

COMUNE DI PORTOMAGGIORE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.



Approvate con delibera G.R. n.5350 del 25/10/1994	
Modificate con delibera G.R. n.1969 del 04/11/1997	(Aree Produttive)
Modificate con delibera G.P. n. 708 del 07/12/1999	(Assestamento PRG e recepimento PTCP)
Modificate con delibera G.P. n. 211 del 09/05/2000	(Erwinia Amylorova)
Modificate con delibera C.C. n. 108 del 22/08/2002	(Comparto Prafigaro – Sub-Comparto Ar)
Modificate con delibera C.C. n. 109 del 22/08/2002	(Zona D1f)
Modificate con delibera G.P. n. 193 del 06/05/2003	(Zona E6a)
Modificate con delibera G.P. n. 166 del 03/05/2005	(Zona A - Aree Produttive – Fasce di rispetto)
Modificate con delibera C.C. n. 90 del 27.10.2005	(Allineamento al nuovo Regolamento Edilizio ed Urbanistico)
Modificato con delibera C.C. n. 38 del 29.03.2007	(Zone E)



Indice

Titolo Primo: disposizioni generali

Art. 1	- Finalità delle norme e elaborati di Piano	- pag. 3
Art. 2	- Edificabilità dei suoli - Opere di urbanizzazione	- pag. 4
Art. 3	- Parcheggi privati	- pag. 5
Art. 4	- Articolo soppresso	- pag. 6
Art. 4 bis	- Tutela e valorizzazione del paesaggio	- pag. 6
Art. 4 ter	- Tipi di intervento sulla struttura fisica	- pag. 6
Art. 5	- Prescrizioni per il recupero degli edifici di interesse architettonico e ambientale	- pag. 7
Art. 6	- Strumenti di attuazione del PRG	- pag. 9
Art. 7	- Piani pluriennali di attuazione del PRG	- pag.10
Art. 8	- Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica	- pag.11
Art. 9	- Piani Particolareggiati di iniziativa privata	- pag.11
Art. 10	- Convenzione per i piani particolareggiati di iniziativa privata	- pag.11
Art. 11	- Convenzione per l'edilizia abitativa	- pag.12
Art. 12	- Piani di sviluppo aziendali e interaziendali di iniziativa privata	- pag.13
Art. 13	- Discariche e interramenti	- pag.13

Titolo Secondo: suddivisione in zone

Art. 14	- Divisione in zone	- pag.14
Art. 15	- <u>Zona A</u>	- pag.15
Art. 16	- Cambi di destinazione d'uso in zone A	- pag.16
Art. 17	- <u>Zona B</u>	- pag.17
Art. 18	- <u>Sottozona B1</u> - Zona edificata del capoluogo	- pag.18
Art. 19	- <u>Sottozona B2</u> - Altre zone edificate del Capoluogo	- pag.19
Art. 20	- <u>Sottozona B3</u> - Zone edificate nei centri minori e nei borghi rurali	- pag.19
Art. 20 bis	- <u>Sottozona B4</u> - Zone a verde privato	- pag.19
Art. 21	- <u>Zona C</u>	- pag.20
Art. 22	- <u>Sottozona C1</u> - Aree di espansione residenziale vincolata a strumenti urbanistici preventivi di attuazione del PRG nel Capoluogo	- pag.21
Art. 23	- <u>Sottozona C2</u> - Aree di espansione residenziale vincolata a strumenti urbanistici preventivi di attuazione del PRG nei centri minori	- pag.22
Art. 24	- <u>Sottozona C3</u> - Aree di espansione residenziale da attuarsi mediante intervento edilizio diretto	- pag.22
Art. 25	- <u>Sottozona C4</u> - Aree per i piani di zona per l'edilizia Economica e popolare (PEEP)	- pag.23
Art. 26	- <u>Sottozona C5</u> - Aree di espansione in corso di attuazione attraverso piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, vigenti alla data di adozione delle presenti norme	- pag.23
Art. 27	- <u>Zone D</u> - Aree con funzioni produttive industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistiche	- pag.24
Art. 28	- <u>Sottozona D1</u> - Zone produttive esistenti di completamento e consolidamento	- pag.26
Art. 29	- <u>Sottozona D2</u> - Zone produttive di espansione	- pag.28
Art. 30	- <u>Sottozona D3</u> - Zone produttive di espansione soggette a strumento urbanistico preventivo, in corso di attuazione	- pag.29

Art. 31	- <u>Sottozone D4</u> - Aree per insediamenti commerciali, direzionali, terziari produttivi	- pag.29
Art.31 bis	- <u>Sottozone D5</u> – Aree per attività estrattive	- pag.29
Art. 32	- <u>Zone E</u> - Zone produttive agricole	- pag.30
Art. 33	- Stato di fatto e frazionamenti successivi	- pag.33
Art. 34	- Piani di recupero del patrimonio edilizio rurale	- pag.34
Art. 35	- <u>Sottozone E1</u> – Zone agricole delle Bonifiche Estensi	- pag.35
Art. 36	- <u>Sottozone E2</u> - Zone agricole di rispetto dei centri abitati	- pag.37
Art. 37	- <u>Sottozone E3</u> - Zone agricole di salvaguardia idrogeologica	- pag.37
Art. 38	- Elementi morfologico-documentali: dossi, strade storiche e panoramiche	- pag.38
Art. 39	- <u>Sottozone E5</u> – Agricole di tutela dei caratteri ambientali e dell'insediamento rurale lungo i corsi d'acqua e i paleoalvei	- pag.40
Art. 40	- <u>Sottozone E6</u> - Agricole di rispetto dei corsi d'acqua e dei paleoalvei	- pag.43
Art. 41	- <u>Sottozone E7</u> - Agricole di tutela naturalistica	- pag.44
Art. 42	- <u>Zone F</u>	- pag.46
Art. 43	- <u>Zone G</u>	- pag.47
Art. 43 bis	- Comparto Integrato «Prafigaro»	- pag.49
Art. 44	- Fasce di rispetto stradale e ferroviario – Fasce di rispetto cimiteriale	- pag.51
Art. 44bis	- Piste ciclabili	- pag.51
Art. 45	- Immobili esistenti in contrasto con il P.R.G.	- pag.52
Art. 46	- Permessi di costruire in deroga al P.R.G.	- pag.52
Art. 47	- Fascia di rispetto delle reti tecnologiche	- pag.52

Titolo Terzo: Norme Transitorie

Art. 48	- Norme transitorie	- pag.53
---------	---------------------	----------

TITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Finalità delle norme e elaborati di piano

Le presenti norme disciplinano l'utilizzazione e la trasformazione urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale nel rispetto dei contenuti, procedure e tempi previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente ed in particolare della L.R. n.47/78, e successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano Regolatore Generale è costituito, oltre dalle presenti norme, dagli elaborati cartografici di seguito elencati.

In caso di differenze tra le previsioni di elaborati grafici a scale diverse valgono le indicazioni dei disegni a rapporti 1:5000, 1:1000.

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.

STATO ATTUALE:

Condizioni fisiche del patrimonio edilizio esistente:

Tav. 1	- Capoluogo	1:2000
Tav. 2	- Portorotta	1:2000
Tav. 3	- Quartiere	1:2000
Tav. 4	- Runco - Gambulaga	1:2000
Tav. 5	- Sandolo - Maiero	1:2000
Tav. 6	- Portoverrara	1:2000
Tav. 7	- Ripapersico	1:2000
Tav. 8	- Censimento case sparse	1:10000
Tav. 9	- Censimento delle reti idriche e Gas – metano	1:10000
Tav. 10	- Geomorfologia	1:25000
Tav. 11	- Morfologia e drenaggio di superficie	1:25000
Tav. 12	- Litologia	1:25000
Tav. 13	- Aree assoggettabili ad attività Estrattive	1:25000
Tav. 14	- Centro Storico; rilievo catastale C.so V. Emanuele II°	1:200
Tav. 15	- Centro Storico; rilievo catastale Via Giordano Bruno	1:200
Tav. 16	- Centro Storico; rilievo catastale Via Carlo Cattaneo	1:200
Tav. 17 ÷ 26	- Unità di paesaggio	1:10000
Tav. 1G	- Isobate della falda freatica	1:10000
Tav. 2G	- Isofreatiche	1:10000
Tav. 3G	- Carta geomorfologica	1:10000
Tav. 4G	- Vulnerabilità intrinseca	1:10000

STATO DI PROGETTO:

Tav. 1 ÷ 26	- Inquadramento territoriale di progetto	1:5000
Tav. 27 ÷ 36	- Inquadramento territoriale di progetto	1:10000

Centro Storico: Zona A e Zona B1

Tav. 1P	- Tipi di intervento sulla struttura fisica	1:1000
Tav. 2P	- Tipi di intervento sulla struttura funzionale	1:1000
Tav. 3P	- Unità minime di intervento e tipologie edilizie	1:1000

Art. 2
Edificabilità dei suoli
Opere di urbanizzazione

Il permesso di costruire, ai sensi dell'art.6 della legge n.31 del 25.11.2002, viene rilasciato soltanto se la porzione di terreno su cui l'intervento è previsto è dotata delle opere di urbanizzazione primaria ovvero sia prevista la realizzazione delle stesse da parte del Comune in un programma di attuazione approvato ai sensi dell'art. 13 legge n. 10/1977.

Il permesso di costruire può altresì essere rilasciato qualora il richiedente si impegni a realizzare le opere suddette contemporaneamente alla costruzione dell'edificio o, per il caso in cui la porzione di terreno su cui l'intervento è previsto sia ricompreso in un piano particolareggiato di iniziativa privata, se i tempi e i modi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria siano determinati nella convenzione stipulata con il Comune ai sensi dell'art.28 legge urbanistica e della vigente normativa regionale in materia.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, sono considerate opere di **urbanizzazione primaria**:

- a) le strade necessarie a dare accesso ai singoli insediamenti e alla costruzione nell'ambito degli stessi, con esclusione di quelle previste dall'articolo 3 del DM 01.04.68 n.1404;
- b) fognature e impianti di depurazione;
- c) rete idrica;
- d) rete di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice gas e telefono;
- e) rete della pubblica illuminazione;
- f) spazi di sosta e di parcheggio.

Qualora i parcheggi pubblici principali, a servizio degli Insediamenti, non siano indicati nelle tavole del P.R.G. devono essere previsti in sede di strumento di attuazione sulla base delle quantità disposte per zone al titolo secondo delle presenti norme, ed avere un numero di posti macchina tale da eliminare in modo stabile la sosta dei veicoli all'interno delle sedi stradali, che non sono in alcun caso conteggiabili come parcheggi.

Le dimensioni di un posto macchina sono di m 5 x 2,5 e comunque di mq. 12,50.

La larghezza minima della corsia di disimpegno è di m. 6.00.

Le dimensioni di un <posto autocarro> sono di m 10 x 2,50 e comunque di mq 25. I posti autocarro devono essere accoppiati in modo da consentire anche la sosta di autotreni.

- g) Verde attrezzato

Qualora gli spazi per verde e attrezzature pubbliche a servizi degli insediamenti non siano indicati nelle tavole di P.R.G. devono essere previsti in sede di strumenti di attuazione sulla base delle quantità disposte per zona al titolo secondo delle presenti norme.

Per il rilascio del permesso di costruire in zona agricola e' sufficiente la presenza delle seguenti opere:

- strada,
- rete idrica,
- rete elettrica,
- impianti per lo smaltimento dei rifiuti liquidi a norma delle leggi vigenti.

Sono considerate opere di **urbanizzazione secondaria**:

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

Per la dotazione minima inderogabile di aree per servizi pubblici di quartiere o di complesso

insediativo si fa esplicito richiamo all'art. 46 L.R. 7.12.78 n. 47 e successive modifiche, oltre che alle presenti norme.

Art. 3
Parcheggi privati

A norma dell'art. 41 sexies legge 1150/1942 come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, in aggiunta ai parcheggi pubblici di cui all'art. precedente, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati secondo le norme seguenti:

- A) Edifici pubblici 1/5 SU
- B) Edifici direzionali e commerciali 2/3 SU
- C) Edifici per lo svago come: cinema ecc. 3/2 SU
- D) Edifici per alberghi, pensioni 1/2 SU
- E) Edifici industriali 1/3 SU
- F) Per gli edifici residenziali: 1 posto auto o garage per ciascun alloggio.

In ogni caso tali spazi non potranno essere inferiori a **1 mq ogni 10 mc** di volume edificato.

- Nel termine “Nuove Costruzioni” ai soli effetti dell'edilizia residenziale sono comprese le ricostruzioni nonché gli ampliamenti e le sopraelevazioni.
- I parcheggi privati possono essere ricavati anche in aree contigue che non formano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, con atto da trascriversi a cura del proprietario presso i Pubblici Registri Immobiliari.

Art. 4
Omissis (articolo soppresso)

Art. 4 bis
Tutela e valorizzazione del paesaggio

Il territorio comunale è suddiviso in unità di paesaggio e in sub-ambiti paesaggistici come indicato alle tavole nn. 17 – 26 dello stato attuale.

Il presente Piano tutela le componenti del paesaggio ed i suoi elementi caratterizzanti fisici, biologici ed antropici, come individuati negli elaborati di piano e con riferimento alle suddette unità di paesaggio.

La normativa di attuazione delle zone E di cui ai successivi artt.32 e segg., nonché l'art.5, sono finalizzati alla tutela e valorizzazione dei caratteri propri del paesaggio. In particolare, il sub-ambito «SPS – sistema dei paleovalvei storici» è normato agli artt.36, 39 e 40 (zone E2, E5 ed E6); il sub-ambito «SVM – sistema delle vallette del Mezzano» è normato all'art.41 (zone E/7).

In sede di valutazione dell'inserimento delle opere edilizie nel contesto territoriale, come previsto dall'art.19.3 del Regolamento Edilizio, particolare attenzione dovrà essere posta nella conservazione, tutela e valorizzazione delle invarianti del paesaggio così come individuate nella Relazione tecnica allegata al presente Piano.

Nell'unità di paesaggio «Bonifica Ferrarese», ricompresa nella zona E3 di cui all'art.37, saranno favoriti interventi di rinaturalizzazione, con esclusione di ogni intervento volto ad intensificare l'antropizzazione di quella porzione di territorio, quali la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Art. 4 ter
Tipi di intervento sulla struttura fisica

Le tavv. 1P – 4P – 5P classificano gli edifici di interesse storico testimoniale in relazione ai tipi di intervento sulla struttura fisica consentiti.

Ferme restando le definizioni generali degli interventi contenute nel cap. 4 del Regolamento Edilizio, per gli edifici individuati nelle tavole di cui al comma precedente valgono le ulteriori specificazioni dettate dall'art.36, commi 11 e sugg., della L.R. 07/12/78 n°47 e succ. modif. e integr., secondo la seguente tabella di corrispondenza.

