 - INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE RISERVATI A SPECIFICI SOGGETTI E INTERVENTI NON RISERVATI

1 - Gli interventi residenziali di nuova costruzione AG1 sono riservati esclusivamente ai seguenti soggetti:

- Coltivatore diretto proprietario, coltivatore diretto affittuario e conduttore mezzadro in possesso del titolo di cui alle L. 11/71, L. 756/64 e L. 203/82, con successive modifiche ad integrazioni, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del primo comma dell' art. 7 della L.R. 18/77;
- Cooperativa agricola di conduzione e forme associate assimilabili, nonché imprese agricole singole o associate.

2 - Nel caso di proprietario conduttore e di proprietario concedente, gli interventi si intendono finalizzati alle abitazioni dei lavoratori agricoli quando ciò è previsto da regolare contratto di lavoro, ai sensi di legge o comunque ad abitazioni direttamente connesse all'esercizio della azienda agricola.

3 - Agli altri soggetti sono consentiti tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola ed inoltre tutti gli interventi di nuova costruzione per usi agricoli, definiti all'art. 24 e secondo i parametri di cui all'art. 60, ad eccezione delle abitazioni agricole AG1.

Art.58 - UNITÀ' DI INTERVENTO - STATO DI FATTO FRAZIONAMENTI SUCCESSIVI.

1 - In tutte le zone agricole, l'unità di intervento ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi di cui all'art.61 , è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola o associata, anche non contigui compresi nel territorio comunale e classificati come zona agricola di qualunque tipo.

2 - Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici dell'azienda con vincolo di rispetto stradale e ferroviario, di rispetto cimiteriale, di rispetto ambientale.

3 - Per l'applicazione delle presenti Norme, si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento del rilascio della concessione, da provarsi con idonea documentazione, attestante la disponibilità ed il titolo di godimento del terreno.

4 - Nel caso di frazionamenti avvenuti dopo la data di adozione del P.R.G., quando viene a formarsi un'azienda dotata di edifici la cui consistenza supera la potenzialità stessa, la eccedenza di superficie costruita continuerà a far parte delle potenzialità edificatorie già utilizzate dall'azienda residua.

5 - Nella prescrizione di cui al comma precedente fanno eccezione:

- i casi di frazionamento di terreni di edifici che avvengano in conseguenza di espropriazione per cause di pubblica utilità, nei quali casi, le norme relative alla superficie minima di intervento non si applicano;
- i casi di frazionamento conseguenti alle divisioni ereditarie, ed ai testamenti.

6 - Il rilascio della concessione per nuovi fabbricati d'abitazione e per interventi con aumenti di Su ad uso abitativo che eccedono il 20%, è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione, che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori.

7 - Nel caso che una concessione edilizia venga rilasciata con riferimento ad appezzamenti di terreno disgiunti pur appartenenti ad un'unica Azienda, è richiesto l'atto unilaterale d'obbligo relativo al vincolo inedificandi per i terreni computati ai fini della concessione qualora i terreni facciano parte di Comuni diversi, è inoltre richiesto il Piano di Sviluppo Aziendale.

Art. 59 - EDIFICI ESISTENTI IN TERRITORIO AGRICOLO

(Censimento e classificazione ai sensi dell'art. 40 della L.R. 47/18 e successive modifiche)

1) Gli edifici isolati o le unità insediative in territorio agricolo (abitazione + fienile e annessi rustici) esistenti alla data del censimento (1981) - preliminare alla stesura del nuovo P.R.G. - risultano individuati da apposita simbologia negli elaborati di P.R.G. in scala 1:5000 e tale classificazione ha lo scopo di articolare le indicazioni riguardanti le modalità di riutilizzo e i criteri di intervento.

2) In relazione al grado di interesse tipo-morfologico si individuano 3 gruppi:

1° - Il primo gruppo comprende alcune ville di origine sette-ottocentesca, edifici religiosi di indubbio valore architettonico e complessi rurali di interesse tipologico.

Essi sono stati classificati come zona "A" in territorio agricolo, e sono quindi soggetti agli artt. 29-30 delle presenti Norme.

2° - Il secondo gruppo comprende edifici di interesse tipologico-ambientale ma privi di pregio architettonico vero e proprio.

Essi sono stati "segnalati" in cartografia con un apposito simbolo (★) e sono soggetti a speciale modalità di intervento, secondo quanto prescritto all'art.32 delle presenti Norme.

3° - Il terzo gruppo comprende tutti gli altri edifici privi di caratteri degni di tutela.

3) In relazione all'uso attuale si individuano 3 categorie:

1° connesse all'attività agricola

2° non connesse se la destinazione d'uso risulta già riconducibile ad uno degli usi urbani come definiti nelle presenti Norme all'art. 23; tali edifici sono individuati in cartografia con il retino corrispondente all'uso urbano censito, se investono aree di grande estensione, con il cerchio tratteggiato se l'uso urbano interessa esclusivamente 1 'edificio.

3° edifici o complessi colonici abbandonati; tali edifici sono individuati in cartografia con un cerchio continuo.

4) Per ogni gruppo e categoria individuati secondo criteri precedenti, si sono previste particolari casistiche di tipi d'intervento e usi ammissibili anche in rapporto alla zona agricola in cui ricadono; tali prescrizioni prevedono possibilità d'uso via via più ampie per quegli edifici o complessi colonici che presentano maggiori caratteristiche di pregio ambientale e per gli edifici abbandonati al fine di favorirne il recupero.

5) In cartografia sono inoltre riportate le informazioni desunte dall'indagine effettuate circa la presunta epoca di costruzione e le condizioni igienico-statiche rilevate alla data di censimento.

Esse sono:

"v" di antico impianto

"i" di epoca intermedia (1925-1945) o incerta

"r" di impianto recente

"e" edifici dell'appoderamento Ente Delta Padano

per quanto riguarda l'epoca di costruzione:

"B" in buone condizioni

"M" in mediocri condizioni

"C" in cattive condizioni

per quanto riguarda la condizione fisica.

5) Per gli edifici di cui al precedente comma 2-3 contraddistinti con le sigle "v" o "i" (di antico impianto o di epoca intermedia) , unitamente alle sigle "C" o "M" che individuano condizioni igienico-statiche, la Commissione Edilizia può in ogni caso chiedere il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 32 riguardo ai caratteri tipologici originari; per contro

saranno ammessi gli usi previsti per gli edifici del secondo gruppo (vale a dire quelli segnalati per il loro interesse ambientale secondo quanto indicato al precedente comma 2-2°).

7) Per gli usi consentiti e gli interventi ammessi si seguono le indicazioni contenute nella tabella sinottica allegata all'art. 69 delle presenti Norme.

