

COMUNE DI OSTELLATO
PROVINCIA DI FERRARA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VARIANTI:

ADOTTATA : Delibera C.C.: n. 68 del 20.11.2001
CONTRODEDOTTA : Delibera C.C. n. 35 del 17.06.2002
APPROVATA : Delibera G.P. n. 345 del 27.08.2002

ADOTTATA: Delibera C.C. n. 9 del 31.03.2004
CONTRODEDOTTA: : Delibera C.C. n. 51 del 02.09.2004
APPROVATA: Delibera G.P. n. 475 del 16.11.2004

ADOTTATA: Delibera C.C. n. 53 del 04.08.2005
APPROVATA: Delibera C.C. n. 68 del 03.11.2005

ADOTTATA: Delibera C.C. n. 27 del 07.04.2005
APPROVATA: Delibera G.P. n. 89 del 14.03.2006

ADOTTATA: Delibera C.C. n. 26 del 07.04.2005
APPROVATA: Delibera G.P. n. 90 del 14.03.2006

ADOTTATA: Delibera C.C. n. 25 del 07.04.05
CONTRODEDOTTA: : Delibera C.C. n. 18 del 15.03.06
APPROVATA: Delibera G.P. n. 148 del 26.04.06

ADOTTATA: Delibera C.C. n. 71 del 09/12/04
CONTRODEDOTTA: : Delibera C.C. n. 20 del 15.03.06
APPROVATA: Delibera G.P. n. 150 del 26.04.06

ADOTTATA: Delibera C.C. n. 28 del 07/04/05
CONTRODEDOTTA: : Delibera C.C. n. 45 del 03/08/06
APPROVATA: Delibera G.P. n. 114 del 27/03/07

ADOTTATA: Verbale di Conferenza dei Servizi del 05/12/2007
APPROVATA : Delibera C.C. N°21 del 29/04/2008

ADOTTATA: Verbale di Conferenza dei Servizi del 10/05/2010
APPROVATA : Delibera C.C. N°47 del 17.08.2010

ADOTTATA: Verbale di Conferenza dei Servizi del 15.11.2011
APPROVATA : Delibera C.C. N°83 del 24.11.2011

Il responsabile del procedimento
Geom. CLAUDIA BENINI

IL SINDACO
Dott. ANDREA MARCHI

INDICE

Art. 1 - CONTENUTI, SIGNIFICATI, CAMPO DI APPLICAZIONE DI P.R.G.	pag.	5
Art. 2 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E STRUMENTI ATTUATIVI	pag.	5
Art. 3 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI GIÀ COMPLETI ED IN CORSO DI ESECUZIONE E CONCESSIONI RILASCIATE PRIMA DELL'ADOZIONE DEL PRG	pag.	5
Art. 4 - LEGGI DI SALVAGUARDIA	pag.	6
Art. 5 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E LORO APPLICAZIONE	pag.	6
Art. 6 - DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DAI CONFINI DI ZONA, DALLE STRADE E DISTACCHI TRA EDIFICI	pag.	6
Art. 7 - INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ED INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	pag.	6
Art. 8 - TRASFORMAZIONI E MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO	pag.	7
Art. 9 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO	pag.	7
Art.10 -STANDARDS URBANISTICI E DISCIPLINA DEI PARCHEGGI	pag.	7
Art.11- CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE	pag.	9
Art.12- ZONA "A" DI INTERESSESTORICO-ARCHITETTONICO. DEFINIZIONE , CARATTERISTICHE ,USI PREVISTI E INTERVENTI AMMESSI.	pag.	10
Art.13- PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE E DEGLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE	pag.	12
Art.14-ZONA RESIDENZIALE DI TUTELA DELL'IMPIANTO MORFOLOGICO " B Speciale"	pag.	13
Art.15-ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B	pag.	14
Art.16-ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTUAZIONE- C/1	pag.	15
Art.17-ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE URBANA-DI NUOVO IMPIANTO C/2 ,C/2.1, C/2.2,C/3 ,C/4	pag.	15
Art.18-ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO D/1.	pag.	16
Art.19-ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE IN ATTUAZIONE D/2	pag.	17
Art. 19 bis-ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE IN ATTUAZIONE D/2 CON PRESENZA DI ATTIVITA' A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	pag.	17
Art.20-ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO D/3	pag.	17
Art.20bis-ZONA PRODUTIVA DI NUOVO IMPIANTO PER ATTIVITA' LEGATE ALLO SPORT E TEMPO LIBERO D/3.1	pag.	18

Art.21-ZONA PRODUTTIVA DI CONSOLIDAMENTO IN TERRITORIO AGRICOLO D/4	pag.	18
Art.22-ZONA PRODUTTIVA DI SERVIZIO ALLA VIABILITA' D/5 tipo A : Terminal fluviale tipo B : Stazione di servizio carburanti	pag.	19
Art.23-ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO	pag.	24
Art.24-ZONA FERROVIARIA E FASCIA DI RISPETTO	pag.	26
Art.25-ZONA PER ATTREZZATURE URBANO TERRITORIALI (Zona F)	pag.	26
Art.26-ZONA PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE (Zona G)	pag.	27
Art.27-ZONA A VERDE PUBBLICO (ZONA G)	pag.	28
Art.28-UNITA' DI PAESAGGIO	pag.	28
Art.29-SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE ,MODALITÀ,STRUMENTI DI INTERVENTO	pag.	29
Art.30-EDIFICI ESISTENTI IN TERRITORIO AGRICOLA	pag.	30
Art.31-INDICI E PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI PER GLI USI AGRICOLI	pag.	31
Art.32-CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE	pag.	33
Art.33-ZONA AGRICOLA NORMALE E1	pag.	34
Art.34-ZONA AGRICOLA DI RISPETTO ALL'ABITATO E2	pag.	34
Art.35-ZONA AGRICOLA SINGOLARE tipo A- Bonifica del Mezzano tipo B- Bonifica delle Gallare	pag.	35
Art.36-ZONE DI TUTELA NATURALISTICA - PARCHI DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE - E/4	pag.	36
Art.36.1-ZONE DI TUTELA NATURALISTICA-PARCHI DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE - ZONE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI E/4.1	pag.	37
Art.37-ZONA AGRICOLA DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI FIUMI, BACINI, CORSI D'ACQUA E5	pag.	37
Art.38-ZONA AGRICOLA DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO- AMBIENTALE E/6	pag.	38
Art.39-ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	pag.	39
Art.40-ZONA AGRICOLA A VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE.	pag.	39
Art.41-ZONA AGRICOLA A VINCOLO DI RISPETTO TECNOLOGICO	pag.	40

Art.42-VIABILITÀ E INFRASTRUTTURE TERRITORIALI DI IMPORTANZA STORICA E/O PANORAMICA	pag.	40
Art.43-STRUTTURE DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE	pag.	41
Art.44-DISCARICHE E DEPOSITI DI MATERIALI EXTRA-AGRICOLI.	pag.	41
Art.45-EDIFICI CONDONATI	pag.	42
Art.46-ATTIVITA' COMMERCIALI	pag.	42
Art.47-TUTELA DELLA SALUTE E LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE DALL'INQUINAMNETO ELETTROMAGNETICO.	pag.	42
Art.48-NORMA TRANSITORIA	pag.	46

Art. 1 - CONTENUTI, SIGNIFICATI, CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.

- 1 - Il presente strumento urbanistico costituisce Variante Generale al Piano Regolatore del Comune, elaborata ai sensi della L. 1150/42 e della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 2 - Le presenti norme disciplinano le modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale nel rispetto delle leggi vigenti.
- 3 - Regolamento Edilizio ed Urbanistico, cui si rinvia, disciplina le opere, nonché i processi di intervento per realizzarle.
- 4 - Qualora sussistano contrasti negli elaborati grafici di P.R.G. in scala diversa prevalgono le previsioni degli elaborati grafici di maggior dettaglio. Le prescrizioni delle presenti norme prevalgono rispetto a quelle degli elaborati grafici.
- 5 - Qualora dal confronto tra il perimetro delle zone omogenee risultante dalla cartografia di piano ed i confini di proprietà come risultanti dalle mappe catastali emergano differenze non eccedenti il 10% delle singole misure lineari, le destinazioni di piano potranno essere uniformate allo stato catastale, sempre che le differenze suddette non siano dovute a frazionamenti posteriori alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 2 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E STRUMENTI ATTUATIVI.

- 1 - Sono strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale:
 - a) I Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di cui all'art.49 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico;
 - b) I Piani di Sviluppo Aziendali (P.S.A.), Interaziendali e Semplificati, di cui all'art. 2, punti 37 e 38, e all'art.53, punto 2, del Regolamento Edilizio ed Urbanistico;
 - c) Il Permesso di costruire di cui all'art. 27 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico;
 - d) La Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 27 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.
- 2 - Per "Piani Urbanistici Attuativi" si intendono i Piani di cui al precedente comma, punti a) e b); per "Intervento Edilizio Diretto" si intende la modalità di intervento in virtù dei titoli abilitativi di cui al precedente comma, punti c) e d).
- 3 - Nei piani urbanistici attuativi, ai fini del calcolo delle aree da destinarsi alle opere di urbanizzazione secondaria, per l'osservanza dei prescritti standards, si assume la previsione di un abitante ogni 100 mc.di costruito in conformità ai contenuti dell' all'art. 2, punto 14 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.
- 4 - In tutte le zone ove l'edificazione avvenga in assenza di intervento urbanistico preventivo, l'Amm. Comunale se ne ravvisa l'opportunità, può richiedere di destinare parte del lotto, oltre e/o in alternativa alle quote di parcheggio previste all'Art. 10 delle presenti Norme, anche a spazi necessari a dare soluzioni opportune alla viabilità.

Art.3 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI GIÀ COMPLETI ED IN CORSO DI ESECUZIONE E CONCESSIONI RILASCIATE PRIMA DELL' ADOZIONE DEL PRG

- 1 - I 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 - Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dei Piani attuativi, l'Amministrazione Comunale. 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.
- 3 - 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 o entro il termine previsto dalla

concessione stessa.

Art. 4 - 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 ed 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.

Art. 5 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E LORO APPLICAZIONE

- 1 - Il processo di urbanizzazione e di trasformazione delle varie zone del territorio comunale è regolato da parametri urbanistico-edilizi le cui definizioni e modalità di applicazione sono precisate all' Art. 2 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.
- 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. 6 – DISTANZE

- 1- Salvo diverse indicazioni delle presenti norme per casi particolari o singole zone, all'art. 2, punto 30 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico sono definite le seguenti distanze e le relative deroghe:
 - distanza dai confini di proprietà;
 - distanza tra i fabbricati;
 - distanza tra corpi di fabbrica e pareti finestrate di uno stesso edifici;
 - distanze tra pareti finestrate;
 - distanze dei fabbricati dalle strade;
 - distanze delle recinzioni dalle strade.
- 2 - Per la distanza dai "confini di zona" (distanza fra Zone Omogenee del territorio comunale) valgono le 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 ferroviario
 - b) zona di rispetto cimiteriale e rispetto dai depuratori
 - c) zone agricole**Non si applicano altresì tra tutte le zone a diversa classificazione qualora comprese all'interno di comparti attuativi unitari.**

Art.7- INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ED INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

- 1 - Gli interventi sugli edifici esistenti e gli interventi di nuovo impianto sono definiti alla Parte Prima, TITOLO II del Regolamento Edilizio ed Urbanistico. e precisamente agli articoli:
 - Manutenzione ordinaria (art.3)
 - Manutenzione straordinaria (art.4)
 - Restauro scientifico (art.5)
 - Restauro e risanamento conservativo (art.6)
 - Ripristino tipologico (art.7)
 - Interventi di ristrutturazione edilizia (art.8)
 - Interventi di nuova costruzione (art.9)
 - Definizione di pertinenze (art.10)
 - Interventi di ristrutturazione urbanistica (art.11)

- Demolizioni (art.12)
- Recupero e risanamento delle aree libere (art.13)
- Significativi movimenti di terra (art.14)
- Interventi relativi all'arredo urbano (art.15)
- Cambio d'uso senza opere (art.16)

Art. 8 - 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 è regolato dalle disposizioni dell'Art.16 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico, in materia di Permesso di costruire e D.I.A., in relazione al passaggio fra raggruppamenti della legge regionale n.6/95 e successive modifiche ed integrazioni.
- 3 - In caso di modifica della destinazione d'uso che comporti l'aumento del carico urbanistico, è richiesto l'adeguamento ai maggiori standard eventualmente prescritti, determinati ai sensi dell'art. 10 delle presenti Norme.
- 4 - Per ogni Zona Omogenea il P.R.G. indica con "Usi previsti" tutti gli usi ammissibili per quella specifica Zona ,esistenti e/o ammissibili.

Art. 9 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO

1 - Gli usi del territorio vengono opportunamente ricondotti alle principali funzioni disciplinate dall'art.16 della L.R. n.6/95 - e precisamente alle seguenti categorie:

- 1) funzione abitativa
- 2) funzioni direzionali, finanziarie,assicurative,commerciali (ivi compresi esercizi pubblici, artigianato di servizio) ,attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali, funzioni di servizio (ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali)
- 3) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- 4) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendaleivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
- 5) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

Gli usi ricondotti a tali raggruppamenti concorrono a definire le destinazioni d'uso ammesse per le diverse Zone Omogenee del territorio comunale .

- 2 - Ad ogni singolo uso , in ragione del carico urbanistico, il successivo art.10 prescrive le quote di standards di parcheggio e verde.
- 3- Ove si presenti la necessità di ammettere l'insediamento di usi non chiaramente specificati nei raggruppamenti precedenti, L'Amm. Comunale procede per analogia assimilando i suddetti usi a quelli previsti dal presente articolo al comma1, aventi analoghi effetti sul territorio in relazione ai servizi,alle infrstrutture, alla circolazione,ai parcheggi precritti all'art.10 delle presenti Norme.

Art. 10 - STANDARDS URBANISTICI E DISCIPLINA DEI PARCHEGGI

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 civici 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, 1/3/63 Art.6).

Le aree destinate ad opere di urbanizzazione nei limiti degli standards urbanistici stabiliti dalla legislazione vigente (art 46/L.R.47/78 e s.m.) devono essere effettivamente cedute in misura non inferiore ai minimi prescritti per le varie zone e/o destinazioni degli edifici all'Amministrazione Comunale.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate dal concessionario.

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 sostituita 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 ai 30 mq.per i parcheggi, a 300 mq. per il verde;
- 2) nei casi di 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 una 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.

Si 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 consigliere 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 di uso pubblico"; tale "servitù di uso pubblico" dovrà essere regolata da apposita convenzione.

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 da cedere , preferibilmente sul fronte stradale, nelle quantità prescritte al presente articolo, vengono inoltre richieste nei seguenti casi:

- negli interventi di ampliamento e nuova costruzione
- 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 122/89 Art.2 (cfr.R.E. Art.69) nella misura di 10mq/100mc o 30mq/100mq Su 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 i centri commerciali integrati valgono le prescrizioni della delibera regionale n.2880/89 in relazione alla tipologia dell'insediamento.
- c) I 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., con la lettera P quelli esistenti, con la lettera P , ma cerchiata, quelli di progetto.

Nelle zone esistenti di carattere residenziale 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.
- b) L'Amministrazione comunale può richiedere il rispetto dell'Art. 46 della L.47/78 anche per gli interventi relativi agli usi urbani anche in zona agricola.
Resta sempre obbligatorio per tali usi il rispetto della legge 122/89.
- c) Per posto auto si intende uno spazio pari a ml. 2.50 x 5.00
Per posto autocarro si intende uno spazio pari a 10.00 x 2.50 .

interventi relativi agli usi urbani anche in zona agricola.

