

COMUNE DI S. AGOSTINO  
PROVINCIA DI FERRARA

P.R.G./Variante Generale 2001  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Approvate con Del. G.P. n. 54 del 18-02-2003

Incaricati:

arch. M. Pastore  
arch. R. Rosina  
arch. S. Boscoli

Collaboratori:

geom. M. Pulvirenti  
arch. Z. Sangiorgi

Indagine Geomorfologica:  
dott. C. Ballotta

**Marzo 2003/**

**VARIANTE SPECIFICA 2005**

Incaricati:  
arch. Maria Carlotta Calzolari  
ing. Donato Toselli

**TITOLO I**  
**NORME GENERALI - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO**

Art. 1 - Contenuti, significato, campo di applicazione e validità del Piano Regolatore Generale - Variante (P.R.G./V)	pag. 5
Art. 2 - Legislazione urbanistica nazionale e regionale e norme di salvaguardia	pag. 6
Art. 3 - Elaborati del P.R.G./V.	pag. 7
Art. 4 - Regolamento edilizio ed applicazione completa dei parametri di utilizzazione fondiaria	pag. 8
Art. 5 - Distanze tra i fabbricati, dalle strade, dai confini di proprietà e dai confini di zona	pag. 9
Art. 6 - Standard residenziale per abitante	pag. 12
Art. 7 - Interventi di recupero: Definizioni e caratteristiche di R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11	pag. 13
Art. 8 - Interventi di nuova costruzione: definizioni e caratteristiche di NC1, NC2, NC3, NC4, NC5, NC6	pag. 16
Art. 9 - Demolizioni	pag. 18

**TITOLO II**  
**USI DEL TERRITORIO**

Art. 10 - Criteri generali relativi agli usi del territorio	pag. 19
Art. 11 - Usi urbani: definizioni e caratteristiche da U1 a U27	pag. 21
Art. 12 - Usi agricoli: definizione e caratteristiche da AG.1 ad AG.12	pag. 29
Art. 13 - Disciplina dei parcheggi	pag. 33
Art. 14 - Edifici in contrasto con le norme di zona e sottoposti a procedure	

di acquisizione pubblica e norme speciali per la realizzazione di garages privati	pag. 37
Art. 15 - Classificazione delle zone omogenee (D.M. 2.4.68)	pag. 39
Art. 16 - Rotazione e diversa combinazione degli usi: casi di delibera consiliare e casi di variante	pag. 41

**TITOLO III**  
**ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E DI INTERESSE COMUNE**

Art. 17 - Zona "A" - Residenziale di importanza storico-architettonica. Definizione, caratteristiche, usi previsti e interventi ammessi	pag. 42
Art. 18 - Modalità di intervento	pag. 45
Art. 19 - Prescrizioni particolari per il recupero degli edifici di interesse architettonico-ambientale	pag. 46
Art. 20 - Zone "B" e "C" per insediamenti residenziali: definizione e articolazione	pag. 48
Art. 21 - Zona residenziale di consolidamento - B1	pag. 49
Art. 22 - Zona residenziale di completamento - B2	pag. 52
Art. 23 - Zona residenziale di completamento di strumenti già convenzionati - B3	pag. 54
Art. 24 - Zona residenziale di ristrutturazione - B4	pag. 55
Art. 25 - Zona residenziale di completamento dei borghi agricoli residenti - B5	pag. 57
Art. 26 - Zona residenziale a restauro e risanamento conservativo "Speciale" - B6	pag. 58
Art. 27 - Zona residenziale di ristrutturazione urbanistica B7	pag. 59
Art. 28 - Zona di tutela dell'ambiente urbano-verde privato e viabilità storica urbana	pag. 61
Art. 29 - Zona residenziale di nuova espansione C1	pag. 63

Art. 30 - Zona residenziale di nuova espansione ad intervento diretto - C2	pag. 65
Art. 31 - Zone residenziali - Integrate di centro - C3	pag. 67
Art. 32 - Zone residenziali di attuazione di piani urbanistici attuativi già convenzionati - C4	pag. 68
Art. 33 - Zone "D" per insediamenti produttivi: definizione e articolazione	pag. 70
Art. 34 - Zona produttiva artigianale - commerciale di completamento - D1	pag. 71
Art. 35 - Zona produttiva industriale di completamento - D2	pag. 73
Art. 36 - Zona produttiva artigianale-commerciale-turistica di espansione - D3	pag. 75
Art. 37 - Zona produttiva industriale di espansione - D4	pag. 77
Art. 38 - Zona produttiva artigianale e commerciale di attuazione di piani urbanistici già convenzionati - D5	pag. 79
Art. 39 - Zona produttiva di espansione - Programma d'area Alto Ferrarese D6	pag. 80
Art. 40 - Zone destinate alla viabilità esistente e di progetto e relative fasce di rispetto - Viabilità storica e panoramica extraurbana	pag. 83
Art. 41 - Zona destinata alle piste ciclabili	pag. 85
Art. 42 - Zona per attrezzature urbano territoriali - F	pag. 86
Art. 43 - Zone per attività collettive per la residenza - G	pag. 89
Art. 44 - Zona a verde pubblico urbano - G	pag. 91

#### ***TITOLO IV*** ***ZONE AGRICOLE***

Art. 45 - Zone per l'esercizio dell'attività agricola "E" definizioni e caratteristiche	pag. 93
Art. 46 - Modalità, strumenti di intervento e organi consultivi	pag. 94
Art. 47 - Interventi nelle zone agricole riservati a specifici soggetti e interventi non riservati	pag. 95
Art. 48 - Unità di intervento - Stato di fatto - Frazionamento successivi	pag. 96

Art. 49 - Edifici esistenti in territorio agricolo (Censimento e classificazione ai sensi dell'art. 40 della L.R. 47/78 e successive modifiche)	pag. 98
Art. 50 - Indici e parametri urbanistico-edilizi per gli usi agricoli di cui all'art. 12	pag. 100
Art. 51 - Classificazione delle zone agricole	pag. 105
Art. 52 - Zona produttiva agricola normale - E1	pag. 106
Art. 53 - Zona produttiva agricola a vincolo parziale - E2	pag. 107
Art. 54 - Zona di tutela naturalistica - E3	pag. 108
Art.55 - Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale - E4	pag. 110
Art.55 <sup>bis</sup> Zona agricola ad alta probabilità di inondazione – E5	pag. 112
Art. 56 - Invasi ed alvei di fiumi e corsi d'acqua e relative zone di tutela e fasce di rispetto - Maceri	pag. 114
Art. 57 - Fascia a vincolo di rispetto cimiteriale	pag. 121
Art. 58- Zone destinate alle discariche	pag. 122
Art. 59 - Zona agricola a vincolo di rispetto tecnologico Fasce di rispetto e corridoi di fattibilità di linee elettriche e metanodotti	pag. 123
Art. 60 - Specie arboree consigliate per le piantumazioni urbane ed extraurbane ed indicazioni per le piantumazioni stradali	pag. 125

***TITOLO V***  
***TABELLA SINOTTICA***

Art. 61 - Usi consentiti e interventi ammessi nelle zone agricole	pag. 135
---	----------

**TITOLO I**

**NORME GENERALI - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO**

**Art. 1 - CONTENUTI, SIGNIFICATO, CAMPO DI  
APPLICAZIONE E**

**VALIDITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

**- VARIANTE (P.R.G./V)**

- 1 - Il presente strumento urbanistico costituisce il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune, elaborato ai sensi della L. 1150/42 e della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 2 - Il Piano Regolatore Generale – Variante 2001 viene di seguito richiamato come P.R.G./V
- 3 - Il P.R.G./V promuove il miglior utilizzo delle risorse e la riqualificazione del territorio comunale di S. Agostino nel suo insieme, e regola i processi di trasformazione territoriale nel senso indicato dall'Art. 1 della L. 10/77, e più in generale dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale.

<p>4 - Il campo di applicazione del P.R.G./V è rappresentato dall'intero territorio comunale; ha validità giuridica a tempo indeterminato; si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge.</p> <p>5 - Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G./V hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.</p> <p>6 - In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del P.R.G./V, le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione prevalgono su quelle degli Elaborati Grafici.</p> <p>7 - Nel caso di controversia nell'applicazione degli Elaborati Grafici, prevalgono le tavole di progetto del P.R.G./V in scala 1:2000 per i centri abitati di S. Agostino, S. Carlo e Dosso; in scala 1:1000 per il Centro Storico di S. Agostino; in scala 1:2000 per le aree produttive in fregio alla SS. 255; in scala 1:5000 per il restante territorio comunale.</p>	
<p><b>Art. 2 - LEGISLAZIONE URBANISTICA NAZIONALE E REGIONALE E NORME DI SALVAGUARDIA</b></p>	

- |   |  |
|---|--|
| <p>1 - Il P.R.G./V è redatto in conformità alla legislazione nazionale e regionale in vigore alla data della sua adozione. Esso interpreta il quadro legislativo nazionale e regionale in termini progressivi ed evolutivi ed in rapporto alle attuali tendenze insediative del territorio comunale interessato operando per la tutela e valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche ed ambientali.</p> <p>2 - Indipendentemente dai contenuti del P.R.G./V rimangono comunque in vigore:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le norme per la tutela delle bellezze naturali e delle cose di interesse artistico e storico di cui al D.Lgv. 490/99</li><li>- le norme per la difesa del suolo di cui al R.D. n. 3267/23 e relativo regolamento e successive modifiche ed integrazioni anche regionali</li><li>- le norme per la difesa delle acque di cui alla Legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni anche regionali</li><li>- le norme regionali in materia di attività estrattive.</li></ul> <p>3 - Il P.R.G./V recepisce la pianificazione sovraordinata regionale e provinciale in materia di tutela dell'ambiente e del territorio e le indicazioni contenute negli studi e progetti di scala sovracomunale.</p> |  |
|---|--|

<p>4 - Dalla data di adozione del P.R.G./V si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della L. 1902/52 e dell'art. 55 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni.</p> <p>5 - Nel periodo intercorrente fra la data di adozione del presente P.R.G./V e quella di approvazione, si potranno rilasciare unicamente concessioni edilizie secondo la normativa del vigente P.R.G. e nuovo Regolamento Edilizio purchè l'intervento autorizzato non sia in contrasto con le norme e la cartografia del presente P.R.G./V.</p>	
<p><b>Art. 3 - ELABORATI DEL P.R.G./V.</b></p> <p>1 - Il P.R.G./V è costituito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, dalla Relazione Generale, dalla Indagine Geologico-Ambientale e dagli elaborati grafici di cui ai commi successivi.</p> <p>2 - Gli elaborati grafici del Piano sono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- planimetrie (n. 1) 1:10.000 (inquadramento territoriale - classificazione viabilità principale - sintesi zonizzazione e viabilità di progetto)</li><li>- planimetrie (n. 11) 1:5000 di zonizzazione del territorio comunale</li></ul>	

<p>- planimetrie (n. 4) 1:2000 di zonizzazione dei centri di: S. Agostino, San Carlo e Dosso, nonché delle aree produttive in fregio alla SS.255</p> <p>- planimetrie (n. 5) 1:1.000 per il centro storico di S. Agostino</p> <p>3 - Allegati di Piano</p> <p>- tabelle statistiche</p> <p>- schede del censimento edilizio nei centri abitati con n. 3 planimetrie 1:2.000</p> <p>- planimetrie (n. 1) 1:10.000 con individuazione delle emergenze ambientali (maceri, viabilità storica e panoramica extraurbana, riserve naturali ed altre aree di rilevanza ambientale)</p>	
<p><b>Art - 4 - <i>REGOLAMENTO EDILIZIO ED APPLICAZIONE COMPLETA DEI PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA</i></b></p> <p>1 - Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal Regolamento Edilizio Comunale.. In caso di controversia o difformità definitorie, per quanto riguarda procedure, adempimenti e prescrizioni tecniche prevalgono gli articolati del R.E.; per quanto riguarda l'attuazione e gestione del P.R.G./V. prevalgono gli articolati delle N.T.A.</p>	

2 - Dalla data di adozione del presente P.R.G./V., l'utilizzazione completa degli indici di utilizzazione fondiaria corrispondenti ad una determinata superficie, esclude il successivo rilascio di altre concessioni di nuova costruzione sulle superfici stesse, salvo i casi di intervento di recupero dell'edilizia esistente ammessi, con l'esclusione di quelli di tipo R7 - R8 indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo.

La superficie minima di intervento di cui all'art. 4 del R.E., nei casi in cui essa è fissata dalle presenti Norme, può essere costituita anche da più proprietà. Qualora un'area a destinazione omogenea, si cui insistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata dopo l'adozione del P.R.G./V. allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la superficie utile delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria che competono secondo le presenti Norme, alla zona oggetto dell'intervento.

3 - Negli interventi di tipo R8, NC3, gli eventuali ampliamenti richiesti possono essere concessi una sola volta ("una tantum") e sono soggetti a iscrizione in Conservatoria dei Registri Immobiliari. In tutti i casi gli ampliamenti "una tantum" possono essere richiesti una sola volta anche se non raggiungono l'intera potenzialità edificatoria prevista dalle presenti Norme.

**Art. 5 - DISTANZE TRA I FABBRICATI, DALLE STRADE, DAI  
CONFINI**

**DI PROPRIETA' E DAI CONFINI DI ZONA**

Le distanze così come definite all'art. 3 punto 11 del R.E. si misurano  
rispettivamente:

- D1 = distanze fra i confini di proprietà;
- D2 = distanze fra i fabbricati;
- D3 = arretramenti o distanze dai limiti di zona e dalle strade.

Per confini di zona si intendono i confini che separano le diverse zone così  
come definite nei successivi articoli.

La distanza dai confini di zona non si applica nei confronti delle zone o  
fasce di rispetto stradale.

La distanza fra edifici prospicienti si applica anche quando una sola parete  
è finestrata eccettuato il caso in cui una delle pareti sia inferiore a mt 3 di  
altezza, in tali casi non si tiene conto delle norme relative alle distanze di  
tipo D2.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme non si considerano finestre le  
aperture per dare aria e luce ai vani scala, alle cantine, ai locali destinati a  
servizi tecnologici del fabbricato.

Non si considerano, altresì, finestre le aperture per dare aria e luce a cucine

e servizi igienici, quando siano poste ad almeno due metri di altezze dal pavimento.

La distanza minima fra pareti non finestrate deve essere pari a due terzi dell'altezza dell'altezza della parete più elevata.

Il calcolo delle distanze si effettua sulla sagoma rappresentata dalla Superficie coperta dell'edificio, così come definita dal punto 5 dell'art. 3 del R.E.

Le norme di zona recano prescrizioni specifiche relative alle distanze minime. Nel caso in cui tali Norme non prevedano proprie prescrizioni di distanza minima si applicano i minimi qui di seguito indicati.

#### **D1 - Distanze dai confini di proprietà**

- a) Per gli interventi di recupero di tipo R1, R2, R3, R4, R5 si mantengono le distanze preesistenti;
- b) per gli interventi di ristrutturazione di tipo R6, R7 ed R8 e per interventi di nuova costruzione NC1 si rispettano le seguenti distanze:
  - in caso di sopraelevazione le distanze preesistenti, con un minimo di mt. 3;
  - in caso di ampliamento mt. 5;
- c) per gli interventi di nuova costruzione di tipo NC2, NC3, NC4 di cui ai successivi articoli, mt 5.

#### **D2 - Distanze fra fabbricati**

- a) per gli interventi di recupero di tipo R1, R2, R3, R4, R5 si mantengono le distanze preesistenti;
- b) per gli interventi di ristrutturazione di tipo R6, R7 e R8 R11e per gli interventi di tipo NC1 mt 7,50.
- c) per gli interventi di nuova costruzione di tipo NC1, NC2, NC3, NC4, mt. 10.
- Sono ammesse distanze fra edifici inferiori a quelle indicate in caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.

### **D3 - Distanze dai limiti di zona**

*Le zone a cui si devono intendere applicate le distanze del presente punto, sono quelle definite dalle lettere A - B - C - ecc., mentre le zone individuate con un numero es. B1 o C3, sono da interdersi come sottozona della medesima zona, non soggette pertanto a quanto prescritto per le distanze dai limiti di zona. (VR 2005)*

- a) Per gli interventi di recupero di tipo R1, R2, R3, R4, R5 si mantengono le distanze preesistenti;
- b) Per gli interventi di ristrutturazione di tipo R6, R7, R8 si rispettano le seguenti distanze:
- in caso di sopraelevazione le distanza preesistenti con un minimo

assoluto di mt 3;

- in caso di ampliamento la distanza deve essere pari alla metà dell'altezza del corpo di fabbrica, con un minimo assoluto di mt 3;

c) Per gli interventi di nuova costruzione di tipo NC1, NC2, NC3, la distanza deve essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo assoluto di mt 3;

d) Per gli interventi di nuova costruzione di tipo NC4 la distanza deve essere pari ad almeno mt 5.

### **D3 - Distanze dalle strade**

Per quanto riguarda le distanze dalle strade (ciglio stradale) dei fabbricati, all'interno del centro abitato, ove non sia prevista la fascia di rispetto stradale, valgono i minimi previsti per le distanze dai limiti di zona ad eccezione degli interventi di nuova costruzione di tipo NC1, NC2, NC3, NC4, per i quali è prevista una distanza dal ciglio stradale di mt. 7,50, e salvo diverse indicazioni derivanti da Piano Urbanistico Attuativo o da specifica Norma di zona.

Fuori del perimetro dei centri abitati e dagli insediamenti previsti dal P.R.G., anche qualora gli elaborati grafici dello stesso strumento non individuino graficamente la

fascia di rispetto stradale, è fatto obbligo per qualsiasi tipo di edificio, di

rispettare una distanza di mt 10 dal ciglio stradale, qualora si tratti di strada vicinale di tipo F come definita dal D.P.R. 147 del 26.04.1993 ed una distanza di mt 20 dallo stesso ciglio, qualora si tratti di strada extraurbana locale di tipo F come definita all'art. 2 L. 285/92 – Codice della Strada.

Valgono altresì i disposti degli art. 28, relativamente alla viabilità storica urbana, e art. 40 relativamente alla viabilità storica extraurbana e panoramica.

Gli usi consentiti del territorio e degli edifici eventualmente esistenti in tale fascia alla data di adozione del P.R.G./V., sono quelli delle zone agricole su cui tale fascia insiste.

Le precedenti norme, relative alle distanze D3, non si applicano nel caso dei confini delle zone o fasce di rispetto cimiteriali per le quali è ammessa la costruzione in confine.

Le precedenti norme sulle distanze minime D1, D2 e D3 non si applicano per la costruzione di cabine elettriche e di altri impianti tecnologici al servizio del territorio urbanizzato.

**Art. 6 - STANDARD RESIDENZIALE PER ABITANTE**

In base all'art. 46 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni ed all'art. 13 del nuovo R.E., fatto 0,75 l'abitante teorico per stanza, lo standard di servizi residenziali minimi da rispettare nel P.R.G./V. è pari ad un minimo inderogabile di mq 25 per abitante teorico.

<p><b>Art. 7 - <i>INTERVENTI DI RECUPERO:</i></b> <b><i>DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE DI R1 - R2 - R3 - R4 - R5 - R6 - R7 - R8 - R9 - R10 - R11</i></b></p> <p>1 - Gli interventi di recupero sono interventi su edifici esistenti e si articolano in opere di manutenzione, restauro, ristrutturazione e ampliamenti "una tantum" sostituzione edilizia così come definito ai commi successivi.</p> <p>2 - <u>Manutenzione ordinaria (R1)</u> L'intervento è definito dall'art. 6 punto 1 del Regolamento Edilizio.</p> <p>3 - <u>Manutenzione straordinaria (R2)</u> L'intervento è definito dall'art. 6 punto 2 del R.E.</p> <p>4 - <u>Restauro scientifico (R3)</u> - L'intervento è definito dall'art. 36, intervento tipo A1, della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni. - Gli edifici soggetti a questo tipo di intervento sono individuati con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G./V.</p>	

5 - Restauro e risanamento conservativo (R4)

- L'intervento è definito dall'art. 6 punto 3 del R.E.