Tipi di intervento sulla Struttura fisica	Art. 36 L.R. n° 47/78 e succ. modif. e integrazioni
A1 – restauro scientifico	Categoria A1) restauro Scientifico
A2 / 1 – restauro conservativo e	Categoria A2) restauro e risanamento conservativo Sottocategoria 2) restauro e risanamento conservativo tipo A)
A2 / 2 – restauro conservativo e Risanamento tipo B	Categoria A2) restauro e Risanamento conservativo Sottocategoria 2) restauro e Risanamento conservativo tipo B)
A2 / 4 – demolizione senza Ricostruzione	Categoria A2) restauro e risanamento conservativo sottocategoria 4) demolizione
A3 / 1 – ristrutturazione edilizia	Categoria A3) ristrutturazione edilizia Sottocategoria 1) ristrutturazione
Tipi di intervento sulla Struttura fisica	Art.36 L.R. n° 47/78 e succ. modif. e integrazioni
A3 / 2 – ripristino edilizio	Categoria A3) ristrutturazione edilizia Sottocategoria 2) ripristino edilizio

Art. 5
**Prescrizioni per il recupero degli edifici
di interesse architettonico ambientale**

Negli interventi di recupero e ampliamenti degli edifici esistenti di interesse architettonico-ambientale individuati in cartografia di P.R.G. da apposito asterisco, per tutti quelli compresi in zona A ad esclusione di quelli classificati come A1, per tutti quelli compresi in zona B1, nonché per tutti quelli compresi nelle zone E5, è richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) Copertura

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

b) Prospetti

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

c) Cornicioni, grondaie e pluviali.

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

d) Solai e travature lignee.

Le strutture orizzontali in legno possono essere sostituite solo nei casi di dimostrata precarietà statica: la loro sostituzione con solai in diverse tecnologie 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 circostanti.

e) Scale ed altri elementi architettonici.

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

f) Colorazioni esterne.

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

g) Infissi esterni.

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

h) Adeguamenti funzionali negli annessi rustici.

Gli interventi di recupero funzionale degli edifici adibiti a stalla-fienile-barchessa ecc. che presentano interesse tipologico dovranno tenere 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 «segni» degli elementi a portico (tamponamenti ammissibili con «gelosie» in muratura o infissi particolari), qualora esistenti.

i) Elementi porticati.

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

l) Caratteristiche degli ampliamenti degli edifici in territorio agricolo.

Gli ampliamenti sono ammessi in considerazione del fatto che l'ampliamento fa parte della «storia tipologica» dell'edificio stesso.

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

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

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

Art. 6
Strumenti di attuazione del P.R.G.

Sono strumenti di attuazione del P.R.G. coordinati dai programmi pluriennali di attuazione di cui all'art.13 Legge n.10 del 26.1.77:

A) Strumenti urbanistici preventivi di iniziativa comunale

1. I piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui alla legge 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni e della legge regionale n.47/78 e successive modifiche e integrazioni.
2. I piani delle aree destinate all'edilizia economia e popolare previsti dall'art.1 della legge 18.4.62 n.167 e successive modifiche.
3. I piani delle aree destinate a insediamenti produttivi previsti dall'art.27 legge n. 865 del 22.10.71.
4. I piani di recupero previsti dalla legge 5.8.78 n.457.

B) Strumenti urbanistici preventivi di iniziativa privata

1. I piani particolareggiati di iniziativa privata previsti dall'art.25 legge regionale 7.12.78 n.47.
2. I piani di sviluppo aziendale e interaziendale di iniziativa privata come previsti dall'art.18.
3. I piani di recupero previsti dalla legge 5.8.78 n.457.

C) Interventi edilizi diretti

1. Il permesso di costruire di cui all'art.6 della legge n.31 del 25.11.2002.
2. La denuncia di inizio attività (D.I.A.) di cui all'art.6 della legge n.31 del 25.11.2002.

Piani pluriennali di attuazione del P.R.G.

L'attuazione del Piano Regolatore Generale avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione (P.P.A.) della durata minima di 3 anni e massima di 5 anni, di cui alle leggi regionali n.2 del 12.1.78 e n.47 del 7.12.78, e nazionale n.94/82.

Il programma pluriennale di attuazione deve contenere:

- A. Un programma per la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale con l'indicazione delle aree necessarie da acquisire, delle spese relative e delle fonti di finanziamento nonché dei criteri di distribuzione degli interventi di urbanizzazione fra il Comune e gli operatori privati.
- B. L'indicazione delle aree e degli immobili da espropriare in quanto comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi dell'art.38 legge 22.10.71 n.865 e successive modificazioni.
- C. Un programma degli interventi sul patrimonio edilizio esistente con indicazioni dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata da adottare nelle zone A e B e delle parti di tali zone in cui è ammesso l'intervento diretto attraverso il permesso di costruire o la D.I.A..
- D. L'individuazione delle aree residenziali di espansione per le quali, in aggiunta alla quota di fabbisogno soddisfatta dagli interventi di cui alle lettere B e C del presente articolo, si intende avviare l'attuazione del Piano Regolatore Generale attraverso l'approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, in conformità a quanto disposto dal III° comma dell'art. 13 della legge n. 10/77.
- E. L'individuazione delle aree destinate ad insediamenti artigianali, commerciali, turistici e produttivi agricoli, ad esclusione delle opere da realizzare nelle zone agricole di cui all'art.9 della legge n.10/77, in cui si intende avviare l'attuazione del Piano Regolatore Generale.
- F. Gli interventi pubblici per garantire la tutela o l'uso sociale dei beni storici ambientali e del patrimonio naturale.
- G. Un programma di pedonalizzazione nelle zone A e B.
- H. Il conto economico di massima del costo di realizzazione delle opere di iniziativa pubblica e privata previsto dal programma pluriennale stesso.

Il P.P.A., sentiti gli organi del decentramento, viene approvato dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.6 della Legge 2.3.82 n.94.

Art. 8

Piani particolareggiati di iniziativa pubblica

I piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono disciplinati dal Titolo VII del Regolamento Edilizio vigente.

Art. 9

Piani particolareggiati di iniziativa privata

Nelle zone in cui è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, in mancanza di piano particolareggiato di iniziativa pubblica, il Comune, ai sensi della legge 1150/1942 e della legge regionale n.48/78 può autorizzare piani particolareggiati di iniziativa privata convenzionata.

Il progetto del piano particolareggiato di iniziativa privata è costituito dagli elaborati e documenti previsti al precedente art.8 per i piani particolareggiati di iniziativa pubblica integrati da:

- schema di convenzione come da prescrizioni del successivo art.10;
- dichiarazione del Sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno:
 - all'interno delle zone dichiarate bellezze naturali;
 - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
 - all'interno della zona territoriale omogenea A o in area di interesse ambientale;
 - in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
 - in area dichiarata sismica.

Nei comparti perimetrati come **Piani di Recupero al di fuori della Zona A** sono consentiti per intervento diretto i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, restauro e mutamento di destinazione d'uso.

Art. 10

Convenzione dei piani particolareggiati di iniziativa privata

Ai sensi della legge urbanistica 17.8.42 n.1150 e successive modificazioni e integrazioni ed ai sensi della legge regionale 7.12.78 n. 47 e successive modificazioni, i piani particolareggiati di iniziativa privata sono autorizzati mediante deliberazione consigliare previa stipulazione fra il Comune ed i proprietari o gli aventi titolo di una convenzione che prevede:

- la cessione gratuita al Comune, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- l'assunzione a carico del privato degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (o di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria come da art.8, 5° comma, n.2 della L.765/1967), le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune.

Gli oneri da porre a carico dei privati sono stabiliti, secondo la disciplina della legge 27.1.77 n.10 secondo le tabelle parametriche regionali recepite dalla delibera del Consiglio Comunale vigente al momento della stipulazione della convenzione.

- Gli elementi progettuali delle opere e degli edifici da realizzare in termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici, nonché delle opere di urbanizzazione.
- L'assunzione degli oneri di manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino al loro trasferimento al Comune.
- L'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione d'uso degli edifici e delle loro parti.

- Le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché per la inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano particolareggiato.

Qualora non esista un impianto di depurazione comunale adeguato, la convenzione deve contenere l'impegno dei privati a costruire un apposito impianto di depurazione per il nuovo insediamento.

In luogo dell'esecuzione diretta dell'opera, qualora il Comune preveda di dotare le zone in cui ricade la lottizzazione di impianti di depurazione, è consentito il versamento di una somma proporzionale al numero di abitanti e rapportato al costo presunto dell'opera.

La convenzione da trascriversi a cura e spese del proprietario deve essere approvata con deliberazione consigliare.

Art.11

Convenzione per l'edilizia abitativa

Nei casi di edilizia residenziale abitativa si applicano le seguenti disposizioni:

- A. Nel permesso di costruire oneroso ai sensi del Titolo V della legge regionale 25.11.2002 n.31 e successive modificazioni, il Consiglio Comunale può, per opera di particolare e rilevante interesse disporre che il permesso di costruire venga subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale.
- B. Nel permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.31 della legge regionale 25.11.2002 n.31 e s.m.i. e al fine di ridurre il corrispettivo del permesso al solo contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, il concessionario può stipulare la convenzione tipo di cui alla deliberazione del Consiglio regionale n. 29.7.77 e successive modificazioni e integrazioni ed all'art.29 della legge regionale n. 47/78.
- C. Nel permesso di costruire gratuito ai sensi Titolo V della legge regionale 25.11.2002 n.31, il permesso per opere di particolare e rilevante interesse può essere subordinato dal Consiglio Comunale alla stipulazione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo avente i contenuti dell'art.30 legge regionale n. 47/78 e successive modificazioni.

Art.12

Piani di sviluppo aziendali ed interaziendali di iniziativa privata

Hanno lo scopo di promuovere interventi idonei a migliorare i livelli dei redditi e delle condizioni di vita e di lavoro della popolazione agricola attraverso l'ammodernamento ed il potenziamento delle strutture produttive ed il miglioramento del grado di formazione generale e professionali delle persone che lavorano in agricoltura.

La regolamentazione applicabile è quella di cui all'art. 53 punto 2 del Regolamento Edilizio vigente.

I piani di sviluppo aziendali e interaziendali di iniziativa privata sono proposti dai soggetti di cui agli artt. 6 e 7 legge regionale 5.5.77 n.18 che stabiliscono, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, la quantità e la qualità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo.

Art. 13

Discariche e interramenti

1. La scelta del terreno è subordinata ad uno studio idrogeologico che garantisca l'assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali o profonde e dell'atmosfera, il reperimento di adatto materiale di copertura, tenuto conto della presenza di nuclei residenziali e/o produttivi esistenti e di progetto, nonché della direzione dei venti dominanti. La scelta localizzativa è altresì subordinata all'acquisizione del parere vincolante della Provincia in relazione all'idoneità del sito e del trattamento, nel rispetto del piano provinciale di settore delegato con L.R. 27/01/86 N°6, modificata ed integrata con L.R. 26/07/88 N°29.
2. La richiesta di concessione deve essere corredata da un progetto comprendente almeno i seguenti elaborati:
 - Relazione tecnica che comprende i risultati dello studio idrogeologico;
 - Corografia in scala 1:25000;
 - Planimetria in scala non inferiore a 1:2000 con rappresentazione delle curve di livello con equidistanza non superiore a m 0,50;
 - Sezioni in numero e scala adeguati;
 - Disegni costruttivi delle eventuali opere complementari, della viabilità di accesso e dei relativi servizi.

E' altresì sottoposta alla concessione del Sindaco la discarica dei materiali industriali di rifiuto e di rottami di autoveicoli.

Tale concessione può essere rilasciata solo nella sottozona E1 delle zone agricole, in aree distanti al meno 500 m dalle strade pubbliche esistenti o di progetto e almeno 100 m dalle strade vicinali o private, a condizione che sia garantita l'igiene del suolo e la sua restituzione a terreno vegetale.

In deroga al disposto di cui al comma precedente il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario, può autorizzare discariche al servizio di insediamenti esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, anche ad una distanza inferiore ai m 500 sopra fissati ma comunque non inferiori a m 200.

La concessione non può avere durata superiore a 10 anni e non è rinnovabile.

3. Depositi di rottami di autoveicoli devono essere inoltre circondati da una fascia di alberi di alto fusto di una profondità non inferiore a ml 20.

TITOLO SECONDO: SUDDIVISIONE IN ZONE

Art. 14

Divisione in zone

- 1) Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee, secondo la seguente classificazione;
 - zone territoriali omogenee
 - fasce di rispetto
- 2) Le zone territoriali omogenee sono;

Zona «A» – costituita dalle parti del territorio, interessato da agglomerati urbanistico-edilizi di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzione di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi e degli insediamenti isolati compresi in zona agricola.

Zone «B» – costituite dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e non ricomprese nelle zone «A», a prevalente destinazione residenziale.

Esse sono suddivise nelle sottozone seguenti;

B1 – Zona edificata centrale del Capoluogo e dei centri abitati minori

B2 – Altre zone edificate del Capoluogo

B3 – Zone edificate nei centri abitati minori e nei borghi rurali

B4 – Zone a verde privato

Zone «C» – costituite dalle parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali.

Esse sono suddivise nelle sottozone seguenti:

C1 – aree di espansione residenziale vincolate a strumenti urbanistici preventivi di attuazione del P.R.G. nel capoluogo;

C2 – aree di espansione residenziale vincolate a strumenti urbanistici preventivi di attuazione del P.R.G. nei centri minori;

C3 – Aree di espansione residenziale da attuarsi mediante intervento edilizio diretto;

C4 – Aree per i piani di zona di edilizia economica popolare (PEEP) riconfermati.

C5 – Aree per i piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privati vigenti e riconfermati alla data di adozione delle presenti norme.

Zone «D» costituite dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate da destinare a insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistico.

Esse sono suddivise nelle sottozone seguenti:

D1 – zone industriali e artigianali esistenti e di completamento;

D2 – zone industriali e artigianali di espansione soggette a strumento urbanistico preventivo di attuazione;

D3 – zona industriale e artigianale di espansione soggetta a strumento urbanistico preventivo di attuazione, nel capoluogo, in corso di realizzazione;

D4 – Aree per insediamenti commerciali direzionali terziari in genere;

D5 – Aree per attività estrattive.

Zone «E» costituite dalle parti del territorio destinate a uso agricolo.

Esse sono suddivise nei seguenti:

E1 – Zone agricole delle Bonifiche Estensi

E2 – Zone agricole di rispetto dei centri abitati

E3 – Zone agricole di bonifica recente

E5 – Zone agricole di tutela dei caratteri ambientali e dell'insediamento rurale lungo i corsi d'acqua e i paleoalvei;

E6 – Zone di rispetto dei corsi d'acqua e paleoalvei;

E7 – Zone di tutela naturalistica.