Resta sempre obbligatorio per tali usi il rispetto della legge 122/89.

- c) Per posto auto si intende uno spazio pari a ml. 2.50 x 5.00
Per posto autocarro si intende uno spazio pari a 10.00 x 2.50 .

Art.11- CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE

1 - Agli effetti dell'applicazione delle Norme relative alle Zone Territoriali Omogenee, nella definizione delle diverse zone omogenee del P.R.G. viene effettuato il riferimento alle caratteristiche principali della zona, ovvero gli usi dominanti ,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 - 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" di tutela dell'impianto morfologico.
- . Zona "B" di completamento urbano.
- . Zona "C/1" di espansione urbana - in attuazione
- . Zona "C/2" di espansione urbana - di nuovo impianto
- . Zona "C/2.1" di espansione urbana - ex PEEP
- . Zona "C/2.2" di espansione urbana
- . Zona "C/3" di espansione urbana - di nuovo impianto
- . Zona "C/4" di espansione urbana - di nuovo impianto

ZONE PRODUTTIVE

- . Zona "D/1" di completamento".
- . Zona "D/2" di espansione - in attuazione .
- . Zona "D/3" di espansione - di nuovo impianto
- . Zona "D/3.1" di nuovo impianto per attività legate allo sport e tempo libero.
- . Zona "D/4" di consolidamento in territorio agricolo
- . Zona "D/5" di servizio alla viabilità stradale e fluviale

ZONE DI INTERESSE COMUNE

- . Zona destinata alla viabilità stradale.
- . Zona destinata alla viabilità ferroviaria .
- . Zona "G" per servizi pubblici
- . Zona "F" per attrezzature urbano-territoriali:

ZONE AGRICOLE E DI TUTELA AMBIENTALE

Zona E1 - zona agricola normale

Zona E2 - zona agricola di rispetto all'abitato

Zona E3 - zona agricola singolare :

- tipo a : Bonifica del Mezzano

- tipo b : Bonifica delle Gallare

Zona E4 - zona di tutela naturalistica -Parchi di interesse sovracomunale.

zona E4.1-zona di tutela naturalistica-Parchi di interesse sovracomunale-zone destinate a servizi pubblici.

Zona E5 - zona di tutela dei fiumi ,bacini, corsi d'acqua

Zona E6 - di interesse paesaggistico-ambientale.

Zona E7 - di interesse e tutela dei beni archeologici

Zone agricole di vincolo per rispetto cimiteriale

Zone agricole di vincolo per rispetto ai depuratori

Art. 12 - ZONA "A" DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO. DEFINIZIONE, CARATTERISTICHE USI PREVISTI E INTERVENTI AMMESSI.

1 - Sono considerate zone omogenee "A" le parti del territorio di cui all'Art.13 - comma 4° 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

2- Usi previsti :

secondo le categorie di cui all'art.9 delle presenti norme :

1 - funzioni abitative: ammesse

2 - funzioni direzionale-commerciale-di servizio: ammesse solo in edifici soggetti a categorie di intervento A2 tipo b e A3 con l'esclusione dell'artigianato incompatibile per livelli di rumorosità o inquinamento atmosferico e centri commerciali superiori ai 200 mq.

3 - funzioni produttive industriali: non ammesse

4 - funzioni agricole : residenziali , annessi rustici e servizi aziendali di cui all'art .30 delle presenti

Norme

5 - funzioni alberghiere : ammesse

3 - 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 coerenti con i principi del recupero secondo le categorie di intervento definite alla parte Prima, TITOLO II del Regolamento Edilizio ed Urbanistico, e precisamente:

- Manutenzione ordinaria (art.3)
- Manutenzione straordinaria (art.4)
- Restauro scientifico (art.5) - individuato in cartografia con la sigla A1
- Restauro e risanamento conservativo (art.6) - individuato in cartografia con la sigla A2 (vedi prescrizioni particolari, punto f)
- Ripristino tipologico (art.7)
- Interventi di ristrutturazione edilizia (art.8) - individuato in cartografia con la sigla A3
- Interventi di ristrutturazione urbanistica (art.11)
- Demolizione (art.12)
- Recupero e risanamento delle aree libere (art.13)
- Interventi relativi all'arredo urbano (art.15)
- Cambio d'uso senza opere (art.16)

Non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo accorpamenti di volumi esistenti qualora tale intervento tenda al miglioramento delle sistemazione funzionale delle aree di pertinenza e sia ammesso dalla specifica categoria di intervento.

4 - Prescrizioni particolari :

- a) Qualora risultasse, a seguito di specifica e documentata indagine, che l'attribuzione di una categoria d'intervento debba essere rettificata perché non rispondente alle caratteristiche storico-architettoniche effettive della unità edilizia, è possibile attribuire una corretta categoria d'intervento più rispondente alla situazione di fatto, attraverso una Variante al PRG da approvarsi secondo i criteri dell'art. 36 della L. R. 47/78 e secondo le modalità della L.R. n.6/95."
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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 richiede 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.
- e) Alberature e filari di siepi : devono essere conservate e curate le alberature esistenti e i filari di siepi in prossimità degli edifici oggetto del presente articolo, come pure l'impianto dei giardini tradizionali; nelle nuove piantumazioni dovranno essere impiegate soltanto essenze autoctone secondo quanto contenuto nella "Guida al verde Pubblico e Privato " edito dall'Amministrazione Provinciale, nonché nell'elenco di cui all'art. 70 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.
- f) Il P.R.G. articola il tipo di intervento "Restauro e risanamento conservativo" in due sottocategorie. A2a ed A2b, a seconda del valore dell'immobile e del livello di conservazione rilevato. Entrambe queste sottocategorie sono ricondotte ai principi del tipo di intervento "Restauro e risanamento conservativo" così come definito dal Regolamento Edilizio ed Urbanistico all'art.6.

Art. 13 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE E DEGLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE

- 1 - Il P.R.G. individua, oltre alla "Zona A", ai sensi dell'art. 22 e 24 del P.T.C.P. le strutture insediative e gli edifici singoli da tutelare per il loro valore ambientale e segnala tutti gli elementi di interesse storico testimoniale, presenti nel territorio.
- 2 - Gli interventi relativi agli edifici di valore ambientale individuati in cartografia dalle lettere V.A. sia nelle zone urbane che in territorio agricolo, devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) Per gli interventi relativi alla copertura, cornicioni, grondaie e pluviali, infissi esterni, colorazioni esterne, scale e d'altri elementi architettonici e decorativi si rimanda alla Parte Quarta, TITOLO III del Regolamento Edilizio ed Urbanistico, in particolare ai paragrafi che richiamano espressamente gli "edifici tutelati" ovvero di valore ambientale
 - b) Per gli interventi relativi ai solai e alle travature lignee, 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.
 - c) 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 "segnali" degli elementi a portico (tamponamenti ammissibili con "gelosie" in muratura o infissi particolari).
 - d) Elementi porticati:

Non sono ammessi ampliamenti in muratura per la costruzione di porticati a ridosso dell'edificio tutelato, mentre è prescritto il recupero nel rispetto delle prescrizioni precedenti, degli elementi a portico esistenti se tipologicamente integrati all'edificio.
 - e) Caratteristiche degli ampliamenti degli edifici.

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 non dovrà compromettere:

 - l'organizzazione morfologica della corte agricola
 - la visuale dalla pubblica via dell'edificio tutelato
 - f) Alberature e filari di siepi .

Devono essere conservate e curate le alberature esistenti e i filari di siepi in prossimità degli edifici oggetto del presente articolo, come pure l'impianto dei giardini tradizionali; nelle nuove piantumazioni dovranno essere impiegate soltanto essenze autoctone secondo quanto contenuto nella "Guida al verde Pubblico e Privato" edito dall'Amministrazione Provinciale, nonché nell'elenco di cui all'art. 70 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.
- 3 - Non è ammessa la demolizione degli edifici di valore ambientale tranne che in casi di edifici irrecuperabili per ragioni igienico-statiche da valutarsi con adeguata documentazione in sede di Commissione Edilizia. In tal caso l'intervento successivo deve essere di "Ripristino Tipologico" di cui all'art.7 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico

Art.14 - ZONA RESIDENZIALE DI TUTELA DELL'IMPIANTO MORFOLOGICO - "B Speciale"

1 - La zona residenziale "B Speciale" è una zona di antico impianto che presenta un tessuto edilizio misto di vecchio e nuovo impianto dalle caratteristiche morfologiche particolari.

2 - Usi previsti :

secondo le categorie di cui all'art.9 delle presenti norme :

1 - funzioni abitative : ammesse

2 - funzioni direzionale-commerciale-di servizio: ammesse con l'esclusione dell'artigianato incompatibile per livelli di rumorosità o inquinamento atmosferico.

3 - funzioni produttive industriali : non ammesse

4 - funzioni agricole : non ammesse

5 - funzioni alberghiere : ammesse

3 - Interventi ammessi :

Ammessi tutti gli interventi definiti alla Parte Prima, TITOLO II del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

4 - Modalità di attuazione :

Intervento edilizio diretto o piano di recupero-dell'isolato o di uno stralcio funzionale approvato dal Consiglio Comunale per il superamento dell'indice di zona.

5 - Indici e parametri :

$I_f = 2,5 \text{ mc/mq} - 5 \text{ mc/mq}$ con Piano di Recupero, qualora non si verifichi un aumento di volume nell'intero comparto di progetto.

$H_{\text{max}} = 7,00 \text{ mt.}$

Distanze e distacchi = secondo quanto indicato all'art.6 delle presenti Norme e del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'Art.10 delle presenti Norme qualora non sia possibile il reperimento delle quote di standards per servizi pubblici necessari per incremento di carico urbanistico, in luogo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione è prevista la monetizzazione delle stesse ai sensi della L.R. 6/95.

6 - Prescrizioni particolari :

a) I progetti di intervento sia relativi al recupero che a nuove costruzioni dovranno tener conto degli indirizzi di cui alla Parte Quarta, TITOLO III e TITOLO IV del Regolamento Edilizio ed Urbanistico, relativi al decoro e arredo urbano.

b) In caso siano indicati in cartografia percorsi pedonali, gli interventi dovranno garantirne il rispetto, inteso come accessibilità all'area nella libertà di variarne l'andamento, e prevederne la sistemazione adeguata.

c) Gli interventi di nuova costruzione devono essere tesi al riordino di tutta l'area scoperta di pertinenza e quindi in via prioritaria, gli ampliamenti devono essere accorpati, ove possibile, agli edifici principali.

d) Gli adeguamenti igienico- sanitari alle altezze minime prescritte dal Regolamento Edilizio non costituiscono volume, quindi possono essere realizzati oltre gli indici di zona.

Art. 15 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B

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

2 - Usi previsti :

secondo le categorie di cui all'art.9 delle presenti norme :

- 1 - funzioni abitative: ammesse
- 2 - funzioni direzionale-commerciale-di servizio:
ammesse con l'esclusione dell'artigianato incompatibile per livelli di rumorosità o inquinamento atmosferico.
- 3 - funzioni produttive industriali: non ammesse
- 4 - funzioni agricole: non ammesse
- 5 - funzioni alberghiere: ammesse

3 - Interventi ammessi :

Ammessi tutti gli interventi definiti alla Parte Prima ,TITOLO II del Regolamento Edilizio ed Urbanistico

4 - Modalità di attuazione :

Intervento edilizio diretto o piano particolareggiato dell'isolato o di uno stralcio funzionale, come definito all'Art. 49, punto 5 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico, approvato dal Consiglio Comunale per il superamento dell'indice di zona .

5 - Indici e parametri :

If = 2,5 mc/mq - 5 mc/mq. con Piano Particolareggiato, qualora non si verifichi un aumento di volume nell'intero comparto di progetto.

H max = 11,50 mt

Distanze e distacchi = secondo quanto indicato all'art.6 delle presenti Norme e all'Art.2, punto 30 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'Art. 10 delle presenti Norme.; qualora non sia possibile il reperimento delle quote di standards per servizi pubblici necessari per incremento di carico urbanistico, in luogo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione è prevista la monetizzazione delle stesse ai sensi della L.R. 6/95.

6 - Prescrizioni particolari :

a) Gli adeguamenti igienico-sanitari alle altezze minime prescritte dal Regolamento Edilizio ed Urbanistico non costituiscono volume, quindi possono essere realizzati anche oltre gli indici di zona.

b) Per le attività artigianali esistenti alla data di adozione del P.R.G, incompatibili con la residenza l'Amministrazione Comunale può dare prescrizioni in materia di sistemazione e recinzione delle aree scoperte di pertinenza (schermature di verde, adeguamenti tecnologici atti alla eliminazione dei problemi di incompatibilità, ecc...).

c) La parte del lotto contraddistinta dalla lettera "Bv" individua una "zona a verde privato" che non concorre alla formazione della Superficie Fondiaria (Sf) ,; vi possono essere edificate solo pertinenze così' come definite all'art.10 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

Art. 16 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTUAZIONE- C/1

1 - La zona residenziale di espansione in attuazione C/1 è un'area in cui sono in corso o si sono già completate edificazioni secondo un Piano Particolareggiato presentato precedentemente alla data di adozione della Variante al P.R.G.

2 - Usi previsti e interventi ammessi :

secondo quanto prescritto dalla convenzione allegata al Piano Particolareggiato.

3 - Modalità di attuazione ,indici e parametri :

secondo quanto prescritto dalla convenzione allegata al Piano Particolareggiato

Art. 17 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE URBANA - DI NUOVO IMPIANTO - C/2 C/2.1 C2/2 C/3 e C4

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

2 - Usi previsti :

secondo le categorie di cui all'art.9 delle presenti norme :

- 1 - funzioni abitative : ammesse
- 2 - funzioni direzionale-commerciale-di servizio: ammesse con l'esclusione dell'artigianato incompatibile per livelli di rumorosità o inquinamento atmosferico.
- 3 - funzioni produttive industriali : non ammesse
- 4 - funzioni agricole : non ammesse
- 5 - funzioni alberghiere : ammesse

3 - Interventi ammessi :

Ammessi gli interventi definiti agli artt. 9, 10, 12, del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

5 - Modalità di attuazione :

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata riferito all'intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale, come definito all'Art. 49, punto 5 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico, per le C/2 C/2.1 C2/2 e le C/3 ;
Intervento Edilizio Diretto per le C/4

6 - Indici e parametri :

C/2 - It . 0,8 mc/mq H max = 8,50 mt.
C/2.1 (ex PEEP) - It. 1,0 mc./mq. H max = 8,50 mt.
C2/2 – It. 1,0 mc./mq. H max = 8,50 mt.
C/3 - It. 1,2 mc/mq. H max =11,50 mt.
C/4 - It 0,8 mc/mq H max = 8,50 mt.
standards = 25 mq/abit.teorico

Distanze e distacchi = secondo quanto indicato all'art.6 delle presenti Norme e all' Art.2, punto 30 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico

7 - Prescrizioni particolari :

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

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

c) Per rendere più completa la fruizione degli spazi pubblici, l'Amministrazione Comunale può richiedere l'attuazione di percorsi pedonali-ciclabili anche se non indicati in cartografia .

d) Le quote relative allo standard di "verde" deve essere ceduto preferibilmente in contiguità con zone G esistenti e/o di progetto .

e) Per le zone C4 gli standards (esclusa la quota relativa al parcheggio) o possono essere monetizzati.

f) Nelle aree di espansione urbana ex PEEP , C/2.1 dovranno essere obbligatoriamente ritrovati gli standards di verde e parcheggio pubblici , (15 mq./Ab.t.) mentre per quanto riguarda quelli per interesse comune ,religioso ed aree per l'istruzione (10 mq./Ab.t.) potranno essere monetizzate.