L'intervento si può suddividere in due sottocategorie:

- R4a = Restauro e risanamento conservativo di tipo A, così come definito all'art. 36, intervento A2.1 di tipo A, della L.R. 47/78 e s.m.

- R4b = Restauro e risanamento conservativo di tipo B, così come definito all'art. 36, intervento A2.2 di tipo B, della L.R. 47/78 e s.m.

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

Nelle N.T.A., in caso di indicazione generica di intervento di tipo R4 si intende indifferentemente il tipo A o B.

6 - Restauro parziale con ristrutturazione (R5)

Riguarda edifici, carenti di elementi architettonici di pregio, ovvero che hanno subito nel recente passato delle trasformazioni tali da conservare parzialmente gli elementi originali e che in entrambi i casi fanno parte significativa del tessuto edilizio storico.

Gli interventi di restauro parziale con ristrutturazione consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli aspetti architettonici ed artistici presenti nell'edificio, ne consentono il recupero e il reinserimento nel contesto edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistico architettonici mediante:

- Il restauro e ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi architettonici e stilistici di particolare valore; in generale dovrà essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, tese anche a ricomporre volumi aggiuntivi ed eventuali sopraelevazioni finalizzate all'ottenimento delle minime altezze utili interne, come da Regolamento di Igiene.
- Il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi architettonici e decorativi di particolare valore.
- Il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi.
- L'inserimento di nuovi elementi architettonici ed impianti, tali interventi non comprendono la demolizione e la ricostruzione dell'edificio.

#### 7 - Ristrutturazione senza incremento di Su (R6)

L'intervento è definito dall'art. 6 punto 4 del R.E. e dall'art. 36, intervento A3.1, della L.R. 47/78 e s.m.

8 - Ristrutturazione edilizia con incremento di Su "una tantum" entro i limiti di zona (R7)

*L'intervento è definito dall'art. 6 punto 4 del R.E. (VR 2005)*

Tale tipo di intervento prevede un'incremento "una tantum" fino ad un massimo del 20% della Su esistente entro i limiti di zona. Le specifiche norme di zona possono indicare i criteri particolari da osservare nella procedura della definizione di tale incremento.

9 - Ristrutturazione edilizia con incremento di Su "una tantum" oltre i limiti di zona (R8)

L'intervento è definito dall'art. 6 punto 4 del R.E.

Tale tipo di intervento prevede un'incremento "una Tantum" fino ad un massimo del 20% della Su esistente oltre i limiti di zona. Le specifiche norme di zona possono indicare i criteri particolari da osservare nella procedura della definizione di tale incremento.

10 - Trasformazioni e modifiche delle destinazioni d'uso (R9)

- L'intervento è definito dall'art. 6 punto 7 del R.E.

- L'intervento è regolato dalle disposizioni in materia di autorizzazione o concessione in relazione al passaggio fra i raggruppamenti previsto al 1° comma dell'art. 2 della L.R. 46/88.

All'interno dei predetti raggruppamenti di categoria sono subordinati

al rilascio di autorizzazione il passaggio fra funzione direzionale, funzione commerciale e di servizio di cui alla lettera b), 1° comma, art. 2 della menzionata L.R. 46/88.

#### 11 - Ripristino tipologico (R.10)

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria A1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

a) La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi, scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

#### 12 – Sostituzione edilizia (R11)

Gli interventi di sostituzione edilizia riguardano unità edilizia fatiscenti ed in cattive condizioni per cui è ammessa la demolizione completa e la ricostruzione di un nuovo edificio con una S.V. uguale a quella preesistente, completata secondo le presenti Norme; è ammessa la possibilità di cambio d'uso.

**Art. 8 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE:  
DEFINIZIONI E  
CARATTERISTICHE DI NC1 - NC2 - NC3 - NC4 - NC5 -  
NC6**

1 - Demolizione e ricostruzione della Su preesistente (NC1)

L'intervento è definito dall'art. 6 punto 6 del R.E.

Gli interventi di tipo NC1 comportano la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un nuovo edificio con una Su uguale a quella preesistente, computata secondo le presenti Norme.

Gli interventi avvengono nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di zona, fermo restando la superficie utile preesistente.

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

L'intervento è definito dall'art. 6 punto 6 del R.E.

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

3 - Demolizione e ricostruzione con incremento di Su del 20% e secondo criteri specifici (NC3)

L'intervento è definito dall'art. 6 punto 6 del R.E.

Gli interventi di tipo NC3 comportano la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un nuovo edificio con un incremento "una tantum" del 20% della superficie preesistente, e secondo criteri di valorizzazione e ricomposizione delle aree libere circostanti.

4 - Nuovo impianto (NC4)

L'intervento è definito dall'art. 6 punto 6 del R.E.

Gli interventi di tipo NC4 avvengono nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri e degli indici di zona su lotti liberi edificabili.

5 - Attrezzature del territorio (NC5)

L'intervento è anche definito dall'art. 6 punto 12 del R.E.

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali:

<p>Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende Autonome quali la Ferrovia dello Stato, l'Anas e altri enti pubblici non territoriali quali l'Enel e la Sip, nonchè le aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, ecc.), le aziende speciali, municipalizzate e consortili, e le società per azioni a prevalente capitale pubblico locale per la gestione dei servizi locali.</p> <p>Sono altresì compresi fra gli interventi di tipo NC5 gli interventi di cui all'art. 9 punti f) e g) della L. 10/77.</p> <p>Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti a concessione.</p> <p>6 - <u>Ristrutturazione urbanistica (NC6)</u></p> <p>L'intervento è definito dall'art. 6 punto 5 del R.E. e dall'art. 36, intervento tipo A4, della L.R. 47/78 e s.m.</p>	
<p><b>Art. 9 - DEMOLIZIONI</b></p> <p>L'intervento di demolizione senza ricostruzione è sempre ammesso, escluso il caso in cui sia esplicitamente vietato dalle Norme di zona in relazione al valore storico-ambientale dell'immobile.</p>	
<p><b>TITOLO II</b></p> <p><b>USI DEL TERRITORIO</b></p>	

***Art. 10 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO***

1 - Nei successivi articoli 11 e 12 vengono definiti i diversi usi urbani del territorio che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso delle singole zone di P.R.G./V.

2 - Ad ogni singolo uso il successivo art. 13 prescrive le quote di standards di parcheggio e in casi particolari di verde.

3 - Elenco degli usi:

**USI URBANI:**

U.1 - ABITAZIONI

U.2 - ATTIVITA' RICETTIVE

U.3 - ABITAZIONI COLLETTIVE

U.4 - ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO

U.4.1. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

U.4.2. GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

U.5 - ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO

<p>U.6 - CENTRI COMMERCIALI DI VICINATO</p> <p>U.6.1. CENTRI COMMERCIALI DI ATTRAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE</p> <p>U.6.2. CENTRI COMMERCIALI DI ATTRAZIONE DI LIVELLO INFERIORE</p> <p>U.6.3. COMPLESSI COMMERCIALI DI VICINATO O GALLERIE COMMERCIALI</p> <p>U.7 - PUBBLICI ESERCIZI</p> <p>U.8 - ESPOSIZIONI-MOSTRE-FIERE</p> <p>U.9 - CINEMA-TEATRI-LOCALI DI SPETTACOLO</p> <p>U.10 - UFFICI-STUDI PROFESSIONALI-FUNZIONI DIREZIONALI</p> <p>U.11 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO</p> <p>U.12 - ARTIGIANATO PRODUTTIVO</p> <p>U.13 - INDUSTRIA</p> <p>U.14 - PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO</p> <p>U.15 - SERVIZI SOCIALI DI QUARTIERE</p> <p>U.16 - ATTREZZATURE PER IL VERDE</p> <p>U.17 - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE</p> <p>U.18 - ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE</p> <p>U.19 - ATTREZZATURE CULTURALI</p> <p>U.20 - ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE</p> <p>U.21 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE</p>	
---	--

- U.22 - IMPIANTI TECNOLOGICI
- U.23 - ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI
- U.24 - SEDI CIMITERIALI
- U.25 - CAMPEGGI-ZONE PER ROULOTTES, FIERE E MERCATI
- U.26 - ATTREZZATURE PER LA NAUTICA DA DIPORTO
- U.27 - ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' E L'INTERSCAMBIO DELLE PERSONE E MERCI

**USI AGRICOLI:**

- AG.1 - ABITAZIONI AGRICOLE
- AG.2 - FABBRICATI E STRUTTURE DI SERVIZIO
- AG.3 - ALLEVAMENTO ZOOTECNICI AZIENDALI
- AG.4 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INDUSTRIALE
- AG.5 - IMPIANTI PRODUTTIVI PER LA PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI
- AG.6 - SERRE FISSE
- AG.7 - EDIFICI PER LA PRESTAZIONE DI SERVIZI ALLE AZIENDE AGRICOLE
- AG.8 - INSEDIAMENTI PER L'AGRITURISMO
- AG.9 - INFRASTRUTTURE

<p>AG.10 - LAGONI DI ACCUMULO PER LIQUAMI AG.11 - ALLEVAMENTI ITTICI RICREATIVI-SPORTIVI AG.12 - ALTRE FORME DI TRASFORMAZIONE DEL SUOLO AGRICOLO <b>AG.13 - ALTRE FORME DI TRASFORMAZIONE DEL SUOLO AGRICOLO</b></p>	
<p><b>Art. 11 - USI URBANI: DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE DA UI A U27</b></p> <p>1 - Il presente articolo definisce gli usi urbani del territorio che opportunamente combinati insieme costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone omogenee del P.R.G./V.</p> <p>2 - I parametri urbanistico-edilizi sono definiti dalle specifiche zone di P.R.G./V., mentre le quote di parcheggio relative ad ogni uso sono definite all'art. 24 delle presenti Norme.</p> <p>3 - Gli usi urbani si articolano in:</p> <p><b>1) U.1: Abitazioni</b> Gli edifici di abitazione comprendono gli alloggi veri e propri, gli spazi privati di servizio quali cantine, lavanderie, ecc. o condominiali</p>	

quali scale, androni, locali comuni ecc, oltre alle autorimesse, private o condominiali.

Si considerano comprese nell'uso U.1 quote di attività artigianali o terziarie compatibili con la residenza per un massimo del 30% della Su, o attività ricettive di tipo alberghiero con la capacità massima di 10 stanze, nel rispetto di quanto prescritto da R.E. e da R. d'Igiene.

**2) U.2: Attività ricettive di tipo alberghiero**

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

**3) U.3: Abitazioni collettive**

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

**4) U.4: Esercizi di vicinato**

- Gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende ai sensi dell'art. 4 Dlgs 114/98, la misura dell'area o delle aree destinate

alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purchè adibiti all'esposizione di merci.

#### **U.4.1.: Medie strutture di vendita**

- Gli esercizi ed i centri commerciali, così come definiti nel Dlgs 31 marzo 1998, N° 114, aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq.

Per l'individuazione di nuove aree da destinare all'insediamento delle medie strutture di vendita, il Comune provvede all'adeguamento del Piano in sede di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art.7 della L.R. 5-7-99 n.14 .

Le procedure autorizzative sono quelle indicate all'art.13 L.R. 14/99.

#### **U.4.2.: Grandi strutture di vendita**

- Gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.

Per l'individuazione di nuove aree da destinare all'insediamento delle

grandi strutture di vendita, il Comune provvede all'adeguamento del Piano in sede di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art.7 della L.R. 5-7-99 n.14 .

Le procedure autorizzative sono quelle indicate all'art.11 L.R. 14/99.

**5) U.5: Attività commerciali all'ingrosso**

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

**6) U.6: Centro commerciale di vicinato**

- Quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato.

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni contenute in altri punti.

**U6.1.: Centri commerciali integrati di livello superiore**

- Quelli comprensivi di grandi strutture alimentari, di cui al punto U.4.2. e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq. o di grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.

Per l'individuazione di nuove aree da destinare all'insediamento dei centri commerciali integrati di livello superiore, il Comune provvede all'adeguamento del Piano in sede di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art.7 della L.R. 5-7-99 n.14 .

Le procedure autorizzative sono quelle indicate all'art.11 L.R. 14/99.

**U6.2.: Centri commerciali integrati di livello inferiore**

- Quelli comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq. di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

Per l'individuazione di nuove aree da destinare all'insediamento di centri commerciali integrati di livello inferiore, il Comune provvede all'adeguamento del Piano in sede di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art.7 della L.R. 5-7-99 n.14 .

Le procedure autorizzative sono quelle indicate all'art.13 L.R. 14/99.

**U.6.3.: Complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali**

- Un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di

- vicinato, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorchè collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Per tali aggregazioni non si considera la superficie di vendita complessiva ed inoltre sia le procedure autorizzative che i requisiti urbanistici si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

**7) U.7: Pubblici esercizi**

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

- Sono ammesse modeste quote di attività ricettive fino a 10 stanze.

**8) U.8: Esposizioni, mostre, fiere, mercati**

- Si tratta di locali e strutture per esposizioni, mostre, fiere ed usi

analoghi, con riferimento sia agli spazi di servizio e di supporto, sia agli uffici, agenzie ed altri usi complementari all'attività fieristica.

**9) U.9: Cinema, teatri, locali per lo spettacolo**

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

**10) U.10: Uffici - Studi professionali**

- Per uffici, studi professionali, si intendono le attività finanziarie assicurative, amministrative, terziarie e libero professionali in genere di carattere prevalentemente privato; sono compresi spazi di servizio e supporto tecnico.

**11) U11: Artigianato di servizio**

- L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale di servizio alla residenza ed alle attività urbane nonché le attività ricreative e sportive private

quali palestre, saune, centri sportivi ecc.; sono compresi gli spazi destinati alle attività artigianali vere e proprie, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

**12) U.12: Artigianato produttivo**

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

**13) U.13: Industria**

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

**14) U.14: Parcheggi attrezzati di uso pubblico**

- I parcheggi attrezzati di uso pubblico comprendono parcheggi al piano di campagna, garages e autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori, spazi di servizio, di supporto e tecnici. E'

ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della Su destinata alle autorimesse, ai garages e a i parcheggi.

- E' possibile attraverso apposite convenzioni con l'Amministrazione Comunale l'utilizzo di autorimesse private di uso pubblico anche sotto superfici individuate dal P.R.G./V. o cedute nei Piani Urbanistici Attuativi come parcheggi pubblici o aree a verde pubblico.

**15) U.15: Servizi sociali di quartiere**

- I servizi sociali di quartiere comprendono tutti gli usi di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.68, e cioè servizi per l'istruzione, attrezzature di interesse comune, servizi religiosi.

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

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

- Le attrezzature religiose comprendono gli edifici per il culto ed ogni

attrezzatura complementare, come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport e l'assistenza.

**16) U.16: Attrezzature per il verde**

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

**17) U.17: Attrezzature per l'istruzione superiore**

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

**18) U.18: Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali**

- Le attrezzature politico-istituzionali comprendono le sedi politiche, amministrative e sindacali di scala urbana e di rappresentanza, le sedi

per gli uffici periferici dello Stato, finanziari, giudiziari, e di rappresentanza istituzionale; le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

**19) U.19: Attrezzature culturali**

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

**20) U.20: Attrezzature socio-sanitarie**

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

**21) U.21: Distributori di carburante**

- Sono comprese tutte le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, servizio e lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, limitate all'utenza automobilistica.

**22) U.22: Impianti tecnologici**

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

**23) U.23: Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani**

- Le attrezzature funzionali comprendono stazioni per l'autotrasporto, centri funzionali urbani, centri operativi delle Forze dell'ordine e della Guardia di Finanza, dei Vigili del Fuoco, ecc., nonché tutti gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali e spazi tecnici.

**24) U.24: Sedi cimiteriali**

- Sono comprese tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti.  
- Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate ed i servizi per il pubblico.

**25) U.25: Campeggi - Zone per roulotte - fiere e mercati**

- Sono comprese le attrezzature destinate all'accoglimento di insediamenti mobili in tende, roulotte, camper e simili. Sono compresi altresì gli edifici per accoglimento, servizi igienici, impianti tecnici e tecnologici, ristoranti, bar, punti vendita a questi connessi.

**26) U.26: Attrezzature per la nautica da diporto**

- Sono comprese tutte le attrezzature connesse all'attività della nautica da diporto quali specchi d'acqua attrezzati con pontili, manutenzione, rimessaggio e varo delle barche, attività commerciali, ricreative ed artigianali, spazi di servizio e parcheggio, connesse alla nautica da diporto.

**27) U.27: Attrezzature per la mobilità e l'interscambio delle persone e delle merci**

Sono comprese tutte le attrezzature connesse alla mobilità ed all'interscambio delle persone e delle merci quali: zone di sosta, stoccaggio, dogana, attività artigianali, officine, depositi; sono compresi spazi produttivi, uffici, mostre e vendita, spazi di servizio e di supporto al trasporto su gomma e su rotaie, spazi tecnici, deposito e vendita di carburanti, mense e spazi di servizio, ecc.

**28) Usi Assimilabili per analogia**

<p>- Ove si presenti la necessità di costruire od organizzare insediamenti con la presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti Norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti dal presente articolo aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi prescritti per ogni uso nella tabella dell'Art. 13 delle presenti Norme.</p>	
<p><b>2 - USI AGRICOLI: DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE DA AG.1</b> <b>7.13</b></p> <p>1 - Il presente articolo definisce gli usi agricoli del territorio che opportunamente combinati insieme definiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone omogenee del P.R.G./V.</p> <p>2 - I parametri urbanistici edilizi degli usi agricoli sono definiti all'art. 48 delle presenti Norme.</p> <p>3 - Gli usi agricoli si articolano in:</p> <p><b>1) <u>AG.1: Abitazioni agricole</u></b> - Le abitazioni agricole o comunque connesse con l'attività agricola aziendale e/o interaziendale, possono essere nuove costruzioni oppure</p>	

costruzioni esistenti; la concessione di tale uso è comunque riservata ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 47 in tutti i casi di nuova costruzione.

- Tale uso comprende, oltre alle abitazioni vere e proprie, come previsto per le abitazioni civili anche i relativi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.).

- Possono essere ricavati all'interno di fabbricati destinati ad uso AG.1, anche locali di spaccio per la vendita diretta dei prodotti agricoli e zootecnici, nonché locali di ristoro al servizio delle attività di agriturismo secondo quanto prescritto dal presente articolo al punto 8).

**2) AG.2: Fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività aziendali e interaziendali**

- Gli usi di tali fabbricati e strutture comprendono: depositi di attrezzi e materiali connessi con le attività agricole, rimesse per macchine agricole ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio dell'azienda agricola singola o associata.

- Tali usi possono inoltre comprendere piccoli fabbricati per allevamento che, avendo un'utilizzo in ambito per lo più familiare, non rientrano negli allevamenti zootecnici del tipo AG.3.

Tali fabbricati non devono superare le S.U. sottoelencate:

- bovini ed equini 150 mq.

- suini per uso familiare                      20 mq.
- polli ed altri pennuti per uso familiare    16 mq.
- ovini    16 mq.

**3) AG.3: Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale**

- Ai fini della definizione dell'uso l'allevamento si considera aziendale o interaziendale quando l'alimentazione del bestiame viene effettuata mediante razioni alimentari producibili in azienda per almeno il 35% espresso in utilità foraggiere.

- Tale uso comprende anche gli edifici di servizio collegati con l'allevamento, quali depositi, ecc.