Art. 60 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI PER GLI USI AGRICOLI DI CUI ALL'ART.24

(stesura modificata con delibera C.C.n° 64 del 16.09.2002)

(stesura modificata con delibera G.P. n° 511 del 05.11.2003)

1 - Nelle zone agricole di cui all'art.61 saranno consentiti interventi edilizi differenziati per usi descritti all'art.24 e con eventuali prescrizioni particolari indicati dalle specifiche norme di zona, da realizzarsi secondo gli indici ed i parametri indicati ai successivi commi.

2 - AG.1 - ABITAZIONI AGRICOLE

- $S_u = (S.f.+100000) / 500$ ove S_f è la superficie catastale
- fino ad un massimo di mq.400,considerando le abitazioni esistenti sul fondo alla data di adozione del P.R.G.
- $S_m = 60.000$ mq. riducibili a 30.000 per le aziende nelle quali si esercitano colture intensive, salvo aziende con superfici inferiori già esistenti alla data di adozione del P.R.G..
- H max 8,50 mt.
- Distanze dai confini di proprietà = 10,00 ml. per gli edifici residenziali di nuovo impianto ; per gli ampliamenti in allineamento alle distanze preesistenti nel rispetto delle distanze minime stabilite dal codice civile.
- Distanze tra fabbricati e dalle strade = secondo quanto prescritto all'art.16 delle presenti Norme e artt. 43-44 del Regolamento Edilizio.
- La possibilità edificatoria relativa alle abitazioni si somma a quella degli usi successivamente elencati.

3 - AG.2 FABBRICATI E STRUTTURE DI SERVIZIO PER IL DIRETTO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' AZIENDALI ED INTERAZIENDALI (depositi e annessi rustici)

- $U_f = 0,025$ mq/mq
- $S_m = 15.000$ mq
- H max = come AG1 salvo necessità tecniche particolari.
- Distanza dai confini di proprietà = come AG1
- Distanze fra fabbricati e dalle strade = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti norme e art. 43-44 del Regolamento Edilizio.
- La possibilità edificatoria relativa alle strutture di servizio si somma a quella degli usi successivamente elencati.

4 - AG.3 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO AZIENDALE ED INTERAZIENDALE.

- $U_f = 0,025$ mq/mq $S_m = 30.000$ mq
- Numero capi ammissibile = 40 q.li di peso vivo per ettaro di superficie aziendale pari a 8 U.G.B. (Unità Grosso Bovino = 5/6 q.li) secondo i seguenti coefficienti di conversione del Allegato F del regolamento C.E.E. 797/85 — direttive C.E.E. del 28/4/75 n.75/268

VACCHE	1,00
VITELLI	0,25
TORI E TORELLI	0,70

OVINI E CAPRINI	0,15
VERRI	0,40
SCROFE	0,50
LATTONI (100 capi)	2,70
MAGRONI	0,20
SUINI DA INGRASSO	0,30
EQUINI	0,75
POLLI DA CARNE (100 capi)	0,70
GALLINE OVAIOLE (100 capi)	1,70
ALTRI VOLATILI (100 capi)	3,00

- H max = come AG2
- Distanze dai confini di proprietà = ml. 20
- Distanze dai centri abitati = **ml. 3000**
- Distanze da insediamenti B4 (residenza in territorio agricolo) = **ml. 3000**
- Distanze da unità insediative rurali o edifici ad altri usi in territorio agricolo = **ml. 500**
- **Distanze da attività di produzione, stoccaggio o trattamento di specie analoghe e loro prodotti = ml 2.000**
- Distanze fra fabbricati e dalle strade = secondo quanto prescritto. all'art. 16 delle presenti Norme e art. 43-44 del Regolamento Edilizio.
- Prescrizioni particolari
 - a) per gli allevamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G. che abbiano già raggiunto gli indici prescritti dal presente articolo è possibile oltre alla manutenzione straordinaria anche l'ampliamento per adeguamenti tecnologici richiesti da leggi vigenti in materia; per tali ampliamenti si possono derogare le distanze minime prescritte in precedenza;
 - b) per i nuovi insediamenti eccedenti la soglia di 10 U.G.B. o equivalenti, la realizzazione è subordinata all'esito positivo della procedura di screening o valutazione di impatto ambientale. Per gli interventi subordinati all'approvazione di strumento urbanistico preventivo, la procedura di screening o valutazione di impatto ambientale è propedeutica all'approvazione del Piano particolareggiato. Gli elaborati di Piano dovranno contenere tutte le indicazioni necessarie per attivare le procedure suddette.**
 - c) la concentrazione nello stesso insediamento di un numero superiore a 300 U.G.B. (o relativi numeri ottenuti con i parametri di conversione), anche se viene rispettato il rapporto di 40 q.li/ha, induce la trasformazione da allevamento aziendale AG3 ad allevamento industriale AG4 secondo il successivo comma del presente articolo.
 - d) gli allevamenti aziendali tipo AG3/2 (suini) sono sospesi fino all'approvazione del Piano di risanamento delle acque o specifico Piano per gli Insediamenti Suinicoli.
 - e) Per gli allevamenti di conigli e animali da pelliccia si fa riferimento all'effettivo peso medio dell'animale documentato in base al ciclo produttivo dello specifico allevamento.
 - f) Le distanze dai centri abitati, dagli insediamenti B4 e dalle unità insediative rurali o edifici ad altri usi in territorio agricolo, debbono essere raddoppiate per gli allevamenti aziendali tipo AG3/2 suini.

5 – AG.4 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INTENSIVO

Per gli allevamenti zootecnici intensivi come definiti all'art.24 delle presenti Norme e per gli allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali con un numero di capi superiore a quanto indicato per gli AG3 al comma precedente, viene prevista la procedura della Variante Specifica al P.R.G. secondo le procedure prescritte dalla L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni; tale variante stabilirà indici e norme specifiche e assumerà il tipo di intervento a quello previsto per le zone D4 (zone per allevamenti intensivi) di cui all'art.45

zone D di espansione.

6 – AG.5 IMPIANTI PRODUTTIVI AZIENDALI ED INTERAZIENDALI PER LA PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI.

- $U_f = 0,10$ mq/mq (compresa la S_u max per l'abitazione come definita all'art. 44 delle presenti Norme). S_u massima = mq. 3000
- $S_m = 20.000$ mq salvo aziende con superfici inferiori esistenti alla data di adozione del P.R.G.
 H max 10 mt.
- Distanze dai confini, dalle strade e fra fabbricati come AG2
- Qualora vengano riconvertiti all'uso di cui al presente comma impianti zootecnici a carattere industriale esistenti, situati in prossimità dei centri abitati ,con evidente miglioria della situazione igienico sanitaria , si potranno applicare i seguenti indici:
- $U_f = 0,40$ mq/mq (compresa la S_u max per l'abitazione come definita all'art.44 delle presenti Norme);
- S_m , H max , e distanze dai confini , come per i nuovi insediamenti

7 – AG.6 SERRE FISSE

- $U_f 0,25$ mq/mq
- $S_m = 5.000$ mq
- H max = come AG2
- Distanze dai confini, dalle strade e fra fabbricati come AG2

8 – AG.7 IMPIANTI TECNICI AL SERVIZIO DELLE AZIENDE AGRICOLE E PER LA DISTRIBUZIONE DI SEMENTI FERTILIZZANTI E PRODOTTI ASSIMILABILI.