Art. 18 - ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO D/1.

1 - La zona produttiva D/1 è un'area in cui vengono riconosciute attività produttive esistenti da consolidare.

2 - Usi previsti :

secondo le categorie di cui all'art.9 delle presenti norme :

- 1 - funzioni abitative : ammesse
- 2 - funzioni direzionale-commerciale-di servizio: ammesse.
- 3 - funzioni produttive industriali : ammesse
- 4 - funzioni agricole : non ammesse
- 5 - funzioni alberghiere : ammesse

3 - Interventi ammessi :

Ammessi tutti gli interventi definiti alla Parte Prima,TITOLO II del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

4 -Modalità di attuazione :

- Intervento edilizio diretto qualora l'intervento riguardi un'unica azienda.
- Piano Particolareggiato, qualora l'intervento riguardi la ristrutturazioneedilizio-urbanistica di un'area mediante frazionamento per l'insediamento di più aziende.

5 -Indici e parametri :

$U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$

$H_{max} = 8,50 \text{ mt}$ salvo deroghe particolari per elementi tecnologici o particolari soluzioni architettoniche.

Distanze e distacchi = secondo quanto indicato all'art.6 delle presenti Norme e all'Art.2, punto 30 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'Art. 10 delle presenti norme,qualora non sia possibile il reperimento delle quote di standards per servizi pubblici necessari per incremento di carico urbanistico,in luogo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione è prevista la monetizzazione delle stesse ai sensi della L.R. 6/95.

6 -Prescrizioni particolari :

a) Il superamento dell' indice fino ad un massimo di 1mq/mq 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.

Art. 19 - ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE IN ATTUAZIONE D/2

- 1 - La zona produttiva D/2 è un'area in cui sono insediate attività produttive secondo un Piano Particolareggiato in vigore precedentemente alla data di adozione della Variante
- 2 - Usi previsti e interventi ammessi :
secondo quanto prescritto dalla convenzione allegata al Piano Particolareggiato
- 3 - Modalità di attuazione ,indici e parametri :
secondo quanto prescritto dalla convenzione allegata al Piano Particolareggiato

Art. 19 bis - ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE IN ATTUAZIONE D/2 CON PRESENZA DI ATTIVITA' A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

- 1- **Nella zona di cui al presente articolo valgono le norme di cui ai punti 1,2,3 del precedente art. 19.**
- 2- **Le attività insediate sono soggette ai disposti del D.L. 334 del 1999 (Decreto Severo), e relativo regolamento di attuazione D.M. 9 maggio 2001, nonché della L.R. 17 dicembre 2003.**

Art. 20 - ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO D/3

- 1 - La zona produttiva di espansione è un'area destinata ad insediamenti artigianali industriali e commerciali di nuovo impianto .
- 2 - Usi previsti :
secondo le categorie di cui all'art.9 delle presenti norme :
 - 1 - funzioni abitative :ammessi alloggi per una superficie massima non superiore a 250 mq di S.u.per azienda.
 - 2 - funzioni direzionale-commerciale-di servizio: ammesse.
 - 3 - funzioni produttive industriali : ammesse
 - 4 - funzioni agricole : non ammesse
 - 5 - funzioni alberghiere : non ammesse
- 3 - Interventi ammessi :
Ammessi gli interventi definiti agli artt. 9, 10, 12, del Regolamento Edilizio ed Urbanistico,
Sono ammessi tutti gli interventi di recupero sugli edifici attualmente esistenti.
- 4 - Modalità di attuazione :
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata riferito all'intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale, come definito all'Art. 49, punto 5 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico .
- 5 -Indici e parametri :
Ut = 4.500 mq/ha
Distanze e distacchi = secondo quanto indicato all'art.6 delle presenti Norme e all'Art.2, punto 30 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico
Standards : 5% di St per parcheggi - 10% di St per verde; tali quote di standards dovranno comunque essere integrate in funzione dei diversi usi, secondo quanto disposto dall'art. 10 delle presenti N.T.A.
- 6- Prescrizioni particolari :
 - a) Per verde attrezzato può essere computato anche l'eventuale percorso pedonale interno e il verde di arredo stradale

Art. 20bis - ZONA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO PER ATTIVITA' LEGATE ALLO SPORT E TEMPO LIBERO - D/3.1

- 1 - La zona produttiva di nuovo impianto per attività legate allo sport e tempo libero è destinata ad impianti di iniziativa privata di scala comunale e/o sovracomunale.
In tale zona potranno essere insediate attività sportive come campi da tennis, kartodromo, piste per motocros, volo a vela, ecc.
- 2 - Usi previsti:

secondo le categorie di cui all'art.9 delle presenti norme:
 - 1- funzioni abitative: non ammesse
 - 2- funzioni direzionali, commerciali, di servizio : ammesse
 - 3- funzioni produttive industriali: non ammesse
 - 4- funzioni agricole : ammesse
 - 5- funzioni alberghiere: non ammesse
- 3 - Interventi ammessi

Ammessi gli interventi definiti agli artt. 9, 10, 12, 14, 15 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico,
- 4 - Modalità di attuazione

Piano particolareggiato di iniziativa privata, riferito all'intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale, come definito all'Art. 49, punto 5 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico, approvato dal Consiglio Comunale.
- 5 - Indici e parametri

Ut.= 100 mq/ha
Distanze e distacchi = secondo quanto indicato all'art.6 delle presenti Norme e all'Art.2, punto 30 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.
Standards = 15% della St. da destinare a parcheggio e verde (5% parcheggi-10%verde) .Tali quote di standards dovranno comunque essere integrate in funzione dei diversi usi, secondo quanto disposto dall'art.10 delle presenti norme.
- 6 - Prescrizioni particolari

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere in funzione della specifica destinazione di variare le percentuali di verde e parcheggi pubblici ,anche totalmente in solo parcheggio o solo verde.
Per le specifiche destinazioni previste nell'area i parcheggi privati sono quantificati in ragione del 5% della St.
Per contenere la rumorosità delle specifiche attività , dovranno essere previste adeguate strutture antirumore come argini in terra, fasce di verde, ecc. tese a limitare la propagazione del rumore ed a mitigare l'eventuale impatto ambientale.

Art. 21 - ZONA PRODUTTIVA DI CONSOLIDAMENTO IN TERRITORIO AGRICOLO D/4

- 1 - La zona produttiva di consolidamento in territorio agricolo è una zona ove esistono impianti produttivi per la conservazione e lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici.
- 2 - Usi previsti secondo le categorie di cui all'art.9 delle presenti norme :
 - 1- funzioni abitative :ammessi alloggi per il personale di custodia per una superficie massima non superiore a 250 mq di S.u.per azienda, sono escluse comunque le zone del Mezzano (zona E3 tipo B)
 - 2 - funzioni direzionale-commerciale-di servizio: ammesse se direttamente legate all'attività produttiva insediata, non superiore al 50% della S.u. realizzabile.
 - 3 - funzioni produttive industriali : non ammesse.
 - 4 - funzioni agricole : ammesse
 - 5 - funzioni alberghiere : non ammesse

3 - Interventi ammessi :

Interventi sull'esistente : tutti gli interventi definiti alla Parte Prima, TITOLO II del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

4 - Modalità di attuazione :

Intervento edilizio diretto.

5 - Indici e parametri :

Uf = 0.6 mq/mq

Distanze e distacchi = secondo quanto indicato all'art.6 delle presenti Norme e all'Art.2, punto 30 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'Art. 10 delle presenti Norme

6 - Prescrizioni particolari

In caso di dismissione dell'attività insediata al momento dell'adozione della variante al P.R.G., le aree interessate dovranno ritornare a destinazione agricola, escludendo qualsiasi processo di trasformazione per nuovi insediamenti produttivi non connessi con le attività agricole.

I comparti produttivi confinanti con zone agricole con classifica di tutela o di particolare interesse, sono soggetti all'obbligo di realizzare cortine alberate, la cui qualità, configurazione e consistenza, verrà definita dall'Amministrazione Comunale, sentita la commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio; sono altresì soggetti al divieto utilizzare le zone di arretramento stradale per depositi di materiale di qualsiasi natura.

- 7- Nella zona agricola, di cui al presente articolo, identificata nella tavola 14 del P.R.G. con apposito retino, sono ammesse le attività di cui all'autorizzazione unica prot. del art. 8 DPR n. 160/2010 (ex art. 5 D.P.R. 447/98). L'intervento sarà subordinato alla sottoscrizione di una convenzione che preveda eventualmente l'obbligo di demolizione e bonifica del sito nel caso di dismissione ed in assenza di opportunità di riutilizzo compatibili, ed escluda esplicitamente il futuro ricorso alle possibilità offerte dall'art. A.21 comma 2 lettera c) della L.R. 20/2000, così come riportato all'art. 5.10.18 delle NTA del PSC.”.

Art. 22 - ZONA PRODUTTIVA DI SERVIZIO ALLA VIABILITA' D/5

tipo A : Terminal fluviale

tipo B : Stazione di servizio carburanti.

- 1 - La zona produttiva di servizio alla viabilità è un'area destinata alla realizzazione di attrezzature e servizi per il trasporto stradale e fluviale ovvero

- Tipo A : Terminal fluviale idoneo allo sbarco e imbarco da vettori fluviali o fluvio marittimi nonché allo stoccaggio delle merci

-Tipo B : stazione di servizio carburanti ai sensi della L.R. 18/08/94 n.33 e successive disposizioni in materia

2 - Usi previsti :

secondo le categorie di cui all'art.9 delle presenti norme :

1 - funzioni abitative : non ammesse

2 - funzioni direzionale-commerciale-di servizio: ammesse solo se strettamente legate all'attività di servizio alla viabilità

3 - funzioni produttive industriali : non ammesse

4 - funzioni agricole : ammesse solo quelle esistenti , fino all'attuazione delle previsioni di piano

5 - funzioni alberghiere : ammesse

3 - Interventi ammessi :

Interventi sull'esistente : tutti gli interventi di cui alla Parte Prima, TITOLO II del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

Interventi di nuova costruzione secondo le modalità di cui al successivo comma 5 e per gli impianti di distribuzione dei carburanti secondo le norme di cui al successivo punto 7;

4 -Modalità di attuazione :

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata per la zona di tipo A - Terminal Fluviale :
Intervento Edilizio Diretto - permesso di costruire ai sensi dell'art. 34 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico - per la zona di tipo B - Stazione di servizio carburanti.

5 - Indici e parametri :

Per le zone D/5-tipo A

Ut = 200 mq/ha

Distanze e distacchi = secondo quanto indicato all'art.6 delle presenti Norme e all'Art.2.30 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

Standards = 15% di St per parcheggi

Per la zona D/5-tipo B

Gli indici e parametri sono quelli riportati nella normativa specifica di cui al successivo punto 7.

6 -Prescrizioni particolari :

a) Il progetto di sistemazione dell'area dovrà essere dotato delle necessarie autorizzazioni dell'ente di gestione dell'asta fluviale e/o stradale ;

b) Per le zone D5- tipo A il progetto dovrà essere accompagnato da uno studio di inserimento nel contesto ambientale., di particolare interesse paesaggistico ;

b) In caso di dismissione dell'attività insediata ,le aree interessate dovranno ritornare a destinazione agricola, escludendo qualsiasi processo di trasformazione per nuovi insediamenti produttivi non connessi con le attività agricole.

7 -Norme tecniche per la installazione di impianti di distribuzione carburanti e per il potenziamento e la ristrutturazione degli impianti esistenti.

7.1 PRINCIPI GENERALI : I nuovi impianti di distribuzione di carburanti potranno essere realizzati nelle apposite aree individuate dal PRG e classificate D/5 tipo B, inoltre potranno essere ammessi anche nelle fasce di rispetto stradale ,nelle zone agricole e nelle aree industriali.

Non sono ammessi all'interno delle zone perimetrate come centri edificati e nelle zone di espansione residenziale ,nelle zone agricole di tutela naturalistica e di interesse paesaggistico, ambientale ed archeologico; non sono ammessi su strade classificate panoramiche , ne in contesti ove interferiscano od occultino beni ambientali od architettonici soggetti a vincolo della Legge 1089/39 anche quando collocati fuori dai centri abitati.

Inoltre l'installazione di nuovi impianti non è consentita in prossimità di intersezioni, fossi, fermate di mezzi pubblici e lungo tratti di strada in curva o a visibilità limitata ai sensi dell'art.60 del D.P.R. n° 495/92.

Non è consentita l'installazione di nuovi impianti nelle zone di rispetto dei cimiteri nè il potenziamento di quelli eventualmente esistenti.

7.2 TIPOLOGIA: I nuovi impianti di distribuzione carburanti devono avere le caratteristiche minime della "stazione di servizio" e "stazione di rifornimento" così come definite dalla normativa regionale in materia ed essere ubicati su aree conformi alle previsioni ed alle presenti norme tecniche.

7.3 INDICI URBANISTICO - EDILIZI DA APPLICARSI PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI E PER LA RISTRUTTURAZIONE DI QUELLI ESISTENTI: Le estensioni minime e massime consentite per l'installazione di nuovi impianti pubblici di distribuzione carburanti ad uso autotrazione sono le seguenti:

stazioni di servizio max mq. 10.000 di Sf.

stazioni di rifornimento max mq.10.000 di Sf.

Le superfici minime sono quelle dettate dalle norme di indirizzo programmatico della Regione Emilia Romagna.

Altezza massima dei fabbricati mt. 5,00
Uf. = 0,05 mq/mq.

Nel calcolo della superficie di impianto sono da computarsi anche le corsie di accelerazione e decelerazione.

Nelle fasce di rispetto stradale è consentita l'edificazione di impianti con relativi servizi accessori in cui il perimetro può essere ampliato all'interno delle retrostanti zone agricole per un massimo di ml.60,00 di profondità misurati dal confine stradale

Il fronte minimo (intendendo per "fronte" la misura risultante dalla somma dei due accessi e dell'aiuola interposta) non potrà essere inferiore a ml.60,00 per i nuovi impianti così ripartiti: accessi ml.15,00 cadauno e aiuola spartitraffico ml.30,00. Per gli impianti esistenti il fronte minimo cui sono tenuti ad adeguarsi entro e non oltre 18 mesi dall'approvazione delle presenti norme è pari a ml. 30,00 anche in riferimento a quanto previsto dal successivo punto 7.5. Negli impianti esistenti alla data di approvazione delle presenti norme , la trasformazione da "chiosco" a " stazione di rifornimento" o "stazione di servizio" e da "stazione di rifornimento " a "stazione di servizio" potrà essere effettuata solo ed esclusivamente a condizione che la superficie minima corrisponda a quella richiesta per i nuovi impianti e nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi e delle prescrizioni di cui sopra. Negli impianti esistenti laddove è installato il self-service con pre-pagamento, con o senza il lavaggio deve essere realizzato il bagno per l'utenza. Tale adeguamento dovrà essere realizzato entro 12 mesi dall'approvazione delle presenti norme.

7.4 DISTANZE FRA IMPIANTI : Le distanze minime fra impianti stradali pubblici di distribuzione carburanti ad uso autotrazione sono quelle fissate dalla Legge Regionale vigente in materia al momento della presentazione della domanda completa come indicato dall'art.1 del D.Leg.vo n° 32/98.