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, tale uso è suddiviso in due casi diversi:

AG.3/1 = Allevamenti aziendali bovini, equini, ovini, conigli, ecc.

AG.3/2 = Allevamenti aziendali suini.

**4) AG.4: Allevamenti zootecnici di tipo industriale**

- Tale uso comprende allevamenti zootecnici aventi carattere intensivo, cioè con alimentazione del bestiame effettuata mediante razioni alimentari non producibili dall'azienda (o producibili in misura inferiore al 35% del totale in unità foraggiere).

Gli allevamenti industriali sono suddivisi in due casi diversi:

A.G.4/1 = Allevamenti industriali bovini, equini, ovini conigli, ecc..

A.G.4/2 = Allevamenti industriali suini.

**5) AG.5: Impianti produttivi aziendali - interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.**

- Tale uso comprende le strutture di trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, collegate con le aziende agricole singole e associate, quale caseifici, cantine, frigoriferi, ecc. nonchè le relative strutture complementari quali depositi ecc.

- Non sono invece comprese le strutture aventi carattere meramente industriale, le quali rientrano negli usi urbani.

**6) AG.6: Serre fisse**

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

**7) AG.7: Impianti tecnici al servizio delle aziende agricole singole o associate e per la distribuzione di sementi, fertilizzanti e prodotti assimilabili**

- Tale uso comprende le strutture per la produzione di servizi dirette

alle attività agricole e zootecniche ed al servizio delle aziende singole o associate, ma non appartenenti ad una specifica azienda e quindi non comprese negli usi AG.2.

- In tale uso sono compresi, ad esempio, silos, depositi, rimesse per macchine agricole di conto terzi, serbatoi. Sono possibili in tali strutture anche quote per uffici relativi a servizi interaziendali.

**8) AG.8: Insediamenti per l'agriturismo**

- Tale uso comprende tutte le attività che si svolgono in edifici ed attrezzature destinate ad ospitare turisti presso le aziende agricole.

**9) AG.9: Infrastrutture**

- Tale uso comprende le infrastrutture di qualunque tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole, quali ad esempio: opere stradali, opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, nonché le relative costruzioni complementari ed accessorie.

- Sono compresi anche gli impianti di depurazione di liquami, quando non sono collegati ad una specifica azienda e non hanno il carattere di struttura complementare ad altro uso.

**10) AG.10: Lagoni di accumulo per liquami**

- Tale uso comprende la costruzione di lagoni per l'accumulo e la maturazione di liquami di origine zootecnica, destinati ad uso

agronomico mediante spandimento, nonchè la costruzione di eventuali infrastrutture complementari.

Sono escluse le concimaie aziendali di piccole dimensioni considerate servizi non ricadenti nelle prescrizioni di cui al presente uso.

**11) AG.11: Allevamenti ittici ricreativi-sportivi**

- Tale uso comprende il ripristino ed il riuso di invasi e vasche esistenti da destinarsi ad usi ricreativi e sportivi o la costruzione di nuovi invasi solo nel caso di interventi di sistemazioni esterne legate all'agriturismo, comprese le eventuali infrastrutture complementari quali:

Impianti di sollevamento e trattamento delle acque, impianti tecnici, depositi, ecc.

In tale uso si comprende la costruzione di piccole strutture per la fruizione.

**12) AG.12: Altre opere di trasformazione del suolo agricolo**

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

**13) AG.13: Attrezzature per il verde**

*- Attrezzature per il verde e lo sport, con esclusione di strutture, coperture e tribune fisse, e pertanto sono ammessi manufatti realizzati con strutture smontabili, il cui utilizzo è strettamente correlato alle attività sportive convenzionate con Enti o Federazioni giuridicamente riconosciute, esistenti alla data di adozione della presente variante, e quando la necessità di tali manufatti venga dimostrata per lo svolgimento di attività di carattere sociale al servizio del territorio. Le Aziende che risponderanno a detti requisiti verranno individuate in cartografia con la sigli AG13 (VP 2005)*

**14) Usi assimilabili per analogia**

Ove si presenti la necessità di costruire od organizzare insediamenti con la presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti Norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti dal presente articolo aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi prescritti per ogni uso nella tabella dell'art. 24 delle presenti Norme.

***Art. 13 - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI***

1 - I parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti

categorie:

- P1 - parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero parcheggi pubblici;
  - P2 - autorimesse o posti-auto di pertinenza degli edifici ovvero parcheggi privati;
  - P3 - parcheggi pubblici indicati in cartografia di P.R.G./V.
- 2 - L'entità dei parcheggi P1 nei Piani Urbanistici attuativi sia di tipo residenziale, che produttivo e terziario, è fissata dal disposto dell'art. 46 L.R. 47/78 a successive modifiche ed integrazioni, in rapporto ai diversi usi del territorio.
- 3 - Nei sottoelencati casi di intervento edilizio diretto, le quote di P1 urbanizzato da cedere gratuitamente all'atto di abitabilità o agibilità, preferibilmente su fronte strada, sono quantificate dalla tabella allegata al presente articolo o da monetizzare, all'atto del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia, qualora l'amministrazione comunale lo ritenga opportuno limitatamente alla quota di P1 secondaria; la medesima tabella quantifica anche le eventuali quote di verde pubblico da realizzare e cedere o monetizzare per gli stessi interventi:
- a) negli interventi di recupero R7, R8, R11
  - b) negli interventi di nuova costruzione NC1, NC2, NC4 e negli

interventi NC3 qualora diano luogo a nuove unità edilizie;

c) negli interventi di recupero e cambio d'uso qualora il nuovo uso preveda una dotazione maggiore di P1 di quella prevista dall'uso originario; in tal caso viene richiesta o monetizzata la quota aggiuntiva.

4 - L'Amministrazione Comunale stabilisce con apposita Delibera Consigliare i criteri generali per l'individuazione dei casi in cui la cessione di P1 possa essere sostituita dall'istituzione di "servitù di uso pubblico" nonché i criteri generali per l'individuazione dei casi in cui la cessione possa essere sostituita da monetizzazione e per la determinazione del relativo corrispettivo secondo quanto previsto dall'art. 5 L. 10 del 28.01.77 e dall'art. 31 L.R. 47/78 e s.m.

5 - Nei Piani Urbanistici Attuativi i P1 sono previsti in misura proporzionale alla capacità insediativa fissata dalle specifiche Norme di Zona; per usi diversi dal residenziale nelle zone "C" e dall'artigianale-industriale nelle zone di "D", l'Amministrazione Comunale chiede, in relazione alla natura e all'entità degli interventi, la corrispondente integrazione di P1 specifica per ogni singola destinazione d'uso.

6 - Ai parcheggi, pur non rappresentando una "zona", si applicano le

<p>norme di distanza, come dai "confini di zona" (art. 5 - D3 - delle presenti norme).</p> <p>7 - Le autorimesse private P2 debbono essere ricavate nella quota prevista dalla Legge 122/89 art. 2, se coperte, oppure risultare come posti auto scoperti nelle aree di pertinenza degli edifici. Per gli interventi di recupero e cambio d'uso con e/o senza opere, quando i nuovi parcheggi sono richiesti per aumento del carico urbanistico, possono essere ricavati in aree appositamente asservite e convenzionate a tale uso.</p> <p>8 - Limitatamente ai casi particolari qualora all'interno di determinati insediamenti si trovano a coesistere attività che presentano un'uso sfalsato nel tempo degli spazi di sosta a parcheggio - usi residenziali misti ad usi terziari -, in sede di Piano Urbanistico Attuativo è ammesso proporre una riduzione ragionata dei parcheggi, fino ad un minimo inderogabile di 3 mq/100 mc.</p> <p>9 - L'Amministrazione Comunale può richiedere il rispetto dell'art. 46 della L.R. 47/78 anche per gli interventi relativi agli usi AG4, AG6, AG11 assimilandoli agli usi urbani U11, U12; resta sempre obbligatorio per tali usi il rispetto della Legge 122/89 di cui al precedente comma 7.</p>	
<p><b>Art. 14 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DI ZONA O SOTTO- POSTI A PROCEDURE DI ACQUISIZIONE PUBBLICA E</b></p>	

***NORME***

***SPECIALI PER LA REALIZZAZIONE DI GARAGES***

***PRIVATI***

1 - Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal P.R.G./V., in assenza di Piani Urbanistici Attuativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma possono subire, da parte dei proprietari interventi di trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, oppure essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tali edifici si intendono in contrasto con le previsioni del P.R.G./V. qualora gli usi esistenti non rientrino fra quelli compatibili rispettivamente con le zone residenziali, le zone produttive, le zone per le attività terziarie, le zone produttive agricole e quelle zone di tutela dell'ambiente e delle risorse naturali ovvero quando non risultino compatibili con l'assetto infrastrutturale del P.R.G./V.

2 - Per tali edifici è ammesso sempre l'intervento tipo R1, R2, R6, R7, R8, R11 nei casi previsti esplicitamente dalle Norme di zona.

3 - Per edifici esistenti sottoposti a procedura di esproprio per acquisizione pubblica sono ammessi solo interventi tipo R1, R2 oltre che opere di consolidamento indispensabili.

4 - Norme speciali per la realizzazione di garages.

a) Nelle zone omogenee B1, B2, B3, B4, B5, C4, D1, D2, D5 alle prescrizioni dell'art. 26 punto 6 e nelle fasce di rispetto alle strade, ai fiumi e corsi d'acqua, fatto salvo il rispetto dei disposti dell'art. 56, commi 5 e 6 delle presenti norme è consentita, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di un garage per ogni alloggio esistente, che ne sia privo alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- Il garage potrà essere realizzato una tantum anche se supera gli indici di edificabilità previsti per la zona purchè di altezza massima non superiore a mt 2,40 se a copertura piana o con un massimo di mt 2,70 in colmo se a falda inclinata ed una superficie utile massima di mq 20 per ciascun garage.

I garages dovranno essere realizzati con materiali uniformati al fabbricato principale per qualità e tipologia. Se realizzati al servizio di fabbricati plurifamiliari esistenti dovranno essere edificati preferibilmente in un unico corpo e comunque con un progetto unitario. Tali manufatti, in quanto pertinenze dell'abitazione, possono essere costruiti in confine di proprietà ed in confine di zona in tutte le sottozone, nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile;

- E' ammessa la ristrutturazione, la demolizione con ricostruzione dei volumi sanati con la Legge 47/85, qualora vengano adibiti a garages a

condizione che la sostituzione avvenga migliorando l'assetto generale del lotto e con materiali uniformati per qualità e tipologia al fabbricato principale; sono consentiti anche spostamenti planimetrici nel rispetto delle condizioni di cui al precedente punto.

- Nelle fasce di rispetto alle strade ed ai fiumi e corsi d'acqua l'edificazione dei garages potrà avvenire in conformità a quanto previsto ai successivi articoli 40, comma 5 e 56, comma 5.

b) per i contenitori classificati D non più utilizzabili ai fini produttivi quando siano interclusi nell'ambito di zone A (anche in zone di recupero), B, C, E è ammesso il cambio d'uso a garages singoli o multipli con atto d'obbligo.

c) Non sono ammessi cambi d'uso di garages esistenti alla data di adozione delle presenti norme al fine di realizzare una ulteriore volumetria eccedente l'IF di zona.

d) Ai fini dell'applicazione della Legge 122/89 si considerano interrati garages che non escano dal livello piano di campagna per più di 70 cm;

e) In tutte le zone, compresa la zona A, fatti salvi i pareri di Legge, è consentita la realizzazione di aperture nei muri di cinta per consentire il parcheggio di auto nelle aree cortilive private. Non verrà in ogni caso consentita la realizzazione di più di un'apertura per area cortiliva. In particolare per la zona "A" la facoltà prevista dal presente punto dovrà essere valutata dalla Commissione Edilizia.

**Art. 15 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE (D.M. 2.4.68)**

- 1 - Agli effetti dell'applicazione delle Norme relative alle zone territoriali omogenee, di cui all'art. 17 della L. 765/67, nella definizione delle diverse zone omogenee del P.R.G./V. viene effettuato il riferimento alla casistica delle zone di cui alla citata Legge nel rispetto di quanto prescritto alla L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2 - Le norme di zona del P.R.G./V. vengono costruite ed articolate attraverso un'appropriata combinazione:
  - a) degli usi previsti
  - b) degli interventi ammessi
  - c) delle modalità di attuazione
  - d) delle norme di carattere gestionale o di carattere particolare.
- 3 - Gli usi complessivamente ammessi nelle specifiche zone diventano sia gli usi previsti nelle zone e sottozone che quelli esistenti alla data dell'adozione del P.R.G./V. qualora siano compatibili sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza.
- 4 - Sulla base di quanto previsto ai commi precedenti e come risulta dagli

elaborati grafici del P.R.G./V. l'intero territorio comunale è suddiviso in zone secondo la seguente classificazione:

Zone residenziali

Zona A : residenziali di importanza storico-architettonica di cui all'art. 17

Zona B1: residenziali di consolidamento di cui all'art. 21

Zona B2: residenziali di completamento di cui all'art. 22

Zona B3: residenziali di completamento di strumenti già convenzionati di cui all'art. 23

Zona B4: residenziali di ristrutturazione di cui all'art. 24

Zona B5: residenziali di completamento dei borghi agricoli esistenti di cui all'art. 25

Zona B6: zone residenziali di restauro e risanamento conservativo speciale di cui all'art. 26

Zona B7: residenziali di ristrutturazione urbanistica di cui all'art.27

Zona C1: residenziali di nuova espansione di cui all'art. 29

Zona C2: residenziali di attuazione di nuova espansione ad intervento diretto di cui all'art. 30

Zona C3: residenziali integrate di centro di cui all'art. 31

Zona C4: residenziali di espansione già convenzionate di cui all'art. 32

Zone produttive urbane

Zona D1: artigianali - commerciali di completamento di cui all'art. 34

Zona D2: industriali di completamento di cui all'art. 35

Zona D3: artigianali - commerciali - turistici di espansione di cui all'art. 36

Zona D4: industriali di espansione di cui all'art. 37

Zona D5: artigianali e commerciali di attuazione di piani urbanistici attuativi già

convenzionati di cui all'art. 38

Zona D6: produttiva intercomunale di espansione “Programma d’area Alto Ferrarese di cui all’art. 39

Zone di interesse comune

Zone destinate alla viabilità esistente e di progetto di cui all'art. 40

Zone destinate a piste ciclabili di cui all'art. 41

F: Zone per attrezzature urbane territoriali esistenti e di progetto di cui all'art. 42

G: Zone per attività collettive per la residenza di cui all'art. 43

G: Zone a verde pubblico urbano di cui all'art.44

Zone agricole

<p>E1 - Zona agricola normale di cui all'art. 52 E2 - Zona agricola a vincolo parziale di cui all'art. 53</p> <p><u>Zone speciali e/o di tutela</u> Zona di tutela dell'ambiente urbano e viabilità storica di cui all'art. 28 Zona di tutela della viabilità storica extraurbana di cui all'art. 40 E3 - Zona di tutela naturalistica di cui all'art. 54 E4 - Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale di cui all'art. 55 E5 - Zona agricola ad alta probabilità di inondazione di cui all'art. 55/bis Invasi ed alvei di fiumi e corsi d'acqua e relative fasce di rispetto, zone di tutela dei caratteri ambientali, zone e fasce di pertinenza fluviale – Maceri - di cui all'art. 56 Zona di tutela cimiteriale di cui all'art. 57 Zona destinata alle discariche di cui all'art. 58 Zona agricola a vincolo di rispetto tecnologico di cui all'art. 59</p>	
<p><b>Art. 16 - ( <u>soppresso</u> )</b></p>	
<p><b><i>TITOLO III</i></b> <b><i>ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E DI INTERESSE COMUNE</i></b></p>	

**Art. 17 - ZONA "A" - RESIDENZIALE DI IMPORTANZA  
STORICO-**

**ARCHITETTONICA: DEFINIZIONE,  
CARATTERISTICHE, USI  
PREVISTI E INTERVENTI AMMESSI.**

- 1 - Sono considerate zone omogenee "A" le parti del territorio di cui all'art. 13 - comma 4 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni, ovvero le parti del territorio interessate da insediamenti edilizi che rivestono carattere storico-artistico, di particolare pregio architettonico-ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante di tali insediamenti edilizi.
- 2 - Vanno compresi nelle zone A:  
l'insediamento storico urbano di S. Agostino, definito in un perimetro ed unito senza soluzione di continuità con l'espansione urbana, nonché gli insediamenti storici isolati e singoli edifici rurali di particolare interesse architettonico ambientale con le relative pertinenze originarie ove individuabili.
- 3 - Usi previsti:
  - U1, U2, U4, U7, U10, U15, U16, U18, U19,
  - U9 qualora lo individui il presente P.R.G./V.
  - U11 - esclusi servizi per l'auto
  - U3, U17, U20 con Piano Particolareggiato che garantisca adeguati standards e la soluzione degli eventuali problemi di traffico
- 4 - Interventi ammessi:

- nel Centro Storico di S. Agostino le categorie di intervento ammesse sono quelle di tipo R1, R2, R3, R4, R5, R6, R9, R11 e sono indicate nella Tav. "categorie d'intervento" scala 1:1.000 con apposita simbologia

- ove indicato, è consentito il ripristino tipologico come definito dall'art. 36 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni

- negli edifici assimilati alle zone omogenee "A" individuati da apposita simbologia nelle tavole di P.R.G./V. in scala 1:2.000, per i centri urbani, e 1:5.000 per il restante territorio, gli interventi ammessi sono quelli di recupero ai sensi dell'art. 36 della legge n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 31 L. n. 457/78, secondo la categoria di intervento espressamente indicata in cartografia.

- per gli edifici in zona "A" esterni al Centro Storico di S. Agostino, di cui al punto precedente, la classificazione tipologica e gli usi ammessi sono definiti al successivo art. 49 delle presenti norme.

- in tutte le zone "A" non sono ammesse nuove costruzioni.

#### 5 - Definizioni e prescrizioni particolari:

a) La classificazione tipologica degli edifici compresi nel Centro Storico di S. Agostino, così come evidenziato nell'apposita tavola scala 1:1.000, è raggruppata secondo le seguenti tipologie:

- *Edificio isolato alto*: si tratta di edifici isolati, a torre, a blocco comunque superiori ai tre piani.

- *Edificio isolato basso*: edificio di due-tre piani, casa o villa singola o binata, con modesta volumetria in rapporto al lotto identificato.

- *Edificio isolato alto in linea*: edificio isolato con più vani scala e

superiore a tre piani.

- *Palazzo urbano.*

- *Edificio a schiera.*

- *Edificio a corte aperta.*

- *Edificio complesso a corte continua:* aggregato complesso di edifici, con più corpi di fabbrica che insistono su corte continua interna.

- *Casa colonica:* di tipologia ben riconoscibile, anche se interna al centro abitato.

- *Fienile:* come sopra.

- *Proservizi:* edifici minori legati tipologicamente all'edificio principale.

b) Nella tavola scala 1:1.000 delle categorie di intervento vengono altresì indicate con apposita simbologia le superfetazioni edilizie; per superfetazioni edilizie si intende ogni costruzione che non riveste nessun interesse per la lettura filologica dell'immobile e la definizione delle sue caratteristiche tipologiche, ossia non fa parte integrante dell'organismo originario nè delle sue organiche espansioni. Si intendono altresì per superfetazioni quelle costruzioni che hanno carattere di precarietà e non fanno parte dell'organismo edilizio originale.

Le superfetazioni che risultano incompatibili con le caratteristiche dell'immobile o in contrasto con l'ambiente o antiigieniche, ovvero non si caratterizzano come realizzazioni di qualificato interesse architettonico, dovranno essere demolite senza possibilità di ricostruzione nell'ambito dell'intervento edilizio, recuperando a spazio libero l'eventuale area che attualmente occupano.

c) Destinazione d'uso per tipologie edilizie.