- $U_f = 0,10$ mq/mq (compresa la S_u max per l'abitazione pari a 150 mq.)
- S_u massima = mq. 3000
- $S_m = 5.000$ mq
- $H_{max} =$ come AG2
- Distanze dai confini, dalle strade e fra fabbricati come AG2
- Qualora vengano riconvertiti all'uso di cui al presente comma impianti zootecnici a carattere industriale esistenti, situati in prossimità dei centri abitati ,con evidente miglioria della situazione igienico sanitaria, si potranno applicare i seguenti indici:
- $U_f = 0,40$ mq/mq (compresa la S_u max per l'abitazione come definita all'art.44 delle presenti Norme); S_m , H max , e distanze dai confini , come per i nuovi insediamenti.

9 – AG.8 INSEDIAMENTI PER L'AGRITURISMO.

Tali insediamenti si realizzano esclusivamente con gli interventi di recupero e ampliamento di edifici esistenti : R4 una tantum del 30% del volume esistente alla data di adozione del nuovo P.R.G..

- Possono realizzare tali interventi solo gli aventi titolo quali operatori agricoli secondo quanto prescritto dalle leggi vigenti relative all'agriturismo.
- L'autorizzazione per lo svolgimento dell'attività agrituristica e le concessioni edilizie, qualora necessarie, relative agli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale tramite la quale l'operatore si impegna a svolgere per almeno 5 anni l'attività agrituristica.

10 – AG.9 INFRASTRUTTURE.

Non sono prescritti particolari parametri urbanistico-edilizi, ma si realizzano secondo le norme specifiche degli Organi competenti.

11 – AG.10 LAGONI DI ACCUMULO DEI LIQUAMI.

- I parametri, i criteri e le tecniche specifiche necessari alla realizzazione dei lagoni di accumulo sono stabiliti dal Regolamento d'Igiene, nel rispetto delle distanze comunque prescritte per gli allevamenti di cui al comma 4 (allevamenti aziendali ed interaziendali).
- **Le nuove aree stabilmente adibite ad accumulo e/o stoccaggio per quantità superiori a 800 mc , dovranno essere preventivamente individuate nelle tavole del PRG.**
- Per i limiti di spandimento dei liquami ci si attiene a quanto prescritto dalle presenti norme all'art. 70, **nel rispetto delle distanze di seguito indicate:**
 - m 100 dalle abitazioni**
 - m 20 dai confini di proprietà**
 - m 20 dalla rete di scolo**
 - m 500 dai centri abitati**
 - m 200 dai corsi d'acqua**

12 – AG.11 ALLEVAMENTI ITTICI.

- Per gli allevamenti ittici di tipo A (uso produttivo) ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistico edilizi relativi ad eventuali altri usi agricoli afferenti all'azienda agricola nella quale esiste o è previsto l'allevamento ittico, la superficie fondiaria di pertinenza si assume pari al triplo della superficie effettiva degli invasi destinati all'allevamento stesso,
- Per gli allevamenti ittici di tipo 8 (uso ricreativo-sportivo) si ammette l'utilizzo solo di invasi esistenti o invasi derivanti da progetti di risistemazione di aree estrattive (ripristino ambientale di cave già coltivate) o interventi di sistemazione esterna legati ad attività agrituristiche di cui al comma 9.

13 – AG.12 ALTRE OPERE DI TRASFORMAZIONE DEL SUOLO AGRICOLO.

- Non sono prescritti particolari parametri urbanistico— edilizi ma si realizzano secondo le norme degli organi competenti nel rispetto delle specifiche norme di zona o strumenti di pianificazione specifici.
- Le cave sono soggette allo specifico strumento adottato dall'Amministrazione Comunale (P.A.E.) e le aree sono individuate in cartografia di P.R.G. (C.T.R. scala 1: 5000)

Art. 61 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

1 - La classificazione delle zone agricole è effettuata in base alle caratteristiche fisiche, ambientali e produttive del territorio, alle esigenze di un suo corretto uso e di tutela delle risorse naturali, nonché ai vincoli di natura urbanistica.

2 - Le presenti norme prevedono due diversi ordini di classificazione delle zone agricole.

3 - La prima classificazione riguarda l'individuazione di ambiti territoriali omogenei classificati rispetto ai problemi di svolgimento delle attività agricole e prevede la suddivisione del territorio nelle seguenti sottozone:

- a) ZONA E1 - zona produttiva agricola normale articolata in:
 - E1 tipo A terreni stabili di vecchia bonifica
 - E1 tipo B1: terreni di recente bonifica (Mantello)
 - E1 tipo B2: terreni di più recente bonifica (Mezzano)

- b) ZONA E2 - zona produttiva agricola di rispetto dei centri abitati
- c) ZONA E3 - zona produttiva agricola di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua
- d) ZONA E4 - zona produttiva agricola di particolare interesse paesaggistico-ambientale (paleovalvei, dossi, aree di preparato)

4 - All'interno delle zone agricole la cartografia di P.R.G. riporta altresì le indicazioni relative a classifiche particolari dei terreni ai fini dell'ammissibilità degli spandimenti dei liquami zootecnici di cui all'art. 70

5 - La seconda classificazione riguarda alcune particolari porzioni di territorio sottoposte ad apposite prescrizioni di salvaguardia in relazione a fattori specifici e precisamente:

- 1 - Vincolo di rispetto stradale e ferroviario di cui agli articoli 46 e 47 delle presenti Norme
- 2 - Vincolo di rispetto cimiteriale di cui all'art. 67
- 3 - Vincolo di rispetto degli impianti e reti tecnologiche indicati in cartografia e precisati all'art.68
- 4 - Zone di interesse storico-archeologico di cui allo art.66
- 5 - Zone di tutela naturalistica-parchi di interesse sovracomunale di cui all'art. 53.

Art. 62 - ZONA AGRICOLA NORMALE E1

1 - La zona agricola normale è una zona destinata a conservare e sviluppare le sue potenzialità produttive.