Zone «F» – Costituite da attrezzature e impianti di interesse pubblico generale

Zone «G» – costituite dalle parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di circoscrizione.

Fascia di rispetto stradale e ferroviario.

Fascia di rispetto delle reti tecnologiche.

Art. 15
Zona «A»

Sono considerate zone omogenee "A" le parti del territorio interessate da insediamenti urbani che rivestono carattere storico-artistico, di particolare pregio architettonico-ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante di tali insediamenti, di cui all'art.13 – comma 4° – della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni. Vanno altresì compresi nelle zone "A" gli insediamenti storici isolati e i singoli edifici rurali di particolare interesse architettonico-ambientale con le relative pertinenze originarie.

Le zone omogenee "A" sono perimetrate nelle tavole di P.R.G. 1P – 2P – 3P per il centro storico del capoluogo (scala 1:1000), tavola 4P per i centri storici delle frazioni (scala 1:1000) e 5P per gli insediamenti storici rurali (scala 1:2000).

La disciplina particolareggiata del P.R.G./V. per le zone omogenee «A» è articolata per unità minime di intervento, unità edilizie e categorie o sottocategorie.

All'interno delle zone omogenee "A" sono ammessi interventi di recupero dell'esistente secondo le categorie e gli usi indicati in cartografia, attuabili attraverso intervento edilizio diretto riguardante un'intera unità minima d'intervento.

L'unità minima di intervento è rappresentata dalla singola unità edilizia immobiliare intesa come l'area comprensiva di una o più unità immobiliari, costituenti una unità tipologica e/o funzionale in quanto sono presenti parti o servizi di uso comune o provengono dal frazionamento di un complesso unitario. L'unità minima di intervento dovrà comunque essere estesa ad un'intera proprietà.

Le unità minime di intervento sono individuate graficamente nella Tav.3P. In sede di permesso di costruire o D.I.A. è possibile rettificarne l'individuazione sulla base di idonea documentazione tecnica e storica.

Per ogni unità di intervento sono graficamente previste dalle tavole di piano le destinazioni d'uso.

Per tutti gli interventi è obbligatorio fare riferimento a dette U.M.I.. Pertanto, anche quando l'intervento edilizio diretto non interessi l'intera U.M.I., sarà necessario verificare la compatibilità dell'intervento parziale proposto con il recupero complessivo degli immobili compresi nell'U.M.I. e dovranno essere presentati gli elaborati grafici dei prospetti e la documentazione fotografica relativi all'intera unità.

Ogni unità edilizia, comprendente edifici ed aree scoperte di pertinenza, viene individuata attraverso la classificazione tipologica di cui alle tavv. 1P – 4P – 5P e attuata secondo le categorie di intervento previste dalla L.R. n. 47/78 e successive modifiche, come specificato all'art.4 ter delle presenti norme. E' prescritta l'osservanza delle prescrizioni richiamate all'art. 5 delle presenti norme e delle indicazioni riportate nel censimento degli edifici del centro storico, parte integrante delle presenti norme.

Nelle zone omogenee "A" è perseguito il ripristino delle aree scoperte storicamente pertinenziali agli edifici, con particolare attenzione a quelle individuate nella cartografia storica riportata nel summenzionato censimento degli edifici.

Le aree scoperte, pubbliche o private, sono inedificabili, fatti salvi recuperi di volumi provenienti dalla demolizione di superfetazioni o proservizi costruiti successivamente al 1945.

Gli interventi di nuova costruzione devono essere tesi al riordino e al miglioramento delle sistemazioni funzionali delle aree di pertinenza, quindi le soluzioni proposte dovranno prioritariamente contemplare ampliamenti che salvaguardino l'impianto storico della corte.

I manufatti di nuova edificazione non potranno essere visibili dalla pubblica via, non potranno avere altezza superiore del fabbricato principale, di cui riprenderanno le caratteristiche tipologiche, e nell'accostamento dovranno essere salvaguardati particolari architettonici degni di tutela dello stesso fabbricato principale.

Non è ammessa altresì la demolizione di proservizi in corte antecedenti al 1945, tranne che per fabbricati evidentemente incongrui con l'insediamento originario o irrecuperabili per ragioni statiche, da valutarsi con adeguata documentazione in sede di commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

E' obbligatoria la salvaguardia dei fronti prospicienti le pubbliche vie, tranne che per casi

opportunamente motivati da valutarsi in sede di commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

In deroga alle presenti norme, sono considerati abitabili anche locali aventi altezza media inferiore a m 2,70 con limite minimo di m 2,40, purché dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione forzata.

I servizi igienici ciechi dovranno essere dotati di impianto di aspirazione forzata.

E' vietata l'installazione di ripetitori radio-televisivi e antenne telefoniche nelle aree perimetrate dalle tavv. 1P – 4P – 5P del PRG vigente. Per quelli già installati l'amministrazione adotterà opportune misure in merito alla ricollocazione fuori dal suddetto perimetro.

Art. 16

Cambi di destinazione d'uso in zona A

Potranno essere ammessi, compatibilmente con le esigenze residenziali di eventuali inquilini, cambiamenti di destinazione d'uso di edifici prevalentemente residenziali in altre destinazioni compatibili con le tipologie edilizie limitatamente alle destinazioni previste dalle lettere: a, b, c, del successivo comma. Sono comunque vietate destinazioni d'uso non residenziali che, a causa del genere di attività svolta, risultino aggravio del traffico, della nocività dell'inquinamento acustico o che per altro motivo alterino con danno l'equilibrio urbanistico della zona omogenea A.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso degli immobili limitatamente all'insediamento di:

- a) funzioni abitative
- b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, esercizi pubblici compatibili con la residenza, artigianato di servizio e manifatturiero con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, moleste e comunque incompatibili con le residenze, funzioni di servizio;
- c) funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo.

Art. 17
Zona B

Sono le zone a prevalente destinazione residenziale esistenti o in via di completamento.

In queste zone sono consentite le medesime destinazioni di cui all'art.16.

Nelle zone B il PRG si attua attraverso intervento edilizio diretto.

Gli interventi ammessi sull'edilizia esistente sono tutti quelli previsti agli artt. 36–42-43 della L.R. 47/78.

E' inoltre prevista la nuova edificazione nei lotti liberi, l'ampliamento e la sopraelevazione nei limiti ammessi dalle prescrizioni delle singole sottozone.

In tutte le sottozone B è consentito, mediante intervento edilizio diretto anche oltre l'indice prescritto un incremento «una tantum» della edificazione pari a 50 mc. x alloggio, esclusivamente per la costruzione di servizi igienici e garage privati qualora non esistenti, e per l'adeguamento delle altezze interne ai minimi regolamentari, a condizione che la costruzione non risulti incompatibile sotto il profilo estetico e funzionale con la tipologia degli edifici e l'organizzazione degli spazi liberi esistenti.

Per edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., che non risultino in Piani Particolareggiati approvati dopo il 1968, è in ogni caso ammessa la costruzione a confine di fabbricati destinati a servizi igienici, garages, lavanderie, proservizi in genere, aventi altezza del fronte in confine non superiore a ml 3,50 con pendenza delle coperture verso l'interno del lotto, salvaguardando comunque sempre lo scolo delle acque meteoriche nei confronti del confinante.

La distanza dei fabbricati dagli edifici confinanti non dovrà comunque essere inferiore a quella prevista dal Codice Civile.

La superficie utile dei suddetti fabbricati sommata alla superficie utile dei locali proservizi già esistenti, non dovrà superare rispettivamente il 50% se in zona B1 o B2, e l'80% se in zona B3 della superficie utile del corrispondente fabbricato residenziale.

Ove la capacità edificatoria del lotto non sia completamente sfruttata le percentuali di cui sopra possono essere riferite alla superficie utile residenziale teoricamente edificabile, in tal caso la superficie complessivamente edificabile (residenza più servizi) sarà convenzionalmente ricavata dividendo il volume edificabile per 3(tre). La superficie edificabile così massima del 33% per la zona B1 e B2, e del 44% per la zona B3.

Sottozona B1

Zona edificata centrale del capoluogo e dei centri minori

1. La sottozona B1 caratterizzata dalla compresenza di funzioni diverse; residenza, attività commerciale e terziarie pubbliche e private, servizi e attrezzature pubbliche e private. L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti indici; **IF = mc/mq. 3,20**.
2. Distanza tra pareti finestrate e edifici antistanti: m. 10.
3. Nel computo di tale distanza non si tiene conto delle pareti delle autorimesse e degli accessori esterni al corpo di fabbrica principale, ove abbiamo altezza non superiore a ml 3.00.
4. Distacchi dai confini di proprietà; minimo ml 5 per pareti finestrate e minimo ml 3 per pareti cieche, fatti salvi gli allineamenti stradali indicati in cartografia.
5. E' in ogni caso ammessa la costruzione in aderenza a pareti cieche esistenti in confine e sono altresì ammesse costruzioni a confine o sulla base di un progetto unitario presentato da ambedue i confinanti, o comunque con consenso del confinante.
6. Gli ampliamenti (entro gli indici consentiti) di edifici esistenti dovranno rispettare le norme edilizie stabilite per i lotti liberi.
7. Per le sopraelevazioni dovranno essere parimenti rispettate le norme previste per l'edificazione nei lotti liberi.
8. Limitatamente agli interventi di ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, potranno essere ammessi interventi in deroga a quanto sopra prescritto qualora già preesistano distacchi minimi inferiori, purchè detti distacchi non risultino inferiori a quelli previsti dal codice civile. Tali interventi in deroga potranno realizzarsi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) essi potranno essere realizzati solo sui lati del lotto fondiario oggetto di intervento ove già esistano pareti perimetrali poste a distanza inferiore ai minimi stabiliti dal presente articolo, quindi in prosecuzione delle stesse;
 - b) sui rimanenti lati le distanze dovranno rispettare i distacchi stabiliti nei commi precedenti;
 - c) l'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti con la sola eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati, e ciò al fine di perseguire un complessivo riordino urbanistico.
9. L'intervento di sostituzione edilizia potrà avvenire osservando le seguenti prescrizioni;
 - che siano rispettati ove previsti i limiti di intervento definiti in cartografia dalle relative unità minime. In tal caso dovrà essere previsto un progetto unitario riferito all'intera unità minima di intervento. Tale progetto potrà essere realizzato anche per stralci funzionali.
 - che siano rispettati gli allineamenti stradali, ove prescritti in cartografia.
10. La sostituzione dei volumi esistenti e/o la edificazione può avvenire nei seguenti modi:
 - a) sostituzione o edificazione con IF 3,20 mc./mq.
 - b) sostituzione ed edificazione del volume esistente.
11. Nei comparti soggetti ad intervento unitario con piano di recupero come individuati nella tavola 1P della cartografia l'edificazione potrà avvenire con l'aumento del 35% del volume calcolato come in a) o b) a condizione che:
 - il nuovo edificio o i nuovi edifici siano destinati per almeno il 50% della superficie utile a destinazione non residenziale;
 - siano reperite le dotazioni minime di standards;
 - che sia stipulata convenzione registrata e trascritta con la quale l'operatore si impegna a mantenere la destinazione d'uso indicata nel progetto per un periodo non inferiore a 10 anni, e a realizzare a sua cura e spesa le opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento o ad adeguare le stesse alle maggiori esigenze del nuovo insediamento. In tale convenzione saranno previste altresì le sanzioni convenzionali per inadempimento degli obblighi assunti e le modalità di trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione;

12. Nel caso in cui l'intervento si attui su più di una unità edilizia è richiesto un parere preventivo della commissione edilizia con progetto redatto almeno in scala 1:200, completo di planimetrie sezioni, prospetti e vedute di insieme.
13. Nel caso in cui l'intervento di sostituzione proponga quote di superficie utile da destinare a funzioni non residenziali inferiori al 50% del totale della superficie utile potrà essere consentito oltre l'indice previsto un aumento di volume del 20%.
14. E' vietata l'installazione di ripetitori radio-televisivi e antenne telefoniche nelle aree perimetrate dalla tav. 1P del PRG vigente. Per quelli già installati l'amministrazione adotterà opportune misure in merito alla ricollocazione fuori dal suddetto perimetro.

Art. 19

Sottozona B2

Altre zone edificate del capoluogo

L'edificazione nei lotti liberi potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

IF = mc./mq. 3,00

Nella sottozona B2 valgono tutte le prescrizioni di cui alla sottozona B1 del precedente articolo 18. Sono esclusi gli interventi di cui ai commi 11 – 12 –13 del medesimo articolo.

E' vietata l'installazione di ripetitori radio-televisivi e antenne telefoniche nelle aree perimetrate dalla tav. 1P del PRG vigente. Per quelli già installati l'amministrazione adotterà opportune misure in merito alla ricollocazione fuori dal suddetto perimetro.

Art. 20

Sottozona B3

Zone edificate nei centri minori e nei borghi rurali

Nelle sottozone B3 valgono le prescrizioni previste nella sottozona B1, salvo quanto segue.

L'edificazione nei lotti liberi potrà avvenire nel rispetto del seguente indice:

IF = mc./mq. 2,50

E' comunque consentito anche in deroga all'indice di cui sopra l'adeguamento delle altezze interne ai minimi previsti dalle presenti norme.

Sono esclusi gli interventi di cui ai commi 11 – 12 –13 dell'art.18 precedente.

Art. 20bis

Sottozona B4

Zone a verde privato

In tali zone non sono consentite nuove costruzioni ad alcun titolo richieste.

Sono consentiti solo gli interventi sui manufatti eventualmente esistenti, compresa la ristrutturazione, esclusi gli ampliamenti.

Art. 21
Zone C

Sono le zone a prevalente destinazione residenziale di nuovo insediamento.

In questa zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) – funzioni abitative
- b) – servizi di pubblica utilità

Per le zone C1, C2, C3, qualora la superficie territoriale complessiva dell'intervento sia pari o superiore a mq.5000 sono altresì consentite tutte le destinazioni di cui all'art. 16 delle presenti norme, ad esclusione dell'artigianato manifatturiero.

In tal caso le funzioni non abitative non dovranno comunque superare il 20% del volume complessivamente edificabile; è prescritta la dotazione minima di standard di cui all'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle zone C4 di cui al successivo art. 25 oltre alle destinazioni di cui alle lettere a) e b) del presente articolo, sono consentiti limitatamente all'uso dei piani terra e/o rialzati e comunque per un'incidenza non superiore al 20% del volume complessivamente edificabile:

- funzioni commerciali al dettaglio
- artigianato di servizio compatibile con la residenza
- funzioni di servizio.

Nelle zone C1 e C2 non sono ammesse pertinenze o autorimesse costruite in confine separate dal fabbricato principale, anche con altezza inferiore a m. 3.00, salvo diverse disposizioni nello strumento urbanistico preventivo di attuazione del P.R.G. di iniziativa pubblica o privata, per casistiche particolari.