Il cambio di destinazione d'uso è vietato negli edifici classificati "Superfetazioni edilizie".

Il cambio di destinazione d'uso, da residenziale ad attività terziaria è ammesso nella misura massima rappresentata dalle seguenti proporzioni da calcolare sul complesso delle S.U. esistenti nelle singole zone omogenee "A":

- 40% di S.U. ad attività terziaria prevalentemente al P.T. e P.1
- 60% di S.U. a residenza, purchè tali percentuali non siano già state superate allo stato di fatto, nel qual caso il cambio di destinazione d'uso potrà effettuarsi esclusivamente per rientrare nei predetti termini percentuali. Tali prescrizioni possono essere modificate in caso di intervento con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero che garantiscano comunque le dotazioni minime di standards richieste dalla legislazione vigente.

d) All'interno della fascia di pertinenza fluviale, gli interventi attuati con Piano Urbanistico Preventivo sono sottoposti al parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Reno, che si esprime entro 60 giorni ai sensi del comma 6 art. 18 delle Norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Reno.

e) All'interno delle fasce di pertinenza fluviale, gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e la realizzazione di nuove reti tecnologiche e dei manufatti relativi, purchè riferite a servizi essenziali e non altrimenti localizzabili, sono ammessi su parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Reno.

**Art. 18 - MODALITA' DI INTERVENTO**

- |   |  |
|---|--|
| <p>1 - Gli interventi di recupero ammessi nella zona "A" si attuano per:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- intervento edilizio diretto riguardante un'intera unità minima di intervento</li><li>- Piano Particolareggiato o Piano di recupero pubblico o privato riguardante una o più unità minime di intervento.</li></ul> <p>2 - Nel caso di intervento edilizio diretto per unità minima di intervento si intende la singola unità edilizia immobiliare, risultante da una o più unità catastali e costituente un'unità tipologica e funzionale per presenza di parti o servizi d'uso comune quali ingresso, atrio, scale, giardino, area cortiliva o altri elementi.</p> <p>3 - Per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria degli edifici è obbligatorio fare riferimento alla suddetta unità minima di intervento; pertanto anche quando l'intervento edilizio diretto proposto non interessa l'intera unità minima, sia perchè le opere per le quali si richieda concessione non sono necessarie su tutto l'organismo, sia perchè l'unità risulta catastalmente frazionata, l'intervento potrà essere autorizzato solo se esso si configura congruente al recupero ipotizzabile dell'intera unità secondo le modalità previste dalla categoria di intervento.</p> <p>4 - In tutti gli interventi di recupero eccedenti le manutenzioni straordinarie vanno rispettate le disposizioni successivamente elencate:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Strade, piazze e sagrati</li></ul> <p>Negli interventi di sistemazione totale delle pavimentazioni, ovvero di rifacimento degli impianti tecnici del sottosuolo è richiesta una</p> |  |
|---|--|

<p>preventiva indagine stratigrafica di scavo.</p> <p>- Aree inedificabili da confermare o destinare a verde. Tutte le aree scoperte pubbliche e private legate ad unità edilizie all'interno della zona "A" sono inedificabili e in esse si dovrà ripristinare l'organizzazione originale, anche nelle forme di giardino, orto, corte, ecc.</p> <p>- Muri di recinzione. Il tipo di intervento si applica a quelle opere murarie di divisione fra aree private e spazi pubblici che costituiscono un carattere saliente dei nuclei storici. L'intervento comporta la conservazione mediante restauro o ripristino di parti demolite.</p> <p>Non è consentito l'uso di materiali diversi da quelli tradizionali nè l'abbassamento o la sopraelevazione di muri esistenti.</p>	
<p><b>Art. 19 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO-AMBIENTALE</b></p> <p>1 - Negli interventi di recupero degli edifici di interesse architettonico-ambientale individuati in cartografia di P.R.G./V. da apposita simbologia sia nelle zone urbane che in territorio agricolo, è richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <p>a) Copertura Il tetto va conservato nella forma e nella pendenza originaria, e</p>	

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

b) Prospetti

I prospetti vanno mantenuti e ripristinati nella forma originaria, senza alterazioni delle aperture.

Eventuali modifiche delle aperture possono essere consentite solo nei casi in cui non siano presenti elementi di pregio e non venga alterata l'unitarietà del prospetto.

Qualora le superfici murarie presentino particolari materiali o tecniche costruttive, tali testimonianze devono essere restaurate e lasciate in vista, senza sovrapposizione di intonaco.

c) Cornicioni, grondaie e pluviali

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

d) Solai e travature lignee

Le strutture orizzontali in legno possono essere sostituite solo nei casi di dimostrata precarietà statica; la loro sostituzione con solai in laterocemento o acciaio 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, purchè l'intervento non pregiudichi le strutture da conservare e non venga alterata l'eventuale situazione decorativa degli ambienti sottostanti.

e) Scale ed altri elementi architettonici

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

f) Colorazioni esterne

E' richiesto il ripristino del colore originario, quando ne esistano tracce sull'edificio; in ogni caso la colorazione esterna dovrà essere nelle tonalità tradizionali e comuni delle zone concordate con l'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale; sono esclusi i rivestimenti, ivi compresi quelli plastici e 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) Alberature

Devono essere conservate e curate le alberature esistenti, come pure l'impianto dei giardini tradizionali; le nuove piantumazioni dovranno

impiegare essenze autoctone come indicato all'art. 60 delle presenti Norme.

i) Adeguaamenti funzionali negli annessi rustici

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

l) Elementi porticati

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

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

**Art. 20 - ZONE "B" E "C" PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:  
DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE**

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

2 - Le zone residenziali così come definite all'art. 15 si articolano in:

Zona B1: residenziali di consolidamento di cui all'art. 21

Zona B2: residenziali di completamento di cui all'art. 22

Zona B3: residenziali di completamento di strumenti già convenzionati di cui all'art. 23

Zona B4: residenziali di ristrutturazione di cui all'art. 24

Zona B5: residenziali di completamento dei borghi agricoli esistenti di cui all'art. 25

Zona B6: residenziali a restauro e risanamento conservativo "speciale" di cui all'art. 26

Zona B7: residenziali di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 27

Zona C1: residenziali di nuova espansione di cui all'art. 29

Zona C2: residenziali di nuova espansione ad intervento diretto di cui all'art. 30

Zona C3: residenziali integrate di centro di cui all'art. 31

Zona C4: residenziali di espansione già convenzionate di cui all'art. 32

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

di zona.	
<p><b>Art. 21 - ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO - B1</b></p> <p>1 - La zona residenziale di consolidamento "B1" è una zona ad insediamento ormai stabilizzato; è suscettibile di processi di ristrutturazione e ampliamento delle unità edilizie esistenti, oltre che a trasformazioni delle destinazioni d'uso proprie delle aree centrali.</p> <p>2 - <u>Usi previsti:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- U1, U4, U7, U10, U11, U14, U15, U16, U18, U19, U20;</li><li>- U2, U3, U17: Previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare;</li><li>- U9: solo nel caso di recupero ed ampliamento fino ad un massimo di mq 150 di Su;</li><li>- U12: se esistenti alla data di adozione P.R.G./V. e non è consentito ampliamento;</li><li>- U22: con esclusione degli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili</li></ul> <p>3 - <u>Interventi ammessi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Recupero: R1, R2, R4, R5, R6, R7, R9</li><li>- Nuova costruzione: NC1, NC2</li></ul>	

- NC3: previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare

4 - Modalità di attuazione:

- Intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici di zona
- Parere preventivo su progetto preliminare
- Piano particolareggiato.

5 - Indici e parametri:

Uf = 0,6 mq/mq - fino ad un massimo di If di 2,2 mc/mq

H max = 9,50 mt

Distacchi = secondo quanto prescritto all'art. 5 delle presenti Norme, con eccezione degli interventi R6, R7, R9, R11, che possono essere edificati fino a mt. 3 dai confini *quando l'altezza del fabbricato non supera i 3,00 mt., (VR 2005)*

nel rispetto di quanto previsto dall'art.5 delle presenti norme per le pareti finestrate

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 13 delle presenti Norme

6 - Prescrizioni particolari:

- |  |  |
|--|--|
| <p>a) In caso di interventi di demolizione e ricostruzione l'Amministrazione Comunale può richiedere il rispetto di particolari prescrizioni tese alla risoluzione di problemi di viabilità.</p> <p>b) in deroga all'indice di edificazione del presente articolo sono consentiti ampliamenti minimi riguardanti unicamente adeguamenti per servizi igienici e impianti tecnici (riscaldamento, ascensori, ecc.) e sopraelevazioni al fine di ottenere per i soli vani residenziali esistenti, altezze medie interne regolamentari;</p> <p>c) Ai fini del riordino delle aree cortilive, negli interventi di demolizione e ricostruzione di autorimesse e vani accessori all'abitazione, possono essere derogati i distacchi minimi tra edifici e dai confini di cui all'art. 5 delle presenti Norme, fatto salvo il minimo prescritto dal Codice Civile.</p> <p>d) Negli interventi tipo NC3 gli spazi liberi permeabili del lotto di pertinenza devono comunque essere non inferiori al 30% della superficie totale.</p> <p>e) In deroga ai distacchi stradali prescritti dall'art. 5 delle presenti Norme è consentito l'allineamento con gli edifici adiacenti o, in casi particolari, l'allineamento sul ciglio. E' consentita la costruzione in aderenza con altri edifici preesistenti all'adozione del P.R.G./V., fatti salvi i diritti di terzi.</p> <p>f) nei casi di interventi di tipo NC1 la ricostruzione deve avvenire seguendo gli allineamenti e i distacchi dell'edificio preesistente, se</p> |  |
|--|--|

questo era inserito in una cortina edilizia.

g) L'intervento con Piano Particolareggiato può interessare l'intero isolato o uno stralcio funzionale alla scala dell'intervento, ovvero al grado di necessità di rapportarsi all'intorno.

Qualora l'ambito del Piano comprenda aree a destinazione pubblica è consentito prevederne una diversa collocazione, fermo restando la dotazione dello standard.

h) E' ammesso il superamento dell'indice di zona limitatamente ad interventi riguardanti singoli edifici inseriti in cortine edilizie continue al fine di uniformare le altezze in gronda agli edifici adiacenti.

i) Per tutti gli interventi ammessi di cui al comma 3, le coperture degli edifici debbono essere a falde inclinate, con manto di copertura tradizionale in coppi; le rifiniture esterne devono riproporre le tipologie tradizionali del luogo per serramenti e finitura delle facciate.

l) All'interno della fascia di pertinenza fluviale, gli interventi attuati con Piano Urbanistico Preventivo sono sottoposti al parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Reno, che si esprime entro 60 giorni ai sensi del comma 6 art. 18 delle Norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Reno.

m) All'interno delle fasce di pertinenza fluviale, gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e la realizzazione di nuove reti tecnologiche e dei manufatti relativi, purchè riferite a servizi essenziali e non altrimenti localizzabili, sono

<p>ammessi su parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Reno.</p> <p>n) All'interno delle fasce di pertinenza fluviale, la realizzazione di nuovi edifici o gli ampliamenti di edifici esistenti che superino il 20% del volume o della superficie esistente alla data del 08-06-2001, se ammessi dalle norme di zona, sono subordinati all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico; tali misure saranno valutate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del procedimento concessorio, verificando l'adeguatezza delle previsioni o prescrivendo le eventuali modifiche.</p>	
<p><b><i>Art. 22 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B2</i></b></p> <p>1 - La zona residenziale "B2" è una zona scarsamente o parzialmente edificata, suscettibile di processi di trasformazione e di interventi di nuovo impianto sulle parti inedificate.</p> <p>2 - <u>Usi previsti:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- U1, U4, U7, U10, U11, U14, U15, U16, U18, U19, U20</li><li>- U2, U3, U6, U9, U17: previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare</li><li>- U12: se esistenti alla data di adozione del P.R.G./V. - non è consentito ampliamento</li><li>- U22: con esclusione degli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili</li></ul>	

3 - Interventi ammessi:

Recupero: R1, R2, R6, R7, R8, R9

Nuova costruzione: NC1, NC2, NC4

NC3 previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare

4 - Modalità di attuazione:

Intervento edilizio diretto

parere preventivo su progetto preliminare

5 - Indici e parametri:

Uf = 0,6 mq/mq fino ad un massimo di If di 2 mc/mq

H max = 9,50 mt

Q max = 50%

Distacchi = secondo quanto prescritto all'art. 5 delle presenti

Norme

*con esclusione delle prescrizioni relative alle distanze D1 e D2*

*(VR 2005)*

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 13 delle  
presenti Norme

6 - Prescrizioni particolari:

a) In caso di interventi di nuova costruzione l'Amministrazione

Comunale può richiedere il rispetto di particolari prescrizioni tese alla risoluzione di problemi di viabilità.

b) In deroga all'indice di edificazione del presente articolo sono consentiti ampliamenti minimi riguardanti unicamente adeguamenti per servizi igienici e impianti tecnici (riscaldamento, ascensori, ecc.) e sopraelevazioni al fine di ottenere per i soli vani residenziali esistenti, altezze medie interne regolamentari.

c) In deroga ai distacchi stradali prescritti all'art. 5 delle presenti norme è consentito l'allineamento con gli edifici esistenti adiacenti o, in casi particolari, l'allineamento sul ciglio, pur nel rispetto di quanto espresso dal Codice Civile.

d) All'interno delle fasce di pertinenza fluviale, gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e la realizzazione di nuove reti tecnologiche e dei manufatti relativi, purchè riferite a servizi essenziali e non altrimenti localizzabili, sono ammessi su parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Reno.

e) All'interno delle fasce di pertinenza fluviale, la realizzazione di nuovi edifici o gli ampliamenti di edifici esistenti che superino il 20% del volume o della superficie esistente alla data del 08-06-2001, se ammessi dalle norme di zona, sono subordinati all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico; tali misure saranno valutate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del procedimento concessorio, verificando l'adeguatezza delle previsioni o prescrivendo le

eventuali modifiche.	
<p><b>Art. 23 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DI STRUMENTI GIÀ CONVENZIONATI - B3</b></p> <p>In tali zone, riconosciute nella zonizzazione di piano, è consentito l'intervento diretto nell'ambito delle previsioni urbanistiche e degli indici o dei parametri edilizi ed urbanistici contenuti nelle convenzioni già deliberate. Variante alle lottizzazioni in corso di attuazione, potranno essere apportate in funzione di adeguamento alle previsioni di P.R.G./V.</p>	
<p><b>Art. 24 - ZONA RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE - B4</b></p> <p>1 - La zona residenziale B4 è una zona di insediamento urbano consolidato con stratificazioni diverse e con indici di utilizzazione del suolo vicine o superiori a 3 mc/mq. Tale zona è suscettibile di processi di trasformazione e di rinnovo urbano propri delle aree centrali e di bordo al centro storico o ai centri edificati..</p> <p>2 - <u>Usi previsti:</u> Come zona B1.</p> <p>3 - <u>Interventi ammessi:</u> - Recupero: R1, R2, R6, R7, R9</p>	

- Nuove costruzioni: - NC1 - NC2, NC3, NC4, NC6:  
previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare.

4 - Modalità di attuazione:

- Intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici di zona
- Parere Preventivo su progetto preliminare
- Piano particolareggiato

5 - Indici e parametri:

- Uf = 0,8 mq/mq fino ad un massimo di If di 3 mc/mq  
aumentabile

fino a 5 mc/mq con Piano Particolareggiato

- H max = 9,50

- Distanza = secondo quanto prescritto all'art. 5 delle presenti  
norme

- Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 13 delle  
presenti norme

6 - Prescrizioni particolari:

a) In caso di interventi di nuova costruzione l'Amministrazione  
Comunale può richiedere il rispetto di particolari prescrizioni tese alla  
risoluzione di problemi di viabilità.

b) In deroga all'indice di edificazione del presente articolo sono

consentiti ampliamenti minimi riguardanti unicamente adeguamenti per servizi igienici e impianti tecnici (riscaldamento, ascensori, ecc.) e sopraelevazioni al fine di ottenere per i soli vani residenziali esistenti, altezze medie interne regolamentari;

c) Ai fini del riordino delle aree cortilive, negli interventi di demolizione e ricostruzione di autorimesse e vani accessori all'abitazione, possono essere derogati i distacchi minimi tra edifici e dai confini di cui all'art. 5 delle presenti Norme, fatto salvo il minimo prescritto dal Codice Civile.

d) Nei casi di una nuova costruzione NC2, NC3, che non deve aumentare il carico urbanistico, vanno ripristinati gli ingombri e gli allineamenti preesistenti e precedenti. L'intervento deve tendere al riordino di tutta l'area scoperta di pertinenza e quindi in via prioritaria l'ampliamento deve essere accorpato all'edificio principale e collocato posteriormente al fronte strada. Sempre a tal fine gli interventi di demolizione, di autorimesse e vani accessori alla abitazione situati nell'area cortiliva esterni alla abitazione possono essere sommati in termini di Su a quella residenziale al fine del computo del 20% di Su di ampliamento consentito, purchè sia la nuova autorimessa, sia i nuovi spazi accessori siano collocati nella nuova costruzione riaccorpata;

e) In deroga ai distacchi stradali prescritti dall'art. 5 delle presenti Norme è consentito l'allineamento con gli edifici adiacenti o, in casi

particolari, l'allineamento sul ciglio. E' consentita la costruzione in aderenza con altri edifici preesistenti all'adozione del P.R.G./V., fatti salvi i diritti di terzi.

f) Nei casi di interventi di tipo NC1, NC2, la ricostruzione deve avvenire seguendo gli allineamenti e i distacchi dell'edificio preesistente, se questo era inserito in una cortina edilizia.

g) L'intervento con Piano Particolareggiato può interessare l'intero isolato o uno stralcio funzionale alla scala dell'intervento, ovvero al grado di necessità di rapportarsi all'intorno.

h) E' ammesso il superamento dell'indice di zona limitatamente ad interventi riguardanti singoli edifici inseriti in cortine edilizie continue al fine di uniformare le altezze in gronda agli edifici adiacenti.

i) All'interno della fascia di pertinenza fluviale, gli interventi attuati con Piano Urbanistico Preventivo sono sottoposti al parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Reno, che si esprime entro 60 giorni ai sensi del comma 6 art. 18 delle Norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Reno.

l) All'interno delle fasce di pertinenza fluviale, gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e la realizzazione di nuove reti tecnologiche e dei manufatti relativi, purchè riferite a servizi essenziali e non altrimenti localizzabili, sono ammessi su parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Reno.

m) All'interno delle fasce di pertinenza fluviale, la realizzazione di

<p>nuovi edifici o gli ampliamenti di edifici esistenti che superino il 20% del volume o della superficie esistente alla data del 08-06-2001, se ammessi dalle norme di zona, sono subordinati all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico; tali misure saranno valutate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del procedimento concessorio, verificando l'adeguatezza delle previsioni o prescrivendo le eventuali modifiche.</p>	
<p><b>Art. 25 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DEI BORGHI AGRICOLI ESISTENTI - B5</b></p> <p>1 - Le zone residenziali in territorio agricolo sono articolate in "Borghi" agricoli che sono riconosciuti quali centri abitati veri e propri e sono suscettibili di trasformazione e razionalizzazione dell'esistente.</p> <p>2 - <u>Usi previsti:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- AG1, AG6, AG7, AG8</li><li>- U1, U4, U7, U11, U15,</li><li>- U3 finalizzate ad attività agrituristiche</li><li>- U12 fino ad un massimo di 150 mq di Su.</li><li>- U22: con esclusione degli impianti per il trattamento dei rifiuti e</li></ul>	

<p>simili</p> <p>3 - <u>Interventi ammessi:</u> - Recupero: R1, R2, R6, R7, R8, R9 - Nuova costruzione NC1, NC2, NC3, NC4</p> <p>4 - <u>Modalità di attuazione:</u> Intervento edilizio diretto</p> <p>5 - <u>Indici e parametri:</u> Uf IF = 1,2 mc/mq H max = 8,50 mt Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 5 delle presenti Norme Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 13 delle presenti Norme</p> <p>6 - <u>Prescrizioni particolari:</u> a) Valgono le prescrizioni della zona B1 - commi a), b), c), d), e), f), i).</p>	
<p><b>Art. 26 - ZONA RESIDENZIALE A RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO "SPECIALE" - B6</b></p>	

1 - La zona residenziale a restauro e risanamento conservativo "speciale" B6 è una zona di insediamento stabilizzato di immediato bordo al centro storico di S. Agostino lungo la direttrice che collega il centro con la vecchia stazione con caratteristiche morfologiche ed edilizie da salvaguardare (zona di Via Roma).