2 - Essa si articola in tre sottozone

- E1 tipo A fanno parte di questa zona tutti i terreni di antica formazione fluviale ("unità di dosso" come indicato nelle tavole di analisi delle Unità Geomorfologiche) o terre alte; sono ricondotti a tale tipo anche i terreni di origine lacustre ("unità lacustre"), depositi di palude di acqua dolce, ex-valli cioè di antica bonificazione.
- E1 tipo B fanno parte di questa sottozona tutti i terreni di recente bonifica come il Mantello (zona E1 tipo B1) e dell'ultima bonifica come il Mezzano (zona E1 tipo B2), indicati come "unità salmastra", cioè quella fascia di transizione fra ambiente continentale e ambiente marino, anticamente delimitata verso il mare da un insieme di cordoni dunosi attualmente spianati che costituiscono "l'unità litoranea".

3 - Usi consentiti ed interventi ammessi:

Per gli usi consentiti negli edifici esistenti e per l'utilizzazione del suolo per nuove edificazioni ci si attiene ai parametri indicati all'art. 60 delle presenti Norme e alla tabella sinottica allegata all'art. 69

4 - Prescrizioni particolari

a) Per gli interventi di nuova costruzione nella zona del Mantello (E1 tipo B1) è richiesta una Perizia Geologica a firma di un tecnico abilitato estesa per un raggio che permetta la Individuazione dei terreni migliori per garantire la qualità dell'intervento; tale perizia viene richiesta per la estrema variabilità laterale del sedimento e non è necessaria solo in caso l'intervento di nuova costruzione riguardi l'edificazione di unità abitative (AG1) o servizi accessori (AG2) in contiguità ad insediamenti esistenti.

b) Per la zona del Mezzano (E1 tipo B2), non sono ammesse nuove costruzioni infisse stabilmente al suolo ma solo di carattere temporaneo per ricovero attrezzi; la deroga a tale prescrizione è ammissibile solo attraverso un Piano Particolareggiato o un Piano di Sviluppo Aziendale da sottoporre alla Commissione Edilizia Integrata.

Art. 63 - ZONA AGRICOLA DI RISPETTO ALL'ABITATO E2

1 - La zona agricola di rispetto all'abitato è una zona produttiva con funzioni di connessione ambientale tra territorio agricolo e ambiente urbano.

2 - La zona agricola di rispetto all'abitato comprende quelle aree adiacenti al centro abitato nelle quali è necessario limitare l'entità degli interventi al fine di mantenere tali aree disponibili ad eventuali future organiche espansioni del centro abitato e controllare la natura degli interventi al fine di evitare fenomeni di incompatibilità.

3 - Usi consentiti e interventi ammessi.

Per gli usi consentiti negli edifici esistenti e per l'utilizzazione del suolo per nuove edificazioni ci si attiene ai parametri indicati all'art. 60 delle presenti Norme e alla tabella sinottica allegata all'art.69

4 - Prescrizioni Particolari.

a) L'intervento di nuova costruzione è ammesso solo a che l'azienda esista al momento di adozione e ricada interamente nella zona oggetto del presente articolo e non sia quindi possibile edificare altrove; l'intervento dovrà avvenire preferibilmente in contiguità con insediamenti esistenti. Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia stabilirà di volta in volta se richiedere la realizzazione delle costruzioni all'esterno della zona ovvero in contiguità con l'insediamento esistente.

b) E' ammissibile la realizzazione di strutture "in precario" per attività sportivo -ricreative purché in contiguità con zone esistenti o individuate nel P.R.G. come zone G o Hs.

Art. 64 - ZONA AGRICOLA DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI FIUMI, BACINI, CORSI D'ACQUA E3

(stesura modificata con delibera G.P. n° 511 del 05.11.2003)

(stesura modificata con delibera G.P. n° 331 del 19.08.2004)

1 - La zona di cui al presente articolo é una zona agricola che tutela i caratteri ambientali dei fiumi, bacini e corsi d'acqua e comprende tutte le aree individuate come fasce di tutela oltre che le zone d'acqua stesse, gli argini e le golene.

2 - Usi consentiti e interventi ammessi

Per gli usi consentiti negli edifici esistenti e per l'utilizzazione del suolo per nuove edificazioni ci si attiene ai parametri indicati all'art. 60 delle presenti Norme e alla tabella sinottica allegata all'art. 69.

"Per gli usi consentiti negli edifici esistenti e per l'utilizzazione del suolo per nuove edificazioni ci si attiene ai parametri indicati all'art. 60 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e alla tabella sinottica allegata all'art. 69.

E' ammesso il recupero funzionale dei piazzali e depositi a cielo aperto già esistenti, qualora insistenti su aree già pavimentate, per le quali non è avvenuta la rinaturalizzazione spontanea o artificiale, da utilizzarsi nell'ambito di attività o impianti il cui progetto sia stato sottoposto a preventiva Valutazione di Impatto Ambientale e/o screening ai sensi della L.R. 9/99, ad esclusione della aree individuate nelle tavole che definiscono "il sistema ambientale" del vigente PTCP, ivi classificate come:

- | | |
|--|---------------------|
| - zone ed elementi di interesse storico-archeologico | di cui all'art. 21; |
| - zone di interesse storico testimoniale | di cui all'art. 23; |
| - zona di tutela naturalistica | di cui all'art. 25; |
| - Parchi Regionali | di cui all'art. 27; |

Per gli interventi ammessi e la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi, si farà riferimento a quanto prescritto all'art. 45 per le zone D8 per depositi a cielo aperto.

3 - Prescrizioni particolari.

a) Nelle aree di cui al presente articolo oltre a quanto previsto al comma 2 sono sempre consentiti interventi pubblici o privati con approvazione del progetto da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio relativamente a:

. parchi le cui attrezzature siano amovibili con esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli;

. percorsi per mezzi di trasporto non motorizzati, spazi di sosta pedonali nonché parcheggi pubblici; questi ultimi sono consentiti solo se finalizzati al successivo accesso (con mezzi non motorizzati) ai sentieri, ai percorsi cicloturistici, alle ippovie e agli altri itinerari al servizio del tempo libero previsti in programmi sovracomunali, purché non comportino opere di impermeabilizzazione dei suoli e solo se situati in prossimità di strade esistenti.

b) Sono ammessi interventi relativi a strade, impianti a rete (approvvigionamento idrico, telecomunicazioni, smaltimento dei reflui, per l'energia elettrica,) , purché abbiano rilevanza meramente locale, anche in assenza di piani o programmi sovracomunali, purché si eviti che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua.

c) Sono sempre consentiti i seguenti interventi

- i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per la arboricoltura da legno, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesistici dei luoghi e previsti in specifici Piani o Progetti che prevedano il ripristino o la creazione di "Aree boscate di pianura" intese come aree di riequilibrio ecologico insieme ad aree agricole che si candidano ad ospitare colture particolari.
- La realizzazione di infrastrutture e impianti tecnici di difesa del suolo e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;

d) Per una fascia di ml.10 dal limite degli invasi ed alvei è in ogni caso vietata la nuova edificazione nonché la utilizzazione agricola del suolo ed i rimboschimenti a scopo produttivo , al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di "corridoi ecologici".