Sottozona C1

Aree di espansione residenziale vincolate a strumenti urbanistici preventivi di attuazione del P.R.G. nel capoluogo

In tali sottozone l'edificazione è subordinata ad uno strumento urbanistico preventivo di attuazione del P.R.G. di iniziativa pubblica o privata (P.P. pubblico, P.P. privato, PEEP).

In tale sottozona l'edificazione deve rispondere alle seguenti prescrizioni:

IT = mc. / mq. 1,00 (10.000 mc. / ha.)

La distanza degli edifici dai confini laterali e posteriori dovrà essere non inferiore alla metà dell'altezza degli edifici prospicienti i confini stessi con un minimo di mt. 5,00.

La distanza tra edifici non dovrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque con il minimo assoluto di mt.10 tra pareti antistanti anche se non finestrate.

Le distanze minime tra edifici fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5 per lato per strade di larghezza inferiore a ml.7;
- ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa fra ml.7 e ml.15;
- ml. 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml.15.

Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti nel caso di strumento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

Nell'ambito dell'intervento urbanistico unitario di cui al primo comma del presente articolo deve essere assicurata una dotazione minima inderogabile di aree per servizi pubblici di complesso insediativo pari a mq. 30 per ogni abitante da insediare nel rispetto dell'art.46 della Legge Regionale n. 47/78 e successive modifiche; convenzionalmente ad ogni abitante insediabile corrispondono 100 mc. edificabili.

Le norme del piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata dovranno stabilire la previsione obbligatoria di spazi scoperti non pavimentati interni ai lotti in misura minima del 30% della superficie.

Prescrizioni particolari

- a - La sottozona C1 contraddistinta dalla lettera «a» e recante la sigla **A.I.U.- Ambito di Intervento Unitario**, individua un ambito su cui insiste un edificio di valore storico : villa Aveni. L'Amministrazione in fase di stipula della convenzione relativa all'attuazione del Piano urbanistico preventivo, stabilirà le esatte modalità di intervento, in particolare sulle aree scoperte di pertinenza della Villa, che potranno, compatibilmente con quanto riveleranno le indagini storiche, accogliere lo standard di verde e di interesse comune.

Art. 23

Sottozona C2

Aree di espansione residenziale vincolate a strumenti urbanistici preventivi di attuazione del PRG nei centri minori

L'edificazione è subordinata ad uno strumento urbanistico preventivo di attuazione del PRG di iniziativa pubblica o privata (P.P. pubblico, P.P. privato, PEEP).

Nell'edificazione dovrà essere rispettato il seguente indice:

IT = mc/mq 0,8 (8000 mc/ha)

Valgono le prescrizioni del precedente articolo per quanto riguarda distacchi, allineamenti, standards.

Prescrizioni particolari:

- a- Nella sottozona C2 contraddistinta con la lettera «a», situata a Gambulaga, via Runco, qualsiasi intervento dovrà essere preventivamente sottoposto al Nulla Osta della Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna.
- b- Nella sottozona C2 contraddistinta con la lettera «b» situata a Sandolo, l'edificazione è subordinata alla modifica del percorso della strada esistente da congiungersi in rettilineo con via Sandolo-Gambulaga, eliminando così la doppia curva su via Violetta, e all'obbligo della collocazione dello standard di verde nella fascia frontistante la pubblica via, allineandosi all'adiacente area P.E.E.P. denominata "Tabaccara". Nella stesura del Piano particolareggiato si obbliga altresì alla previsione di un futuro collegamento con Via Parolia.

Art. 24

Sottozona C3

Aree di espansione residenziale da attuarsi mediante intervento edilizio diretto

In tali aree è consentita l'edificazione diretta mediante permesso di costruire.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

IT = mc/mq 0,90

Arretramento dal ciglio stradale pari a quello fissato per le sottozone C1 e C2 a cui dovrà aggiungersi una fascia larga ml.5 all'esterno delle recinzioni da destinarsi ad uso pubblico.

In tale fascia devono essere realizzati a cura e spese dei titolari dei permessi di costruire, parcheggi pubblici nelle misure dell'art.3 delle presenti norme mentre le restanti quote debbono essere adibite a verde pubblico.

Sono ammesse nel rispetto degli indici prescritti costruzioni in aderenza per le tipologie di casa binata, a schiera, in linea.

Il Sindaco previo parere della commissione edilizia indica le aree ritenute più idonee alla realizzazione degli spazi a parcheggio e a verde pubblico.

Art. 25

Sottozona C4

Aree per i piani di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP)

Nelle sottozona C4 sono ricomprese le aree la cui edificazione è disciplinata dai piani di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP) vigenti alla data di adozione del PRG.

Eventuali nuovi comparti PEEP dovranno essere perimetrati nelle zone C1 e C2.

La quantità edificatoria prevista per le aree PEEP vigenti, ma ancora da acquisire e urbanizzare alla data di adozione delle presenti norme è ridotta del 30% (trenta per cento).

Il Consiglio Comunale, dopo l'approvazione delle presenti norme adotta la variante normativa per adeguare il piano PEEP alle presenti disposizioni.

Sono comunque fatti salvi i comparti P.E.E.P. i cui piani esecutivi sono stati approvati prima dell'adozione delle presenti norme.

Art. 26

Sottozona C5

Aree per i piani particolareggiati pubblici o privati, vigenti alla data di adozione delle presenti norme.

Nelle sottozona C5 sono ricomprese le aree la cui edificazione è disciplinata dai piani particolareggiati già adottati e vigenti alla data di adozione delle presenti norme.

In tali sottozona sono fatte salve le norme di edificazione, le obbligazioni, le concessioni, i permessi di costruire ecc. già registrate.

Aree con funzione produttive industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistiche

Le zone omogenee D sono le parti di territorio destinate a zone produttive al cui interno possono svolgersi le attività di seguito previste:

- funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, funzioni di servizio;
- funzioni produttive di tipo manifatturiero ad esclusione degli allevamenti zootecnici;
- funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo;

Salvo quanto specificato nelle singole sottozone e per quanto in esse non richiamato, resta valido quanto previsto nel presente articolo.

Gli interventi diretti ammessi sono quelli previsti agli artt. 36-42-43 L.R. 47/78 la sopraelevazione e l'ampliamento, la nuova edificazione, nonché la demolizione e ricostruzione anche con aumento della superficie complessiva in misura non superiore al 20% dell'esistente in deroga agli indici esclusivamente per adeguamento igienico sanitario e tecnologico.

Per ogni azienda è consentito di norma un solo alloggio, di superficie utile non superiore a mq 140, più mq 50,00 di superficie non residenziale, per il titolare o custode. E' consentita la costruzione di più alloggi nel limite di una superficie utile massima di m 250.00 più mq 100.00 di superficie non residenziale per altri soggetti operanti nell'Azienda. La titolarità alla richiesta degli alloggi di cui sopra deve essere attestata da certificazione camerale, atto costitutivo, ruoli I.V.F. (INPS). Fatto salvo il massimo stabilito nel presente comma, per insediamenti esclusivamente commerciali è consentita la realizzazione di superfici residenziali, pari alla superficie commerciale realizzata.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo vincolante per cinque anni alla destinazione d'uso prevista dal presente articolo.

La S.U. per alloggi è consentita oltre alla U.F. ma compresa nel rapporto di copertura.

E' comunque vietata la comunicazione di alloggi con il complesso produttivo.

Le tettoie anche se completamente sprovviste di pareti di tamponamento vengono conteggiate per intero nella superficie coperta.

Salvo diverse prescrizioni degli strumenti di attuazione del P.R.G./V. i nuovi edifici e gli ampliamenti degli edifici esistenti devono osservare un arretramento dalla strada di ml 10.

Nel caso in cui l'intervento sia attiguo ad edifici esistenti è consentito mantenere lo stesso arretramento stradale degli edifici stessi.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti possono essere realizzati in confine solamente quando esista un fabbricato a confine, oppure un progetto unitario o con atto di assenso del confinante; si considera a tutti gli effetti atto di assenso la firma per accettazione apposta dal confinante sugli elaborati oggetto del permesso di costruire e autenticata ai sensi di legge.

Qualora non si verificano le condizioni di cui al comma precedente occorrerà mantenere una distanza minima dal confine di ml 5.

La distanza minima tra pareti antistanti finestrate di diverse proprietà viene fissata in ml 10,00. Non si considerano finestre, le aperture aventi il lato inferiore a un'altezza non minore di ml 2,50 dal suolo del fondo del vicino.

L'unità minima di intervento degli strumenti urbanistici di attuazione è costituita dall'intera sottozona quale delimitata in cartografia o da stralcio funzionale della medesima da individuarsi con delibera del Consiglio Comunale o in sede di Programma Pluriennale di Attuazione.

Nei nuovi insediamenti industriali e artigianali soggetti a strumenti di attuazione dovranno essere previste, oltre le aree da destinare alla viabilità, una dotazione di spazi pubblici in misura non inferiore al 15% della superficie fondiaria, di cui il 5% a parcheggi ed il restante 10% a verde pubblico e attività collettive. Nei nuovi insediamenti di funzioni commerciali,

direzionali, ricreative, di servizio in genere, occorre prevedere la dotazione minima di aree da destinare a spazio pubblico, escluse le zone viarie, in misura di mq 100 ogni mq 100 di superficie lorda, da suddividere in parcheggi pubblici per mq 40,00 ed in verde pubblico attrezzato ed alberato per mq 60,00, qualora tali insediamenti vengano localizzati all'interno di aree soggette a strumenti preventivi, di cui al comma precedente, è richiesta la sola dotazione relativa al parcheggio.

Sono considerati nuovi insediamenti anche quelli risultanti dai mutamenti di destinazione d'uso degli immobili esistenti e comunque aventi maggior carico urbanistico.

Nel caso in cui al comma precedente qualora la situazione esistente non consenta il reperimento dello standard pubblico, è consentito l'asservimento di aree, anche esterne, funzionalmente collegate all'attività previo parere della Commissione Edilizia e tramite vincolo permanente di destinazione a parcheggio con atto pubblico.

Sottozona D1

Zone produttive esistenti di completamento e consolidamento

Nelle sottozona D1 sono ammessi interventi edilizi diretti con le modalità e le caratteristiche di cui all'art.27 salvo prescrizioni particolari di cui all'ultimo comma del presente articolo.

Indici massimi di edificazione:

U.f. 0,70 mq / mq

Q 60 %

Negli interventi sia di ampliamento che di nuova costruzione dovrà essere reperita una quota di parcheggio pari al 5% della superficie utile totale dell'attività, salvo prescrizioni particolari di cui all'ultimo comma del presente articolo.

Gli interventi ammessi sono quelli di cui all'articolo precedente.

Prescrizioni particolari:

- a) La sottozona D1 contraddistinta dalla lettera «**a**» individua un'attività esistente di «auto demolitore»: in tale area è consentita solo l'attività esistente alla data di adozione della presente variante.
- b) La sottozona D1 contraddistinta dalla lettera «**b**» individua un'attività esistente di «stazione di carburante», in tale area sono consentiti prevalentemente servizi ed attrezzature connessi alla viabilità, eventuali ampliamenti e/o nuove costruzioni in muratura dovranno localizzarsi all'esterno delle fasce di rispetto stradale, e comunque si dovrà rispettare quanto stabilito dalla circolare ANAS n.1350 del 1968.
Altre attività non direttamente connesse alla viabilità sono ammissibili fino ad un massimo del 40% della S.U. realizzabile secondo gli indici di zona.
- c) La sottozona D1, contraddistinta dalla lettera «**c**» individua ambiti costituiti da aree o quote di aree produttive già dismesse alla data di adozione della presente variante, da assoggettare a ristrutturazione urbanistica; oltre alle destinazioni e agli interventi previsti dal precedente art.27 delle presenti N.T.A., in tali aree è possibile avviare un processo di trasformazione verso usi residenziali e/o con a questi assimilabili così come definiti all'art.16 delle presenti N.T.A., attraverso un Piano Particolareggiato di cui agli artt.8-9-10, nel rispetto dell'art.46 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, relativo alla quantificazione degli standards.
Resta inteso che la quota residenziale non potrà superare il 45% della U.f. complessiva nell'ambito del Piano Particolareggiato.
Tale Piano Particolareggiato dovrà inoltre contenere una relazione con l'individuazione di tutti gli elementi che possono determinare rischio dal punto di vista igienico sanitario con illustrati gli interventi di bonifica che si intendono eseguire al fine di eliminarli.
E' obbligatorio il rispetto delle indicazioni ideogrammatiche riportate in cartografia.
Nello spazio minimo di ml.20, oltre alla sede stradale, possono essere comprese quote di standards.
- d) La sottozona D1 contraddistinta dalla lettera «**d**» individua un'attività esistente di servizio alle attività agricole (impianti ed attrezzature per l'essiccazione): in tale area è previsto un consolidamento ed un ampliamento della attività esistente; in caso di dismissione delle attività esistenti sono possibili tutti gli usi delle zone D di cui all'art.27 delle presenti N.T.A. attraverso un Piano Particolareggiato di cui agli artt.8-9-10 delle presenti N.T.A., nel rispetto dell'art.46 della legge 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
- e) La sottozona D1 contraddistinta dalla lettera «**e**» individua un centro di servizi all'agricoltura; in tale area è consentito il consolidamento e lo sviluppo di attività connesse all'agricoltura, anche attraverso nuovi impianti; in caso di dismissioni delle attività esistenti, è consentito il reinsediamento di attività collegate all'agricoltura, escludendo qualsiasi processo di trasformazione per nuovi insediamenti produttivi non connessi con le attività agricole.
- f) La sottozona D1 contraddistinta dalla lettera «**f**» individua un comparto attraversato da una indicazione ideogrammatica riportata in cartografia, riguardante un eventuale

prolungamento di Via Donatori di Sangue a ricongiunzione con la Via Provinciale delle Anime. E' previsto l'obbligo degli atti convenzionali necessari alla cessione della fascia di ml.20 e alla realizzazione stessa, a carico dei proprietari, della sede stradale con relative pertinenze. Nel caso di intervento che non interessi l'intera sottozona D1" f", si obbligano i singoli concessionari alla monetizzazione del costo delle opere di cui al paragrafo precedente, da realizzarsi in un secondo tempo e in linea unitaria dall'Amministrazione Comunale

- g) La sottozona D1 contraddistinta dalla lettera «g» individua un centro di servizi artigianale adiacente la zona D2.a denominata "Il Persico". In tale comparto, che ricade completamente in fascia di rispetto stradale, sarà possibile il solo recupero dei fabbricati esistenti, nel rispetto delle prescrizioni all'art. 5 (prescrizioni per il recupero degli edifici di interesse architettonico ambientale) delle presenti NTA. La destinazione d'uso degli edifici sarà quella di **centro di servizio** dell'area artigianale del Persico, quindi troveranno ivi collocazione uffici informazione, strutture ricettive e quant'altro di ausilio alla zona D2.a.
- h) Per tutte le zone D1/a-b-c-d-e-f, valgono gli stessi indici e parametri di cui all'art.27 e 28 delle presenti N.T.A. relativo alle zone produttive; per le zone D1/c, in caso di ristrutturazione urbanistica con funzioni residenziali, valgono gli indici e i parametri dell'art.22 relativo alle zone di espansione residenziale.
- i) In tutti i comparti perimetrati D1, qualora si intervenga con nuove costruzioni in lotti risultanti da frazionamento successivi alla data di adozione della presente Variante di Settore, l'intervento sarà ammissibile se risulterà completamente adeguata l'urbanizzazione ovvero oltre gli allacciamenti ai servizi a rete di cui all'art.2 delle presenti N.T.A., sarà garantita una adeguata accessibilità stradale alla nuova costruzione.
In tutti i casi di cambi d'uso che aumentino il carico urbanistico, dovrà essere reperita la quota aggiuntiva di standards richiesta dagli usi di nuovo insediamento.