2 - Usi previsti:

- U1, U4, U7, U10, U11, U15.

3 - Interventi ammessi:

- Recupero: R1, R2, R4, R5.

- Sono vietate nuove costruzioni.

4 - Modalità di attuazione:

- Intervento edilizio diretto.

6 - Prescrizioni particolari:

a) Sono consentiti ampliamenti da destinare a garages e proservizi sulle aree di pertinenza degli edifici fino ad un massimo di 35 mq di Su purchè distaccati dagli stessi edifici. In tali casi possono essere derogati i distacchi minimi tra edifici e dai confini di cui all'art. 5 delle presenti Norme fatti salvi i minimi prescritti dal Codice Civile. L'altezza massima

<p>utile interna non può superare i 2,40 mt.</p>	
<p><b>Art. 27 - ZONA RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA B7</b></p> <p>1. La zona residenziale di ristrutturazione urbanistica è una zona posta all'estremo nord del centro capoluogo compresa fra il Cavo Napoleonico, il canale Emiliano Romagnolo e Via Mazzini; attualmente è insediata un'unità produttiva (fonderia) non più in attività, all'interno di detta area sono presenti anche edifici di pregio architettonico di tipo agricolo sia residenziali che di servizio.</p> <p>Data la collocazione ambientale e la sua posizione strategica rispetto al centro abitato si ritiene necessario un'intervento complessivo di ristrutturazione urbanistica con presenza di significative pluralità d'usi.</p> <p>2. Usi previsti U1, U2, U3, U4, U6, U6.3, U7, U9, U10, U11, U15, U18, U19, U20.</p> <p>3. Interventi ammessi Recupero: secondo le categorie indicate nella tavola 3.1. di P.R.G./V. per gli edifici censiti in ogni caso R1, R2 Nuove costruzioni: NC1, NC2, NC3, NC4, NC5, NC6 Previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare</p> <p>4. <u>Modalità d'intervento:</u> Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata sull'intero comparto così come definita dal perimetro unitario, non sono ammessi stralci.</p>	

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata sull'intera area così come individuata nella tavola di Piano, non sono ammessi stralci.

5. Indici e parametri:

Ut = 8.000 mq/ha (0,8 mq/mq)

H max = 12, 50 mt salvo diverse altezze stabilite dallo strumento urbanistico attuativo per particolari soluzioni planivolumetriche

- Strade secondo necessità con larghezza minima di ml 10,00 comprensive di marciapiedi

- Standards: 20 mq/30 mq di Su con un minimo di P1 = 5 mq/ogni 30 mq di Su.

6. Prescrizioni particolari:

a) Il Piano Particolareggiato per recepire gli interventi cui è destinata la zona dovrà prevedere, per le aree libere, adeguata organizzazione in modo da formare spazi idonei a diventare spazi di uso pubblico che si configurino come luoghi di centro e di piazze.

b) Anche al fine sopraddetto la quota di S.U. destinata alla residenza (U1) non potrà essere inferiore al 70% della intera S.U. disponibile.

c) In assenza di Piano Particolareggiato gli interventi consentiti sono: R1, R2, R5.

d) Prima della presentazione del Piano Particolareggiato è necessario provvedere all'elaborazione di un Piano di Bonifica ambientale che

deve recepire i pareri di ARPA e AUSL.

e) Prima della richiesta di concessione per le opere di urbanizzazione è necessario produrre il Nulla Osta di ARPA e AUSL rispetto l'avvenuta bonifica della zona.

E' necessario inoltre richiedere il preventivo del Consorzio di Bonifica competente.

f) All'interno della fascia di pertinenza fluviale, gli interventi attuati con Piano Urbanistico Preventivo sono sottoposti al parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Reno, che si esprime entro 60 giorni ai sensi del comma 6 art. 18 delle Norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Reno.

g) All'interno delle fasce di pertinenza fluviale, gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e la realizzazione di nuove reti tecnologiche e dei manufatti relativi, purchè riferite a servizi essenziali e non altrimenti localizzabili, sono ammessi su parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Reno.

h) All'interno delle fasce di pertinenza fluviale, la realizzazione di nuovi edifici o gli ampliamenti di edifici esistenti che superino il 20% del volume o della superficie esistente alla data del 08-06-2001, se ammessi dalle norme di zona, sono subordinati all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico; tali misure saranno valutate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del procedimento concessorio, verificando l'adeguatezza delle previsioni

o prescrivendo le eventuali modifiche.	
<p><b>Art. 28 - ZONA DI TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO - VERDE PRIVATO E VIABILITA' STORICA URBANA</b></p> <p>1 - La zona a "verde privato" è una zona scarsamente edificata, che garantisce la qualità dell'ambiente urbano per la presenza di essenze arboree da mantenere e/o incentivare.</p> <p>2 - <u>Usi previsti:</u> Sono ammesse, oltre alla U16 - attrezzature per il verde, tutte le destinazioni d'uso delle zone immediatamente confinanti nel rispetto del successivo comma 3.</p> <p>3 - <u>Interventi ammessi:</u> - Recupero: R1, R2, R3, R4, R5, R6</p> <p>4 - <u>Indici e parametri:</u> Uf = esistente H max = esistente salvo incrementi per raggiungere le altezze medie interne regolamentari</p>	

Distanze = esistenti

5 - Modalità di attuazione:

Intervento edilizio diretto

6 - Prescrizioni particolari:

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

b) le nuove piantumazioni nelle aree del presente articolo dovranno attenersi a quanto indicato dall'art. 60 (SPECIE ARBOREE CONSIGLIATE) delle presenti norme.

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

7 - Viabilità storica urbana

Nelle tavole di Piano viene individuata, con apposita simbologia, la viabilità storica urbana, comprensiva dei relativi slarghi e piazze.

Detta viabilità non può essere soppressa, nè privatizzata o comunque alienata. La viabilità compresa entro i perimetri di zona omogenea A "Centro Storico", anche se non espressamente individuata con apposita simbologia si ritiene compresa nella viabilità storica urbana e

sottoposta alle norme del presente articolo, fatte salve eventuali ulteriori prescrizioni dettate dalla Normativa Particolareggiata delle zone "A".

**Art. 29 - ZONA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE C1**

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

2 - Usi previsti:

- U1, U2, U3, U4, U6, U6.3, U7, U9, U10, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20,
- U11 esclusi servizi per veicoli a motore
- U22: con esclusione degli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili

3 - Interventi ammessi:

- Recupero: R1, R2, R6, R7, R8, R9 in edifici eventualmente esistenti purchè con usi compresi fra quelli ammessi al comma 2 del presente articolo.
- Nuova costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4, NC5 nel rispetto dell'Indice Territoriale complessivo.

4 - Modalità di attuazione:

- Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica o Privata
- Intervento Edilizio diretto sugli eventuali edifici esistenti.

5 - Indici e parametri:

Ut = 4.000 mq/ha (0,4 mq/mq)

H max = 11,50 mt salvo diverse altezze stabilite dallo strumento urbanistico

attuativo per particolari soluzioni planivolumetriche

- strade: secondo necessità con larghezza minima di ml. 10,00 comprensive

di marciapiedi

- standards: 25 mq/abitante di cui 5 mq minimo per parcheggi

Sm = intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto

delle quote di standards, da individuarsi previa richiesta alla Amministra-

zione Comunale

Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 5 delle presenti Norme.

6 - Prescrizioni particolari:

a) Le indicazioni ideogrammatiche riportate in cartografia (parcheggi, percorsi pedonali ciclabili, collegamenti carrabili, piazzole di ritorno)

indicano le principali necessità urbanistiche delle aree di espansione quindi dovranno essere rispettate in senso generale; piccole variazioni di localizzazione potranno essere apportate dal progetto esecutivo.

b) Per verde attrezzato può essere computato anche il percorso pedonale interno e il verde di arredo stradale purchè di dimensioni e forme atte a consentire l'impianto di essenze arboree.

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

d) All'interno della fascia di pertinenza fluviale, gli interventi attuati con Piano Urbanistico Preventivo sono sottoposti al parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Reno, che si esprime entro 60 giorni ai sensi del comma 6 art. 18 delle Norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Reno.

e) All'interno delle fasce di pertinenza fluviale, gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e la realizzazione di nuove reti tecnologiche e dei manufatti relativi, purchè riferite a servizi essenziali e non altrimenti localizzabili, sono ammessi su parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Reno.

f) All'interno delle fasce di pertinenza fluviale, la realizzazione di nuovi edifici o gli ampliamenti di edifici esistenti che superino il 20% del volume o della superficie esistente alla data del 08-06-2002, se ammessi dalle norme di zona, sono subordinati all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico; tali misure saranno

valutate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del procedimento concessorio, verificando l'adeguatezza delle previsioni o prescrivendo le eventuali modifiche.

g) Alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo è necessario produrre il parere preventivo del competente Consorzio di Bonifica.

h) Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere corredato al momento della presentazione di specifica indagine e relazione geologica tecnica ai sensi del D.M. 11-03-1988.

6.1 **CI/b**

Nelle Tav.3.2 di San Carlo e Tav. 3.3 di Dosso, nelle aree individuate con la sigla CI/b, l'accesso a queste aree dovrà essere individuato e realizzato nelle aree CI adiacenti (VR 2005)

6.2 **CI/c**

Nella Tav. 3.2 di San Carlo, nell'area individuata con la sigla CI/c, l'intervento edilizio dovrà essere realizzato mantenendo una fascia inedificata di mt.15 verso la zona D2, in tale fascia dovranno essere realizzati interventi idonei(filari di alberi, terrapieni, ecc.) per il contenimento acustico. (VR 2005)

**Art. 30 - ZONA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE AD INTERVENTO DIRETTO - C2**

1 - Si tratta della quota di nuova espansione prevista al 4° e 5° comma

dell'art. 38 della L.R. 47/78 e successive modifiche.

2 - Usi previsti:

- U1, U4, U7, U10, U14, U15, U16, U18, U19, U20.
- U11 esclusi servizi per veicoli a motore
- U22: con esclusione degli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili

3 - Interventi ammessi:

- R1, R2, R6, R7, R8, R9 in edifici eventualmente esistenti purchè con usi compresi fra quelli ammessi al comma 2 del presente articolo
- NC1, NC2, NC3, NC4, NC5

4 - Modalità di attuazione

- Intervento edilizio diretto e previa esistenza e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a carico del concessionario.

5 - Indici e parametri

- Uf = 0,7 mq/mq
- If = max 2 mc/mq
- Q = 40%
- H max = 9,50 mt

Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 5 delle presenti N.T.A.

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 13 delle presenti N.T.A con un

minimo di  $P1 = 3 \text{ mq}/100 \text{ mc}$

6 - Prescrizioni particolari

a) E' consentita l'edificazione in confine sulla base di tipologie organizzate in progetti unitari di case binate, case in linea ecc.; è pure consentita, previo accordo fra i privati registrato e trascritto nelle forme di legge, la costruzione in aderenza.

b) Dovrà essere prevista in sede di concessione, la cessione di parcheggi pubblici nel fronte stradale come contributo delle opere di urbanizzazione secondaria pari ad un minimo di 3 mq per ogni abitante teorico insediabile oltre alla monetizzazione della restante quota di P1.

c) All'interno della fascia di pertinenza fluviale, il rilascio della Concessione Edilizia per una nuova costruzione o per ampliamenti dell'esistente alla data del 08-06-2001 superiore al 20% del volume o della superficie è subordinato al parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Reno, che si esprime entro 60 giorni ai sensi del comma 6 art. 18 delle Norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Reno.

d) All'interno delle fasce di pertinenza fluviale, gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e la realizzazione di nuove reti tecnologiche e dei manufatti relativi, purchè riferite a servizi essenziali e non altrimenti localizzabili, sono ammessi su parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Reno.

e) All'interno delle fasce di pertinenza fluviale, la realizzazione di nuovi edifici o gli ampliamenti di edifici esistenti che superino il 20% del volume o della superficie esistente alla data del 08-06-2001, se ammessi dalle norme di zona, sono subordinati all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico; tali misure saranno valutate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del procedimento concessorio, verificando l'adeguatezza delle previsioni o prescrivendo le eventuali modifiche.

6.1 **C2/a**

Nella Tav.3.2 di San Carlo, nell'area individuata con la sigla C2/a, l'altezza massima consentita per l'intervento è pari a mt. 8,50.(VR 2005)

**Art. 31 - ZONE RESIDENZIALI - INTEGRATE DI CENTRO - C3**

1 - La zona residenziale integrata di espansione C3 è una zona libera,

dismissa, o con attività incongrue, in punti strategici dei centri di S. Agostino e S. Carlo la cui riutilizzazione con presenza di significative pluralità di usi può qualificare nuove zone di centro.

2 - Usi previsti:

- U1, U2, U3, U4, U6, U6.3, U7, U9, U10, U14, U15, U16, U18, U19, U20
- U8 fino ad un massimo di 150 mq di Su
- U11 esclusi servizi per veicoli a motori
- U22 sedi funzionali al servizio dell'insediamento, con esclusione degli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili

3 - Interventi ammessi:

- Recupero: R1, R2, R5, R6, R9 in edifici esistenti purchè destinati ad usi compresi fra quelli ammessi al comma 2 del presente articolo.
- Nuove costruzioni: NC1, NC2, NC3, NC4, NC5.

4 - Modalità di attuazione:

- Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata nel comparto individuato nelle tavole di Piano.

5 - Indici e parametri:

Ut = 8.000 mq/ha (0,8 mq/mq)

H max = 12, 50 mt salvo diverse altezze stabilite dallo strumento urbanistico attuativo per particolari soluzioni planivolumetriche

- Strade secondo necessità con larghezza minima di ml 10,00 comprensive di marciapiedi

- Standards: 20 mq/30 mq di Su con un minimo di P1 = 5 mq/ogni 30 mq di Su.

6 - Prescrizioni particolari:

a) Il Piano Particolareggiato per recepire gli interventi cui è destinata la zona dovrà prevedere, per le aree libere, adeguata organizzazione in modo da formare spazi idonei a diventare spazi di uso pubblico che si configurino come luoghi di centro e di piazze.

b) Anche al fine sopraddetto la quota di S.U. destinata alla residenza (U1) non potrà essere superiore al 60% della intera S.U. disponibile.

c) In assenza di Piano Particolareggiato gli interventi consentiti sono: R1, R2, R5.

d) In particolare, la zona C3 posta nel centro di S. Agostino è ricompresa all'interno di un più vasto perimetro di intervento unitario da attuarsi attraverso Piano Particolareggiato che comprende l'attuale piazza antistante il Municipio nonché l'area alle sue spalle; tale perimetro unitario comprende quindi sia la zona C3 che parte di Centro Storico. Il Piano Particolareggiato dovrà tendere al recupero urbanistico della attuale piazza del Municipio, attualmente destinata

incongruamente a parcheggio, ed alla definizione della "nuova piazza" di S. Agostino.

Qualora gli interventi su una o entrambe le piazze sopra menzionate venissero realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale, anche in assenza del Piano Particolareggiato del privato, questo in fase di attuazione del Piano Particolareggiato dovrà rimborsare all'Amministrazione Comunale le spese da questa sostenute per la realizzazione degli interventi sulle piazze; il tutto sulla base delle fatture effettivamente liquidate dall'Amministrazione medesima.

e) La zona C3 di S. Carlo è un'area, posta nelle immediate vicinanze del centro, attualmente occupata da capannoni ed edifici produttivi, peraltro solo parzialmente utilizzati, con usi incongrui rispetto alla posizione urbanistica dell'area stessa. Il Piano Particolareggiato di intervento unitario dovrà in questo caso portare ad una riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area anche attraverso la categoria di intervento della Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art. 8, punto 6 delle presenti norme.

f) Alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo è necessario produrre il parere del competente Consorzio di Bonifica.

g) Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere corredato al momento della presentazione di specifica indagine e relazione geologica tecnica ai sensi del D.M. 11-03-1988.

6.1 **C3/a** e **C3/b**

Nella Tav. 3.3 di Dosso, nelle aree individuate con la sigla C3/a e C3/b, i parametri edilizi dovranno rispettare i seguenti valori. UT=0,50 mq/mq, altezza massima mt. 8,50, rapporto di copertura (percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria) pari al 35%. Dovrà inoltre essere rispettata una distanza per l'edificazione pari a mt.15 con l'area D2, in tale fascia dovranno essere realizzati adeguati sistemi per il contenimento acustico. (VR 2005)

6.2 **C3/c**

Nella Tav. 3.3 di Dosso, nell'area individuata con la sigla C3/c l'altezza massima consentita per l'intervento è di mt. 9,50. (VR 2005)

**Art. 32 - ZONE RESIDENZIALI DI ATTUAZIONE DI PIANI URBANISTICI  
ATTUATIVI GIA' CONVENZIONATI - C4**

In tali zone, riconosciute nella zonizzazione di piano, è consentito l'intervento diretto nell'ambito delle previsioni urbanistiche e degli indici e parametri contenuti nel piano di zona o di lottizzazione convenzionato.

Varianti potranno essere apportate in funzione di adeguamento alle previsioni del P.R.G./V. e della legislazione vigente in materia.

In caso di erronea indicazione come zona "C4" di aree o lotti precedentemente convenzionati, per ovviare al vuoto di disciplina, dovrà essere rispettata la zonizzazione e le N.T.A. previgenti alla

presente variante al P.R.G.

Prescrizioni particolari:

Nelle zone C4 ricomprese all'interno delle fasce di pertinenza fluviale:

- a) il rilascio della Concessione Edilizia per una nuova costruzione o per ampliamenti dell'esistente alla data del 08-06-2001 superiore al 20% del volume o della superficie, è subordinato al parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Reno, che si esprime entro 60 giorni ai sensi del comma 6 art. 18 delle Norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Reno.
- b) gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e la realizzazione di nuove reti tecnologiche e dei manufatti relativi, purchè riferite a servizi essenziali e non altrimenti localizzabili, sono ammessi su parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Reno.
- c) la realizzazione di nuovi edifici o gli ampliamenti di edifici esistenti che superino il 20% del volume o della superficie esistente alla data del 08-06-2001, se ammessi dalle norme di zona, sono subordinati all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico; tali misure saranno valutate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del procedimento concessorio, verificando l'adeguatezza delle previsioni o prescrivendo le eventuali modifiche.