e) Per le eventuali nuove costruzioni ammissibili ad esclusivo servizio degli operatori agricoli ci si attiene a quanto prescritto al comma 4-a di cui all'art. 63 delle presenti Norme.

f) Le nuove piantumazioni arboree di pertinenza alle nuove costruzioni dovranno avvenire secondo quanto indicato all'art. 54 delle presenti Norme.

g) All'interno di invasi ed alvei veri e propri così come individuabili dal rilievo aereofotogrammetrico, è inoltre ammesso il mantenimento e la ristrutturazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca, ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni , purché amovibili e realizzate con materiali tradizionali, solamente qualora localizzate da strumenti di pianificazione provinciali o comunali o intercomunali, relativi in ogni caso all'intera asta fluviale.

h) Sempre all'interno degli alvei è ammessa l'effettuazione di opere idrauliche ,o l'escavazione di materiali litoidi solo sulla base di programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

Art. 65 - ZONA AGRICOLA DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE E4

1 - Tale zona comprende le aree individuate in cartografia e cioè ambiti di territorio agricolo particolare da tutelare per la vicinanza di riserve naturalistiche o da salvaguardare come testimonianza della evoluzione fisico/morfologica del territorio, (dossi, paleoalvei, ecc...) (*) dove avviare un graduale processo di valorizzazione turistica attraverso l'attuazione di

messa a dimora di colture agricole particolari secondo quanto indicato in specifici progetti.

2 - Usi consentiti e interventi ammessi.

Per gli usi consentiti negli edifici esistenti e per l'utilizzazione del suolo per nuove edificazioni ci si attiene ai parametri indicati all'art. 60 delle presenti Norme e alla tabella sinottica allegata all'art. 69

3 - Prescrizioni particolari.

a) Nelle aree di cui al presente articolo sono sempre consentiti interventi pubblici o privati così come indicati al precedente articolo 64 comma 3/a e 3/b.

b) Gli interventi di nuova costruzione relativi a attrezzature culturali, ricreative e di servizio in genere alle attività turistiche e del tempo libero compresi punti di ristoro o campeggi saranno ammessi solo all'interno di progetti unitari inseriti in strumenti di pianificazione/programmazione regionali o provinciali.

c) Per le nuove costruzioni ad esclusivo servizio degli operatori agricoli valgono le prescrizioni seguenti

- sono ammesse con i limiti di cui all'art. 63-comma 4 a; in prossimità del paleoalveo del Primaro lungo la direttrice Filo-Longastrino dovranno essere accessibili da rampe già esistenti e non per nuovi interventi che alterino le quote di dislivello fra i terreni.

d) Sono vietati i movimenti del terreno che alterino la morfologia dei luoghi.

e) Le prescrizioni di cui al presente comma possono essere variate all'interno di Progetti Specifici (Parco del Delta del Po) o da precise normative dei Consorzi di Bonifica per le aree attorno all'oasi di Campotto.

() nota zona di interesse paesaggistico suddivisa, per comodità di individuazione e origine morfologico-funzionale e non normativo in:*

tipo a: pre-parco, vicinanza oasi di Campotto e oasi di Boscoforte,

tipo b: paleoalveo del Primaro

Art. 66 - ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1 - Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei beni di interesse storico-archeologico comprensivi sia:

TIPO A) delle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi di leggi nazionali o regionali ovvero di atti amministrativi o di strumenti di pianificazione.

sia

TIPO B) delle presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti.

2 - Usi consentiti e interventi ammessi.

* In tali zone gli interventi di tutela, nonché finalizzati allo studio, sono definiti da piani e progetti pubblici, formati dagli enti competenti, previa consultazione della Soprintendenza Archeologica, e dell'Istituto per i beni artistici e culturali della Regione Emilia Romagna; tali piani possono prevedere alla realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca e studio, nonché posti di ristoro, percorsi e spazi di sosta.

Fino all'entrata in vigore di tali Piani o progetti, in tali zone sono ammesse soltanto le attività di studio, ricerca, scavo, restauro, nonché gli interventi di trasformazione inerenti a tali attività, ad opera degli Enti o degli Istituti scientifici autorizzati.

* Per gli usi consentiti negli edifici esistenti ci si attiene ai parametri indicati all'art.60 delle presenti Norme e alla tabella sinottica allegata all'Art.69.

* Oltre a quanto previsto ai punti precedenti é ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo secondo gli ordinamenti colturali in atto all'adozione del P.R.G. o comunque in

conformità con il Piano Zonale Agricolo, fermo restando che ogni escavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologica.

3 - Prescrizioni particolari.

a) Per le aree oggetto del presente articolo di tipo A (Boscoforte) in quanto comprese all'interno dell'area soggetta all'art. 53 delle presenti Norme - ZONE DI TUTELA NATURALISTICA - valgono le norme più restrittive.

Art. 67 - ZONA AGRICOLA A VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE.

1 – La zona a vincolo di rispetto cimiteriale è destinata all'ampliamento delle attrezzature cimiteriali esistenti, individuate in cartografia con la stessa campitura delle zone "F" (zone di interesse sovracomunale)

2 - Usi consentiti e interventi ammessi.

Per gli usi consentiti negli edifici esistenti e per gli interventi ammessi ci si attiene ai parametri indicati all'art. 60 delle presenti Norme e alla tabella sinottica allegata all'art.69

3 - Prescrizioni particolari.

a) Sono consentite costruzioni di carattere temporaneo non infisse stabilmente al suolo per la vendita di oggetti per il culto (fiori, candele, ecc..).

b) E' ammissibile la utilizzazione per attività sportivo-ricreative purché tale uso resti comunque ad una distanza inderogabile di ml. 100 dall'attrezzatura cimiteriale esistente; non possono in nessun caso essere ammessi interventi edificatori.

Art. 68 - ZONA AGRICOLA A VINCOLO DI RISPETTO TECNOLOGICO.

1 - Le aree sottoposte a tale vincolo sono individuate in cartografia solo nel caso di rispetto tecnologico delle zone F4 dove esistono o sono previsti dei depuratori (indicati con la lettera T) e riguardano aree agricole comprese all'interno di un raggio di 150 ml; in caso di rispetto tecnologico di reti per energia elettrica o gasdotti o simili, le distanze di rispetto sono indicate dagli specifici Enti di Gestione e variabili in relazione alla portata o ad altre specifiche norme previste dalle Convenzioni con l'Amministrazione Comunale.

2 - Usi consentiti e interventi ammessi.

In tali aree non sono ammessi interventi di nuova costruzione per AG1 - abitazioni agricole o ad esse assimilabili, ma solo di tipo AG2 o a questo uso riconducibili qualora assolutamente indispensabili alle aziende già esistenti alla data di adozione del P.R.G. e comunque da realizzare a distanze mai inferiori a 20 ml per quanto riguarda le zone F4 (depuratori) e nel rispetto delle specifiche norme previste dagli Enti di Gestione delle reti.