Art. 29
Sottozona D2
Zone produttive di espansione

Le sottozona D2 sono destinate a nuovi insediamenti e si attuano mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

Il piano particolareggiato potrà essere redatto e attuato per stralci funzionali purché in ogni stralcio siano soddisfatti gli standards richiesti dalle presenti N.T.A.

Le nuove costruzioni e le trasformazioni delle costruzioni esistenti (ampliamenti, demolizioni con ricostruzione) devono rispettare i seguenti indici massimi:

UF = mq / mq 0,70

Q = 60 %

Gli edifici esistenti possono essere ristrutturati ed ampliati fino al raggiungimento degli indici di cui sopra, anche in assenza di strumento urbanistico preventivo.

Gli interventi ammessi sono quelli di cui all'art.27, salvo prescrizioni particolari di cui al successivo comma.

Prescrizioni particolari:

- a) La sottozona D2 contraddistinta dalla lettera «**a**» individua un'area di possibili insediamenti produttivi da attuarsi con Piano Particolareggiato Pubblico o Privato. La zona di rispetto stradale limitrofa potrà essere sistemata esclusivamente a prato.
- b) La sottozona D2 contraddistinta dalla lettera «**b**» individua un'area di possibile insediamento di servizi ed attrezzature prevalentemente connessi alla viabilità. Altre attività non direttamente connesse alla viabilità sono ammissibili fino ad un massimo del 40% della S.U. realizzabile secondo gli indici di zona. Eventuali ampliamenti e/o nuove costruzioni in muratura dovranno localizzarsi all'esterno delle fasce di rispetto stradale, e comunque si dovrà rispettare quanto stabilito dalla circolare ANAS n.1350 del 1968.
Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere una soluzione di raccordo con l'attività esistente limitrofa di cui prescrizioni particolari dell'art.28 – b) delle presenti norme relativa all'accesso della SS.16.

Art. 30

Sottozone D3

Aree produttive d espansione soggette a strumento urbanistico preventivo in corso di attuazione

Le sottozone D3 sono destinate a nuovi insediamenti e si attuano mediante Piano Particolareggiato di iniziativa privata o pubblica. Per tali aree sono fatte salve le modalità d'attuazione già vigenti alla data di adozione del P.R.G.

In tali zone l'edificazione potrà avvenire sulla base dei seguenti indici, come previsto dal vigente piano particolareggiato:

UF = mq / mq 0,60

Q = 50 %

Gli interventi ammessi e compatibili sono quelli di cui all'art.27.

Art. 31

Sottozone D4

Aree per insediamenti commerciali, direzionali, terziari produttivi

Gli insediamenti previsti sono quelli individuati all'art.27, e sono soggetti a edificazione diretta mediante permesso di costruire.

Nell'ambito delle aree di pertinenza dei singoli insediamenti sono consentite abitazioni per un massimo del 30% del volume edificabile.

In tutti i casi l'unità minima di intervento è data alla superficie perimetrata in mappa o da stralcio funzionale della medesima, da individuarsi con delibera del Consiglio Comunale o in sede di P.P.A., e l'edificazione potrà avvenire secondo i seguenti indici:

IT : 3,5 mc / mq

E' consentito l'inserimento di attività artigianali compatibili.

In tal caso è richiesto il reperimento della quota di parcheggi pari al 5% della superficie fondiaria.

Art. 31 bis

Sottozone D5

Aree per attività estrattive

Le sottozone D5 sono destinate ad attività estrattive.

Al loro interno si applicano le norme di attuazione del P.A.E.

Art. 32
Zone E
Zone produttive agricole

Le zone E sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura intesa non solo come funzione produttiva ma anche come salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico.

Le nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole.

Gli **interventi** ammessi sono i seguenti, fatte salve le specifiche normative delle singole sottozone:

- 1) Abitazioni dei coltivatori diretti proprietari e affittuari addetti alla lavorazione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art. 12 L.9.5.75 n.153); del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione del fondo e al funzionamento delle relative attrezzature.
- 2) Magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e prima trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigo, caseifici, ecc.), edifici per allevamenti zootecnici aziendali, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre fisse e mobili ed ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività produttiva dell'azienda.
- 3) Recupero del patrimonio edilizio esistente; per gli edifici classificati come abbandonati o destinati ad attività non agricole dal censimento degli edifici in zona agricola allegato al P.R.G. e comunque per tutti quelli che risultano in base ad adeguata documentazione inutilizzati o utilizzati per usi diversi da quelli originari (es.: residenze utilizzate come magazzini) alla data di adozione delle presenti norme, è consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo le specifiche normative di sottozona, a condizione che siano reperiti i relativi parcheggi privati secondo le quantità indicate all'art.3.
- 4) *Ampliamenti di attività artigianali già insediate alla data di adozione della presente variante specifica con delibera di C.C. n° 78 del 27.09.2006. E' consentito un ampliamento della superficie utile (Sn) adibita all'attività sino ad un massimo di 300 mq. nel rispetto dei seguenti criteri: tipologie costruttive assimilabili all'edilizia rurale e altezza massima di m.5.00. Altezze superiori o differenti tipologie sono consentite previo parere della Commissione per la Qualità e il Paesaggio. All'atto della dismissione dell'attività il complesso artigianale riprenderà la destinazione rurale.*

Il permesso di costruire per gli insediamenti di cui al punto 1 precedente, potrà essere richiesto dai seguenti **soggetti singoli o associati**:

- a) coltivatore diretto proprietario o affittuario che dedica all'attività agricole almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito da lavoro;
- b) proprietari concedenti in quanto richiedenti il permesso in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
- c) proprietari conduttori in economia e loro familiari;
- d) affittuari in possesso del titolo di cui alla legge n. 203/82;
- e) cooperative agricole di conduzione terreni, bracciantili e forme associate simili.

Il permesso di costruire di cui ai punti 2 e 3 precedenti può essere richiesto dai proprietari o aventi titolo ai sensi dell'art.4 della legge n. 10/77.

L'unità di intervento è costituita dall'intera azienda agricola.

Per azienda agricola si intendono i terreni di proprietà, affitto o altro diritto di godimento, sottoposti ad una gestione tecnico economica unitaria.

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

- a) piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art.24, lettera d), L.R. n.47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, e piani particolareggiati di iniziativa privata;

- b) permesso di costruire gratuito in conformità alle norme del P.R.G./V. nei soli casi di cui all'art.9 della Legge n.10/77;
- c) permessi di costruire onerosi in conformità alle Norme del P.R.G./V. in tutti gli altri casi;
- d) piani di sviluppo aziendale o interaziendale di iniziativa privata, proposti dai soggetti di cui agli articoli 6 e 7 della L.R. n.18/77, che stabiliscono la quantità e la qualità degli interventi edilizi necessari al loro sviluppo.

Gli edifici per la conservazione, lavorazione e prima trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigo, caseifici, ecc.) che non siano di pertinenza di singole aziende agricole, e gli edifici per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, sono attuati mediante piani particolareggiati d'iniziativa pubblica o privata, che ne definiscono indici e condizioni di attuazione, previa variante al P.R.G. se non già localizzati nello strumento urbanistico vigente.

Per gli insediamenti di cui sopra esistenti, sono consentiti per intervento diretto tutti gli interventi che non ne aumentano la superficie utile.

Le tavole di progetto del presente Piano individuano gli insediamenti di cui ai due commi precedenti mediante apposita perimetrazione.

Le quantità massime edificabili per gli insediamenti interaziendali sono quelle ricavabili sommando le quantità relative alle singole aziende associate.

Per gli allevamenti intensivi, le tavole di progetto indicano caso per caso le quantità massime edificabili.

I piani di sviluppo aziendale ed interaziendale di cui al punto d) del comma precedente sono obbligatori per aziende superiori ai 50 ha.

I piani di sviluppo aziendale ed interaziendale sono redatti in conformità alle modalità previste per la formazione dei piani di sviluppo di cui alla L.R. n.18/77.

Il piano va corredato degli elementi previsti all'art.21 della L.R. n.18/77 e dagli elaborati richiesti dalle norme del P.R.G./V.

Il piano è approvato indipendentemente dal conseguimento dei redditi di riferimento di cui alla L.R.n.18/77.

In sede di piano di sviluppo aziendale e interaziendale, nell'ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal piano possono essere superati i limiti fissati dalle norme urbanistiche del P.R.G./V.

Gli interventi edilizi previsti dal piano di sviluppo, dopo l'approvazione da parte del Consiglio Provinciale sono comunque sottoposti alla procedura del permesso di costruire.

Nei casi in cui per l'edificazione non sia specificatamente prescritto strumento urbanistico preventivo di attuazione, gli interventi nelle zone E si attuano attraverso edificazione diretta mediante permesso di costruire.

I permessi di costruire rilasciati in zona agricola saranno in ogni caso assoggettati ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso, nei limiti indicati all'ultimo comma dell'art.10 della Legge n.10/77.

I terreni, la cui superficie sia stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo di inedificabilità, che costituisce parte integrante dell'atto d'obbligo di cui sopra, sottoscritto dai proprietari e dagli aventi titolo, dovrà essere registrato e trascritto a cura dei richiedenti.

Per valutare la conformità degli interventi il Sindaco si avvale della Commissione Edilizia integrata per le zone agricole all'uopo costituita ai sensi della L.R. 47/78 e successive modifiche.

Le zone omogenee E sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- E/1 – Zone agricole delle Bonifiche Estensi
- E/2 – Zone Agricole di rispetto dei centri abitati
- E/3 – Zone Agricole di bonifica recente

- E/5 – Zone Agricole di tutela dei caratteri ambientali e dell'insediamento rurale lungo i corsi d'acqua e i paleoalvei
- E/6 – Zone di rispetto dei corsi d'acqua e dei paleoalvei
- E/7 – Zone di tutela naturalistica.

Stato di fatto e frazionamenti successivi

Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto, esistente alla data di adozione del presente P.R.G., così come risulta dai documenti catastali.

Lo stato di fatto catastale documenta:

- a) l'appoderamento in atto, con riferimento al rapporto tra edifici e superficie agricola di pertinenza;
- b) la classificazione degli edifici esistenti, con riferimento alla loro destinazione d'uso.

Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente P.R.G. costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

Nei casi in cui le presenti norme stabiliscono una superficie minima di intervento, il frazionamento di tale superficie minima deve risultare dallo stato di fatto catastale. Ai fini della costituzione di una superficie minima di intervento, i frazionamenti successivi alla data di adozione del presente P.R.G. possono essere considerati validi solo a condizione che attraverso tali frazionamenti:

- non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi una superficie agricola utilizzata inferiore ai 3 ha;
- non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi edifici per i quali risultino superati i massimi dei parametri edilizi-urbanistici stabiliti dalle presenti norme per il tipo di edificio e di zona agricola cui si riferiscono.

Piani di recupero del patrimonio edilizio rurale

I fabbricati rurali esistenti alla data di adozione del Vigente P.R.G. (ricadenti nelle zone E di P.R.G. che risultino inutilizzati ovvero utilizzati per usi diversi da quelli cui furono originariamente destinati, (es. residenze utilizzate come magazzini) possono essere individuati quali zone di recupero ed assoggettati a Piani di recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge 457/78.

L'individuazione dovrà tenere conto della esistenza in loco delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili, o, comunque della possibilità di realizzarle.

L'area di pertinenza dei fabbricati da recuperare dovrà essere tale da realizzare un indice di fabbricabilità massimo pari a 1 mc/mq.

Detta area dovrà essere totalmente asservita ai fabbricati e non potrà essere utilizzata a fini agricoli. Dovrà in ogni caso, ove ciò non arrechi danni alla coltivazione del fondo, essere mantenuta libera l'area compresa tra il prospetto del fabbricato parallelo alla strada e la strada stessa e non dovranno essere realizzati edifici isolati aggiuntivi a quelli già esistenti.

La destinazione dei fabbricati recuperati sarà, di norma, residenziale; destinazioni diverse saranno possibili soltanto nell'ambito del P.d.R. di iniziativa comunale o tramite convenzione tra Comune e proprietari, qualora le destinazioni stesse consentano un recupero più adeguato alle caratteristiche tipologiche dei fabbricati.

I piani di recupero possono essere presentati:

- 1) dai proprietari per le esigenze proprie o comunque dell'azienda ovvero per alienarli o affittarli;
- 2) dal Comune.

Gli interventi previsti dal P.d.R. possono essere attuati dai proprietari o dal Comune.

Per l'attuazione degli interventi di recupero il Comune può ricorrere all'esproprio o alla occupazione d'urgenza, ai sensi dell'art.28 L.457/78; in tal caso gli alloggi recuperati verranno assegnati in base alle norme vigenti in materia di E.R.P., prioritariamente a giovani coppie che ne facciano richiesta. Gli interventi possono essere realizzati direttamente dagli assegnatari previa convenzione con l'Ente pubblico.

Qualora al momento della delibera di localizzazione gli edifici individuati risultino, ancorché impropriamente, utilizzati a fini produttivi agricoli (magazzini, ricovero attrezzi, ecc.), la presentazione del Piano di Recupero da parte del proprietario, ovvero la disponibilità di questi a realizzare le opere dopo la diffida di cui al 5° comma lettera «C» dell'art.28 L.457/78, costituiscono titolo in base al quale il proprietario può richiedere il recupero dei fabbricati rurali all'uso residenziale e usi compatibili alle caratteristiche di bene culturale o ambientale attraverso gli interventi di cui all'art.32 delle presenti norme relative ai fabbricati colonici non più destinati o destinabili alle attività agricole.

Art. 35
Sottozone E1
Zone Agricole delle Bonifiche Estensi

Le quantità massime di edificazione ammissibile nelle sottozone E/1 sono le seguenti:

a) Destinazione di cui al punto 1 del 3° comma dell'articolo 32.