**Art. 33 - ZONE "D" PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI:  
DEFINIZIONE E  
ARTICOLAZIONE**

- 1 - La zona "D" per insediamenti produttivi è una zona destinata agli edifici e alle attrezzature per l'attività artigianale, industriale, commerciale e direzionale esistenti o di nuovo impianto.
- 2 - Si articola in zone:
  - "D1" Artigianale - commerciale di completamento (art. 34)
  - "D2" Industriale di completamento (art. 35)
  - "D3" Artigianale - commerciale - turistica di espansione (art. 36)
  - "D4" Industriale di espansione (art. 37)
  - "D5" Artigianale e commerciale di attuazione di Piani Urbanistici Attuativi già convenzionati (art. 38).
  - "D6" Produttiva intercomunale di espansione "Programma d'area Alto Ferrarese" (art. 39)
- 3 - Gli usi previsti, gli interventi ammessi, gli indici, i parametri, le modalità di attuazione e gli standards sono previsti nello specifico articolo di zona.

**Art. 34 - ZONA PRODUTTIVA ARTIGIANALE - COMMERCIALE**

***DI COMPLETAMENTO - D1***

- 1 - La zona produttiva urbana "D1" è una zona in cui sono già insediate attività produttive suscettibili di interventi di completamento e di ristrutturazione.
- 2 - Usi previsti:
- U1 solo di pertinenza all'attività insediata
  - U5, U4.1, U4.2, U6.1, U6.2, U7, U8, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U21, U22, U23, U27
  - AG5 e AG7 qualora preesistenti
- 3 - Interventi ammessi:
- Recupero: R1, R2, R9
  - R6, R7, R8 con prescrizioni particolari di cui al successivo comma 6.
  - Nuova costruzione: NC4, NC5, NC1, NC2, NC3, con prescrizioni particolari di cui al successivo comma 6.
- 4 - Modalità di attuazione:
- Intervento edilizio diretto qualora l'intervento riguardi un'unica azienda.
  - Richiesta di parere preventivo su progetto preliminare
  - Piano Particolareggiato qualora l'intervento interessi un'area

superiore a 10.000 mq.

5 - Indici e parametri:

Uf = 0,60 mq/mq (attività produttiva e residenza)

H max = 8,50 mt salvo deroghe particolari per elementi tecnologici

Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 5 delle presenti Norme

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 13 delle presenti Norme in caso di

intervento edilizio diretto.

6 - Prescrizioni particolari:

a) L'intervento di recupero R6 è ammesso alle seguenti condizioni:

1) con mantenimento dell'attività insediata al momento di adozione del P.R.G./V. è subordinato alla presentazione di un progetto di insieme riferito all'intera area di pertinenza teso alla riqualificazione della configurazione interna all'area (parcheggi privati, recinzioni, alberature, ecc.) e riordino della viabilità interna.

2) con variazione dell'attività insediata al momento di adozione del P.R.G. (cambio d'uso, frazionamento, ecc.) è subordinato alla verifica dell'esistenza delle quote di parcheggio di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

b) L'intervento di ampliamento R7, R8 è ammesso limitatamente al 20% della Su esistente al momento di adozione del P.R.G./V. previa presentazione di richiesta di parere preventivo su progetto preliminare che espliciti le condizioni di cui al presente punto a/1.

c) L'intervento di sostituzione edilizia di tipo NC1 è ammesso alle stesse condizioni di cui al precedente punto a).

d) Gli interventi di sostituzione e ampliamento edilizio di tipo NC2, NC3, sono ammessi alle stesse condizioni di cui al precedente punto b).

e) E' ammessa la presenza di residenza connessa con l'attività produttiva insediata alle seguenti condizioni:

- l'alloggio non sia superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;
- qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare del titolare che collabori alla conduzione dell'azienda sono consentiti due alloggi per totali 300 mq di Su.

f) Sugli edifici ad uso residenziale esistenti al momento della adozione del P.R.G./V. sono consentiti unicamente interventi di tipo R1, R2, R6.

<p>g) Per le sottozone D1 poste in fregio alla SS. 255 e ricomprese all'interno del perimetro di Piano Particolareggiato di riqualificazione delle aree produttive esistenti, si fa riferimento a quanto previsto dalle Norme Tecniche di attuazione allegate al citato Piano Particolareggiato che è parte integrante del presente Piano.</p>	
<p><b>Art. 35 - ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO - D2</b></p> <p>1 - La zona produttiva urbana "D2" è una zona destinata ad insediamenti industriali di completamento.</p> <p>2 - <u>Usi previsti:</u> U1 solo di pertinenza alla attività insediata U5, U7, U8, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U21, U22, U23</p> <p>3 - <u>Interventi ammessi:</u> Come all'art. 34 punto 3.</p> <p>4 - <u>Modalità di attuazione:</u> Come all'art. 34 punto 4.</p>	

5 - Indici e parametri:

Uf = 0,50 mq/mq

H max = 10,00 mt salvo deroghe per elementi tecnologici

Q = 50%

Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 5 delle presenti  
Norme con un

minimo dal ciglio stradale di ml 10,00

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 13 delle presenti

Norme in caso di

intervento edilizio diretto

6 - Prescrizioni particolari:

a) Le distanze dalle strade di interesse sovracomunale possono essere concordate tramite Piano Particolareggiato con gli Enti interessati (Comune, Provincia, ANAS, ecc.) e secondo i disposti dell'art. 38 delle presenti norme.

b) E' ammessa la costruzione di nuove residenze annesse con l'attività produttiva da insediarsi alle seguenti condizioni:

- L'alloggio non sia superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;

- qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare del titolare che collabori alla conduzione dell'azienda sono consentiti due alloggi per totali mq 300 di Su.

c) Per le sottozone D2 poste in fregio alla SS. 255 e ricomprese

all'interno del perimetro di Piano Particolareggiato di riqualificazione delle aree produttive esistenti, si fa riferimento a quanto previsto dalle Norme Tecniche di attuazione allegate al citato Piano Particolareggiato che è parte integrante del presente Piano.

d) Per la sottozona D2 posta in Sant'Agostino, all'incrocio tra la S.S. 255 e la via Quattro Torri, è prescritta l'attuazione tramite Piano Particolareggiato unitario esteso all'intero comparto, come delimitato sulla cartografia di PRG tav. 3.1, e comprendente sia l'area classificata D2 che l'area classificata U 4.1.

Gli usi ammessi all'interno del comparto unitario saranno:

- l'uso U 4.1, con il limite di mq. 1.500 di superficie di vendita per generi non alimentari, come definito all'art. 11 delle presenti Norme Tecniche;
- gli usi ammessi per le zone D2, con l'aggiunta dell'uso U 2, secondo gli indici definiti al presente articolo e calcolati sulla superficie classificata D2 dalla cartografia di PRG.

Il Piano Particolareggiato potrà stabilire al suo interno una disposizione planimetrica ed ubicazione delle funzioni e degli usi ammessi diversa dalla suddivisione del comparto in sottozona D2 e U 4.1, purchè vengano rispettati i limiti dimensionali ed i relativi indici indicati nella tav. 3.1 di PRG e come sopra riportato.

<p>Gli usi previsti dal Piano Particolareggiato dovranno comunque essere compatibili con i disposti del Regolamento Edilizio, di Igiene, del Piano della zonizzazione acustica comunale nonché del Piano di urbanistica commerciale.</p>	
<p><b>Art. 36 - ZONA PRODUTTIVA ARTIGIANALE - COMMERCIALE - TURISTICA DI ESPANSIONE - D3 -</b></p> <p>1 - Le zone produttive urbane "D3" sono zone destinate ad insediamenti artigianali, commerciali e turistici di nuovo impianto.</p> <p>2 - <u>Usi previsti:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- U1 solo di pertinenza alle attività insediate</li><li>- U2, U4.1, U4.2, U6.1, U6.2, U5, U6, U7, U87, U10, U11, U12, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U21, U22, U23</li></ul> <p>3 - <u>Interventi ammessi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Recupero: R1, R2, R9 sugli edifici esistenti purchè l'uso sia fra quelli previsti al comma 2.</li><li>- Nuova costruzione: NC1, NC4.</li></ul> <p>4 - <u>Modalità di intervento:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Intervento Edilizio Diretto per gli interventi di tipo R1, R2, R9, NC1.</li></ul>	

- Piano Particolareggiato

5 - Indici e parametri:

Uf = 6.000 mq/ha (0,6 mq/mq)

H max = 8,50 mt salvo deroghe per elementi tecnologici o diversa altezza

prevista dal Piano Particolareggiato

= strade secondo necessità con larghezza minima di ml

12,00

Q = 50%

Standards = 5% di St per parcheggi - 10% di St per verde oltre a quelli per i

singoli usi di cui all'art. 13

Sm = Intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel

rispetto delle quote di standards previa autorizzazione preventiva del

Consiglio Comunale

Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 5 delle presenti norme con un

minimo dal ciglio stradale di ml 10,00

6 - Prescrizioni particolari:

a) Le distanze dalle strade di interesse sovracomunale possono essere

concordate tramite Piano Particolareggiato con gli Enti interessati (Comune, Provincia, ANAS, ecc.) e secondo i disposti dell'art. 40 delle presenti Norme.

b) E' ammessa la costruzione di nuove residenze annesse con l'attività produttiva da insediarsi alle seguenti condizioni:

- l'alloggio non sia superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;
- qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare titolare che collabori alla conduzione dell'azienda sono consentiti due alloggi per totali mq 300 di Su.

c) Alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo è necessario produrre il parere preventivo del competente Consorzio di Bonifica.

d) Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere corredato al momento della presentazione di specifica indagine e relazione geologica tecnica ai sensi del D.M. 11-03-1988.

6.1 **D3/A**

Nella Tav. 3.1 di Sant'Agostino e Tav.2.6 crocevia Toselli, nell'area individuata con la sigla D3/A non sono consentiti gli usi U2 – U15 – U20 (VP 2005)

**Art. 37 - ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE - D4**

1 - La zona produttiva urbana "D4" è una zona destinata ad insediamenti

industriali di nuovo impianto.

2 - Usi previsti:

- U1 solo di pertinenza alle attività insediate
- U8, U10, U13, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U21, U22, U23
- AG5, AG7

3 - Interventi ammessi:

- Recupero: R1, R2, R9, sugli edifici esistenti purchè l'uso sia fra quelli previsti al comma 2
- Nuova costruzione: NC1, NC4

4 - Modalità di attuazione:

- Intervento edilizio diretto per gli interventi di tipo R1, R2, R9, NC1
- Piano particolareggiato

5 - Indici e parametri:

Ut = 4.500 mq/ha (0,45mq/mq)

H max = 10,00 mt salvo deroghe per elementi tecnologici o diversa altezza

prevista dal Piano Particolareggiato

= strade secondo necessità con larghezza minima di ml

12,00

comprendivo di marciapiedi  
Q = 50%  
Standards = 5% di St per parcheggi - 10% di St per verde oltre a quelli per i singoli usi di cui all'art. 13  
Sm = intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standards previa autorizzazione preventiva del Consiglio Comunale  
Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 5 delle presenti Norme con un minimo dal ciglio stradale di ml 10,00

6 -Prescrizioni particolari:

- a) Le distanze dalle strade di interesse sovracomunale possono essere concordate tramite Piano Particolareggiato con gli Enti interessati (Comune, Provincia, ANAS, ecc.) e dei disposti dell'art. 40 delle presenti norme.
- b) E' ammessa la costruzione di nuove residenze connesse con l'attività produttiva da insediarsi alle seguenti condizioni:
  - l'alloggio non sia superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;
  - qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta

<p>nell'azienda o un familiare del titolare che collabori alla conduzione dell'azienda sono consentiti due alloggi per totali mq 300 di Su.</p> <p>c) Alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo è necessario produrre il parere preventivo del competente Consorzio di Bonifica.</p> <p>d) Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere corredato al momento della presentazione di specifica indagine e relazione geologica tecnica ai sensi del D.M. 11-03-1988.</p>	
<p><b>Art. 38 - ZONA PRODUTTIVA ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI ATTUAZIONE DI PIANI URBANISTICI GIÀ CONVENZIONATI - D5</b></p> <p>In tale zona, riconosciuta nella zonizzazione di piano, è consentito l'intervento diretto nell'ambito delle previsioni urbanistiche e degli indici e parametri contenuti nel piano di zona convenzionato.</p> <p>Varianti potranno essere apportate in funzione di adeguamento alle previsioni del P.R.G./V. e della legislazione vigente in materia.</p>	
<p><b>Art. 39 - ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE – PROGRAMMA D'AREA ALTO FERRARESE – D6</b></p> <p>1 - La zona produttiva urbana "D6" è una zona intercomunale destinata ad insediamenti produttivi di nuovo impianto.</p>	

2 - Usi previsti:

- U1 solo di pertinenza alle attività insediate come specificato al punto 6
- U8, U10, U13, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U21, U22, U23, U27
- AG5, AG7
- U2, U4.1, U4.2, U6.1, U6.2, U5, U7, U11, come specificato al punto 6

3 - Interventi ammessi:

- Recupero: R1, R2, R9, sugli edifici esistenti purchè l'uso sia fra quelli previsti al comma 2. Altri interventi di recupero sono espressamente previsti nella cartografia di Piano.
- Nuova costruzione: NC1, NC4.

4 - Modalità di attuazione:

- Intervento edilizio diretto per gli interventi di tipo R1, R2, R9, e quanto espressamente previsto nella cartografia di Piano
- Piano particolareggiato esteso all'intera area con individuazione di eventuali stralci esecutivi.

5 - Indici e parametri:

Ut = 5000 mq/ha (0,50mq/mq)  
H max = 10,00 mt salvo deroghe per elementi tecnologici o diversa altezza  
prevista dal Piano Particolareggiato  
= strade secondo necessità con larghezza minima di ml 12,00  
comprensivo di marciapiedi  
Q = 50%  
Standards = 5% di St per parcheggi - 10% di St per verde oltre a quelli per i singoli usi di cui all'art. 13  
Sm = intero comparto indicato in cartografia  
Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 5 delle presenti Norme con un minimo dal ciglio stradale di ml 10,00. Il Piano Particolareggiato può prescrivere distanze diverse ma non in riduzione ai minimi del citato art.5

6 -Prescrizioni particolari:

- a) Le distanze dalle strade di interesse sovracomunale possono essere concordate tramite Piano Particolareggiato con gli Enti interessati (Comune, Provincia, ANAS, ecc.) e nel rispetto dei disposti dell'art. 40 delle presenti norme.

Le distanze minime inderogabili per la edificazione della condotta del metanodotto di 1° classe che attraversa parzialmente l'area sono fissate in ml. 100 per lato a norma del D.M. 24/11/1984.

All'interno di tale area, la cartografia di P.R.G. individua una prima fascia di ml. 20 classificata "fascia di rispetto" assoluta normata all'art. 59 delle presenti norme ed al successivo punto f). Negli ulteriori 80 ml possono essere ubicati: viabilità, parcheggi, verde pubblico attrezzato, reti tecnologiche ed ogni altro uso ammesso con le relative modalità prescritte dal D.M. sopra citato.

Il Piano Particolareggiato dovrà ottenere il parere obbligatorio e vincolante dall'Ente gestore del metanodotto.

- b) E' ammessa la costruzione di una residenza connessa con l'attività produttiva da insediarsi alle seguenti condizioni:  
l'alloggio non sia superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;
- c) gli usi U2, U4.1, U4.2, U6.1, U6.2, U5, e U7 possono essere previsti solamente in sede di Piano Particolareggiato Generale che ne individuerà la localizzazione e la quantificazione. In particolare possono essere individuate le aree di insediamento per le strutture di vendita U4.1, U4.2, U6.1, U6.2 solo con le procedure definite dalla L.R. 14/1999, art. 5 e segg.: in tale caso il P.R.G. andrà adeguato con tali previsioni con variante specifica.
- d) Il Piano Particolareggiato Generale dovrà essere corredato da preliminare Valutazione di Impatto Ambientale.

- |   |  |
|---|--|
| <p>e) Il P.R.G./V. individua, all'interno del Perimetro di intervento unitario della zona D6, due aree classificate "zona F" da destinare a passaggio dei collettori di immissione controllata delle acque meteoriche verso la rete scolante di superficie (Canale Angelino). Tali aree possono essere utilizzate anche ai fini agricoli, purchè gravate da servitù di passaggio dei collettori sopra citati e prevedendo la possibilità di utilizzo di tali aree per esondazioni controllate ed eventuale lagunaggio temporaneo delle acque in caso di eventi meteorici di notevole entità.</p> <p>f) Le fasce di rispetto determinate da infrastrutture presenti o in attraversamento all'area ed individuate sulla cartografia di P.R.G./V. con apposita simbologia saranno destinate a "dotazione ecologica del territorio" ai sensi dell'art. A25 della L.R. 20/2000 ed inedificabili.</p> <p>g) Il Piano Particolareggiato dovrà individuare al suo interno eventuali impianti di depurazione delle acque, zona per ripetitori di telefonia mobile, localizzazione di cabine elettriche e linee di distribuzione e confacimento dell'energia elettrica, nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione regionale e nazionale vigente in materia di salute e salvaguardia dell'Ambiente dall'inquinamento elettromagnetico.</p> <p>h) In sede di presentazione del Piano Urbanistico Attuativo è necessario produrre parere preventivo del competente Consorzio di Bonifica.</p> <p>Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere corredato al momento della presentazione di specifica indagine e relazione geologica tecnica ai sensi</p> |  |
|---|--|

<p>del D.M. 11-03-1988.</p>	
<p><b>Art. 40 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' ESISTENTE E DI PROGETTO E RELATIVE FASCE DI RISPETTO - VIABILITA' STORICA E PANORAMICA EXTRAURBANA</b></p> <p>1 - Le zone destinate alla viabilità comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le strade</li><li>- i nodi stradali</li><li>- i parcheggi</li><li>- le fasce di rispetto</li></ul> <p>2 -</p> <p style="text-align: center;"><i>(soppresso)</i></p> <p>3 - Le strade sono classificate come segue:</p> <p>3.1. Strade extraurbane secondarie per la L. 285 del 30.4.1992 sono da considerarsi del tipo C</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Fascia di rispetto mt = 30,00 salvo punti particolari dove essa è indicata cartograficamente con fascia maggiore;</li></ul> <p>3.2. Strade extraurbane locali: per la L. 285 del 30.4.1992 sono da considerarsi del tipo F</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Fascia di rispetto mt = 20,00;</li></ul> <p>3.3. Strade vicinali di tipo F (in base al D.P.R. 147 del 26.4.1993): le fasce di rispetto, anche se non graficamente individuate sono uguali a mt</p>	

10,00.

3.4. Per le strade urbane le fasce di rispetto sono definite all'art. 28 del D.P.R. n. 147 del 26.4.1993.

3.5. Per la strada "Cispadana" di progetto, per la Legge n. 285 del 30.4.1992 è da **considerarsi di tipo C - fascia di rispetto mt 30.**

4 - Usi previsti:

a) Le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi 3.1, 3.2., 3.3, sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate esistenti, parcheggi, percorsi pedonali ciclabili.

b) Nelle fasce di rispetto di cui ai precedenti commi 3.1, 3.2, 3.3 è consentita la destinazione U21 - Distributori di carburante - nonchè manufatti destinati al ristoro degli utenti, comprese le aree di parcheggio, i manufatti destinati alla manutenzione delle strade; sono ammesse comunque la sistemazione a "verde", nonchè lo svolgimento di attività agricole compatibilmente con la sicurezza stradale e secondo le prescrizioni degli articoli 16 e 17 della L. n. 285 del 30.4.1992, nonchè del D.P.R. n. 495/92 e D.P.R. n. 147/93.

c) Sono consentiti altri usi urbani o agricoli in edifici esistenti secondo quanto prescritto dalle Norme relative alle zone agricole nelle quali sono inserite.

5 - Interventi ammessi:

- Recupero: R1, R2, R6, R7, R8

Gli interventi di tipo R7, R8 si intendono pari al 20% della superficie utile esistente al momento dell'adozione del P.R.G./V.; tale ampliamento dovrà collocarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale in modo tale da non diminuire il distacco minimo originario e non peggiorare le condizioni di visibilità; potranno essere ammessi innalzamenti minimi al fine di raggiungere altezze interne regolamentari dei vani abitabili o agibili.