3 - Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. non sono ammessi variazioni d'uso da agricolo ad urbano.

Art. 69 - USI CONSENTITI E INTERVENTI AMMESSI

1 - Gli usi consentiti, le cui definizioni sono riportate all'art.24 e i cui parametri sono definiti all'art. 60 delle presenti Norme, e gli interventi ammessi secondo gli artt. 18 e 19 delle presenti Norme, sono messi in relazione alle specifiche zone agricole nella Tavola Sinottica allegata al presente articolo, che definisce anche i possibili cambi d'uso da agricolo ad

urbano degli edifici di valore ambientale di cui all'art. 59 delle presenti Norme.

2 - Prescrizioni particolari.

a) Negli edifici esistenti risultati vuoti o abbandonati al censimento di cui all'art. 59, individuati in cartografia da un cerchio a tratto continuo, oltre agli usi agricoli e urbani ammessi dalla tabella allegata al presente articolo secondo la specifica zona agricola in cui ricadono, è consentito l'insediamento di attività artigianali alle seguenti condizioni:

- tali attività siano di servizio (escluso servizio per veicoli a motore extra-agricoli) o produttive connesse alla valorizzazione del territorio (artigianato artistico, lavorazione prodotti tipici, attività connesse con l'ospitalità agrituristica, ecc...);
- non siano in alcun modo inquinanti, insalubri o moleste a giudizio della Amm. Comunale;
- non richiedano potenziamento di infrastrutture esistenti (viabilità, rete elettrica e telefonica, rifornimento idrico, ecc...).

Per tali edifici non è ammesso incremento volumetrico tranne che per quantità minime indispensabili per adeguamenti igienico-sanitari.

b) Per gli edifici non connessi all'attività agricola esistenti all'adozione del presente P.R.G. individuati in cartografia da un cerchio a tratto interrotto o comunque ospitanti attività artigianali o commerciali insediate in data antecedente all'adozione del presente P.R.G., sono consentiti ampliamenti "una tantum" secondo la seguente graduazione:

- 1) qualora la superficie esistente sia inferiore od uguale a mq 100 sarà ammesso un ampliamento pari al 100% della superficie utile esistente;
- 2) qualora la superficie esistente sia compresa tra 100 e 200 mq sarà ammesso un ampliamento pari al 70% della superficie esistente;
- 3) qualora la superficie esistente sia superiore a mq 200 sarà ammesso un ampliamento pari al 50% della superficie utile esistente;

in tutti i casi ciò sarà possibile solo fino al raggiungimento di una superficie utile non superiore al 50% del lotto di pertinenza e purché non si dia luogo ad una nuova unità immobiliare o all'insediamento di una attività diversa da quella esistente alla data di adozione del P.R.G.; il lotto di pertinenza deve risultare facente parte della costruzione da ampliare da atto notarile in data antecedente a quella di adozione del P.R.G.

c) Per le variazioni d'uso da agricolo ad urbano degli annessi rustici (magazzini, stalle, fienili, ecc...) devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- è richiesta la presentazione di documentazione tendente a dimostrare che in seguito alla evoluzione della produzione agricola, delle modalità colturali, l'edificio non è più necessario alla conduzione del fondo;
- nella trasformazione ad uso di civile abitazione (U1) non possono essere ricavati più di 2 alloggi;
- qualora gli edifici siano appartenenti ad unità insediative di interesse architettonico ambientale di cui all'art. 59, valgono tutte le prescrizioni di cui all'art. 32 (PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO AMBIENTALE)

d) gli interventi di demolizione o sostituzione edilizia (NC1-NC2) non sono ammessi per gli edifici appartenenti ad unità insediative di interesse architettonico-ambientale di cui all'art. 59; solo previa documentazione statica ed igienico sanitaria sulla fatiscenza dell'immobile, valutata dalla Commissione Edilizia Integrata, l'Amm. Comunale può concedere la

demolizione, nel qual caso la ricostruzione dovrà avvenire entro gli indici di zona.

e) gli interventi di nuova edificazione in zona agricola dovranno essere realizzati usando materiali e tecniche costruttive e tipologiche tradizionali. Vanno assunte come indicazioni di massima le seguenti:

- copertura degli edifici con tetto a falda, e manto di copertura in laterizio;

facciate intonacate o in mattoni a vista;
tinteggiature nei toni tradizionali;
e quant'altro la Commissione Edilizia ritenga utile al fine di non compromettere la futura immagine del territorio agricolo:
Nel caso specifico di edificazione di capannoni agricoli, la C.E. potrà richiedere di uniformare i materiali e la forma degli stessi.

TABELLA SINOTTICA ALLEGATA ALL'ART. 69 - 121 -

NOTE

ZONA	INTERVENTI AMMESSI		USI CONSENTITI		RECUPERO
	NUOVA COSTRUZIONE (1)	RECUPERO	NUOVA COSTRUZIONE (1)	RECUPERO	
ART. 62					
ZONA E1 TIPO A ZONA E1 TIPO B1	NC2, NC3, NC4 (4)	<input checked="" type="checkbox"/> M1, M2, R2, R3, R4 (2-3) <input type="checkbox"/> M1, M2, R3, R4 (3)	TUTTI GLI USI AGRICOLI	<input checked="" type="checkbox"/> U1, U2, U3, U7, U15, U19 <input type="checkbox"/> U1, U15	AG1, AG2, AG3, AG5, AG7, AG8 AG1, AG2, AG3, AG5, AG7, AG8
ZONA E1 TIPO B2	NC2, NC3, NC4 (5)	M1, M2, R3	AG2, AG3, AG4, AG6, AG10, AG11, AG12	AG2	
ART. 63					
ZONA E2 (RISPETTO ALL'ABITATO)	NC2, NC3, NC4 (6)	<input checked="" type="checkbox"/> M1, M2, R2, R3, R4 (2-3) <input type="checkbox"/> M1, M2, R3, R4 (3)	AG1, AG2, AG6, AG8, AG9, AG12	<input checked="" type="checkbox"/> U1, U2, U3, U7, U15, U16, U19 <input type="checkbox"/> U1, U15, U23	AG1, AG2, AG5, AG7, AG8 AG1, AG2, AG3, AG5, AG7, AG8
ART. 64					
ZONA E3 (RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA)	NC2, NC3, NC4 (6)	<input checked="" type="checkbox"/> M1, M2, R2, R3, R4 (2-3) <input type="checkbox"/> M1, M2, R3, R4, (3)	AG1, AG2, AG8, AG9, AG11, AG12	<input checked="" type="checkbox"/> U1, U2, U3, U7, U15, U16, U19 <input type="checkbox"/> U1, U15	AG1, AG2, AG8, AG9, AG11 AG1, AG2, AG8, AG9, AG11
ART. 65					
ZONE E4 (INTERESSE AMBIENTALE)	NC2, NC3, NC4 (6)	<input checked="" type="checkbox"/> M1, M2, R2, R3, R4 (2-3) <input type="checkbox"/> M1, M2, R3, R4 (3)	COME PER ZONA E3	<input checked="" type="checkbox"/> U1, U2, U3, U7, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U23 <input type="checkbox"/> U1	AG1, AG2, AG8, AG9, AG11, AG12 AG1, AG2, AG8, AG9, AG11, AG12
ART. 66					
ZONA DI TUTELA ARCHEOLOGICA tipo "A" e "B"	Nessuno, solo interventi tecnici o tecnologici alle condizioni di cui all'art.66	<input checked="" type="checkbox"/> M1, M2, R2, R3 (2) <input type="checkbox"/> M1, M2, R3	AG12	<input checked="" type="checkbox"/> U1, U2, U7, U22 <input type="checkbox"/> U1	AG1, AG2, AG8 AG1, AG2, AG8
ART. 67					
ZONA A VINCULO DI RISPETTO CIMITERIALE	Nessuno, solo interventi tecnici o tecnologici	<input checked="" type="checkbox"/> M1, M2, R2, R3 (2) <input type="checkbox"/> M1, M2, R2, R3	AG9, AG12	<input checked="" type="checkbox"/> U1 <input type="checkbox"/> U1	AG1, AG2, AG8 AG1, AG2, AG8