Il dimensionamento dell'intervento è riferito ai seguenti indici e parametri:

1) per aziende provviste di fabbricati rurali ad uso abitazione esistenti alla data di adozione delle presenti norme, è consentito l'adeguamento agli indici di cui al successivo punto 3;

2) per aziende sprovviste di fabbricati rurali ad uso abitazione, esistenti alla data di adozione delle presenti norme;

Sf minima = 3 ha., secondo gli indici successivamente fissati al punto 3;

3) per aziende sprovviste di fabbricati rurali ad uso abitazione, formatesi successivamente alla data di adozione delle presenti norme, la Sf minima viene definita dal Piano Zonale Agricolo (P.Z.A.) e comunque non dovrà essere inferiore ai 18 ha.

Su1 = 180 mq per ogni nucleo familiare con almeno 1 unità lavorativa (U.L.) per nucleo familiare, più 20 mq per ogni componente il nucleo familiare eccedente le 5 unità.

Per i nuclei diversi da quello del conduttore, è richiesta, ai fini del conteggio della Su1, una unità lavorativa a tempo pieno.

Non può essere comunque superata la superficie, espressa in Su1/max, di mq 400, da realizzarsi possibilmente in un unico edificio.

Sun1 = 50 mq per ogni nucleo familiare di cui almeno 15 mq da destinarsi ad autorimessa.

- Limite di altezza: per i nuovi edifici di abitazione deve essere osservato il limite di altezza di m 8.50

b) Destinazioni di cui al punto 2 del terzo comma dell'articolo 32 limitatamente ai fienili, deposito prodotti agricoli (cereali, silati, insilati) magazzini, mangimi, sementi, antiparassitari, fertilizzanti, rimesse per macchine agricole e spazi interni di servizio (officina, banchina di carico, deposito carburanti):

Uf = 60 mq x ha. Di Sau

Per allevamenti di autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.) 20 mq di superficie utile complessiva per ogni nucleo familiare in azienda.

Per dotazioni maggiori di quanto previsto dalla presente norma, è richiesto il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale, secondo quanto previsto all'art.32 precedente.

Per gli allevamenti aziendali valgono gli indici massimi e le prescrizioni di seguito indicate, fermo restando l'obbligo di piano di sviluppo aziendale o interaziendale.

Si definisce aziendale l'allevamento zootecnico in cui i liquami prodotti vengono interamente smaltiti sul fondo di pertinenza, secondo le quantità ammesse dalle normative vigenti in materia e almeno il 40% delle unità foraggiere (Uf) consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame possono essere prodotte in azienda su terreni di proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento.

Per gli allevamenti che superano il carico di 35 Ugb per ettaro o non raggiungano il grado di autoapprovvigionamento sopracitato o che comunque superino la quantità complessiva di 300 Ugb, sono da considerarsi a tutti gli effetti allevamenti zootecnici industriali.

Per le nuove costruzioni destinate all'allevamento aziendale e/o interaziendale vale l'indice successivamente indicato:

U.F. = 150 mq/ha di S.A.U.

Tale indice potrà essere superato solo attraverso Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale.

Gli allevamenti zootecnici industriali sono assoggettati a Piano Particolareggiato, che ne

stabilisce indici e norme specifiche di attuazione.

Tutti gli allevamenti dovranno inoltre rispettare, per quanto riguarda i carichi ammissibili di liquame sui suoli e il dimensionamento degli stoccaggi per le deiezioni, le normative statali e regionali vigenti in materia, nonché il Regolamento d'Igiene.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

h max = 6 ml

distanza dai confini di proprietà = 25 ml

distanza da edifici residenziali = 40 ml

Potranno essere ammesse distanze inferiori previa sottoscrizione di convenzione col vicino, registrata e trascritta.

Gli allevamenti zootecnici nelle zone agricole sono consentiti nel rispetto dei centri abitati) ed in aree nelle quali è possibile il controllo degli inquinamenti atmosferici e delle acque superficiali e sotterranee, salvo i casi di allevamenti industriali e suinicoli per i quali la distanza dai centri abitati non dovrà essere inferiore a m 1.000.

Le distanze sopra indicate non si applicano ai locali non destinati alla sosta o al transito degli animali.

Sono considerati serre i manufatti destinati all'esercizio di colture agricoli in ambienti chiusi, costituiti da strutture stabilmente ancorate al suolo e con copertura a chiusura laterale abitualmente infisse, costituiti da vetri od altro materiale trasparente.

La costruzione è soggetta alle prescrizioni delle presenti norme per quanto riguarda i distacchi, gli arretramenti stradali, la superficie minima di intervento, salvo piano di sviluppo aziendale e/o interaziendale.

La superficie delle serre non viene computata ai fini dell'indice fondiario e la loro altezza non deve essere superiore a m 4.50.

Per l'installazione di serre su fondi di estensione superiore ai 5 ha, dovrà essere redatto il piano di sviluppo aziendale e interaziendale di cui all'art.19.

Distacchi dagli edifici e distanze dai confini:

- Salvo quanto già previsto nel presente articolo, la distanza tra edifici per abitazione ed edifici con destinazione di cui alla presente lettera b) non deve essere inferiore a m 10.
- Le distanze dei fabbricati di cui alla presente lettera b) aventi altezza superiore a m 3 deve essere non inferiore a m 10 dai confini di proprietà.
- I fabbricati adibiti a pertinenza dell'abitazione di cui alla lettera a) aventi altezza inferiore a m. 3.00 (autorimesse e proservizi), possono essere edificati in confine nel rispetto del Codice Civile e a distanza uguale o maggiore a m. 3.00 dal fabbricato principale.

c) Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;

si attuano attraverso le prescrizioni di cui all'art.5 delle presenti norme.

Per le aziende agricole esistenti nel caso in cui la superficie del fondo sia inferiore a quella minima prescritta per la costruzione di nuove volumetrie, è consentito qualsiasi intervento sull'esistente compresa la ristrutturazione e l'ampliamento «una tantum» delle superfici utili, al fine dell'adeguamento alle normative sanitarie di sicurezza vigenti e alle esigenze familiari del conduttore nel limite della superficie utile complessiva di mq.200. E' inoltre consentita la costruzione o l'ampliamento dei manufatti ad uso di accessori (quali: garages, lavanderie, ripostigli e simili) «una tantum» e purché la loro altezza non superi i m 3.00, nel limite complessivo di mq 15 di Su per ogni alloggio.

E' inoltre consentito l'ampliamento o la costruzione «una tantum» di magazzini fino a raggiungere la superficie complessiva di mq.80 di Su.

Per gli edifici classificati come abbandonati o destinati ad attività non agricole dal censimento degli edifici in zona agricola o comunque inutilizzati o utilizzati per usi diversi da quelli originari, è consentito il mutamento di destinazione d'uso per le destinazioni previste all'art.16; sono altresì consentiti gli interventi di cui ai precedenti 3 commi, con la sola esclusione della nuova edificazione di volumi separati dagli edifici esistenti.

Art. 36
Sottozone E2
Zone Agricole di rispetto dei centri abitati

Fatto salvo quanto previsto ai commi successivi, nelle sottozone E2 si applicano le disposizioni di cui all'art.39.

E' vietata la costruzione di fabbricati in aziende di nuova formazione salvo il caso in cui il richiedente dimostri di essere titolare di una sola azienda i cui terreni ricadono interamente all'interno delle zone E2, ovvero nel caso in cui sia comunque dimostrata, sentito il parere della Commissione Agricola di cui all'art.40 L.R. 47/78 e succ. modificazioni, l'impossibilità di edificare al di fuori della zona stessa.

Nei casi di deroga di cui al comma precedente è richiesto Piano di Sviluppo Aziendale, atto a verificare la dimensione degli interventi richiesti ai fini della produttività aziendale.

Nei terreni facenti parte di aziende agricole dalle quali vengono scorporati comparti per gli insediamenti residenziali di cui agli artt. 22 e 23 dovranno essere realizzati organici interventi di ripristino paesaggistico e ambientale; a tal fine, i relativi Piani Particolareggiati di attuazione dovranno prevedere, nei suddetti terreni, interventi di ripristino di filari e fasce arboree, la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di uso pubblico, forme di gestione agraria di tipo biologico o integrato o comunque vincoli alle attività agricole e/o di allevamento che possano creare problemi di compatibilità con le adiacenti aree urbanizzate o da urbanizzare.

Art. 37
Sottozone E3
Zone Agricole di bonifica recente

Nelle sottozone E/3 è consentito l'adeguamento delle aziende esistenti alla data di adozione del P.R.G., secondo gli indici delle sottozone E.1.

Sono vietate nuove costruzioni in aziende la cui costituzione sia successiva alla adozione del P.R.G. vigente, salvo il caso in cui il richiedente non dimostri di essere titolare di una sola azienda i cui terreni siano totalmente ricompresi all'interno della zona E.3, ovvero, nel caso in cui sia comunque dimostrata, sentito il parere della Commissione Agricola di cui all'art.40 L.R. n.47/78 e succ. modificazioni l'impossibilità di edificare al di fuori della zona stessa.

Nei casi di deroghe di cui al punto precedente dovrà essere presentata prima dell'inizio dei lavori relazione geotecnica; dovrà inoltre essere dimostrato, in sede di richiesta, il sistema di smaltimento delle acque, nonché, per gli allevamenti di nuova realizzazione, l'idoneità dei siti allo spandimento di liquami zootecnici, fermo restando che non è consentito lo spandimento di detti liquami in aree con profondità della prima falda acquifera inferiore a ml 1 rispetto al piano di campagna o in aree caratterizzate da percorsi di corrivazione delle acque superficiali inferiori a ml 150 verso i canali di scolo principali, intendendosi per tali quelli recapitanti direttamente nel Canale Circondariale del Mezzano.

Sono comunque consentiti gli interventi di cui al punto c) dell'art.35.

In funzione della quota altimetrica, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia può prescrivere che i locali situati al piano terra non siano abitabili.

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

- a) Nelle aree individuate come "Area di tutela delle piante da infezione di *Erwinia Amylorova*" perimetrate nelle tavole n° 31, n° 34, n° 35 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*);
- b) 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;

- c) Il rispetto del divieto di cui al comma a) 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.

Art. 38

Elementi morfologico-documentali: dossi ,strade storiche e panoramiche

Le zone oggetto di tutela di cui al presente articolo costituiscono il sistema portante della morfologia del territorio ferrarese, testimoniano le tappe della costruzione e trasformazione della pianura alluvionale e della sue forme di popolamento , sostengono la funzione primaria di canale di alimentazione della falda di acqua dolce

Ai dossi di valore storico documentale si applicano gli indirizzi e prescrizioni di cui al seguente articolo 39.

Qualora sul dosso di valore storico-documentale sia indicata la presenza di una strada storica, (tratto Runco – Quartiere – Portoverrara - Portomaggiore), la pianificazione comunale dovrà essere orientata a preservare i tratti ancora liberi da edificazione, prevedendo le nuove edificazioni ,se non altrimenti collocabili ,di preferenza all'interno dei perimetri del centro abitato, o in stretta contiguità con essi, ovvero nelle zone ai piedi del dosso che mantengano accettabili capacità di scolo ed allontanamento delle acque meteoriche .Dovrà essere inoltre mantenuto l'andamento sia altimetrico che planimetrico originario, fatte salve le migliorie ai fini della sicurezza della circolazione ,che dovranno però essere previste all'interno di un progetto complessivo per l'intero itinerario storico (vedi artt 20 e 24 P.T.C.P.).

In caso di presenza di strada panoramica (percorso lungo il canale Circondariale), oltre ad orientare l'espansione residenziale come indicato al punto precedente, la pianificazione comunale dovrà valutare l'inserimento del dosso interessato nelle reti dedicate prevalentemente ai percorsi per la fruizione turistico-ricreativa del territorio.

Per tali itinerari fino a che con strumento di pianificazione generale non saranno previsti :

- a. una rete di percorsi a scopo turistico ricreativo, con specifiche misure che regolino il traffico veicolare,
- b. interventi per il miglioramento della qualità paesistica,
- c. fasce di rispetto idonee verificate alla scala ravvicinata,

è vietata qualsiasi nuova edificazione all'esterno del perimetro del centro edificato, per una fascia di 300 ml. per ogni lato .

Potranno essere ammessi gli interventi sull'edilizia esistente come regolati al seguente art.39.

I dossi con presenza di viabilità storica e/o panoramica non potranno essere interessati dalla localizzazione di attività

di cava, da discariche o da impianti per lo smaltimento dei rifiuti solidi, speciali ed inerti, comprendendo in tale divieto anche la individuazione di percorsi di accesso o di servizio a tali attività.

I dossi di interesse storico morfologico , le strade storiche e panoramiche sono indicati ideogrammaticamente nelle tavole di P.R.G. in scala 1:10.000.

Per quanto riguarda i dossi di rilevanza esclusivamente geognostica, vale a dire riconoscibili tramite le analisi litologiche, ma non più rilevabili sul microrilievo e privi di elementi testimoniali della struttura insediativa antropica, dovrà essere mantenuta in massima efficienza la funzione primaria di tali aree, quali punti privilegiati di ricarica e distribuzione dell'acquifero dolce sotterraneo. Dovranno pertanto essere evitate pavimentazioni che causino l'impermeabilizzazione del suolo.

Nelle aree di dosso di cui al punto precedente (di rilevanza geognostica) non possono essere realizzati:

- a. nuovi insediamenti cimiteriali e l'ampliamento di quelli esistenti ,quando non altrimenti collocabile ,dovrà essere realizzato con tecniche che garantiscano la non contaminazione

della falda freatica ;

- b. nuove discariche per rifiuti solidi urbani ,speciali ed assimilati;
- c. impianti di smaltimento o di stoccaggio provvisorio per le stesse tipologie di materiali, se non all'interno di aree produttive idoneamente attrezzate ed esistenti alla data di adozione del presente Piano per le quali si rende quindi indispensabile l'indagine specifica geologica preliminare.

Sottozona E5

Zone agricole di tutela dei caratteri ambientali e dell'insediamento rurale lungo i corsi d'acqua e i paleoalvei

A tali zone si applicano le disposizioni di cui all'art. 19 del P.T.C.P..