- Nuova costruzione: non ammessa.

6 - Prescrizioni particolari:

a) All'esterno dei centri abitati le aree comprese all'interno della fascia di rispetto stradale concorrono alla determinazione della capacità insediativa dell'azienda agricola, nei modi e con i limiti fissati all'art. 50 delle presenti Norme.

b) All'interno dei centri abitati gli elaborati grafici del P.R.G./V. individuano i casi in cui, pur non essendo prevista una vera e propria zona di rispetto stradale, vengono fissati i limiti di inedificabilità a protezione del nastro stradale; tali aree concorrono alla determinazione della capacità insediativa della zona di cui fanno parte.

c) Per le strade di cui ai precedenti commi 3.2, 3.3, 3.4, debbono essere rispettati gli arretramenti definiti dalle rispettive fasce di rispetto anche in assenza della rappresentazione grafica delle stesse.

7 - Viabilità storica e panoramica extraurbana

<p>Nelle tavole di Piano 1:5000 vengono individuate, con apposite simbologie, tutte le strade di interesse storico e panoramico presenti nel territorio.</p> <p>Detta viabilità non può essere soppressa nè modificata, se non per motivi di sicurezza (strade-argine) o pubblica incolumità.</p> <p>La fascia di inedificabilità viene individuata graficamente sulle carte di P.R.G./V.</p> <p>In particolare, per quanto riguarda la strada Cento-Ferrara non può essere modificata ne soppressa. In caso di allargamento per ragioni di sicurezza questo deve avvenire dalla parte destra andando in direzione di Ferrara, così come vanno salvaguardate le emergenze antropiche riconoscibili (ville ed ambiti agricoli) dalla parte sinistra sempre nella stessa direzione sopradetta.</p>	
<p><b>Art. 41 - ZONA DESTINATA ALLE PISTE CICLABILI</b></p> <p>Il P.R.G./V. indica con apposita simbologia sia a livello territoriale che urbano zone destinate e da destinarsi a piste ciclabili, al fine di determinare una fruizione turistico-ricreativa del territorio comunale ed un collegamento funzionale interno alle aree urbane. Tali zone possono essere individuate anche nelle fasce di rispetto stradale, fluviale e sulle arginature.</p> <p>Devono essere regolamentate per gli accessi e per gli attraversamenti.</p>	

Possono essere alberate utilizzando essenze arboree di cui al successivo art. 60. Tali zone, pur essendo inedificabili, concorrono alla determinazione della capacità insediativa sia in zona agricola che nel centro urbano.

**Art. 42 - ZONA PER ATTREZZATURE URBANO TERRITORIALI - F**

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

2 - La zona F si articola in 2 sottozone:

F1 - funzioni tecnologiche e cimiteriali esistenti (depuratore, impianti vasche accumulo acquedotto, impianti idrovori, cimiteri, discarica intercomunale, ecc.)

F2 - funzioni turistico-ricreative, ambientali (Parco Panfilia), e per fiere e mercati a carattere temporaneo (area tra S. Agostino e S. Carlo) di progetto, così suddivise:

F2/a - Zone per attrezzature territoriali a servizio del Parco della Panfilia

F2/b - Zona per attrezzature di fiere e mercati temporanei

F2/c - ENEL nuova cabina primaria

F2/d - Parco urbano

F2/e – Dotazioni ecologiche e ambientali del territorio

3 - Usi previsti:

F1: U16, U18, U22, U23, U24.

U1 - Limitatamente all'alloggio del custode con un massimo di  
150 mq di

Su per attività

F2/a - U2, U4, U7, U10, U11, U19, U25, U26

F2/b - U4, U7, U14, U16, U23

U1 - Limitatamente all'alloggio del custode con un massimo di  
150 mq

sull'intera zona.

F2/c – U22

F2/d – U16, AG12

F2/e – è ammesso solo l'uso agricolo

4 - Interventi ammessi:

F1 recupero: R1, R2, R6, R7, R8, R9.

Nuova costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4, NC5.

F2 recupero: R1, R2, R6, R9.

Nuova costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4, NC5.

5 - Modalità di intervento:

F1: intervento edilizio diretto.

F2: Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata.

F2/c – Intervento edilizio diretto

F2/d – Piano di Recupero e Piano Particolareggiato

F2/e – //

6 - Indici e parametri:

Uf per F1 = 1,00 mq/mq

Ut per F2 = 4000 mq/ha (0,4 mq/mq)

H max = 8,50 mt salvo altezze superiori definite dal Piano Particolareggiato

o dovute ad esigenze di corpi tecnologici

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 13 delle presenti Norme

Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 5 delle presenti Norme

Sm = Intera superficie indicata in cartografia o stralcio funzionale

autorizzato dal Consiglio Comunale.

7 - Prescrizioni particolari:

a) Le attrezzature realizzate da privati in zona "F" sono soggette alla stipulazione con il Comune di una convenzione che stabilisca i criteri

di utilizzazione dell'area, la destinazione d'uso degli immobili in funzione della loro utilizzazione collettiva.

b) (soppresso)

c) Qualora la zona "F" sia limitrofa a zone di interesse ambientale o di tutela dei fiumi le quote di verde e parcheggi richieste dall'art. 13 dovranno essere realizzate in prossimità di queste e l'Amministrazione Comunale può richiedere particolari sistemazioni sia delle pavimentazioni che delle alberature.

d) Per la zona F2/b destinata a fiere e mercati temporanei, fermo restando tutte le altre prescrizioni di zona, vengono prescritti i seguenti parametri edificatori:

Ut = 0,07 mq/mq

H max = 6,50 mt

e) Per la zona F2/c, destinata alla realizzazione di una cabina Primaria Enel, fermo restando tutte le altre prescrizioni di zona, vengono prescritti i seguenti parametri edificatori:

Uf = 0,1 mq/mq

H max = 8,50 mt.

f) Nelle zone F ricomprese all'interno delle fasce di pertinenza fluviale:

- il rilascio della Concessione Edilizia per una nuova costruzione o per ampliamenti dell'esistente alla data del 08-06-2001 superiore al 20% del volume o della superficie nonchè l'approvazione di ogni Piano Urbanistico Preventivo, è subordinato al parere vincolante

<p>dell'Autorità di Bacino del Reno, che si esprime entro 60 giorni ai sensi del comma 6 art. 18 delle Norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Reno.</p> <p>- gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e la realizzazione di nuove reti tecnologiche e dei manufatti relativi, purchè riferite a servizi essenziali e non altrimenti localizzabili, sono ammessi su parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Reno.</p> <p>- la realizzazione di nuovi edifici o gli ampliamenti di edifici esistenti che superino il 20% del volume o della superficie esistente alla data del 08-06-2002, se ammessi dalle norme di zona, sono subordinati all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico; tali misure saranno valutate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del procedimento concessorio, verificando l'adeguatezza delle previsioni o prescrivendo le eventuali modifiche.</p>	
<p><b>Art. 43 - ZONE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PER LA RESIDENZA - G</b></p> <p>1 - La zona per attività collettive per la residenza è destinata ai servizi ed alle attrezzature pubbliche complementari alla residenza, e più in generale al sistema insediativo secondo quanto indicato nelle tavole di P.R.G./V. con la relativa simbologia; tali servizi si articolano in:</p> <p>- servizi scolastici fino all'obbligo (nido, materna, elementare e media)</p>	

<p>- attrezzature di interesse comune (socio-sanitarie e civili) - attrezzature religiose.</p> <p>2 - Per la scuola materna, scuola elementare, scuola media e asilo nido si deve intendere il complesso dei servizi relativi ai vari cicli di istruzione fino all'obbligo, comprensivo di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport; per attrezzature sociali si devono intendere le attrezzature pubbliche a carattere socio sanitario ed assistenziale, quali le unità dei servizi sanitari, dei servizi per gli anziani e per i giovani, delle attività associative, ecc.; per le attrezzature civiche si devono intendere le attrezzature pubbliche destinate alla vita collettiva, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei diritti civili; per attrezzature religiose si devono intendere gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura di uso pubblico complementare ad essi.</p> <p>3 - Previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco può autorizzare una rotazione fra i diversi servizi pubblici purchè siano comunque garantite a livello di quartiere o di centro abitato, le dotazioni minime inderogabili di standards urbanistici di cui all'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.</p> <p>4 - <u>Usi previsti:</u></p>	
---	--

- U3, U14, U15, U16, U18, U19, U20.

U1, U7 in quantità limitate tali da non alterare ma integrare la caratteristica di servizio pubblico della zona.

5 - Interventi ammessi:

- Recupero: R1, R2, R4, R5, R6, R7, R8.

- Nuova costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4.

6 - Modalità di attuazione:

Intervento edilizio diretto.

Intervento con piano preventivo nei casi di cui al successivo comma 8.

7 - Indici e parametri:

Uf = 0,60 mq/mq aumentabile fino a 0,75 mq/mq per gli edifici scolastici

nel rispetto delle specifiche leggi vigenti in materia di edilizia

scolastica

H max = 10,50 mt

Parcheeggi = secondo quanto prescritto all'art. 13 delle presenti Norme

Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 5 delle presenti Norme.

8 - Prescrizioni particolari:

a) Per quanto riguarda le attività collettive realizzate e gestite da privati, queste sono soggette alla stipulazione con il Comune di una convenzione che stabilisca i criteri di utilizzazione dell'area e le destinazioni d'uso degli immobili in funzione della loro utilizzazione collettiva.

b) Nel caso in cui le attività di cui al presente articolo vengano a cessare, è possibile, su delibera del Consiglio Comunale, intervenire con trasformazioni edilizie e/o d'uso, purchè la destinazione dell'immobile o dell'area diventi quella prevalente nelle aree limitrofe.

c) Per le piantumazioni da effettuarsi in tali zone, si faccia riferimento a quanto indicato al successivo art. 60.

d) Nelle zone G ricomprese all'interno delle fasce di pertinenza fluviale:

- il rilascio della Concessione Edilizia per una nuova costruzione o per ampliamenti dell'esistente alla data del 08-06-2001 superiore al 20% del volume o della superficie nonchè l'approvazione di ogni Piano Urbanistico Preventivo, è subordinata al parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Reno, che si esprime entro 60 giorni ai sensi del comma 6 art. 18 delle Norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Reno.

b) gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di

<p>interesse pubblico e la realizzazione di nuove reti tecnologiche e dei manufatti relativi, purchè riferite a servizi essenziali e non altrimenti localizzabili, sono ammessi su parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Reno.</p> <p>c) la realizzazione di nuovi edifici o gli ampliamenti di edifici esistenti che superino il 20% del volume o della superficie esistente alla data del 08-06-2001, se ammessi dalle norme di zona, sono subordinati all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico; tali misure saranno valutate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del procedimento concessorio, verificando l'adeguatezza delle previsioni o prescrivendo le eventuali modifiche.</p>	
<p><b>Art. 44 - ZONE A VERDE PUBBLICO URBANO - G</b></p> <p>1 - La zona a verde pubblico è destinata ad attrezzature per il gioco lo sport il tempo libero, alla conservazione ed alla creazione di parchi di quartiere.</p> <p>2 - La zona a verde pubblico si articola in :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Verde attrezzato</li><li>- Verde sportivo</li></ul> <p>3 - <u>Usi previsti:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Verde attrezzato: U7 in quantità limitata (50 mq massimo di Su) tali da non alterare ma integrare la caratteristica di servizio pubblico della</li></ul>	

zona, U14 con esclusione della quota di Su prevista dall'art. 11 relativo ad attività commerciali ed artigianali, U16.

- Verde sportivo: U15, U16, U19, U22

U4, U7 in quantità limitate (50 mq massimo di Su) tali da non alterare ma integrare la caratteristica di servizio pubblico della zona

U1 secondo le necessità della specifica attrezzatura (comunque mai superiore a 150 mq di Su)

U14 come verde attrezzato

4 - Interventi ammessi:

- Verde attrezzato:

Recupero: sono ammessi interventi di tipo R1, R2, R6 per edifici eventualmente esistenti

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

Nuova costruzione: NC4

- Verde sportivo:

Recupero: come verde attrezzato

Nuova costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4.

5 - Modalità di attuazione:

Intervento edilizio diretto

Intervento con piano preventivo nei casi del successivo comma 8.

6 - Interventi e parametri:

- Verde attrezzato:  $U_f = 0,02 \text{ mq/mq}$

$H_{\text{max}} = 4,00 \text{ mt}$

- Verde sportivo:  $U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$

$H_{\text{max}} = 12,50 \text{ mt}$

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 13 delle presenti Norme

Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 5 delle presenti Norme

$S_m$  = Intera superficie indicata in cartografia o stralcio  
funzionale.

7 - Prescrizioni particolari:

a) La realizzazione di quote consentite di U4 e U7 devono essere realizzate soltanto con strutture in precario.

b) Per le attrezzature sportive realizzate e gestite da privati in zona "G", queste sono soggette alla stipulazione con il Comune di una convenzione che stabilisca i criteri di utilizzazione dell'area e le destinazioni d'uso degli immobili in funzione della loro utilizzazione.

c) Per le tipologie e specie arboree ed arbustive da impiegarsi nelle

<p>zone G si faccia riferimento a quanto indicato al successivo art. 60.</p> <p>d) Nelle zone G ricomprese all'interno delle fasce di pertinenza fluviale:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- il rilascio della Concessione Edilizia per una nuova costruzione o per ampliamenti dell'esistente alla data del 08-06-2001 superiore al 20% del volume o della superficie nonchè l'approvazione di ogni Piano Urbanistico Preventivo, è subordinata al parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Reno, che si esprime entro 60 giorni ai sensi del comma 6 art. 18 delle Norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Reno.</li><li>b) gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e la realizzazione di nuove reti tecnologiche e dei manufatti relativi, purchè riferite a servizi essenziali e non altrimenti localizzabili, sono ammessi su parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Reno.</li></ul> <p>c) la realizzazione di nuovi edifici o gli ampliamenti di edifici esistenti che superino il 20% del volume o della superficie esistente alla data del 08-06-2001, se ammessi dalle norme di zona, sono subordinati all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico; tali misure saranno valutate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del procedimento concessorio, verificando l'adeguatezza delle previsioni o prescrivendo le eventuali modifiche.</p>	
<b><i>TITOLO IV</i></b>	

***ZONE AGRICOLE***

***Art. 45 - ZONE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA  
"E" DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE***

- 1 - Le zone agricole sono le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole, zootecniche, forestali, ambientali, e naturalistiche ovvero recuperabili alla produzione agricola, comunque ad attività direttamente connesse alla produzione, nonchè recuperabili ad usi ambientali e naturalistici coerentemente con quanto previsto dal Piano Paesistico.
- 2 - Il P.R.G./V.:
- individua e classifica le zone destinate agli usi sopraddetti;
  - disciplina gli interventi urbanistico-edilizi e gli altri interventi sul territorio ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo delle strutture produttive agricole;
  - disciplina gli interventi urbanistico-edilizi e gli altri interventi sul territorio al fine di garantire in forma coordinata la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione dell'ambiente naturale e storico, del territorio e del paesaggio di S. Agostino
  - tutela le potenzialità colturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole singole ed associate;

<p>- promuove il recupero e la piena valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché dei beni naturali, ambientali e culturali del territorio.</p> <p>3 - Le concessioni rilasciate in zona agricola sono in ogni caso assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso, nei limiti indicati dalla L. n. 10/77 e secondo quanto previsto dall'art. 40 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, con esclusione degli interventi di tipo R6, R7, R8 e NC5 e degli interventi NC1, NC2 e NC3 quando gli stessi non hanno un rilevante impatto urbanistico - edilizio sul territorio.</p>	
<p><b>Art. 46 - MODALITA', STRUMENTI DI INTERVENTO E ORGANI CONSULTIVI</b></p> <p>1 - Gli interventi nelle zone agricole come definiti all'art. 12 si attuano attraverso i seguenti strumenti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata qualora siano previsti nelle specifiche Norme di zona</li><li>- concessione edilizia</li><li>- autorizzazione</li><li>- Piani di Sviluppo Aziendale e Interaziendale (P.S.A.I.) nei casi previsti all'art. 31 del Regolamento Edilizio.</li><li>- Comunicazione di esecuzione di opere interne, ex art. 26 Legge n.</li></ul>	

<p>47/85.</p> <p>- Dichiarazione di inizio attività, nonché attraverso gli ulteriori strumenti che saranno introdotti da disposizioni sovraordinate.</p> <p>2 - Per valutare la conformità degli interventi nelle zone agricole e la loro coerenza con gli orientamenti complessivi del P.R.G./V. il Dirigente del Settore Tecnico si avvale, prima del rilascio della concessione, del parere della Commissione Edilizia Integrata come definito all'art. 11 punto 1 del R.E., ai sensi del penultimo comma dell'art. 40 della L.R. n. 47/78 e sue modifiche ed integrazioni.</p> <p>3 - Il Dirigente Settore Tecnico nei casi di maggiore rilevanza e quando ciò sia richiesto dalla Commissione Agricola, può avvalersi anche del parere del Consiglio dei Produttori e dei Lavoratori Agricoli, costituito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 18/77.</p>	
<p><b>Art. 47 - INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE RISERVATI A SPECIFICI SOGGETTI E INTERVENTI NON RISERVATI</b></p> <p>1 - Gli interventi residenziali AG1 di nuova costruzione NC4, i cui parametri e indici urbanistico-edilizi vengono indicati al successivo art. 50, sono riservati esclusivamente ai seguenti soggetti:</p> <p>a) Coltivatore diretto proprietario e coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro</p>	

complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro;

b) in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale:

- proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;

- proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;

- affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla Legge 11 febbraio 1971 n. 11 alla Legge 15 settembre 1964 n. 756;

- cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili;

- imprese agricole singole o associate;

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

3 - Agli altri soggetti sono consentiti tutti gli interventi di recupero dei fabbricati residenziali esistenti in zona agricola ed inoltre tutti gli interventi di nuova costruzione per usi agricoli, definiti all'art. 12 e

<p>secondo i parametri di cui all'art. 61 ad eccezione degli usi di tipo AG1.</p> <p>Per il rilascio della concessione edilizia gratuita, ex art. 9, comma 1°, lett. a), della Legge n. 10/77, relativa agli interventi residenziali AG1 di nuova costruzione i beneficiari dovranno, comunque, essere in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.</p>	
<p><b>Art. 48 - UNITA' DI INTERVENTO - STATO DI FATTO - FRAZIONAMENTI SUCCESSIVI</b></p> <p>1 - In tutte le zone agricole, l'unità di intervento ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi di cui all'art. 50, è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola o associata, anche non contigui compresi nel territorio comunale e classificati come zona agricola di qualunque tipo.</p> <p>2 - Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici dell'azienda con vincolo di rispetto stradale e ferroviario, di rispetto cimiteriale, di rispetto ambientale.</p> <p>3 - Per l'applicazione delle presenti Norme, si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento del rilascio della concessione, da provarsi con idonea documentazione, attestante la disponibilità ed il</p>	

titolo di godimento del terreno.