- ★ - EDIFICI SEGNALATI AI SENSI DELL'ART.59 COMMA 2-2
- - ALTRI EDIFICI DI CUI AL COMMA 2-3 DELL'ART. 59
- 1 - Gli interventi di nuova costruzione ad uso abitativo (AG1) sono riservati ai soggetti di cui all'art. 57.
- 2 - R3 condizionato al rispetto dell'art.32
- 3 - R4 limitato al 20% della Su esistente con un minimo ammissibile di 50 mq di Su
- 4 - Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati a preventiva perizia geologica di cui allo art. 62 comma 4/a
- 5 - Gli interventi di nuova costruzione sono limitati dalle prescrizioni di cui all'art.63 comma 4b
- 6 - Gli interventi di nuova costruzione sono limitati dalle prescrizioni di cui all'art. 63 comma 4/a

**Art. 70 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO IN FUNZIONE DELLA
COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E INDICAZIONI
RELATIVE AGLI SPANDIMENTI**

Il presente articolo è abrogato, ci si dovrà pertanto attenere alle specifiche indicazioni contenute negli atti adottati dalla Amministrazione Provinciale competente in materia.

Art. 70 BIS – IMPIANTI ED OPERE A NOTEVOLE SVILUPPO VERTICALE: TUTELA DEGLI HABITAT NATURALI E SEMINATURALI E DELL'AVIFAUNA

stesura aggiornata in seguito a variante specifica approvata con del. C.C. n. 46 del 29/8/2001

In tutte le zone agricole e non agricole, ad esclusione delle aree tutelate ai sensi della pianificazione urbanistica comunale e sovraordinata, per le quali restano salve le specifiche disposizioni, si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- a) tutti gli impianti o le costruzioni per i quali sia prevista un'altezza superiore a m. 30 possono essere realizzati mediante approvazione di apposito piano urbanistico attuativo, ai sensi degli articoli 31 e 41 della L.R. 20/2000, avente valore ed effetto di piano particolareggiato e comunque subordinatamente a una verifica preliminare che accerti il possibile impatto sull'avifauna e le eventuali ripercussioni sugli ecosistemi presenti sul territorio comunale, con particolare riferimento agli habitat e alle specie di interesse comunitario di cui alle Direttive 79/409/CEE e 92/43/CFF, nonché alle specie particolarmente protette di cui all'art. 2 della L. n. 157 del 11/2/1992.
Non sono assoggettati alle presenti disposizioni gli impianti fissi di telefonia mobile adibiti a più gestori, qualora tali impianti siano costituiti da sostegni di tipo puntiforme e di altezza non superiore a 38 m.
- b) tale verifica preliminare dovrà dimostrare la compatibilità del progetto con le esigenze di salvaguardia e conservazione dell'avifauna, attraverso un'analisi, che dovrà essere effettuata a cura dei richiedenti l'intervento, dell'avifauna presente nell'area nonché dei flussi migratori che la interessano;
- c) in ogni caso non saranno ammessi interventi che inducano impatti, anche accidentali, tali da comportare una perturbazione significativa sugli obiettivi di conservazione previsti dalle direttive di cui alla precedente lett. a) e dalla Legge 157/92 nonché dalla Pianificazione Faunistica Regionale e Provinciale;
- d) la valutazione circa la correttezza della suddetta verifica spetta alla Provincia, competente in materia di protezione dell'avifauna, alla quale spetta altresì l'espressione del parere di compatibilità cui rimane subordinata l'approvazione del piano particolareggiato ed il rilascio della concessione edilizia relativamente all'intervento; la Provincia può altresì dettare specifiche e ulteriori opere di mitigazione;
- e) qualora detta verifica sia positivamente valutata, il piano particolareggiato approvato e la relativa concessione rilasciata e l'intervento sia realizzato, è comunque prescritto il successivo monitoraggio sugli effetti dell'impianto o della costruzione sull'avifauna; detto monitoraggio sarà effettuato dai competenti Servizi regionali o provinciali a spese del soggetto attuatore;
- f) qualora il monitoraggio evidenzii le perturbazioni significative di cui al punto c) saranno prescritte ulteriori interventi di mitigazione che dovranno essere realizzati a cura del soggetto attuatore;
- g) le prescrizioni di cui ai punti b), c), d), e) ed f) dovranno essere recepite in apposita convenzione da sottoscrivere prima del rilascio della concessione edilizia.

Art. 71- DISCARICHE E DEPOSITI DI MATERIALI EXTRA-AGRICOLI

1 - Sono escluse da tutte le zone agricole le attività di discarica, deposito ed immagazzinaggio di materiali di rifiuto, rottami o altro che non abbiano attinenza con le operazioni o produzioni agricole.

2 - Eventuali discariche controllate o depositi analoghi possono avvenire soltanto nelle sedi organizzate appositamente dall'Amministrazione Comunale; per i soli materiali privi di carattere molesto, nocivo o comunque inquinante, può essere prevista la discarica nell'ambito di progetti di ripristino di aree sottoposte ad attività estrattive con gli accorgimenti e le limitazioni concordate con l'Amministrazione Comunale.