1. Le zone di cui al presente articolo sono di norma costituite da parti di territorio prive di elementi naturali notevoli , ma collocate in prossimità di biotopi rilevanti o di aree ambientali soggette a politiche di valorizzazione , ovvero di aree agricole in cui permangono diffusi elementi tipici del paesaggio agrario storico ferrarese.
2. Nelle aree di cui al precedente comma sono in via prioritaria collocati:
 - a. gli interventi di valorizzazione ambientale e paesistica, gli interventi di rinaturalizzazione ,progettati ed eseguiti con modalità consone alla caratteristiche delle singole Unità di Paesaggio di riferimento e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel P.T.C.P;
 - b. le attività di agriturismo e di turismo rurale ,secondo le modalità di cui al punto 6a del presente articolo;
 - c. i sentieri, i percorsi cicloturistici, le ippovie e gli altri itinerari non carrabili al servizio del tempo libero,purchè previsti negli strumenti urbanistici comunali generali o in programmi di valorizzazione territoriale di cui all'art. 28 di P.T.C.P., ferma restando la applicazione di rigorose misure di impedimento del traffico veicolare nei percorsi fuori strada.
3. La previsione di nuove attrezzature culturali,ricreative e di servizio di attività del tempo libero diverse da quelle di cui al comma precedente , nonchè la previsione di campeggi nelle aree oggetto del presente articolo può essere contenuta esclusivamente in programmi o piani di settore formati ed approvati a livello provinciale e regionale , ovvero da progetti di valorizzazione territoriale e/o da progetti e programmi d'area formati ed approvati con la partecipazione diretta della Amministrazione Provinciale. Qualora gli edifici esistenti nelle zone considerate non siano sufficienti od idonei per le esigenze di tali attrezzature , gli strumenti di pianificazione citati possono prevedere la edificazione di nuovi manufatti , esclusivamente quali ampliamenti di edifici esistenti, ovvero quali nuove costruzioni organizzate sul lotto nella forma di insediamento tipico delle Unità di Paesaggio di riferimento,nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali.
4. Le seguenti infrastrutture :
 - a. Linee di comunicazione viaria,nonchè ferroviaria anche di tipo metropolitano;
 - b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonchè impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
 - c. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e speciali, con l'esclusione di quelli classificati pericolosi;
 - d. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia delle materie prime o dei semilavorati ;
 - e. opere temporanee per l'attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;sono ammesse nelle aree di cui al primo comma esclusivamente qualora siano previste in strumenti di pianificazione sovracomunali ovvero,in assenza di tali strumenti ,previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche descritte nella Unità di Paesaggio di riferimento,fermo restando l'obbligo di rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione del P.T.C.P. e la sottoposizione alla valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali, o regionali.
5. Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, per i sistemi e gli impianti di telecomunicazione ,per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia che abbiano rilevanza meramente locale , in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune ,ovvero di parte della popolazione di due comuni limitrofi.

6. Nelle aree di cui al precedente primo comma, fermo restando l'obbligo di adeguamento delle tecniche di progettazione e realizzazione delle opere alle caratteristiche distintive tipo-morfologiche dell'Unità di Paesaggio, sono comunque consentiti:
- a. il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro di risanamento conservativo, di ristrutturazione, nel rispetto della normativa tipologica di cui all'art.5 delle presenti norme; per gli edifici classificati come abbandonati dal censimento degli edifici rurali, allegato al P.R.G., e comunque per tutti quelli che risultano in base ad adeguata documentazione inutilizzati o utilizzati per usi diversi da quelli originari (es.: residenze utilizzate come magazzini) alla data di adozione delle presenti norme, sono altresì consentiti l'ampliamento e la sopraelevazione nel limite del 20% del volume esistente, purchè detti ampliamenti non superino i 200 mc. nonchè il cambio di destinazione d'uso, semprechè le nuove attività non siano in alcun modo inquinanti, insalubri o moleste e non richiedano potenziamento delle opere di urbanizzazione nell'ambito delle seguenti destinazioni:
 - funzioni abitative;
 - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative esercizi pubblici ,artigianato di servizio con esclusione di officine per autoveicoli non agricoli, artigianato produttivo laboratoriale se connesso alla valorizzazione del territorio (artigianato artistico, lavorazione prodotti tipici, attività connesse all'agriturismo, ecc.);
 - funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo;
 - b. completamento delle opere pubbliche in corso purchè interamente approvate al 29 giugno 1989, data di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale;
 - c. la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo, di canalizzazioni, di difesa idraulica e simili, nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
 - d. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche del tipo minibox e microbox e di quelle a palo, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico civile, per uso irriguo e simili;
 - e. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto o ampliamento, nonchè la realizzazione di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 4 ml., di annessi rustici aziendali e interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alle esigenze di conduzione delle aziende agricole localmente insediate ,e di quelle abitative dei soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi in materia , ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari ,comunque nel rispetto dei parametri e degli indici della sottozona E1.

Per i soggetti aventi titolo la costruzione , l'ampliamento e la sopraelevazione di abitazioni è ammessa nelle aziende esistenti alla data di adozione della Variante Generale di superficie fondiaria non inferiore a 2 ha e nelle aziende di nuova formazione di S.F. non inferiore a 5 ha..

Le nuove costruzioni che non costituiscano ampliamenti o pertinenze di insediamenti esistenti dovranno essere localizzate nella fascia compresa tra 20 ml. e 70 ml. dalla viabilità pubblica o di uso pubblico.

E' vietata la costruzione di essiccatoi e comunque tutto ciò che può comportare sensibile inquinamento del suolo, delle acque e dell'atmosfera:
7. Nelle zone di cui al presente articolo , gli strumenti di pianificazione generale comunali od intercomunali possono individuare ulteriori aree di espansione dei centri abitati o delle zone produttive solamente ove si dimostri l'esistenza o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacenti.
8. Le opere di cui al comma 6 ai punti c e d, nonchè le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera e del medesimo comma ,non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.
9. Non e' consentita la demolizione degli edifici costruiti anteriormente al 1945, se non per l'eliminazione di superfetazioni per quegli interventi strettamente necessari

all'eliminazione di situazioni di pericolo strutturale.

Per gli edifici costruiti successivamente al 1945, ritenuti incongrui con le caratteristiche dell'insediamento rurale originario, e' consentita la sostituzione edilizia conformemente alle prescrizioni dell'art.5 delle presenti norme.

In tal caso e' consentita la ricostruzione dello stesso volume con aumento del 30% .

10. Sono altresì vietati la costruzione di terrapieni e in generale tutti i movimenti di terra che alterino la morfologia dei luoghi.
11. Nelle piantumazioni non connesse alla coltivazione agricola o forestale dei suoli, dovranno essere utilizzate esclusivamente le seguenti essenze arboree:

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

Sottozone E6

Agricole di rispetto dei corsi d'acqua e dei paleoalvei

Nelle zone di cui al presente articolo valgono le disposizioni di cui all'articolo precedente, commi 4,5,7,8,10,11.

Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio di cui al punto a del comma 6 , tuttavia nelle zone di cui al presente articolo gli ampliamenti non potranno superare i 100 mc.

Le funzioni insediabili dovranno limitarsi a:

- funzioni abitative
- esercizi pubblici, artigianato produttivo laboratoriale se connesso alla valorizzazione del territorio (artigianato artistico, lavorazione prodotti tipici, attività connesse all'agriturismo, ecc.)

Sono consentiti gli interventi di cui al comma 6 del medesimo articolo ,lettera b, c, d, e, fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti a rete non completamente interrati, può prevedersi l'attraversamento dei corsi d'acqua esclusivamente in trasversale.

Valgono altresì le disposizioni di cui al comma 9 del medesimo articolo, restando tuttavia condizionato l'aumento del volume al trasferimento dell'edificio al di fuori della zona E6.

E' infine consentita la realizzazione di bacini d'acqua a scopo irriguo ,ricreativo e per l'itticoltura estensiva, a condizione che non siano contornati da arginature artificiali o altre opere che alterino la morfologia dei luoghi e che siano adeguatamente recintati.

Per una fascia di 10 ml. dagli invasi ad alvei di piena ordinaria è vietata la nuova edificazione, nonché al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.

Prescrizioni particolari:

Nella sottozona E6 contraddistinta dalla lettera «a», individuata nella tavola di P.R.G. n.14 in scala 1:5000, è consentita la nuova edificazione con destinazione residenziale nelle immediate vicinanze dei fabbricati esistenti, ai seguenti indici e parametri:

- Su = mq. 180 da realizzarsi in un unico edificio
- Snr = mq.50 di cui almeno 15 da destinarsi ad autorimessa. Ai fini dell'utilizzazione dell'indice sono esclusi portici e balconi.
- Altezza massima = ml. 8.50
- Distanza da strade = ml. 20.00 fatti salvi allineamenti stradali esistenti
- Distanza dai confini = ml. 5.00
- Distanza da fabbricati esistenti = ml. 10.00

Art. 41
Sottozone E7
Agricole di tutela naturalistica

- 1) Le disposizioni relative alle zone di tutela naturalistica sono finalizzate alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso la loro controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.
- 2) Le zone di cui al presente articolo sono disciplinate da appositi piani particolareggiati.
- 3) Gli strumenti di pianificazione di cui al secondo comma definiscono:
 - a) gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri; in particolare , detti strumenti dovranno perseguire l'obiettivo della massima espansione delle zone umide, tendendo a creare una fascia il più possibile continua che comprenda le anse vallive poste fra l'antico argine circondariale e il canale circondariale del Mezzano a partire dall'idrovora Martinella e fino all'ex idrovora Pisana; sono invece da escludersi tutti gli interventi che possano ridurre le aree umide esistenti;
 - b) le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza ed alla fruizione collettiva delle predette componenti, quali percorsi e spazi di sosta, individuando quelli eventualmente utilizzabili da mezzi di trasporto motorizzati, rifugi e posti di ristoro, nonché i limiti e le condizioni di tale fruizione; l'installazione delle predette attrezzature, sia fisse che amovibili o mobili, può essere prevista solamente ove sia compatibile con le finalità di conservazione, sia strettamente necessaria all'esplicazione delle funzioni di vigilanza ovvero alla tutela dei fruitori, e gli edifici e le strutture eventualmente esistenti, di cui non si debba prevedere la demolizione a scopi ripristinatori, e da destinarsi prioritariamente a tali utilizzazioni, siano assolutamente insufficienti; sarà in particolare privilegiato il riutilizzo, a fini museali, ricettivi, ricreativi e di osservazione, degli edifici sedi delle idrovore Trava e Galavronara e delle relative pertinenze, nonché dell'area annessa all'ex idrovora Pisana, ove tali immobili non siano più utilizzabili ai fini idraulici;
 - c) le opere strettamente necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili;
 - d) le aree appositamente attrezzate in cui sono consentiti il bivacco e l'accensione di fuochi all'aperto;
 - e) gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti, che non debbano essere demoliti a scopi ripristinatori, in conformità, in quanto applicabile, all'articolo 36 della L.R. 7 dicembre 1978 n.47, fermo restando che gli edifici principali dell'idrovora Galavronara dovranno essere tutelati e valorizzati ai fini storico-testimoniali mediante interventi di restauro e risanamento conservativo;
tali edifici possono essere destinati all'esplicazione delle funzioni di vigilanza nonché a funzioni ricettive connesse con la fruizione collettiva della zona;
 - f) l'eventuale esercizio dell'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo colturale e delle attività ittiche di tipo non intensivo;
 - g) le forme, le condizioni ed i limiti della raccolta e dell'asportazione delle specie floristiche spontanee;
 - h) le forme, le condizioni ed i limiti dell'esercizio dell'attività venatoria, fermo restando che non deve essere comunque previsto l'aumento dell'entità delle aree, comprese nelle zone di cui al presente articolo, in cui fosse consentito a qualsiasi titolo l'esercizio di tale attività alla data di adozione del Piano T.P.R.
- 4) Gli strumenti di pianificazione di cui al secondo comma non possono in alcun caso prevedere l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o le falde acquifere, né l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone.

- 5) Fino all'entrata in vigore degli strumenti di pianificazione di cui al secondo comma, nelle zone di cui al presente articolo sono consentite esclusivamente le attività e le trasformazioni seguenti:
- a) le attività di vigilanza e quelle di ricerca scientifica, studio ed osservazione finalizzate alla formazione degli strumenti di pianificazione;
 - b) gli interventi di manutenzione ordinaria nonché quelli volti ad evitare pericoli di crollo imminenti sui manufatti edilizi esistenti;
 - c) l'esercizio dell'ordinaria utilizzazione agricola del suolo sui suoli già adibiti a tale utilizzazione;
 - d) l'esercizio delle attività ittiche di tipo non intensivo esclusivamente entro i limiti dei siti in cui tali attività siano già in atto alla data di adozione del Piano T.P.R.;
 - e) la raccolta e l'asportazione delle specie floristiche spontanee, nelle forme, nelle condizioni e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari;
 - f) l'esercizio dell'attività venatoria entro i limiti delle aree in cui fosse consentito alla data di adozione del Piano T.P.R.; è comunque fatto divieto di modificare in riduzione, revocare o non rinnovare le zone di ripopolamento e cattura e le oasi di riproduzione della fauna istituite, alla medesima data, ai sensi delle vigenti disposizioni regionali per la disciplina dell'attività venatoria;
 - g) le attività escursionistiche;
 - h) gli interventi di spegnimento degli incendi e fitosanitari.

Art.42
Zone F
Attrezzature e servizi territoriali

- 1) Le zone omogenee F sono destinate ad attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico di interesse comunale, comprensoriale, regionale o nazionale.
Eventuali realizzazioni da parte di privati sono consentite solo nell'ambito delle destinazioni stabilite in strumenti attuativi di iniziativa pubblica e previo convenzionamento con l'Ente pubblico interessato.
- 2) Esse individuano le seguenti possibilità di insediamento indicate con apposito simbolo negli elaborati in scala 1:5000 del P.R.G.
 - a) attrezzature pubbliche a carattere superiore urbano o territoriali (quali: istruzione superiore, attrezzature pubbliche territoriali ecc.);
 - b) attrezzature speciali (quali: caserme, cimiteri, ecc.);
 - c) servizi pubblici tecnologici e amministrativi (quali: depuratore, inceneritore, centrale del gas, acquedotto, ecc.);
 - d) servizi della viabilità e dei trasporti (quali: parcheggi, oltre gli standards, aree per autostazione e fermata di mezzi pubblici, ecc.);
 - e) attrezzature speciali o circoli privati, sedi di partiti e associazioni;
 - f) attrezzature sportive e per lo spettacolo, ivi comprese le fiere e gli spettacoli ambulanti;
 - g) cliniche e/o case di riposo private o pubbliche.
- 3) Ferma restando la destinazione generale a servizi, il Comune ha sempre facoltà di variare le destinazioni specifiche che indicano per quale tipo di attrezzature ciascuna area vada in particolare utilizzata, con le procedure di cui all'art.15, 4° comma, L.R. 47/78 e succ. mod. e int.
- 4) Nelle zone omogenee F sono realizzate dagli Enti pubblici competenti le attrezzature ed i servizi indicati mediante simbolo o dicitura nelle planimetrie del P.R.G. previo intervento diretto o piano particolareggiato.
In esse non è ammessa la residenza, ove non si tratti delle sole abitazioni per il personale di sorveglianza di edifici pubblici o impianti, o, qualora sia previsto piano particolareggiato, nella misura massima del 30% delle sup. utile.
- 5) L'edificazione, nelle zone omogenee F, deve rispettare i seguenti indici:
 - a) nelle aree a parco IT 0,1 mc/mq
 - b) negli insediamenti di cui alla lettera e)
del presente articolo IT 1 mc/mq
 - c) negli altri insediamenti IT 3 mc/mq

Sono comunque ammessi sugli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e, previa concessione del Sindaco, di ristrutturazione edilizia, comprendente l'ampliamento, nel rispetto degli indici di cui al precedente comma.