Le distanze vanno misurate con riferimento al percorso stradale minimo fra due impianti e comunque secondo le modalità fissate dalla Legge Regionale.

7.5 PRESCRIZIONI IN ORDINE ALLA VIABILITA': Gli impianti stradali di distribuzione carburanti sia esistenti che di nuovo impianto, comprese le relative aree di sosta degli automezzi , non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale ai sensi dell'art.22 del D.leg.vo n°295/92 ed art. 61 comma 3 del D.P.R. n°495/92. La separazione fisica tra area di impianto e carreggiata stradale dovrà essere realizzata mediante la costruzione di un'aiuola spartitraffico avente le caratteristiche di cui al successivo punto 7.13.

Tale normativa vale anche per l'adeguamento degli impianti esistenti. Sulle strade di competenza dell'Anas e della Provincia fermo restando il fronte minimo stabilito dai predetti Enti, la separazione fisica tra area di impianto e carreggiata stradale ,oltre che alle seguenti norme , dovrà essere conforme alle eventuali prescrizioni particolari impartite dagli stessi.

7.6 ACCESSI : La distanza degli accessi dei nuovi impianti di distribuzione carburante da intersezioni stradali, non deve essere inferiore a quella fissata da Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione , fissate rispettivamente in ml. 12,00 e ml. 95,00. Per tutti gli altri impianti esistenti , l'accesso dovrà essere reso conforme alle norme del Nuovo Codice della Strada. Nel caso in cui gli impianti siano collocati all'interno di aree comprendenti altre attività , gli accessi dell'impianto dovranno essere fisicamente separati dagli accessi delle altre attività e non interferire con questi. Per gli impianti ricadenti lungo strade a quattro o più corsie , ai fini della sicurezza stradale , le corsie di accelerazione e di decelerazione dovranno avere una lunghezza minima rispettivamente di ml. 75,00 e ml. 60,00 e larghezza non inferiore a ml.3,00 raccordate al piazzale con curve di raggio non inferiore a ml.10,00. Sulle strade di tipo B e C (così come definite dal D.leg.vo n°285/92) gli accessi dovranno avere una larghezza di ml.15,00 e aiuola spartitraffico centrale di mt.30,00 oltre alle corsie di accelerazione e decelerazione dimensionate in base alla velocità massima consentita sulla strada e comunque non inferiori a ml.60,00. Sia gli impianti di nuova costruzione che quelli esistenti non possono avere accessi da due o più strade.

Gli impianti esistenti aventi accessi da più di una strada dovranno adeguarsi alle presenti norme entro e non oltre sei mesi dalla data di approvazione delle stesse.

7.7 OCCUPAZIONE DI AREE PUBBLICHE : Qualora per la realizzazione e/o la ristrutturazione di un impianto stradale di distribuzione di carburanti su area privata sia necessaria l'occupazione in via precaria di aree di proprietà comunale ,l'occupazione è soggetta a concessione previa corresponsione del canone previsto.

I nuovi impianti non potranno occupare nè suolo nè sottosuolo pubblico con serbatoi e/o tubazioni

necessarie all'erogazione di carburante. Sono ammessi solo ed esclusivamente gli allacci alla rete di approvvigionamento idrico, alla rete fognaria, al gasdotto, nonché alla reti elettriche e telefoniche.

7.8 MANUFATTI AMMESSI NELLE AREE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ: Nelle fasce di rispetto della viabilità possono essere installati esclusivamente gli impianti e le pertinenze necessari all'erogazione del carburante (colonnine, serbatoi, pensiline ecc.) ed i relativi manufatti. Sono consentiti anche la realizzazione del ricovero per il gestore con annessi i servizi nonché gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli che comunque non potranno essere collocati ad una distanza inferiore a ml.10,00 dalla carreggiata stradale.

Tutte le altre strutture (bar, ristorante, officina, motel, ecc.) dovranno essere edificate al di fuori delle fasce di rispetto.

7.9 DISTANZE DAI CONFINI , DAGLI ALTRI EDIFICI E DA LINEE FERROVIARIE E LINEE ELETTRICHE: Nei nuovi impianti, sia le colonnine che i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto , ivi compresi gli impianti di autolavaggio dovranno essere posti ad una distanza non inferiore a ml.5,00 dai confini di proprietà e a ml.10,00 dagli altri edifici esistenti e/o previsti. Le tubazioni di equilibrio (o impianto di recupero dei vapori) non potranno essere poste ad una distanza inferiore a ml.1,50 dai confini di proprietà.

Negli impianti esistenti e di nuova costruzione ,l'installazione di nuovi autolavaggi potrà essere assentita solo nel rispetto di quanto sopra stabilito ed esclusivamente negli impianti aventi i requisiti minimi di "stazione di servizio". In ogni caso di nuova installazione di impianti di distribuzione , dovranno essere osservate le distanze di sicurezza fissate per le linee ferroviarie e le linee elettriche.

7.10 SCARICHI: Tutti gli scarichi, compresi quelli degli impianti di lavaggio degli autoveicoli, dovranno essere autorizzati dall'autorità competente previa acquisizione del parere dell'A.S.L. e realizzati secondo le norme vigenti. In ogni caso deve sempre essere garantita la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta ,canalizzazione e smaltimento delle acque stradali e a tal fine si precisa, che la relativa sezione non può assolutamente essere alterata, quand'anche sia necessario (ad es. in corrispondenza degli accessi), procedere alla loro copertura.

Le opere di canalizzazione a servizio della strada ,delle quali è indispensabile la copertura , devono essere tutte realizzate con strutture in calcestruzzo cementizio ed ove la lunghezza del tratto coperto superi i mt.10,00 devono essere provviste di idonei pozzetti carrabili ed ispezionabili da eseguirsi a cura e spese dei titolari degli impianti. Particolari manufatti dovranno essere concordati con l'ufficio tecnico comunale.

7.11 SERBATOI : Nei nuovi impianti potranno essere installati solo serbatoi interrati a doppia parete, muniti anche di sistema di rilevazione perdite. Negli impianti esistenti quando necessari o sia prevista la sostituzione dei serbatoi ,dovranno essere posti in opera solo ed esclusivamente quelli di tipo a doppia parete muniti di sistema di monitoraggio perdite. L'installazione e l'esercizio dei serbatoi deve comunque essere conforme al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 24/05/1999 n° 246 " Regolamento recante norme concernenti i requisiti tecnici per la costruzione l'installazione e l'esercizio dei serbatoi interrati".

7.12 PARCHEGGI : Nel caso in cui nell'impianto di distribuzione carburanti siano previsti servizi connessi alla persona ed ai mezzi (officine ,bar, ristoranti ,ecc.) la dotazione minima di parcheggi dovrà essere quella stabilita dalle presenti norme per attività analoghe poste al di fuori delle aree di impianto.

7.13 CARATTERISTICHE DELLO SPARTITRAFFICO: Lo spartitraffico deve essere ubicato ad una distanza minima di ml.2,00 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di ml.0,80 e massima di ml. 1,50 realizzato mediante cordolatura di altezza non superiore a cm.20.

Sullo spartitraffico non possono essere impiantati segnali di qualsiasi genere , piantagioni od altro , eccedenti l'altezza di ml. 0,80 misurata dal piano della banchina stradale o degli accessi. Tale norma non si applica all'insegna sul palo indicante la società.

7.14 INSEGNE : La ditta proprietaria dell'impianto di distribuzione carburanti ha la facoltà di esporre nell'ambito del medesimo insegna (anche luminosa) ed il nominativo della società con l'eventuale dicitura "stazione di rifornimento" o "stazione di servizio" alle seguenti condizioni:

1. Le insegne poste parallele alla carreggiata o su pensiline devono avere dimensioni massime di mq.10 (dieci);
2. Le insegne su palina devono avere dimensioni massime di mq.4 (quattro) se non collocate parallelamente all'asse della carreggiata;
3. Le insegne devono essere poste lungo il fronte stradale , lungo le corsie di accelerazione e

decelerazione ed in corrispondenza degli accessi;

4. Deve essere posizionato per ogni senso di marcia un solo cartello, insegna o impianto fisso, riprodotto il marchio di fabbrica, la ragione sociale o quanto sopra previsto;

5. Le insegne devono essere posizionate ad almeno ml. 2,00 dal margine della carreggiata; in presenza di un ostacolo naturale devono essere allineate con esso ed in ogni caso non devono sporgere su marciapiedi o pertinenze stradali;

6. L'insegna, se luminosa, non può essere a luce intermittente né avere intensità superiore a 150 candele/mq. e comunque non deve provocare abbagliamento o distrazione o ingenerare confusione, per l'uso dei colori adottati, con la segnaletica stradale, soprattutto se posta in prossimità di impianti semaforizzati o intersezioni;

7. L'insegna deve avere sagoma regolare che in ogni caso non può essere quella di dico o triangolo;

8. L'insegna non deve in ogni caso interferire con la segnaletica stradale;

9. Deve essere collocato sull'aiuola spartitraffico, un apposito pannello indicante il prezzo dei singoli prodotti erogati la cui superficie non potrà essere superiore a mq. 2,00.

Sono consentite scritte luminose variabili solo ed esclusivamente all'interno del box del gestore e solo se poste parallelamente al senso di marcia. La loro dimensione non dovrà comunque essere superiore a mq. 1,00 ed i colori utilizzati non potranno essere quelli degli impianti semaforici. Il mancato rispetto di quanto sopra prescritto comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 24 del D. Leg. vo n° 507/93, disponendo altresì la rimozione a carico del proprietario dell'impianto, di quanto non conforme, entro i termini stabiliti dall'ordine di rimozione.

Quanto previsto dall'art. 23 del D. Leg. vo n° 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione per quanto riguarda i mezzi pubblicitari è esteso anche alle strade di tipo C.

7.15 SEGNALETICA : Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal Nuovo Codice della Strada. Detta segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso, l'uscita e impedire eventuali manovre di svolta a sinistra.

7.16 OBBLIGHI IN CASO DI SMANTELLAMENTO E RIMOZIONE : Nel caso di smantellamento e rimozione di un impianto di distribuzione carburanti, deve essere richiesta apposita autorizzazione edilizia alla smantellamento.

L'autorizzazione allo smantellamento e la rimozione devono prevedere:

- a) la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto;
- b) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni del P.R.G.;
- c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, con smaltimento delle stesse presso i centri autorizzati;
- d) l'eventuale bonifica del suolo nel caso in cui si siano verificati episodi anche pregressi di inquinamento, da concordarsi con l'A.R.P.A. (A.S.L.).

Le comunicazioni di inizio e fine lavori di smantellamento dovranno essere fatte oltreché all'ufficio autorizzazioni edilizie, all'ufficio impianti carburanti ed all'A.R.P.A. onde consentire i dovuti controlli di competenza.

7.17 DOCUMENTAZIONE : La documentazione da allegare alla domanda di permesso a costruire e di autorizzazione petrolifera è la seguente:

- a) Relazione tecnica particolareggiata dalla quale risulti la esatta progressiva chilometrica del progettato nuovo impianto di distribuzione carburanti, la descrizione delle opere che si intendono realizzare e delle loro caratteristiche costruttive, nonché il numero ed il tipo di erogatori, il tipo e la capacità dei serbatoi, la previsione di allaccio ai servizi a rete (fognatura, idrica, ecc.) con indicazione delle sezioni e dei particolari costruttivi delle stesse;
- b) Perizia giurata redatta da tecnico abilitato iscritto all'albo, attestante il rispetto di tutte le norme e prescrizioni urbanistiche, fiscali, concernenti la sicurezza sanitaria ed ambientale, la tutela dei beni storici, artistici e paesaggistici, la sicurezza stradale, nonché le norme di indirizzo programmatico della Regione Emilia Romagna, nonché il rispetto di tutti i criteri, requisiti e caratteristiche di cui alle presenti norme. La perizia giurata dovrà fare riferimento ai pareri preventivi di A.R.P.A., U.T.F. e Vigili del Fuoco citando gli estremi degli stessi (data e protocollo).
- c) planimetria in scala catastale riprodotte una zona sufficientemente estesa rispetto al punto di intervento, tale da permettere una corretta visualizzazione dell'inserimento, con indicata la toponomastica;
- d) estratto di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a mesi 6 (sei) e certificato catastale con riportata l'esatta superficie della/e particella/e oggetto d'intervento;
- e) planimetria dello stato di fatto in scala 1:200 rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'impianto, completa di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico,

compresi i fabbricati ed accessori esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché tutte le servitù e vincoli di qualsiasi genere esistenti sull'area d'intervento ed eventuali essenze arboree di pregio;

- f) planimetria di progetto in scala 1:100 di tutti i manufatti da realizzare;
- g) planimetria di progetto in scala 1:500 con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, la sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi, all'aiuola spartitraffico, ai marciapiedi, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde ed alla eventuale recinzione per la quale, laddove realizzata, dovrà essere fornita apposita esenzione e prospetto in scala 1:20 e dovrà essere conforme a quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- h) planimetria di progetto in scala 1:500 riportante con diversa simbologia, tutte le reti (fognatura, idrica, telefonica, ecc.) con indicato il dimensionamento delle stesse ed i particolari costruttivi in scala 1:20;
- i) planimetria di progetto in scala 1:500 con indicate con diversa colorazione, tutte le tubazioni inerenti l'impianto di erogazione (compreso l'impianto di recupero vapori), le colonnine e la loro distanza da tutti gli altri manufatti;
- j) planimetria in scala 1:500 indicante gli interventi di segnaletica orizzontale e verticale (comprese tutte le insegne), da realizzare a cura e spese del richiedente, riportante altresì l'indicazione dei principali percorsi veicolari ed eventualmente pedonali, previsti all'interno dell'area, nonché le modalità di separazione degli stessi;
- k) prospetti in scala 1:100 riportanti tutte le insegne (a colori), la colorazione definitiva e le relative altezze di tutti i manufatti dell'impianto.
- l) sezioni in scala 1:100 con indicate le quote definitive di tutta l'area e la quota di riferimento che dovrà essere quella stradale esistente o di progetto;
- m) dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, agli indici di fabbricazione ed altezza dei fabbricati, nonché il dimensionamento dell'area di urbanizzazione primaria calcolata secondo le norme di P.R.G. per le destinazioni d'uso insediate a servizio dell'impianto di distribuzione carburanti;
- n) eventuali nulla-osta dei comuni ove gli impianti vengono rinunciati ai fini della costruzione del nuovo impianto, secondo quanto stabilito all'art.3 comma 1 del D.Leg.vo 11/02/1998 n°32 così come modificato dall'art.2 del D.Leg.vo dell'8/09/1999 n°346.
Nel caso di potenziamento di impianto a seguito di rinuncia di altro, il proprietario dell'impianto entro 30 gg. dalla notifica dell'autorizzazione al potenziamento deve esibire al comune la ricevuta di consegna del libro carico-scarico e della licenza fiscale all'U.T.F. relative all'impianto rinunciato.
Tutta la documentazione deve essere redatta e firmata da tecnico abilitato, nei modi e nei termini di legge e controfirmata dall'avente titolo alla concessione ed inviata in n°3 copie al competente ufficio comunale.

7.18 ALTRE DISPOSIZIONI IN MATERIA : Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente normativa, valgono le norme statali e regionali vigenti in materia.

Art. 23 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ 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, strade di TIPO A:
- Superstrada E7-E55. fasce di rispetto ml. = 60,00.