3 - Per particolari e documentate esigenze e in casi di materiali non molesti, nocivi o inquinanti, l'Amministrazione Comunale può rilasciare a titolo precario una autorizzazione convenzionata per il deposito all'aperto; tale autorizzazione non deve però essere rilasciata su aree classificate come zone agricole particolari quali

- zone E2 art. 63
- zone E3 art. 64
- zone E4 art. 65
- in zone sottoposte a specifiche prescrizioni di salvaguardia di cui agli artt. 66-67-68; tale autorizzazione non può consentire la realizzazione di opere edilizie o pavimentazioni e viene rilasciata sulla base di un progetto di utilizzazione dell'area in cui venga previsto
- il rispetto comunque delle distanze dai confini e dalle strade per quanto concerne l'accumulo dei materiali, la corretta utilizzazione dell'area in rapporto all'esigenza di limitare al massimo l'utilizzo della superficie agricola, la piantumazione di essenze arboree a schermatura di confine nel rispetto delle indicazioni di cui all'art 54 delle presenti Norme.

4 - Prescrizioni particolari

La discarica comunale esistente è individuata in cartografia con la campitura stessa delle zone "F", e tale area è regolamentata da specifica normativa tecnico sanitaria.

Art. 72 - VIABILITA' E INFRASTRUTTURE TERRITORIALI DI IMPORTANZA STORICA E/O PANORAMICA

Sono assoggettate a vincolo di tutela

- a) la viabilità di origine storica extraurbana qui di seguito elencata:
- 1) Strada Provinciale Zenzalino
 - 2) Strada Provinciale Filo-Longastrino
 - 3) Statale Adriatica ad esclusione della nuova "Variante" tra Ferrara e Consandolo.

Tale viabilità non potrà essere soppressa né privatizzata, o comunque alienata o chiusa, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità. Essa va inoltre tutelata per quanto concerne gli aspetti strutturali sia per quanto attiene l'eventuale arredo urbano e le pertinenze.

- b) la viabilità panoramica, in cui figurano:
- 1) la strada da Anita a S.Alberto nel tratto lungo le valli di Comacchio
 - 2) la strada lungo l'Argine Agosta
 - 3) il tracciato (anche se non totalmente percorribile) lungo il Paleoalveo del Po di Primaro da Traghetto alle Valli di Comacchio

4) la strada lungo l'Argine Pioppa

5) il percorso lungo il Canale Circondariale ai margini del Mezzano.

A ridosso di tale viabilità o percorsi, che già ricadono nella zona di rispetto stradale o nella fascia di tutela dei corsi d'acqua (E3) o nella zona agricola di particolare interesse paesaggistico-ambientale (E4), è proibita l'edificazione entro un limite di ml.20. Gli interventi di nuova edificazione sono regolati dalle specifiche norme di zona.

c) terreni agricoli interessati da bonifiche storiche di pianura. Si fa riferimento agli impianti territoriali la cui morfologia sia ancora leggibile, ovvero alla bonifica del Mezzano, ed alla bonifica del Mantello.

In tali terreni va evitata qualsiasi alterazione delle caratteristiche essenziali degli elementi della organizzazione territoriale; qualsiasi intervento di realizzazione di infrastrutture viarie, canalizie e tecnologiche di rilevanza non meramente locale deve essere previsto in strumenti di pianificazione e/o programmazione nazionali, regionali o provinciali e deve essere complessivamente coerente con la predetta organizzazione territoriale.

Gli interventi di nuova edificazione devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e di norma costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

Art. 73 - STRUTTURE DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE

Si ritengono degni di tutela per il loro valore storico-testimoniale i manufatti idraulici qui di seguito elencati:

- 1) Impianto Idroforo Benvignante
- 2) Stabilimento Idroforo Saiarino
- 3) Chiavica del Marone
- 4) Impianto Idroforo Cavo Spina
- 5) Impianto Idroforo Cantarana
- 6) Impianto Idroforo Scacerna
- 7) Macchina Idrofora di Bando
- 8) Idrofora Valle Santa
- 9) Ex Idrofora Corte Pisana
- 10) Idrofora Gramigna
- 11) Idrofora Umana
- 12) Impianto idroforo del Po di Primaro (Traghetto)

Strutture di carattere religioso non comprese in zona A:

- 13) Chiesa di S.Biagio a S.Biagio
- 14) Oratorio di Borgo Stuoia
- 15) Oratorio Molinellina
- 16) Oratorio Consandolo
- 17) Oratorio Boccaleone
- 18) Chiesolino della Punta (S.Nicolò)
- 19) Chiesetta di S.Libera (Traghetto)
- 20) Chiesolino di Cantalupo (Argenta)
- 21) Edicola votiva di Ospital Monacale

Per essi valgono le norme tipologiche di tutela previste dall' art. 32 delle presenti norme.

Art.74 - NORMA TRANSITORIA DI SALVAGUARDIA AL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE ART. 21

Poiché il presente Piano contiene alcune previsioni in contrasto con l'art.21 del P.T.P.R., ma che lo specificano ed interpretano, oggetto peraltro di specifiche osservazioni allo stesso; resta inteso che fino all'approvazione da parte degli organi di controllo del P.T.P.R. e quindi dell'accoglimento delle osservazioni da parte del Consiglio Regionale vigono gli ambiti di tutela di previsione di quest'ultimo.

Art. 75 - ZONA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

1- La zona di riqualificazione urbana di Piazza Marconi è destinata a funzioni pubbliche e private di interesse urbano.

2 - Usi previsti

- U1 - U2 - U4 - U7 - U8 – U10 – U11 - U14 - U15 – U18 - U19 - U20
- U12 se di carattere laboratoriale, purché compatibile con la residenza, fino ad un limite massimo complessivo di Su di 150 mq

3 - Interventi ammessi

- Recupero : M1 - M2 - R2 - R3 - R4
- Nuova costruzione : NC1 - NC2 - NC3 - NC4

4 - Modalità di intervento

- Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica

5 - Indici e parametri

- Volume massimo =3 mc/mq
- H max =mt.10,50 in gronda oltre questo limite può essere ammesso un eventuale piano mansardato.
- Standards :
 - Residenza = 30 mq ad abitante teorico
 - altri usi = in rapporto agli usi urbani insediabili ,secondo quanto prescritto dall' Art. 25 delle presenti Norme.
- Distanze = secondo quanto prescritto dall'Art. 16 delle presenti Norme e all'Art. 43 - 44 del Regolamento Edilizio
- SM = intera superficie indicata in cartografia

6 - Prescrizioni particolari

- a) E' prescritto il recupero del fabbricato esistente (ex mercato), il volume del quale non dovrà essere scomputato dagli indici e parametri di cui al precedente punto 5.
- b) E' ammesso il recupero delle quote di parcheggi sia pubblici che privati nel sottosuolo, senza che ciò costituisca volume o superficie utile.
- c) Dovranno essere mantenute le essenze arboree di pregio.