Art.43
Zone G

- 1) Le zone G costituiscono, insieme alle aree da reperirsi all'interno dei nuovi insediamenti residenziali e produttivi, la dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico da reperire a livello di quartiere o di frazione.

Le zone G sono destinate a far parte del Demanio Comunale.

La dotazione di servizi, secondo quanto stabilito all'art.46 della L.R. 47/78 è di mq.30 per abitante, così ripartiti:

- a) mq 6 di aree per l'istruzione dell'obbligo, asili-nido, scuole materne;
- b) mq 4 di aree per attrezzature di interesse comune, di cui mq 1,2 per servizi religiosi;
- c) mq 16 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale, ferroviario, aereo portuale, demaniale, marittimo e cimiteriale;
- d) mq 4 di aree per parcheggi pubblici.

Tale dotazione è da prevedersi per gli insediamenti prevalentemente residenziali. Le quote di servizi pubblici da individuare nelle zone a diversa destinazione sono previste nelle presenti norme.

- 2) Esse individuano le seguenti attrezzature contraddistinte da un simbolo negli elaborati grafici del P.R.G.:

- a) verde pubblico
- b) servizi di quartiere (asili nido, scuola dell'infanzia e dell'obbligo, servizi sociali e civili di interesse comune, chiese e altri edifici per servizi religiosi).

- 3) Ferma restando la destinazione generale a servizi, il Comune ha sempre facoltà di variare le destinazioni specifiche che indicano per quale tipo di attrezzature ciascuna area vada in particolare utilizzata con le procedure indicate all'art.15, 4° comma, della L.R. 47/78 e succ. mod. e integrazioni.

- 4) Le aree per «giochi a verde attrezzato» sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici di quartiere.

In tali aree è vietata qualsiasi costruzione stabile: sono ammesse solo le costruzioni di carattere provvisorio quali chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bimbi (con esclusione di attrezzature o campi sportivi precluse al libero accesso del pubblico), ecc.

- 5) Le aree per «attrezzature sportive di quartiere» sono destinate a impianti pubblici per il gioco e lo sport dei bimbi, ragazzi e adulti, inseriti nel verde. Sono ammesse attrezzature sportive coperte e scoperte di qualsiasi tipo.

Per le attrezzature sportive coperte non deve essere superato l'indice $UF = 0,5 \text{ mq/mq}$.

- 6) Le aree per edifici scolastici e prescolastici sono indicate nelle planimetrie di P.R.G.

Inoltre sono consentite le attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse con gli edifici scolastici.

Devono essere applicati i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria $If = 2 \text{ mc/mq}$.

Nel caso di ampliamenti di edifici idonei esistenti su lotti di terreno non confinanti con altre aree destinate ad attrezzature scolastiche libere è consentito il raggiungimento dell'indice $If = 4 \text{ mc/mq}$.

E' ammesso nei casi di ampliamento sopra descritti il raggiungimento di $Uf = 0,75 \text{ mq/mq}$.

- altezza massima $H = \text{m } 12,50$

- rapporto massimo di copertura $Q = 40\%$

- la distanza fra pareti finestrate dei locali destinati alla permanenza di persone non deve essere inferiore all'altezza della parete più alta e comunque non inferiore a m.10;

- la distanza dai confini non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con minimo assoluto di m 5.

All'interno dell'area recintata di pertinenza dell'edificio scolastico non sono ammessi parcheggi, ad eccezione delle piazzole per la sosta temporanea degli automezzi di rifornimento.

- 7) Le aree per attrezzature pubbliche di interesse comune sono destinate a livello di quartiere, secondo le indicazioni specifiche espresse dai simboli contenuti nelle planimetrie di P.R.G. ed elencate in legenda.

Debbono essere applicati i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 2,5 \text{ mc/mq}$

Per gli altri indici e distanze valgono le prescrizioni di cui al precedente punto 6).

Art. 43 bis
Comparto integrato «Prafigaro»

Si tratta di un comparto di espansione integrato, polifunzionale, da attuarsi con piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

All'interno di detto comparto, delimitato con apposita perimetrazione nella tav.10 di progetto, il presente piano individua i seguenti sub-comparti:

Sub-comparti Cs – Corrispondono alle corti agrarie storiche «Trona» e «Parolia».

Si applicano gli artt. 4 ter, 5, 15 e 16 delle presenti norme.

Limitatamente alla corte «Trona», in caso di intervento di recupero unitario con destinazione alberghiera, ad esercizi pubblici o per attività ricreative, è consentita la realizzazione di volumi accessori strettamente connessi alla funzionalità delle attività da insediare nel limite di mc.300.

Sub-comparto Re – Individua l'area di sedime di un nuovo insediamento residenziale di espansione.

Si applica l'art.21 delle presenti norme.

Il volume massimo edificabile è di mc 18.800

L'attuazione del subcomparto è subordinata alla realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione da parte dei soggetti attuatori della viabilità di servizio all'insediamento nonché di parcheggi pubblici per mq 1.035 e verde pubblico attrezzato per mq 8.030, da reperirsi nei sub-comparti G del comparto «Prafigaro».

Sub-comparto Al – Individua l'area di sedime di un nuovo insediamento con funzione alberghiera, di soggiorno temporaneo o residenziale, nonché per attrezzature sportive e ricreative all'aperto.

Il volume edificabile è di mc.1.500.

La realizzazione degli edifici è subordinata al preventivo recupero degli edifici esistenti nell'adiacente sub-comparto A (corte Trona) con destinazioni alberghiera, per il soggiorno temporaneo, per esercizi pubblici o attività ricreative, nonché alla realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione comunale da parte dei soggetti attuatori di parcheggi pubblici per mq 650 e verde pubblico attrezzato per mq 8.800, da reperirsi nei sub-comparti G del comparto «Prafigaro».

Sub-comparto Co – Individua l'area di sedime di un nuovo insediamento con destinazione commerciale.

La superficie utile edificabile è di mq 5.000.

L'altezza massima consentita è di ml 8,00.

L'attuazione del subcomparto è subordinata alla realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione da parte dei soggetti attuatori della viabilità di servizio all'insediamento nonché di parcheggi pubblici in ragione di mq 40 ogni mq 100 di superficie utile da realizzare e verde pubblico attrezzato in ragione di mq.60 ogni mq 100 di superficie utile da realizzare, da reperirsi nei sub-comparti G del comparto «Prafigaro».

Dovranno inoltre essere realizzati i parcheggi privati di cui all'art.3 delle presenti norme; detti parcheggi privati potranno essere realizzati anche nelle aree destinate a parcheggio pubblico del comparto «Prafigaro, una volta soddisfatto tale standard nella misura minima prescritta dalle presenti norme e a condizione che dette aree siano assoggettate a vincolo di uso pubblico.

Fatto salvo quanto sopra indicato, si applica l'at.27 delle presenti norme.

Sub-comparto Sv – Individua l'area di sedime di un insediamento di servizio alla viabilità.

La superficie utile realizzabile è di mq 2.800.

L'altezza massima consentita è di ml 8,00.

L'attuazione del sub-comparto è subordinata alla realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione comunale da parte dei soggetti attuatori di verde pubblico attrezzato per mq 1.050, da reperirsi nei sub-comparti G del comparto «Prafigaro».

Fatto salvo quanto sopra indicato, si applica l'art.27 delle presenti norme.

Sub-comparto Ag – E' destinato all'esercizio di attività agricole e forestali.

Non sono consentite nuove costruzioni, ad eccezione della costruzione o ampliamento «una tantum» di magazzini per il ricovero di attrezzi, mezzi e scorte agricole fino a raggiungere la superficie complessiva di mq 80, limitatamente alle aziende agricole esistenti alla data di adozione del presente Piano.

Fatto salvo quanto previsto al comma precedente, si applicano gli artt. 5, 32, 33, 39 delle presenti norme.

Sub-comparti G – Sono costituiti dalle aree destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici (aree per attrezzature di interesse comune, verde pubblico, parcheggi).

Si applica l'art. 43 delle presenti norme.

Sub-comparto Ar – Individua l'area di sedime di un nuovo insediamento artigianale.

La superficie utile realizzabile è di mq. 9.700. (U.f. 0,60 mq./mq.).

Il rapporto di copertura è pari al 50% (Q).

L' altezza massima consentita è di ml. 8,00.

L'attuazione del sub. comparto è subordinata alla realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale da parte dei soggetti attuatori di verde pubblico attrezzato per mq.1.620, di parcheggi pubblici per mq. 810, nonché di mq.1.380 circa corrispondenti alla viabilità di servizio all'insediamento.

Gli standards urbanistici, la viabilità, il verde privato ed i parcheggi privati sono localizzati nella fascia di rispetto stradale limitrofa al comparto Ar in argomento.

All'interno del comparto possono svolgersi esclusivamente attività con funzioni produttive di tipo manifatturiero eco-compatibili in materia di inquinamento acustico ed ambientale.

Fatto salvo quanto sopra indicato, si applica l'art. 27 delle norme tecniche di attuazione.

Art. 44

Fasce di rispetto stradale e ferroviario
Fasce di rispetto cimiteriale

- 1) La viabilità su gomma e ferro extraurbana esistente e di progetto è tutelata mediante le fasce di rispetto riportate sulla cartografia di P.R.G.

Le aree in esse comprese sono assoggettate alla disciplina urbanistica delle zone omogenee retrostanti, delle quali esse fanno parte a tutti gli effetti, fatte salve le seguenti prescrizioni.

Non è consentita nessuna nuova costruzione ad eccezione delle attrezzature di servizio alla viabilità (quali stazioni di servizio, distributori di carburante, ecc.) che sono ammesse previa delibera della Giunta Comunale per la viabilità di scala comunale e previo nulla osta degli Enti preposti per quella sovracomunali; rimangono comunque escluse le funzioni residenziali ed alberghiere.

Le fasce di rispetto confinanti con zone aventi destinazione diversa da quella agricola, devono essere sistemate a verde e alberate ed in esse possono essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, percorsi pedonali e ciclabili; se confinanti con zone soggette a piano particolareggiato d'esecuzione o a lottizzazione, devono essere sistemate nel quadro dell'intervento di pertinenza.

Se l'intervento consiste in lottizzazione, la fascia di rispetto deve essere sistemata a cura e spese del lottizzatore e ceduta al Comune nel quadro delle aree di urbanizzazione primaria.

Per gli edifici ubicati all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti tutti gli interventi sull'edilizia esistente, compresa la suddivisione in più unità immobiliare ed il cambio d'uso, ad eccezione della ristrutturazione urbanistica, nonché un ampliamento unitario nella misura del 20% della superficie utile (S.U.) o del volume, a condizione che vengano rispettate le condizioni di visibilità e le distanze dalle strade previste dal Codice della Strada.

Per gli edifici di cui al comma precedente è in ogni caso consentita la demolizione e ricostruzione con traslazione all'esterno della fascia di rispetto nell'ambito dello stesso lotto. In tal caso la quota di ampliamento unitario è elevata al 30 % della S.U. o del volume.

- 2) Nelle fasce di rispetto cimiteriale è vietata la costruzione di nuovi edifici, nonché prevedere spazi pubblici attrezzati a parco concorrenti alla determinazione degli standards. Sono peraltro ammessi i parcheggi pubblici.

Per gli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Sono altresì consentiti l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, ed i cambi di destinazione d'uso, con ammesse unicamente attività compatibili, escludendo quindi bar, pub, chioschi, palestre, attività produttive, ecc.

Il Consiglio Comunale può consentire la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale sino a ml.50, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, e per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre, autorizzando qualora necessario l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici.

Art. 44 bis

Piste ciclabili

Le planimetrie di P.R.G. individuano ideogrammaticamente piste ciclabili di progetto.

Tale simbologia consente l'ampliamento fino ad un massimo di ml. 3 della sede stradale esistente.

Le piste ciclabili previste costituiscono a tutti gli effetti aree destinate alla viabilità, non sono pertanto assoggettabili alla zona urbanistica cui la simbologia si sovrappone.

Art. 45

Immobili esistenti in contrasto con il P.R.G./V.

Gli immobili che, alla data di adozione del P.R.G./V. siano in contrasto con le disposizioni dello stesso, possono essere modificati soltanto per adeguarsi alle presenti norme.

Art. 46

Permessi di costruire in deroga al P.R.G./V.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle presenti norme di attuazione ovvero previste dai relativi strumenti attuativi.

Art. 47

**Fasce di rispetto delle reti tecnologiche
(Enel, Acosea, Snam, ecc.)**

Nella cartografia di P.R.G. sono indicati i tracciati delle seguenti reti tecnologiche primarie esistenti:

- elettrodotti ENEL ad alta tensione;
- metanodotto SNAM;
- pipelines ENICHEM-ANIC;
- adduttrici acquedotto ACOSEA.

Al fine di tutelare la funzionalità di tali reti e di salvaguardare la sicurezza delle attività circostanti nonché la salute degli addetti alle attività medesime e dei residenti, rispetto alle reti suddette e ai loro eventuali ampliamenti dovranno essere osservate le seguenti distanze:

A) Metanodotto SNAM Ø 12"

- nuove costruzioni comportanti superficie utile : ml 30
- attività soggette a prevenzione incendi : ml 150

B) Pipelines ENICHEM-ANIC

- nuove costruzioni comportanti superficie utile : ml 150

C) Adduttrici acquedotto ACOSEA

- allevamenti, concimaie, discariche, impianti di subirrigazione per smaltimento reflui e in generale tutte le attività che possono comportare inquinamento del suolo e delle acque sotterranee : ml 150

Nelle zone non agricole le distanze suddette sono ridotte alla metà.

D) Elettrodotti ENEL con tensione nominale non inferiore a 132 Kv

- nuove costruzioni comportanti superficie utile: dovranno essere rispettate le distanze, rispetto ai conduttori, previste dal D.P.C.M. 23/04/92.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di cui al presente articolo, sono consentite le sopraelevazioni, nonché gli ampliamenti che non riducono la distanza esistente dalle reti tecnologiche, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

Gli impianti di smaltimento reflui di insediamenti esistenti all'interno delle fasce di rispetto delle adduttrici dell'acquedotto potranno essere realizzati per subirrigazione ove non sia disponibile un adeguato ricettore superficiale, in base a conformi pareri del Servizio Igiene Pubblica dell'U.S.L. competente e dell'ACOSEA.

TITOLO TERZO: NORME TRANSITORIE

Art. 48

Norme transitorie

Le norme di cui al presente titolo, di tipo procedurale ed edilizio, sono vigenti fino all'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio, adeguato secondo quanto disposto dalla L.R. n.33/90.