3.2) Strade di media importanza con funzione prevalentemente regionale o interprovinciale, strade di TIPO B

- Superstrada Ferrara - Mare.- fasce di rispetto ml. = 40,00

3.3) Strade di media importanza con funzione prevalentemente regionale o interprovinciale , strade di TIPO C

- Strada Statale 495
- Strade Provinciali - fascia di rispetto ml. = 30,00

3.4) Strade di interesse locale con funzione intercomunale o comunale ,strade di TIPO F

- fascia di rispetto ml. = 20,00

3.5) Fuori dai centri abitati in tutte le strade vicinali sussisterà l'obbligo di rispettare la distanza minima dal ciglio stradale di ml.10.

4 - All'interno dei centri abitati le distanze dalle strade sono definite dalle norme di Zona.

5 - 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 e/o ciclabili,.
- b) In tutte le aree sono consentiti i distributori di carburante con l'escusione di tratti stradali confinanti con le zone di tutela naturalistica o destinate a Parco Urbano , la sistemazione "a verde" nonchè lo svolgimento di attività agricole compatibilmente con la sicurezza stradale.
- c) Sono consentiti altri usi urbani o agricoli in edifici esistenti secondo quanto prescritto dall'art. 30 delle presenti Norme.

6 - Interventi ammessi :

Sono consentiti gli interventi ammessi dalle norme del Nuovo Codice della Strada e dai suoi regolamenti di applicazione (D.P.R. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni).

7 - Prescrizioni particolari :

a) Fuori dei centri abitati, ma all' interno delle zone previste come edificabili, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori alla metà delle distanze di cui al precedente comma 4- 3 per le strade di Tipo A,B,C.

Per le strade di tipo F(classificazione Codice della Strada) valgono le distanze dai confini di zona e di proprietà.

b) All'esterno dei centri abitati le aree comprese all'interno della fascia di rispetto stradale concorrono alla determinazione della capacità insediativa dell'azienda agricola.

c) 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. Sui limiti di proprietà,anche all'interno delle zone di arretramento, potrà essere consentita l'edificazione di recinzioni a protezione degli edifici esistenti,previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo , che preveda l'impegno a nulla pretendere in caso di acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree su cui insistono tali recinzioni, fatto salvo quanto previsto in merito alla costruzione e ricostruzione dei muri di cinta di cui all'art.26 del D.P.R. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni.

d) 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.

e) Per tutte le strade debbono essere rispettati gli arretramenti dati dalle rispettive fasce di rispetto anche in assenza della rappresentazione grafica delle stesse nel rispetto di quanto prescritto dal D.P.R.495/92 e successive modifiche e integrazioni.

f) Le aree di rispetto della viabilità stradale concorrono ai fini della determinazione della superficie fondiaria (S.f.)

Art. 24 - 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 sull'esistente secondo quanto prescritto dall' art. 31 delle presenti Norme, 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.
 - d) Le aree di rispetto ferroviario concorrono ai fini della determinazione della superficie fondiaria (S.f.)

Art. 25- ZONA PER ATTREZZATURE URBANO TERRITORIALI (Zona F)

- 1 - La zona per attrezzature urbano-territoriali è destinata ad attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo di scala comunale e sovracomunale.
- 2 - La zona F si articola in sottozone :
 - F1 - cimiteri, impianti e attrezzature tecnologiche ecc. esistenti
 - F2 - cimiteri, impianti e attrezzature tecnologiche ecc. di progetto
 - F3 - Impianto di compostaggio
 - F4 - area per fiere , mercati, spettacoli viaggianti , campeggi
 - F5 - Parco Urbano
 - F6 - attrezzature al servizio della navigazione fluviale
 - F7 - scalo merci ferroviario
 - F8 - area per Centro Operativo Consorzio di Bonifica Il Circondario

3 - Usi previsti :

- per F1-F2-F3- per il solo uso precisato al comma precedente
per le F4,F5,F6,F7,F8 secondo le categorie di cui all'art.9 delle presenti norme :
- 1 - funzioni abitative :ammesse negli edifici esistenti - di nuova costruzione solo se l'attività da insediare richieda la presenza di "custode" degli impianti
 - 2 - funzioni direzionale-commerciale-di servizio: ammesse se direttamente legate all'attività insediata o da insediare.
 - 3 - funzioni produttive industriali : non ammesse
 - 4 - funzioni agricole : ammessi annessi rustici qualora non sia possibile per necessità logistiche edificare altrove
 - 5 - funzioni alberghiere :non ammesse

4 - Interventi ammessi : tutti gli interventi definiti dalla Parte Prima ,TITOLO II del Regolamento Edilizio ed Urbanistico

5 - Modalità di intervento :

Per le F1,F2, Intervento Edilizio Diretto

Per la F3 secondo le norme specifiche di settore

Per F4,F5,F6,F7,F8: Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata riferita all'intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale come definito all'Art. 49, punto 5 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico, approvato dal Consiglio Comunale.

6 - Indici e parametri :

Uf per F1/F2 = secondo le necessità dell'impianto e/o dell'attrezzatura

Ut per F3 = secondo le specifiche norme di settore

Ut per F4,F5,F6,F7 = 1000 mq/ettaro

Parcheggi =secondo quanto prescritto dall'Art. 10 delle presenti Norme.

Ut per F8 = 1500 mq/ettaro - Standards : 5% di St per parcheggi - 10% di St per verde.; tali quote di standards dovranno comunque essere integrate in funzione dei diversi usi, secondo quanto disposto dall'art. 10 delle presenti N.T.A.

Distanze e distacchi = secondo quanto indicato all'art.6 delle presenti Norme e all'Art.2, punto 30 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico

7- Prescrizioni particolari

a) Per le F6 e F7 il progetto di sistemazione dell'area dovrà essere concordato con l'ente di gestione dell'asta fluviale e dovrà essere accompagnato da uno studio di inserimento nel contesto ambientale di particolare interesse paesaggistico.

b) Nella zona F7- Scalo merci ferroviario, è ammessa la possibilità che il 30% della Su realizzabile possa essere destinata a funzioni residenziali, dopo la definizione delle necessità dell'ente di gestione della ferrovia.

c) Per le F1 , in caso di impianti idraulici dismessi , è ammesso il riutilizzo secondo i criteri di cui all'art.30 delle presenti N.T.A.

d) Per le F8 dovranno essere sempre verificate le seguenti prescrizioni :

- si dovrà garantire il massimo contenimento delle superfici impermeabilizzate al fine di consentire l'alimentazione degli acquiferi sotterranei da parte delle acque meteoriche ;
- dovranno essere evitate azioni che possono provocare inquinamenti che, data la natura sabbioso-limoso dei terreni, potrebbero compromettere la qualità delle acque sotterranee;
- data la notevole variabilità litologica rilevata dalle indagini in sito, vengano adottate soluzioni progettuali atte ad evitare cedimenti differenziati nelle opere previste;
- all'atto della predisposizione del progetto, venga ottenuta apposita autorizzazione dell'Ufficio Provinciale competente per ciò che attiene l'accesso carraio.

Art. 26 - ZONA PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE (Zona G)

1 - La zona "G" 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 e Interventi ammessi

Tutti gli interventi necessari agli usi pubblici sopradescritti

5 - Modalità di attuazione :

Intervento edilizio diretto

6 - Indici e parametri :

Uf = 0,70 mq/mq aumentabile fino a 1.00mq/mq per gli edifici scolastici nel rispetto delle specifiche leggi vigenti in materia di edilizia scolastica

Distanze e distacchi = secondo quanto indicato all'art.6 delle presenti Norme e all'Art.2, punto 30 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

Art. 27 - ZONA A VERDE PUBBLICO (ZONA G)

1 - La zona a verde pubblico è 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

3 - Interventi ammessi :

Sono ammessi tutti gli interventi definiti dalla Parte Prima ,TITOLO II del Regolamento Edilizio ed Urbanistico, necessari all'integrazione della zona con il contesto urbano e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi e ritrovi, attrezzature sportive ecc ; 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.

4 - Modalità di attuazione :

Intervento edilizio diretto

5 - Indici e parametri :

. Verde attrezzato : Uf = 0,02 mq/mq

. H max = 4,50 mt.

. Verde sportivo : Uf = 0,10 mq/mq

Distanze e distacchi = secondo quanto indicato all'art.6 delle presenti Norme e all'Art.2, punto 30 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

Art. 28 - UNITA' DI PAESAGGIO

1- Il P.R.G. individua le unità di paesaggio (U.P.) secondo le indicazioni dell'art.8 del P.T.C.P. con un livello di maggiore specificazione, proprio del P.R.G. comunale.

2- L'Unita' di Paesaggio viene assunta come ambito di riferimento per stabilire la compatibilità degli interventi urbanistico - edilizi all'interno del sistema delle aree agricole.

3- le unità di paesaggio a scala comunale sono le seguenti:

- Unità di Paesaggio n.1, corrispondente alle "Terre Vecchie" e "di Gronda" (unità morfologica fluviale interna), ovvero l' area territoriale che comprende i più antichi dossi, porzioni di pianura emersa naturalmente, depressioni compattate; si caratterizza per la presenza di fondi agricoli di piccole dimensioni e

insediamenti abitativi "a corte" di antico impianto , ad elementi sparsi e/o allineati.

- Unità di Paesaggio n.2, corrispondente alle "Valli" (unità morfologica di transizione lacustre e/o laguna interna), ovvero l'area territoriale corrispondente alla bonifica del Mezzano che comprende terre recenti, basse, a catino, imbutiformi, bonificate in epoca recentissima; si caratterizza per la presenza di fondi agricoli di grandi e regolari dimensioni e l' assenza totale di insediamenti abitativi.

- Unità di paesaggio n.3, corrispondenti alle "Risaie" o delle "Gallare", ovvero l'area territoriale che comprende terreni di origine geomorfologica e composizione litologica simile all' U.P.n.2 secondo quanto rilevato dalle tavole n.1-2-3-4- dell'analisi geologica allegata al presente Piano, ma con terreni meno depressi e quindi con minor grado di "vulnerabilità" secondo a tavola di sintesi n.5 "Carta della vulnerabilità intrinseca o naturale" allegata al presente P.R.G. e la presenza di fondi agricoli a maglia regolare con insediamenti abitativi di recente impianto , ad elementi giustapposti e/o allineati .

4- Nelle unità di Paesaggio individuate ,valgono le norme delle varie zone omogenee ricomprese nell'unità di paesaggio.

In particolare nei terreni agricoli interessati da bonifiche storiche di pianura ovvero nell'area del Mezzano e delle Gallare (U.P. n.2 e n.3 di cui all'art. 35 delle presenti Norme), 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, regionali o provinciali e deve essere complessivamente coerente con la predetta organizzazione territoriale.

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

Art. 29 - SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE, MODALITÀ, STRUMENTI DI INTERVENTO.

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 - - I Permessi di costruire rilasciati in zona agricola sono in ogni caso assoggettati 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.

4 - Gli interventi residenziali di nuova costruzione 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 ed 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.

5 - 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.

6 - Nei casi in cui il Piano di Sviluppo Aziendale 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. Decorso il termine di validità del Piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate, e qualunque richiesta di Premesso di costruire 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 un'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.

- 7 - In tutte le zone agricole, l'unità di intervento ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi di cui all'Art. 31 delle Norme, è costituita dai terreni di proprietà di ciascuna azienda agricola, singola o associata, anche non contigui compresi nel territorio comunale e classificati come zona agricola di qualunque tipo.
- 8 - 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.
- 9 - Per l'applicazione delle presenti Norme, si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento del rilascio del Permesso di costruire, da provarsi con idonea documentazione, attestante la disponibilità ed il titolo di godimento del terreno.
- 10 - 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.
- 11 - 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, le norme relative alla superficie minima di intervento non si applicano;
 - i casi di frazionamento conseguenti alle divisioni ereditarie, ed ai testamenti.
- 12 -Il rilascio del Premesso di costruire per nuovi fabbricati d'abitazione 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.
- 13 - Nel caso che un Permesso di costruire venga rilasciato 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. 30 - EDIFICI ESISTENTI IN TERRITORIO AGRICOLO

- 1- Gli edifici isolati o le unità insediative in territorio agricolo (abitazione + fienile/stalla e annessi rustici) di particolare interesse architettonico e ambientale sono individuati da apposita simbologia negli elaborati di P.R.G. in scala 1:5.000 e 1:2.000 con il seguente metodo:
 - a) quando rivestono interesse storico-architettonico secondo i criteri di intervento della "Zona A" di cui all'art.12 delle presenti Norme;
 - b) quando sono riconducibili ad elementi testimoniali del sistema insediativo agricolo o rappresentino tipologie interessanti di valore ambientale (idrovoce, stazioni, mulini ecc.) secondo i criteri di intervento di salvaguardia ambientale di cui all'art: 13 delle presenti Norme.

2 - Usi previsti :

Per tutti gli edifici esistenti in territorio agricolo, secondo le categorie di cui all'art.9 delle presenti norme:

- 1 - funzioni abitative :ammesse
- 2 - funzioni direzionale-commerciale-di servizio: ammesse nel rispetto delle prescrizioni particolari di cui al successivo comma
- 3 - funzioni produttive industriali : non ammesse
- 4 - funzioni agricole : ammesse

5 - funzioni alberghiere : ammesse

3 - Interventi Ammessi

Sono ammessi tutti gli interventi di cui alla Parte Prima ,TITOLO II del Regolamento Edilizio ed Urbanistico sugli edifici esistenti; in particolare gli ampliamenti sono ammessi fino al raggiungimento di una superficie massima di mq. 300 comprensiva di Su.e Snr. per ogni unità edilizia esistente alla data di adozione della presente Variante nel rispetto di quanto prescritto all'art.13 comma 2e - 2f
Non sono previste limitazioni relative ai requisiti dei soggetti di intervento.

4 - Prescrizioni Particolari

a) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa,. sono consentiti soltanto interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e per gli usi compatibili con il contesto ambientale;devono inoltre essere rispettate le seguenti condizioni:

-nella trasformazione ad uso di civile abitazione non possono essere ricavati più di 3 alloggi;

-nella trasformazione ad altri usi urbani , la utilizzazione dell'edificio e la sistemazione delle aree esterne di pertinenza deve avvenire nel rispetto ambientale della zona dove gli edifici sono inseriti .

b) non è comunque consentito il recupero ad usi urbani di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a m. 2,5 ;

c) secondo il disposto della L.R. n. 6/95, in tutti i casi in cui venga consentito il recupero per funzioni non connesse con l' esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, nella medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, non possono essere realizzati nuovi edifici abitativi.

Art. 31 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI PER GLI USI AGRICOLI

1 - Nelle zone agricole sono ammessi gli interventi edilizi differenziati per usi , con eventuali prescrizioni particolari indicati dalle specifiche norme di zona, da realizzarsi secondo gli indici ed i parametri indicati ai successivi commi.

2 - ABITAZIONI AGRICOLE :

a) Definizione dell'uso:

l'abitazione è riservata ai nuclei familiari aventi i requisiti di cui all'art.40 della L.R. 47/78 e successive modificazioni. L'uso comprende oltre agli spazi abitativi anche gli spazi accessori quali rimesse,depositi,.ecc. e può comprendere anche locali per attività artigianali non moleste o inquinanti fino ad un massimo di mq: 50 di Su.

b) Indici e parametri

. $Su = \frac{Sf + 100.000}{500}$ ove Sf è la superficie catastale dell'azienda

fino ad un massimo di mq. 400 per nucleo familiare, considerando le abitazioni esistenti sul fondo alla data di adozione della Variante al P.R.G..

H max = 8,50 mt., salvo soluzioni architettoniche particolari.

Distanze e distacchi = secondo quanto indicato all'art.6 delle presenti Norme e all'Art.2 punto 30 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

c) Prescrizioni particolari:

1- i progetti relativi alle nuove costruzioni dovranno essere accompagnati da uno studio di inserimento nel contesto e tener conto delle prescrizioni di cui all'art. 13 delle presenti Norme, commi 2e - 2f .

3 - ANNESI RUSTICI:

a) Definizione dell'uso:

si riconducono a questo uso tutte quelle strutture edilizie organicamente legate alla funzione produttiva del fondo e dell'azienda agricola ,compresi allevamenti di uso familiare.

b) Indici e parametri :

$U_f = 0,02 \text{ mq/mq}$

$H_{\text{max}} = 8,50 \text{ mt.}$ salvo necessità tecniche particolari.

Distanza dai confini di proprietà = 5,00 ml. che devono diventare 10.00 ml. qualora siano immagazzinate sostanze moleste per le funzioni residenziali

Distanze e distacchi = secondo quanto indicato all'art.6 delle presenti Norme e all'Art.2, punto 30 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

La possibilità edificatoria relativa alle strutture di servizio si somma a quella degli usi precedenti.

4 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO AZIENDALE ED INTERAZIENDALE:

a) Definizione dell'uso :

si riconducono a questo uso tutte le strutture destinate all'allevamento di animali di carattere aziendale ed interaziendale, compresi edifici di servizio per stoccaggio e smaltimento rifiuti, nonchè abitazioni per il personale di custodia ed uffici aziendali.

b) Indici e parametri :

$U_f = 0,02 \text{ mq/mq}$

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 coefficienti di conversione del Allegato F del regolamento C.E.E. 797/85 - direttive C.E.E. del 28/4/75 n.75/268

. Distanze dai confini di proprietà = ml. 20

. Distanze dai centri abitati = ml. 500

Distanze da unità insediative rurali o edifici ad altri usi in territorio agricolo =ml.100

Distanze e distacchi = secondo quanto indicato all'art.6 delle presenti Norme e all'Art.2, punto 30 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

c) Prescrizioni particolari:

1 - Gli interventi relativi a nuovi insediamenti per allevamenti sono soggetti a P.Particolareggiato e devono essere accompagnati da uno studio di inserimento nel contesto ambientale (tipologia delle recinzioni ,tipologia dei materiali da costruzione, sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici ecc).

2 - 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;

3 -le distanze dai centri abitati e dalle unità insediative rurali o edifici ad altri usi in territorio agricolo, debbono essere raddoppiate per gli allevamenti aziendali per suini.

5 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INTENSIVO

Per gli allevamenti zootecnici intensivi e per gli allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali con un numero di capi superiore a quanto indicato al comma precedente, viene prevista la procedura della Variante Specifica al P.R.G. secondo quanto previsto all'Art.14 della L.R. 47/78 e successive modifiche.

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

a) Definizione dell'uso:

si riconducono a tale uso le attività di conservazione e trasformazione di prodotti locali e relative strutture complementari quali cantine,caseifici,frigoriferi,ecc., comprese le abitazioni per il personale di custodia e uffici aziendali.; sono ricondotti a tale uso anche gli impianti tecnici delle aziende agricole quali servizi terziari ,distribuzione prodotti come sementi fertilizzanti e prodotti assimilabili...

b) Indici e parametri :

Uf = 0,10 mq/mq aumentabile fino a 0,50 mq/mq per serre o simili

Distanze e distacchi = secondo quanto indicato all'art.6 delle presenti Norme e all'Art.2, punto 30 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

7- ATTIVITA' SPORTIVE, RICREATIVE, DI SERVIZIO CONNESSE O COMPATIBILI CON LE FUNZIONI AGRICOLE

a) Definizione degli usi:

si riconducono a questi usi le attività di agriturismo,maneggio,pesca sportiva, ecc...ed ogni altra attività sportiva o ricreativa la cui funzionalità sia legata agli aspetti ambientali e paesaggistici propri delle aree agricole.

b) Indici e parametri:

-sono ammessi tutti gli interventi relativi agli edifici esistenti di cui alla Parte Prima ,TITOLO II del Regolamento Edilizio ed Urbanistico, secondo quanto disciplinato all'art.30 delle presenti Norme

- non sono ammessi interventi di nuovo impianto , ma solo strutture di pertinenza definite all'art. 16 del R.E.

c) Prescrizioni particolari :

1 - Gli interventi relativi all'utilizzazione delle aree agricole devono essere accompagnati da uno studio di inserimento nel contesto ambientale (tipologia delle recinzioni ,tipologia dei materiali da costruzione, sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici ecc).

8- ALLEVAMENTI ITTICI.

Per gli allevamenti ittici di tipo 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 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 precedente comma 7.

9- 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.

Art. 32 - 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:

Zona E1 - zona agricola normale

Zona E2 - zona agricola di rispetto all'abitato

Zona E3 - zona agricola singolare :

- tipo a : Bonifica del Mezzano

- tipo b : Bonifica delle Gallare

Zona E4 - zona di tutela naturalistica : Oasi delle Vallette

Zona E5 - zona di tutela dei fiumi ,bacini, corsi d'acqua

Zona E6 - di interesse paesaggistico-ambientale
Zona E7 - di interesse e tutela dei beni archeologici

- 4 - La seconda classificazione riguarda alcuni 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 artt. 23-24 delle presenti Norme
 - 2- Vincolo di rispetto cimiteriale di cui all'Art. 40
 - 3- Vincolo di rispetto degli impianti e reti tecnologiche indicati in cartografia e precisati all'Art. 41

Art. 33 - ZONA AGRICOLA NORMALE E1

- 1 - La zona agricola normale è una zona destinata a conservare e sviluppare le sue potenzialità produttive.
- 2- Fanno parte di questa zona tutti i terreni di antica formazione fluviale ,rilevate dalle tavole di analisi delle Unità Geomorfologiche, ovvero le terre "alte" e quelle di più antica bonifica .
- 3 - Usi consentiti ed interventi ammessi :
 - a- Sono consentiti tutti gli usi di cui al precedente art. 31 , secondo i prametri indicati per ogni singolo uso.
 - b- il superamento degli indici è possibile solo con la presentazione del Piano di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale definito all'art.2, punto 37 del Regolamento edilizio ed Urbanistico.
 - c- sono consentiti tutti gli interventi di cui al TITOLO II del R.E .
- 4 - Prescrizioni particolari :
 - a) le nuove costruzioni dovranno avvenire preferibilmente in aree contigue ad insediamenti esistenti e tener conto di quanto prescritto all'art.13, comma 2e e 2f delle presenti Norme
- 5 - Nella zona agricola, di cui al presente articolo, identificata nella tavola 19-19bis del P.R.G. con apposto retino, sono ammesse le attività di cui alla richiesta di autorizzazione unica prot. 10894 del 02/08/2007 art.5 D.P.R.447/98 e s.m.i.
In caso di dismissione dell'attività insediata, con l'esclusione di un subentro nella gestione, le aree interessate dovranno ritornare a destinazione agricola, escludendo qualsiasi processo di trasformazione per nuovi insediamenti produttivi non concessi con l'attività autorizzata.

Art. 34 - 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 è una zona agricola dalle caratteristiche geomorfologiche simili alla Zona Agricola E1 , ma 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.
 - a-Sono consentiti solo i seguenti usi di cui al precedente art. 31 :
 - comma 2 : abitazioni
 - comma 3 : annessi rustici
 - comma 9 : altre trasformazioni del suolo agricolo secondo gli indici e i parametri indicati per ogni singolo uso.
 - b- il superamento degli indici è possibile solo con la presentazione del Piano di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale definito all'art.2, punto 37 del Regolamento edilizio ed Urbanistico.
 - c -sono consentiti tutti gli interventi di cui alla Parte Prima ,TITOLO II del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

4 - Prescrizioni particolari :

a- quelli di nuovo impianto sono consentiti solo a condizione che l'azienda esista al momento di adozione della Variante al P.R.G. 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.

b) Sono ammesse quali crescita fisiologica dell'abitato esistente, sistemazioni esterne"e/o interventi tesi alla utilizzazione a scopi sportivo-ricreativi quali, piscine, campi da tennis, parchi e giardini ecc. e costruzioni di pertinenze di cui all'art.10 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico, purchè in contiguità con zone già edificate B o C anche per soggetti non aventi titolo di imprenditore agricolo o a ciò assimilabile.

b) In presenza di edifici di valore ambientale , valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 33-comma 4

Art. 35 - ZONA AGRICOLA SINGOLARE

tipo A- Bonifica del Mezzano

tipo B- Bonifica delle Gallare

1 - La zona agricola singolare è una zona destinata a conservare e sviluppare le sue potenzialità produttive, nel rispetto delle caratteristiche geomorfologiche dei luoghi.

2- Fanno parte di questa zona tutti i terreni di più recente bonifica , rilevate dalle tavole di analisi delle Unità Geomorfologiche, ovvero la Bonifica del Mezzano e la Bonifica delle Gallare.

3 - Usi consentiti e interventi ammessi.

a) per le zone di tipo A - Mezzano ,sono consentiti solo i seguenti usi e secondo i parametri descritti al successivo comma 4.a - Prescrizioni particolari:

- comma 3 : annessi rustici

- comma 6 : esclusivamente per serre

- comma 8 : allevamenti ittici le cui vasche siano ottenute con tecniche tradizionali ovvero arginature in terreno;

- comma 9 : altre trasformazioni del suolo agricolo, nel rispetto delle caratteristiche geomorfologiche dei luoghi;

b) per le zone di tipo B - Gallare , sono consentiti solo i seguenti usi di cui al precedente art. 31 :

- comma 2 : abitazioni

- comma 3 : annessi rustici

- comma 4 : allevamenti aziendali ed interaziendali

- comma 5 : allevamenti zootecnici di tipo intensivo

- comma 6 : impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la conservazione e prima lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici

- comma 8 : allevamenti ittici

- comma 9 : altre trasformazioni del suolo agricolo, nel rispetto delle caratteristiche geomorfologiche dei luoghi secondo gli indici e i parametri indicati per ogni singolo uso.

c- il superamento degli indici è possibile solo con la presentazione del Piano di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale definito all'art.2, punto 37 del Regolamento edilizio ed Urbanistico.

d- sono consentiti tutti gli interventi di cui alla Parte Prima ,TITOLO II del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

4 - Prescrizioni particolari :

a)Per la zona di tipo A - Mezzano , le nuove costruzioni per annessi rustici dovranno conformarsi per quanto concerne le caratteristiche costruttive, tipologiche e formali, a quelle consolidate delle zone di bonifica, che sono ormai parte integrante del paesaggio agricolo; in particolare i manufatti dovranno essere edificati in:

- muratura a vista od intonacata e tinteggiata ;
 - in elementi prefabbricati, stuccati e tinteggiati
 - la forma dovrà essere sempre rettangolare e regolare;
 - i tetti dovranno essere a due falde inclinate;
 - i manti di copertura dovranno essere in laterizio (coppi o marsigliesi) salvo che per le strutture realizzate in elementi prefabbricati;
 - per le tinteggiature dei paramenti murari, la scelta del colore dovrà essere approvata dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio sulla base di preventive campionature;
 - per quanto concerne l'ubicazione dei manufatti sul fondo, questi dovranno sempre risultare arretrati di almeno mt. 20 dalla strada di accesso, orientati ortogonalmente alla maglia viaria.
 - tali fabbricati potranno essere realizzati in ragioni di 10 mq/ha, con un minimo di 100 mq. di superficie anche per aziende di dimensione inferiore ai 10 ha, ed un massimo di 400mq., anche per aziende superiori ai 40/ha.
- L'altezza utile massima di tali magazzini non dovrà superare i 5 mt.

a1) Area di tutela ambientale delle piante da infezione di *Erwinia Amylorova*

1) Nelle aree individuate come "Area di tutela delle piante da infezione di *Erwinia Amylorova*" perimetrate nelle tavole n°14,n°15,n°16,n°17, n°19, n°19 bis,n°20,n°21,n°22,n°23,n°24,n°25,n°25 bis,n°26,n°27, n°28.n°29,n°30,n°30 bis, n°31,n°32 del Piano Regolatore Generale, è vietata la messa a dimora delle piante ospiti di *Erwinia Amylorova* appartenenti ai generi *Chaenomeles, Cotoneaster, Crataegus, Cydonia, Eriobotrya, Malus, Mespilus, Pyracantha, Pyrus, Sorbus e Stranvaesia (Photinia)*;

2) In deroga al divieto di cui al comma precedente ,all'interno dell'area sono consentite esclusivamente le attività vivaistiche e quelle finalizzate alla produzione di materiale di propagazione certificato virus-esente o virus-controllato , secondo quanto previsto dal regolamento regionale n° 36/84;

3) Il rispetto del divieto di cui al comma 1) e il relativo sanzionamento, a termini di legge ,sono affidati all'autorità comunale ,che potrà per ciò avvalersi delle strutture pubbliche operanti sul territorio provinciale per la tutela fitosanitaria.

b)Per la zona di tipo B -Gallare gli interventi di nuovo impianto dovranno essere accompagnati da una Perizia Geologica a firma di un tecnico abilitato; tale Perizia viene richiesta per la estrema variabilità laterale del sedimento e non è necessaria solo in caso l'intervento di nuova costruzione avvenga in contiguità ad insediamenti esistenti.

c) In presenza di edifici di valore ambientale , valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 33-comma 4

- 5 - Nella zona agricola, di cui al presente articolo, identificata nella tavola 20 del P.R.G. con apposito retino, sono ammesse le attività di cui all'autorizzazione unica prot. del art. 5 D.P.R. 447/98.

In caso di dismissione dell'attività insediata, con l'esclusione di un subentro nella gestione, le aree interessate dovranno ritornare a destinazione agricola, escludendo qualsiasi processo di trasformazione per nuovi insediamenti produttivi non connessi con l'attività autorizzata.

Art. 36 - ZONE DI TUTELA NATURALISTICA - PARCHI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE - E4

- 1 - Le zone di tutela naturalistica sono soggette alla disciplina dell'art. 25 del P.T.P.R.
- 2 - 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.
- 3 - Le zone di cui al presente articolo sono disciplinate da specifici strumenti di pianificazione provinciali o comunali, relativi 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 e gli eventuali ampliamenti, finalizzati alle funzioni di vigilanza e ricettive connesse con la fruizione collettiva della zona.
 - 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.
- 4- Fino all'entrata in vigore di tali strumenti di pianificazione provinciali o comunali, nelle zone di cui al presente articolo sono consentite esclusivamente le attività e le trasformazioni seguenti :
- a) attività di vigilanza, ricerca, studio e osservazione finalizzate alla formazione degli strumenti di pianificazione;
 - b) interventi di manutenzione ordinaria o interventi volti ad evitare pericoli in manufatti edilizi esistenti, oltre ai cambi d'uso finalizzati alla esplicazione delle funzioni di vigilanza, ricerca scientifica, osservazione.
- 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.

5- Prescrizioni particolari :

Le previsioni progettuali relative all' area delle "Vallette di Ostellato", approvate con delibera del Consiglio Comunale", fanno parte integrante delle presenti N.T.A.

Art. 36.1 - ZONA DI TUTELA NATURALISTICA-PARCHI DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE - ZONE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI E4.1

Le zone di cui al presente articolo sono normate in conformità a quanto stabilito al precedente art.36. Tali zone saranno ,in particolare, destinate a servizi di uso pubblico e come tali assoggettate alla conseguente disciplina relativa alle zone di pubblica utilità.

Art. 37 - ZONA AGRICOLA DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI FIUMI, BACINI, CORSI D'ACQUA E5

- 1 - Le zone di tutela dei caratteri ambientali di fiumi, bacini corsi d'acqua sono soggette alla disciplina dell'art. 17 del P.T.C.P.
- 2 - La zona di cui al presente articolo è 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'alveo, gli argini e le golene, disciplinate dall'art. 18 del P.T.C.P.
- 3 - Usi consentiti e interventi ammessi.
 - a- Sono consentiti solo i seguenti usi di cui al precedente art. 31 :
 - comma 2 : abitazioni , nei limiti di cui al successivo punto b .
 - comma 3 : annessi rustici , nei limiti di cui al successivo punto b .
 - comma 9 : altre trasformazioni del suolo agricolo, secondo gli indici e i parametri indicati per ogni singolo uso.

b- sono consentiti tutti gli interventi sugli edifici di cui alla Parte Prima , TITOLO II del Regolamento Edilizio ed Urbanistico; quelli di nuova costruzione sono consentiti solo a condizione che l'azienda esista al momento di adozione della Variante al P.R.G. 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.

4 - Prescrizioni particolari :

- a- per gli interventi relativi ad annessi rustici di nuovo impianto, il titolare dell'azienda dovrà dimostrare la necessità e la impossibilità di edificare altrove quanto richiesto.
- b- per una fascia di ml. 10 dal limite degli invasi ed alvei tutelati ai sensi dell'Art 18 del P.T.C.P. 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".
- c- nelle opere di sistemazione esterna sono vietate le pavimentazioni che impediscano il naturale assorbimento dell'acqua nel suolo

Art. 38 - ZONA AGRICOLA DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE E6

1- Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale sono soggette alla disciplina del presente articolo , se non in contrasto con le prescrizioni di cui all'art.19 del P.T.C.P.

2 - 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, paleovalvei, fosse storiche 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.

3 - Usi consentiti e interventi ammessi.

a) -Sono consentiti gli usi di cui al precedente art. 31 :

- comma 2 : abitazioni , nei limiti di cui al successivo punto b .
- comma 3 : annessi rustici , nei limiti di cui al successivo punto b .
- comma 9 : altre trasformazioni del suolo agricolo, secondo gli indici e i parametri indicati per ogni singolo uso.

b) -sono consentiti tutti gli interventi sugli edifici di cui alla Parte Prima , TITOLO II del Regolamento Edilizio ed Urbanistico; quelli di nuova costruzione sono consentiti solo a condizione che l'azienda esista al momento di adozione della Variante al P.R.G. 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 e qualora possibili, devono avvenire nel rispetto di quanto prescritto all'art.13 -commi 2c - 2f delle presenti Norme.-.

4 - Prescrizioni particolari :

a) Gli interventi di nuova costruzione relativi ad 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 nel rispetto delle seguenti disposizioni :

- in tale zona saranno ammessi interventi per attività turistiche legate all'agricoltura di nuovo impianto di iniziativa privata od in ampliamento ed integrazione di attività esistenti, tendenti a migliorare la fruizione degli aspetti paesaggistici ed ambientali, mediante strutture di carattere ricettivo particolarmente integrate con l'ambiente ;
- tali strutture dovranno essere, leggere, prive di fondazione, anche se saldamente ancorate al suolo, realizzate in legno con manto di copertura in coppi o legno e di ridotte dimensioni;
- la modalità di intervento è prevista con Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PPIP) esteso all'intero comparto di progetto con i seguenti indici e parametri :

Ut=2500 mq/Ha H = media mt. 2,70

Distanze, fissate dal PPIP

Standards = gli standards urbanistici sono quelli previsti all'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m. pari cioè al 100% della superficie lorda di pavimento dell'attività di cui 40% a parcheggio e 60% a verde. L'amministrazione comunale può accettare percentuali diverse tra verde e parcheggio in sede di approvazione dello strumento urbanistico preventivo. Vanno inoltre reperiti i parcheggi

privati in ragione di 1 mq. ogni 10 mc.

- Per gli edifici esistenti si applicano le norme previste all'art. 30 delle presenti norme "Edifici esistenti in territorio agricolo".
- In caso di dismissione dell'attività insediata, le aree interessate dovranno ritornare a destinazione agricola, escludendo qualsiasi processo di trasformazione per nuovi insediamenti di carattere diverso da quelli previsti dal presente articolo.

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

- 5 - Nella zona agricola, di cui al presente articolo, identificata nella tavola 14 del P.R.G. con apposito retino, sono ammesse le attività di cui all'autorizzazione unica prot. del art. 8 DPR n. 160/2010 (ex art. 5 D.P.R. 447/98). L'intervento sarà subordinato alla sottoscrizione di una convenzione che preveda eventualmente l'obbligo di demolizione e bonifica del sito nel caso di dismissione ed in assenza di opportunità di riutilizzo compatibili, ed escluda esplicitamente il futuro ricorso alle possibilità offerte dall'art. A.21 comma 2 lettera c) della L.R. 20/2000, così come riportato all'art. 5.10.18 delle NTA del PSC".

Art.39 - ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

- 1 - Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei beni di interesse storico-archeologico,
TIPO b1) aree di accertata e rilevante consistenza archeologica, cioè aree interessate da notevole presenza di materiali, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, che si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica;
TIPO b2) aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti; aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat; aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico;

2 - Usi consentiti e interventi ammessi.

Nelle zone tipo b1) 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 la 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, nonché gli interventi di trasformazione inerenti a tali attività, ad opera degli Enti o degli Istituti scientifici autorizzati.

Per gli usi e gli interventi consentiti negli edifici esistenti ci si attiene ai parametri indicati all'Art.30 delle presenti Norme, nel rispetto comunque di quanto prescritto dall'Art 21 del P.T.C.P.

Oltre a quanto previsto ai punti precedenti è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo secondo gli ordinamenti colturali in atto all'adozione del P.R.G., fermo restando che ogni escavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologica.

Nelle zone tipo b2) fatti salvi eventuali interventi di tutela, nonché finalizzati allo studio, di cui al punto precedente, possono essere realizzate le previsioni del PRG per le zone agricole secondo i parametri indicati all'art.30 per gli edifici esistenti, nonché dall'art.31 delle presenti norme per tutti gli altri interventi, fatto salvo quanto disposto dall'art.21 del P.T.C.P. e previa autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologica relativamente all'esecuzione preventiva dei sondaggi

Art.40 - ZONA AGRICOLA A VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE.

- 1 - La zona a vincolo di rispetto cimiteriale è destinata all'ampliamento delle attrezzature cimiteriali esistenti.
- 2 - Usi consentiti e interventi ammessi.

Sono ammessi tutti gli interventi di recupero degli edifici esistenti, esclusi gli ampliamenti e la costruzione di pertinenze.

Non sono consentite nuove costruzioni

3 - Prescrizioni particolari.

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

b) Le aree di rispetto cimiteriale concorrono ai fini della determinazione della superficie fondiaria (S.f.)

Art. 41 - 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 F dove esistono o sono previsti dei depuratori e riguardano aree agricole comprese all'interno di un raggio di 100 o 50 ml. (Delibera Comitato dei Ministri 04/02/77). In caso di rispetto tecnologico di reti per energia elettrica o gasdotti o simili (D.P.C.M. 23/04/92), 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.
Per le discariche ci si attiene al D.P.R. 915/82 e CIRC. COM. INT. 27/07/84

2 - Usi consentiti e interventi ammessi.

In tali aree non sono ammessi interventi di nuova costruzione residenziali, ma solo annessi rustici 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 per 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.

4 - Le aree di rispetto dei singoli impianti tecnologici concorrono ai fini della determinazione della superficie fondiaria (S.f.)

Art. 42 - VIABILITÀ E INFRASTRUTTURE TERRITORIALI DI IMPORTANZA STORICA E/O PANORAMICA

Sono assoggettate a vincolo di tutela secondo le prescrizioni dell'art.20 comma 4 del P.T.C.P.

1- Viabilità storica :

a) la viabilità di origine storica extraurbana indicata in cartografia con apposita simbologia sia nelle tavole 1:5.000 che nei tratti di attraversamento urbano nelle tavole 1:2000;

b) 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.

2 - Viabilità panoramica:

a) la viabilità panoramica, indicata in cartografia con apposita simbologia sia nelle tavole 1:5.000 che nei tratti di attraversamento urbano nelle tavole 1:2000;

b) a ridosso di tale viabilità o percorsi (che già ricadono nella zona di rispetto stradale o nella fascia di tutela dei corsi d'acqua) o nella zona agricola di particolare interesse paesaggistico-ambientale è vietata comunque l'edificazione entro un limite di ml.50 per favorire gli interventi di nuovo impianto o ripristino della flora autoctona, salvo particolari situazioni dovute ad allineamenti preesistenti, nel rispetto comunque del Nuovo Codice della Strada.

c) lungo i tratti contrassegnati dall'indicazione di strada panoramica ,tutte le costruzioni eventualmente

ammissibili dovranno rispettare le caratteristiche di decoro necessarie alla valorizzazione dei percorsi e i progetti sia di recupero di edifici esistenti che di nuove costruzione.

Art. 43 - STRUTTURE DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE

1 - Si ritengono degni di tutela per il loro valore storico-testimoniale i seguenti manufatti , edifici ed elementi presenti sul territorio comunale secondo il disposto dell'art.24 commi 1 e 4 del P.T.C.P.:

a) i manufatti idraulici come idrovore , chiaviche , ponti,impianti vari legati al sistema idraulico e della bonifica.

b) teatri e centri civici o circoli ricreativi di epoca precedente la 2° Guerra Mondiale (Medelana, Ostellato, S.Giovanni) ;

c) le scuole o le Ex-scuole (Ostellato,Medelana ,Rovereto,S.Giovanni, Libolla) ;

I dossi di pianura costituiscono inoltre il sistema portante della morfologia del territorio comunale e come tali sono tutelati ai sensi dell'art.2 commi 1,2,3 e 5 del P.T.C.P.

2 - per tutti gli elementi richiamati ai precedenti punti a)-b)-c) e individuati in cartografia con le lettere V.A. (valore ambientale) ,valgono le prescrizioni dell'art. 13 e l'art. 30 delle presenti Norme

3 - tutte le strutture a carttere religioso sono state individuate come " Zona A" e quindi sottoposte alle prescrizioni dell'art. 12 delle presenti Norme .

4 - per tutti i maceri ancora presenti è consigliato il loro mantenimento per ragioni di interesse paesaggistico e ambientale ; qualora non sia possibile per ragioni idrogeologiche (variazioni della falda) o per problemi di organizzazione logistica dell'azienda ,la loro chiusura è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, previo parere del Servizio Provinciale Difesa del Suolo , secondo i disposti dell'art.24 comma 5 del P.T.C.P.

5 - Precrizioni particolari :

a) all'esterno dei centri edificati, nelle zone comprese all'interno del apposito perimetro che individua i bordi dei "dossi" di cui al precedente comma 1-d) , non possono essere localizzate cave (se non previste in piani di settore specifici) ,discariche o altre attività anche temporanee che possano alterare in modo significativo le quote del terreno o costituire pericolo per la falda freatica.

b) in tutti gli interventi di sistemazione delle aree esterne agli edifici, fuori dai centri abitati, escluse le zone produttive e le zone riservate alla viabilità stradale, dovranno essere evitati materiali impermeabilizzanti il suolo ;particolari prescrizioni relative allo smaltimento delle acque meteoriche a dispersione del terreno saranno riportate all' art. 69 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

Art. 44 - 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. 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.

2 - 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 di interesse paesaggistico, di tutela dei fiumi e di rispetto all'abitato, di "dosso" di cui all'art.43-comma 5 ; 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.

Art. 45 - EDIFICI CONDONATI

Gli edifici che sono stati oggetto di condono edilizio possono essere mantenuti e sono soggetti alla disciplina di zona sulla quale insistono.

Questi edifici, nel mantenimento delle superfici e del volume condonati, possono: essere ristrutturati anche con demolizione e ricostruzione al fine di una migliore integrazione con gli edifici contermini; essere sostituiti con traslazione della superficie e del volume condonati per venire accorpati ad altro edificio esistente nel lotto di pertinenza, fatti salvi i distacchi previsti dal codice civile, o per essere resi conformi alle norme ed ai regolamenti vigenti.

Art.46 - ATTIVITA' COMMERCIALI

Le attività commerciali sono disciplinate dal D.Lgs. 31/03/98 n° 114 e dalla L.R. 05/07/95 n°14, nonché dai successivi atti di indirizzo della Regione Emilia-Romagna.

Le tipologie degli esercizi commerciali per i settori merceologici alimentare e non alimentare ammesse nel territorio comunale sono le seguenti:

- a) Esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq.
- b) Esercizi commerciali medio-piccoli con superficie di vendita da 150 a 800 mq. limitatamente al settore non alimentare.

Per la realizzazione di nuovi esercizi commerciali o per l'ampliamento di quelli esistenti fino ai limiti massimi sopraindicati andranno reperite le seguenti dotazioni di standards urbanistici con particolare riferimento ai parcheggi pertinenziali per la clientela:

- esercizi di vicinato : la stessa quantità prevista per la destinazione residenziale;
- esercizi di vendita prodotti non alimentari fino a 400 mq. di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 40 mq./Sv;
- esercizi di vendita prodotti non alimentari da 400 a 800 mq. di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 25 mq./Sv.

Per l'apertura ,ristrutturazione ed ampliamento degli esercizi commerciali di vicinato è possibile utilizzare la Denuncia di Inizio Attività così come previsto all'art.7 del D.Lgs. 31/03/98 n°114.

Costituisce atto dovuto il rilascio dell'autorizzazione per l'apertura di un esercizio commerciale fino ad 800 mq. di Sv nel rispetto delle condizioni urbanistiche poste dal P.R.G. Vigente e dalle presenti norme e purchè vengano rispettate le seguenti condizioni:

- a) che l'apertura del nuovo esercizio avvenga sulla base della concentrazione o all'accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato;
- b) che gli esercizi accorpati o concentrati siano stati autorizzati ai sensi dell'art.24 della L.11/06/71 n°426 per la vendita di generi di largo consumo;
- c) che il richiedente si impegni al reimpiego del personale occupato, con contratto di lavoro a tempo indeterminato, negli esercizi oggetto di concentrazione o accorpamento;
- d) che la superficie di vendita del nuovo esercizio non superi la somma dei limiti massimi di 150 mq. per esercizio accorpato e tenendo conto del numero degli esercizi oggetto all'accorpamento non si superi il limite degli 800 mq./Sv.

Il rilascio dell'autorizzazione per accorpamento o concentrazione , comporta la revoca dei titoli autorizzativi preesistenti.

Nell'ambito assoggettato a piano di recupero sito tra la Via Verdi e la Via Garibaldi – nel centro abitato di Ostellato – è ammessa l'attività commerciale settore alimentare di superficie di vendita non superiore a mq 600.

Art. 47- TUTELA DELLA SALUTE E LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Con il presente articolo, al fine di perseguire in via prioritaria la prevenzione e la tutela sanitaria della popolazione e per la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico, vengono disciplinate le installazioni di impianti fissi di emittenti radio, di quelle televisive, degli impianti di telefonia mobile, ivi compresi gli impianti del sistema dect.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli apparati del Ministero degli Interni, delle Forze Armate, della Guardia di Finanza, del Corpo Forestale e della Polizia Municipale, nonché della Protezione Civile e dei Servizi di emergenza sanitaria.

1 - Misure di cautela ed obiettivi di qualità.

La progettazione e la realizzazione dei sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi operanti nell'intervallo di frequenza compresa fra 100 kHz e 300 GHz e l'adeguamento di quelle preesistenti, deve avvenire in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile, compatibilmente con la qualità del servizio svolto dal sistema stesso al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione.

Per i fini di cui al precedente comma, come stabilito dagli Artt. 3 e 4 del DM 10/09/98 n. 381, in corrispondenza di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali nonché edifici adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore non devono essere superati i seguenti valori, indipendentemente dalla frequenza, mediati su un'area equivalente alla sezione verticale del corpo umano e su qualsiasi intervallo di sei minuti: 6 V/m per il campo elettrico, 0,016 A/m per il campo magnetico intesi come valori efficaci e, per frequenze comprese tra 3 Mhz e 300 GHz, 0,10 W/m² per la densità di potenza dell'onda piana equivalente.

In ogni altro caso di esposizione al campo elettromagnetico i livelli dei campi elettrici, magnetici e della densità di potenza, mediati su un'area equivalente alla sezione verticale del corpo umano e su qualsiasi intervallo di sei minuti, non devono superare i valori di Tabella 1.

Tabella 1 - Limiti di esposizione per la popolazione ai campi elettromagnetici

Frequenza f (MHz)	Valore efficace di intensità di campo elettrico - E (V/m)	Valore efficace di intensità di campo magnetico - H (A/m)	Densità di potenza dell'onda piana equivalente - (W/m ²)
0,1 - 3	60	0,2	--
> 3 - 3000	20	0,05	1
> 3000 - 300000	40	0,1	4

2 – Impianti fissi di localizzazione dell'emittenza radio e televisiva.

Le localizzazioni di impianti per l'emittenza radio e televisiva sono vietate in ambiti classificati come territorio urbanizzato o urbanizzabile a prevalente funzione residenziale (Zone A, B e C) o a servizi collettivi, in una fascia di rispetto pari ad una distanza non inferiore a 300 metri da tali ambiti nonché nelle zone agricole di rispetto dell'abitato (E2) e zone produttive (D).

Nelle suddette zone non sono consentite localizzazioni di impianti ad eccezione dei ponti radio nonché di quelle previste dal piano nazionale di assegnazione delle frequenze. Sono altresì vietate le installazioni su edifici scolastici, sanitari e a prevalente destinazione residenziale nonché su edifici vincolati ai sensi della normativa vigente, classificati di interesse storico-architettonico e monumentale, di pregio storico, culturale e testimoniale.

Gli impianti per l'emittenza radio e televisiva sono autorizzati dallo Sportello Unico del Comune con le modalità e le procedure di seguito elencate.

2.1 - Autorizzazione

Ferma restando la necessità di ottenere il titolo abilitativo urbanistico edilizio relativo al tipo di trasformazione da realizzare, la domanda da presentare allo Sportello Unico deve essere corredata della seguente documentazione:

a) scheda tecnica dell'impianto con l'indicazione di:

- frequenze, larghezza di banda e canali di trasmissione utilizzati;
- massima potenza immessa in antenna;

b) caratteristiche di irradiazione dell'antenna con l'indicazione di:

- diagrammi angolari di irradiazione orizzontale e verticale del sistema irradiante. In tali diagrammi deve essere riportata, per ogni grado, l'attenuazione in dB del campo (o deve essere indicato il campo relativo E/E0);
- inclinazione sull'orizzonte dell'asse di massima irradiazione (tilt elettrico o meccanico) con direzione riferita al nord geografico;
- guadagno dell'antenna (valore numerico assoluto e in decibel);
- altezza dell'asse di massima irradiazione dal suolo e dalla base della struttura a cui è ancorata l'antenna;

c) progetto dell'impianto in scala 1:200;

d) altitudine e coordinate geografiche del punto o zona d'installazione;

- e) cartografia altimetrica aggiornata in scala 1:5000 con l'indicazione di tutti gli impianti emittenti presenti in un raggio di 1 Km dal sito in questione;
- f) cartografia aggiornata in scala 1:2000 con l'indicazione degli edifici presenti, delle loro altezze, delle destinazioni d'uso e delle aree di pertinenza in un raggio di 500 m dall'impianto, individuato con le rispettive direzioni di puntamento delle antenne trasmettenti (rispetto al nord geografico);
- g) valutazione strumentale del fondo elettromagnetico in presenza di altri impianti di teleradiocomunicazione;
- h) valutazione del campo elettrico generato dall'impianto in condizione di massimo esercizio, tenuto conto di eventuali contributi derivanti dalla presenza di altre installazioni.

Per l'installazione di ponti radio la domanda deve essere corredata della documentazione di cui alle lettere a), b), c), d) ed f) del punto 1.1).

2.2) Parere tecnico

Sulla base della documentazione presentata, l'ARPA effettua le valutazioni di campo elettromagnetico e li invia all'Azienda Unità Sanitaria Locale che esprime le proprie valutazioni, acquisite le quali l'ARPA trasmette al Comune il parere tecnico comprensivo delle valutazioni ambientali e sanitarie.

Sono comunque fatte salve le procedure vigenti in materia di pareri per il rilascio delle concessioni edilizie.

2.3) Spese di istruttoria

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della Direttiva di applicazione della L.R. 31/10/2000 n. 30 le spese occorrenti per l'istruttoria delle domande di autorizzazione sono a carico del richiedente.

Si ritiene congruo che dette spese siano ricomprese, per ogni impianto, secondo la complessità dell'istruttoria, tra un minimo di Lire 1.500.000 (pari a 774,69 Euro), ed un massimo di Lire 3.000.000 (pari a 1.549,37 Euro) da richiedersi qualora l'istruttoria richieda l'effettuazione di sopralluoghi ed accertamenti. Il pagamento deve essere effettuato, a favore del Comune al momento del rilascio dell'autorizzazione. Tale contributo e' comprensivo di tutti gli oneri e le spese a carico del richiedente l'autorizzazione. Il Comune provvede a corrispondere agli altri soggetti che svolgono attività istruttoria le somme di loro spettanza.

Tali spese non sono comprensive degli oneri previsti per il rilascio della concessione edilizia, qualora prevista.

2.4) Rilascio dell'autorizzazione

Lo Sportello Unico provvede al rilascio dell'autorizzazione.

Le autorizzazioni, nelle more di approvazione del piano provinciale di localizzazione e del suo recepimento nella pianificazione urbanistica comunale, sono rilasciate su parere favorevole del Comitato Tecnico Provinciale per l'emittenza radio e televisiva, previsto all'art. 20 della L.R. 31/10/2000 n. 30 .

Il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione deve rispettare il termine massimo previsto dal DPR 447/98 (90 giorni).

Qualora l'autorizzazione riguardi i programmi annuali, tale termine decorre dalla data ultima prevista per la presentazione dei medesimi.

I gestori di impianti esistenti sono obbligati alla richiesta di autorizzazione ed all'adeguamento ai limiti fissati al punto 1.

Gli impianti esistenti non conformi e tecnicamente non riconducibili ai limiti fissati al punto 1 dovranno essere delocalizzati.

3 - Impianti per telefonia mobile.

Le localizzazioni di nuovi impianti per la telefonia mobile sono vietate in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, su edifici di valore storico-architettonico e monumentale nonché in ambiti classificati come territorio urbanizzato o urbanizzabile a prevalente funzione residenziale (Zone A, B e C), nelle zone agricole di rispetto dell'abitato (E2), nelle zone di tutela naturalistica (E4, E4.1), nelle zone di interesse e tutela dei beni archeologici (E7) e nelle fasce di rispetto di strade classificate panoramiche .

Gli impianti esistenti di telefonia mobile che non rispettano le disposizioni di cui al precedente comma o sono ricondotti a conformità (il campo elettrico dovrà risultare, compatibilmente con la qualità del servizio da erogare, il più vicino possibile al valore del fondo preesistente) ovvero sono delocalizzati.

Gli interventi di delocalizzazione sono autorizzati dal Comune su parere dell'ARPA e dell'AUSL. Dell'avvenuta realizzazione degli interventi di adeguamento ai limiti di esposizione fissati dalla legge il gestore dà comunicazione al Comune entro trenta giorni dalla loro realizzazione.

Compatibilmente alle esigenze tecniche del gestore sono da considerarsi siti preferenziali per le installazioni, quelli collocati nelle Zone F (zone per attrezzature urbano territoriali) più precisamente nella sottozona F1

ed F2.

I nuovi impianti dovranno necessariamente essere predisposti per alloggiare le apparecchiature e le antenne di un ulteriore gestore.

Entro il 30 settembre di ogni anno i gestori debbono presentare al Comune il *Programma annuale* delle installazioni fisse da realizzare come stabilito all'art. 8 della L.R. 31/10/2000 n. 30.

Il *Programma annuale* oltre a indicare la localizzazione puntuale degli impianti può individuare altresì le aree circoscritte, di ampiezza non superiore a 150 metri di raggio dal punto ottimale di collocazione dell'impianto, dove il gestore, per garantire il servizio secondo gli standard stabiliti dalla concessione ministeriale, prevede di installare gli impianti.

3.1 - Autorizzazione

Ferma restando la necessità di ottenere il titolo abilitativo urbanistico edilizio relativo al tipo di trasformazione da realizzare, il programma da presentare allo Sportello Unico deve essere corredato della seguente documentazione:

- cartografia aggiornata, in scala adeguata, del territorio interessato alle installazioni, con l'indicazione dei siti e/o delle aree circoscritte in cui si prevede l'installazione di nuovi impianti nonché di quelli già installati;
- elenco delle installazioni con la denominazione del sito, la via ed il numero civico.

Inoltre, per ogni singola installazione deve essere prodotta la seguente documentazione relativamente a:

Caratteristiche del sito

- progetto dell'impianto in scala 1:200;
- inserimento fotografico;
- altitudine e coordinate geografiche del punto o zona d'installazione;
- carta altimetrica 1:5000 qualora necessaria;
- cartografia aggiornata in scala 1:2000 con l'indicazione degli edifici presenti, delle loro altezze, delle destinazioni d'uso e delle aree di pertinenza in un raggio di 200 m dall'impianto stesso, individuato con le rispettive direzioni di puntamento delle antenne trasmettenti (rispetto al nord geografico);

Caratteristiche radioelettriche e valutazione strumentale

- banda di frequenza assegnata in trasmissione e ricezione;
- scheda tecnica dell'impianto, con indicato il numero di celle, tipo, modello e dimensioni delle antenne trasmettenti, altezza dal centro elettrico per ogni cella, guadagno rispetto all'irradiatore isotropo ed eventuale tilt (elettrico o meccanico);
- direzioni di puntamento rispetto al nord geografico e numero di trasmettitori per cella per ogni direzione di puntamento;
- diagrammi angolari di irradiazione orizzontale e verticale del sistema irradiante corredati dell'attenuazione in dB della potenza irradiata, informatizzata ad intervalli di almeno 2 gradi;
- relazione descrittiva dell'area di installazione dell'impianto con l'indicazione delle modalità di accesso da parte del personale di servizio e dell'ubicazione del locale contenente gli apparati tecnologici;
- valutazione strumentale del fondo elettromagnetico in corrispondenza degli edifici maggiormente interessati dai lobi primari di induzione;
- valutazione del campo elettrico generato dall'impianto nelle condizioni di massimo esercizio, tenuto conto di eventuali contributi derivanti dalla presenza di altre installazioni.

Inoltre, per antenne installate su edifici:

- planimetria dell'edificio in scala 1:100, corredata dei prospetti verticali in scala 1:100 con il posizionamento delle antenne.

Nel caso in cui il programma contenga siti destinati ad impianti microcellulari dovrà essere prodotta oltre a quanto previsto al punto precedente la seguente documentazione riferita ad ogni sito:

- lunghezza sbraccio;
- inserimento fotografico;
- prospetti verticali in scala opportuna (1:50 o 1:100) con indicazione della presenza di eventuali portici;
- pianta in scala 1:100 riportante nel raggio di 20 m dal trasmettitore le destinazioni d'uso dei luoghi in cui sia prevista permanenza prolungata di persone (abitazioni, negozi, bar con relative aree di ristoro all'aperto, edicole, etc ... la pianta dovrà essere completata con l'indicazione delle distanze e altezze dei luoghi specificati;
- stime dei valori di campo generati in corrispondenza delle zone ritenute a permanenza prolungata in prossimità dell'antenna (interno edicola, negozi ed abitazioni etc ...).

In particolare per impianti previsti in ambiente interno deve essere presentata in scala adeguata (1:50 o 1:100) la pianta del/i locale/i interessati dalla/e installazione/i con indicato il punto ove viene collocato il trasmettitore comprensiva dei locali confinanti (sezioni orizzontali e verticali).

Tale documentazione costituisce adempimento per il catasto di cui all'art. 12 della legge.

3.2) Spese di istruttoria

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della Direttiva di applicazione della L.R. 31/10/2000 n. 30 le spese occorrenti per l'istruttoria delle domande di autorizzazione del programma annuale sono a carico del richiedente.

Si ritiene congruo che dette spese siano ricomprese, per ogni singola installazione e secondo la complessità dell'istruttoria, tra un minimo di Lire 1.000.000 (pari a 516,46 Euro), ed un massimo di Lire 3.000.000 (pari a 1.549,37 Euro) da richiedersi qualora l'istruttoria richieda l'effettuazione di sopralluoghi ed accertamenti. Il pagamento deve essere effettuato, a favore del Comune al momento del rilascio dell'autorizzazione. Tale contributo e' comprensivo di tutti gli oneri e le spese a carico del richiedente l'autorizzazione. Il Comune provvede a corrispondere agli altri soggetti che svolgono attività istruttoria le somme di loro spettanza.

Tali spese non sono comprensive degli oneri previsti per il rilascio delle concessioni edilizie, qualora previste.

3.3) Parere tecnico

Sulla base della documentazione presentata, l'ARPA effettua le valutazioni di campo elettromagnetico e le invia all'Azienda Unità Sanitaria Locale che esprime le proprie valutazioni, acquisite le quali l'ARPA trasmette al Comune il parere tecnico comprensivo delle valutazioni ambientali e sanitarie.

Sono comunque fatte salve le procedure vigenti in materia di pareri per il rilascio delle concessioni edilizie.

3.4) Rilascio dell'autorizzazione

Lo Sportello Unico, acquisito il parere dell'ARPA e dell'AUSL, autorizza l'installazione degli impianti previsti nel Programma o parte di essi nel rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici individuati al punto 2 e delle disposizioni di cui al punto 3, comma 1, e tenuto conto delle esigenze di copertura del servizio sul territorio.

Al fine di ridurre l'impatto ambientale nonché di favorire una razionale distribuzione degli impianti fissi di telefonia mobile, il riordino delle installazioni esistenti e l'utilizzo delle medesime strutture impiantistiche nella realizzazione di reti indipendenti, il Comune assume idonee iniziative di coordinamento delle richieste di autorizzazione dei diversi gestori, subordinando a questi obiettivi anche il rilascio delle medesime.

3.5) Autorizzazione di singole installazioni

Qualora non sia stato possibile prevedere l'installazione nell'ambito del programma annuale il gestore può motivatamente richiederne l'autorizzazione per il rilascio della quale si applicano le procedure previste per il programma.

Il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione deve rispettare il termine massimo previsto dal DPR 447/98 (90 giorni).

Art. 48 - NORMA TRANSITORIA

Fino alla scadenza del vigente Piano Regolatore Generale valgono le modalità di dimensionamento da esso stabilite in merito alla capacità insediativa teorica, e quindi il dimensionamento del Piano dei servizi, pari a:

80 mc/stanza , e indice di affollamento 0.75 abitanti/ stanza,