- 4 - Nel caso di frazionamenti avvenuti dopo la data di adozione del P.R.G./V., quando viene a formarsi un'azienda dotata di edifici la cui consistenza supera la potenzialità edificatoria della Sf dell'azienda stessa, la eccedenza di superficie costruita continuerà a far parte delle potenzialità edificatorie dell'azienda residua.
- 5 - Nella prescrizione di cui al comma precedente fanno eccezione:
- i casi di frazionamento di terreni di edifici che avvengano in conseguenza di espropriazione per cause di pubblica utilità; nei quali casi, le norme relative alla superficie minima di intervento non si applicano;
  - i casi di frazionamento conseguenti alle divisioni ereditarie ed ai testamenti.
- 6 - Il rilascio della concessione per nuovi fabbricati d'abitazione e per interventi con aumenti di Su ad uso abitativo che eccedono il 20% è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione, che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori.
- 7 - Nel caso che una concessione edilizia venga rilasciata con

<p>riferimento ad appezzamenti di terreno disgiunti pur appartenenti ad un'unica Azienda, è richiesto l'atto unilaterale d'obbligo relativo al vincolo di inedificabilità per i terreni computati ai fini della concessione; qualora i terreni facciano parte di Comuni diversi, ma limitrofi, è inoltre richiesto il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale e la domanda verrà presentata al comune su cui insiste la maggior superficie dell'area di proprietà.</p>	
<p><b>Art. 49 - EDIFICI ESISTENTI IN TERRITORIO AGRICOLO</b> <b>(Censimento e classificazione ai sensi dell'art. 40 della L.R. 47/78 e successive modifiche)</b></p> <p>1 - Gli edifici isolati o le unità insediative di valore storico-architettonico-ambientale in territorio agricolo e quelli ora inglobati nei centri abitati, ma esterni al perimetro di Centro Storico, esistenti alla data del censimento (1994- 2001) - preliminare alla stesura del P.R.G./V. - risultano individuati da apposita simbologia negli elaborati di P.R.G./V. in scala 1:2.000 ed 1:5.000 e tale classificazione ha lo scopo di articolare le indicazioni riguardanti le modalità di riutilizzo e i criteri di intervento.</p> <p>2 - Il censimento svolto, in relazione al grado di interesse tipomorfologico individua 4 diverse tipologie insediative del patrimonio architettonico rurale:</p> <p>- Tipo A - Edifici con carattere monumentale di tipo specialistico e non (manufatti che presentano precise caratteristiche funzionali di tipo</p>	

non residenziale, chiese, ecc...).

- Tipo B - Ville padronali di origine prevalentemente sette-ottocentesca con parco e fabbricati di servizio, in taluni casi inglobate nel tessuto edilizio dei centri edificati o ancora costituenti emergenze architettonico-ambientali del territorio agricolo.

- Tipo C - Edilizia minore in linea od a schiera, organizzata in due o più piani fuori terra, di origine sette-ottocentesca, a prevalente destinazione residenziale.

- Tipo D - Complessi colonici tradizionali comprendenti casa colonica, corte, fabbricati di servizio (quali fienili, stalle, ecc.) di norma riconducibili ad un impianto a corte (edifici che presentano uno stretto rapporto funzionale-formale tra manufatto e corte o spazio libero circostante).

3.- Destinazione d'uso per tipologie edilizie:

La destinazione d'uso degli edifici nelle zone assimilabili alle zone "A" comprese nei centri abitati di S. Agostino, S. Carlo e Dosso deve essere compatibile con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il carattere prevalentemente residenziale delle zone "A". Pertanto non sono possibili in generale attività produttive che provochino inquinamento di aria, di acqua e di rumore. In particolare per i singoli tipi edilizi sono consentiti i seguenti usi:

- Edifici tipo A: U3, U15, U17, U18, U19
- Edifici tipo B e C: U1, U4, U7, U10, U15, U18, U19, U20  
U11 esclusi servizi per l'auto  
AG1 se destinati all'agricoltura
- Edifici tipo D: U1, U2, U3, U4, U7, U10, U15, U17, U18, U19, U20  
U9 qualora le individui il presente P.R.G./V

U11 esclusi servizi per l'auto  
AG1 - AG2 se destinati all'agricoltura

4.- Per gli edifici agricoli in zona E, indicati al presente articolo punto 2, in disuso o non più utilizzati per la conduzione di fondi agricoli, previa richiesta motivata, potranno essere dichiarati "non più connessi con l'agricoltura" con provvedimento del Consiglio Comunale, su conforme parere della Commissione Edilizia Integrata e pertanto potranno essere riutilizzati ad uso residenziale, anche da parte di soggetti diversi da quelli indicati al precedente articolo 47; tali edifici anche dopo tali provvedimenti rimangono comunque assimilati a zona "A".

Tale possibilità è ammessa anche per gli edifici non censiti come assimilabili alla zona "A"; in tal caso, dopo che l'edificio viene dichiarato "non più connesso con l'agricoltura", verrà assimilato ad un edificio di zona B1. In particolare, in tale caso l'intervento di tipo NC1 è ammesso, a parità di volume e di superficie coperta totale, anche se la nuova costruzione varia planimetricamente dal sedime originale per una percentuale massima del 50% della superficie coperta; in questo caso l'intervento richiede il rilascio di un Parere Preventivo su Progetto Preliminare.

5 - Nello svolgimento del censimento sono stati altresì individuati specifici elementi di interesse storico-testimoniale presenti sul territorio comunale di S. Agostino, riportato nella cartografia di piano scala 1:2.000 e 1:5.000 con apposita simbologia. Ciascuno di questi non obbligatoriamente avrà categoria di intervento, in tal caso l'apposita simbologia vincolerà il mantenimento e salvaguardia (es. cippi di confine, edicole votive, manufatti idraulici, ponticelli in

<p>laterizio, ecc.).</p> <p>6 - Oltre agli edifici di valore storico-architettonico-ambientale ai quali è stata assegnata la tipologia edilizia e la categoria di intervento, nelle zone agricole sono stati censiti anche tutti gli altri edifici presenti, limitatamente alle seguenti informazioni, riportate con apposita simbologia sulla cartografia di piano scala 1:5.000:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Stato di conservazione</i>: viene indicato se questo è migliorato dal censimento allegato al P.R.G. precedente, oppure se l'immobile si presenta degradato.</li><li>- <i>Demolito</i>: viene indicato se l'immobile, presente nel censimento precedente, risulta ora demolito.</li><li>- <i>Non occupato</i>: se l'edificio risulta disabitato o inutilizzato se non residenziale.</li><li>- <i>Non più connesso con l'uso agricolo</i>: quando presenta attività estranee a quelle agricole.</li><li>- <i>Vincolato</i>: quando risulta sottoposto a vincolo della Soprintendenza.</li><li>- <i>Tipo "partecipanza"</i>: quando si tratta di corte agricola con edificio della tipica tipologia della limitrofa zona delle "partecipanze" centesi, con residenza e rustico per lo più accorpati, tetto a due falde, spesso con larga strombatura del tetto, se non propriamente una terza falda, sul prospetto posteriore.</li></ul> <p>7 - Sintesi degli usi consentiti e degli interventi ammessi è riportata anche nella tabella sinottica allegata all'art. 61 delle presenti Norme.</p>	
<p><b>Art. 50 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI PER GLI USI AGRICOLI DI CUI ALL'ART. 12</b></p>	

1 - Nelle zone agricole di cui agli art. 45 e 51 saranno consentiti interventi edilizi differenziati per usi descritti all'art. 12 e con eventuali prescrizioni particolari indicate dalle specifiche norme di zona, da realizzarsi secondo gli indici ed i parametri indicati ai successivi commi.

2 - AG1 - Abitazioni agricole

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

fino ad un massimo di mq 400, considerando anche le abitazioni esistenti sul fondo alla data di adozione del P.R.G./V.

- Sm = 40.000 mq riducibili a 20.000 per le aziende nelle quali si esercitano colture intensive, salvo aziende con superfici inferiori già esistenti alla data di adozione del P.R.G./V.

- H max = 8,50 mt

- Distanze dai confini di proprietà = 10,00 ml per gli edifici residenziali di nuovo impianto; per gli ampliamenti in allineamento alle distanze preesistenti con un minimo di ml 3,00.

- Distanze fra i fabbricati e dalle strade = secondo quanto prescritto all'art. 5 delle presenti Norme.

3 - AG2 - Fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento delle attività aziendali ed interaziendali (Depositi e annessi rustici)

- $U_f = 0,025$  mq/mq (fino ad un massimo di 1000 mq)
- $S_m = 15.000$  mq
- $H_{max}$  = come AG1 salvo necessità tecniche particolari
- Distanza dai confini di proprietà = come AG1
- Distanze fra i fabbricati e dalle strade = secondo quanto prescritto all'art. 5 delle presenti Norme

4 - AG3 - Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale

- $U_f = 0,025$  mq/mq fino ad un massimo di 500 mq
- $S_m = 30.000$  mq
- Numero capi ammissibile = 40 q.li di peso vivo per ettaro di superficie aziendale pari a 8 U.G.B. (Unità Grosso Bovino = 5/6 q.li) secondo i seguenti coefficienti di conversione dell'Allegato F del regolamento C.E.E. 797/85 - direttive C.E.E. del 28.4.75 n. 75/268

- VACCHE	1,00
- VITELLI	0,25
- TORI E TORELLI	0,70
- OVINI E CAPRINI	0,15
- VERRI	0,40
- SCROFE	0,50

- LATTONI (100 capi)	2,70
- MAGRONI	0,20
- SUINI DA INGRASSO	0,30
- EQUINI	0,75
- POLLI DA CARNE (100 capi)	0,70
- GALLINE OVAIOLE (100 capi)	1,70
- ALTRI VOLATILI (100 capi)	3,00

- H max = come AG1 salvo necessità tecniche particolari
- Distanze dai confini di proprietà = ml 20
- Distanze dai centri abitati = ml 500 (dai borghi agricoli -B5- = ml. 200)
- Distanze da unità insediative rurali ed edifici ad altri usi in territorio agricolo = ml 50
- Distanze dalle strade = secondo quanto prescritto all'art. 5 delle presenti Norme

- Prescrizioni particolari:

a) per gli allevamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G./V. che abbiano già raggiunto gli indici prescritti dal presente articolo è possibile oltre alla manutenzione straordinaria anche l'ampliamento per adeguamenti tecnologici richiesti da leggi vigenti in materia; per tali ampliamenti si possono derogare le distanze minime prescritte in

precedenza;

b) Nuovi allevamenti aziendali tipo AG3 (destinati a suini) sono vietati fino all'approvazione del Piano di risanamento delle acque o specifico Piano per gli insediamenti Suinicoli;

c) Per gli allevamenti di conigli e animali da pelliccia si fa riferimento all'effettivo peso medio dell'animale documentato in base al ciclo produttivo dello specifico allevamento.

d) La concentrazione nello stesso insediamento di un numero superiore a 300 U.G.B., anche se viene rispettato il rapporto di 40 q.li/ha, induce la trasformazione da allevamento aziendale (AG3) ad allevamento zootecnico di tipo industriale (AG4).

5 - AG4 - Allevamenti zootecnici di tipo industriale

Si definiscono industriali quegli allevamenti zootecnici nei quali, pur rispettando il parametro di 40 q.li di peso vivo per ha di superficie aziendale, la concentrazione nello stesso allevamento superi il numero di 8 U.G.B. (Unità Grande Bovino = 5/6 q.li) secondo i coefficienti riportati al precedente paragrafo 4 - AG3.

Gli allevamenti di tipo AG4 esistenti all'atto dell'adozione delle presenti norme in zona E1 potranno essere ampliati una tantum fino al 20% della S.U. esistente e nel rispetto delle norme igieniche vigenti in materia. Non sono consentiti ampliamenti di allevamenti di tipo AG4/2 fino ad approvazione di Piano di Risanamento delle acque o

specifico Piano per insediamenti suinicoli.

Non sono consentiti ampliamenti al di fuori della zona E1.

6 - AG5 - Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici

-  $U_f = 0,25$  mq/mq (compresa la  $S_u$  max per l'abitazione come definita al comma

2 del presente articolo).

-  $S_m = 20.000$  mq salvo aziende con superfici inferiori esistenti alla data di

adozione del P.R.G./V.

-  $H_{max} = 10$  mt ad eccezione di impianti e corpi tecnici

- Distanze dai confini, dalle strade e fra fabbricati = come AG2

7 - AG6 - Serre fisse

-  $U_f = 0,60$  mq/mq

-  $S_m = 5.000$  mq

-  $H_{max} = 5,00$  mt

- Distanze dai confini, dalle strade e fra i fabbricati = come AG2

8 - AG7 - Impianti tecnici al servizio delle aziende agricole e per la distribuzione di sementi, fertilizzanti e prodotti assimilabili

- $U_f = 0,30$  mq/mq (compresa la  $S_u$  max per l'abitazione pari a 150 mq, con un max di  $S_U$  totale pari a 450 mq.)
- $S_m = 5.000$  mq
- $H$  max = come AG1
- Distanze fra i confini, dalle strade e fra i fabbricati = come AG2

#### 9 - AG8 - Insediamenti per l'agriturismo

- Tali insediamenti si realizzano esclusivamente con gli interventi di recupero e ampliamento di edifici esistenti: R8 una tantum del 30% del volume esistente alla data di adozione del nuovo P.R.G./V.
- Possono realizzare tali interventi sia gli operatori agricoli che extragricoli.
- L'autorizzazione per lo svolgimento dell'attività agrituristica e le concessioni edilizie, qualora necessarie, relative agli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale tramite la quale l'operatore si impegna a svolgere per almeno 5 anni l'attività agrituristica.

#### 10 - AG9 - Infrastrutture

Non sono prescritti particolari parametri urbanistico-edilizi, ma si

realizzano secondo le norme specifiche degli Organi competenti.

11 - AG10 - Lagoni di accumulo dei liquami

- I parametri, i criteri e le tecniche specifiche necessari alla realizzazione dei lagoni di accumulo sono stabiliti dal Regolamento di Igiene, nel rispetto delle distanze comunque prescritte per gli allevamenti di cui al comma 4 (allevamenti aziendali ed interaziendali).

Le quantità e le modalità dello spandimento sono regolate da quanto prescritto dalla L. n 319/76 e successive modifiche ed integrazioni, in particolare dalla L.R. n 7/83 e successive modifiche ed integrazioni e dalla Direttiva Tecnica di cui alla Delibera R.E.R n 351 del 10/2/87 e della L.R. 9.4.1990 n 25.

12 - AG11 - Allevamenti Ittici Ricreativi Sportivi

Per gli allevamenti ittici ad uso ricreativo-sportivo, si ammette l'utilizzo solo di invasi esistenti o invasi derivanti da progetti di risistemazione di aree estrattive (ripristino ambientale di cave già coltivate) o interventi di sistemazione esterna legati ad attività agrituristiche di cui al comma 9. Eventuali interventi finalizzati alla fruizione ricreativa e sportiva, dovranno comunque essere realizzati in

opere precarie ed essere sottoposti a parere preventivo su progetto preliminare.

13 - AG12 - Altre opere di trasformazione del suolo agricolo

Non sono prescritti particolari parametri urbanistico-edilizi ma si realizzano secondo le norme degli organi competenti nel rispetto delle specifiche norme di zona e strumenti di pianificazione specifici.

Lo spandimento dei liquami zootecnici dovrà avvenire in conformità a quanto previsto dalle normative vigenti in materia ovvero della L.R. n. 7/83 e successive modifiche ed integrazioni; L.R. n. 42/86 e successive modifiche ed integrazioni e dei relativi provvedimenti deliberativi del Comune; delibera di Giunta Regionale n. 988 del 13.3.1990 riguardante le direttive tecniche per la regolamentazione della distribuzione di liquami zootecnici sul suolo.

14 - Prescrizioni generali per gli usi AG/4, AG/5, AG/7

- Per quanto concerne le destinazioni d'uso AG/4, AG/5, AG/7, di nuova costruzione, attuabili attraverso piani di sviluppo aziendale o interaziendale, possono essere localizzate all'interno delle sottozone E1 ed E2, con zonizzazioni di tipo produttivo, attraverso variante al P.R.G. di localizzazione (ex art. 14 e 15 L.R. 47/78) corredata di

<p>studio idrogeologico e di relazione di V.I.A. specificatamente mirati ed approfonditi. Tali varianti definiranno, oltre l'ubicazione, i parametri e le norme specifiche i cui contenuti saranno assimilabili a quelli per la zona produttiva di nuova espansione D4. Per gli usi AG/4, AG/5, AG/7, esistenti alla data di adozione del P.R.G./V sono ammessi solo gli interventi: R1, R2, R6, R7, nel rispetto delle norme igieniche vigenti in materia, fino ad approvazione di piano di risanamento delle acque o specifico piano per insediamenti suinicoli.</p> <p>- Per gli usi AG5 ed AG7 esistenti alla data di adozione del P.R.G./V sono consentiti all'interno della zona D1, di cui all'art. 34 delle presenti Norme.</p> <p>- Gli usi AG5 ed AG7 di nuovo impianto sono consentiti, qualora previsti dal Piano Particolareggiato, all'interno delle zone D4 di cui all'art. 37.</p>	
<p><b>Art. 51 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE</b></p> <p>1 - La classificazione delle zone agricole è effettuata in base alle caratteristiche fisiche, ambientali e produttive del territorio, alle esigenze di un suo corretto uso e di tutela delle risorse naturali, nonché ai vincoli di natura urbanistica ed ambientalistica.</p> <p>2 - Le presenti Norme prevedono due diversi ordini di classificazione delle zone agricole.</p>	

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

a) Zona E1 - zona produttiva agricola normale di cui all'art. 52

In tale zona si trovano i terreni di più stabile consistenza e di più antica bonifica.

Comprende quindi tutti i terreni a vocazione produttiva più spiccata nonché i pascoli ed è destinata sia all'agricoltura che alla zootecnia.

c) Zona E2 - zona agricola a vincolo parziale di cui all'art. 53

Si tratta di quelle zone agricole che presentano condizioni particolarmente delicate sia dal punto di vista ambientale che morfologico. Si tratta delle aree interessate dai paleovalvi fluviali e dai dossi di pianura.

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

a) E3 - Zona di tutela naturalistica di cui all'art. 54

b) E4 - Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale di cui all'art. 55

<p>c) E5 – Zona agricola ad alta probabilità di inondazione di cui all’art. 55/bis</p> <p>d) Invasi ed alvei di fiumi e corsi d'acqua, zone di tutela dei caratteri ambientali, fasce di pertinenza fluviale, di cui all'art. 56</p> <p>e) Zona di tutela cimiteriale di cui all'art. 57</p> <p>f) Zone destinate alle discariche di cui all'art. 58</p> <p>g) Zona agricola a vincolo di rispetto tecnologico di cui all'art. 59</p>	
<p><b>Art. 52 - ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA NORMALE - E1</b></p> <p>1 - La zona agricola normale è una zona destinata a conservare e sviluppare le sue potenzialità produttive.</p> <p>2 - <u>Usi consentiti ed interventi ammessi:</u> Usi consentiti: AG1, AG2, AG3, AG6, AG8, AG9, AG10, AG11, AG12; AG7 - se di piccole dimensioni (fino a 300 mq di Su) e legata alla attività del fondo; Interventi ammessi: R1, R2, R6, R7, R8, R9, NC1, NC2, NC3, NC4, NC5.</p> <p>3 - Prescrizioni particolari</p> <p>a) L'intervento di tipo NC5 ad uso AG12 è ammissibile solo attraverso richiesta di parere preventivo su progetto preliminare e di Piano</p>	

<p>di Sviluppo Aziendale da sottoporre alla Commissione Edilizia Integrata ed agli organi competenti.</p>	
<p><b>Art. 53 - ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA A VINCOLO PARZIALE - E2</b></p> <p>1 - La zona di cui al presente articolo è una zona agricola di tutela di caratteri ambientali e morfologici del territorio, corrispondente a paleovalvei fluviali e dossi di pianura.</p> <p>2 - E' una zona agricola prevalentemente appoderata, con edifici agricoli destinati ad usi abitativi e produttivi collocati in zone delicate dal punto di vista morfologico e ambientale.</p> <p>3.- <u>Usi ammessi e interventi consentiti:</u> Gli usi ammessi sono: AG1, AG2, AG3, AG7, AG8. <b>AG13(VR 2005)</b> Interventi ammessi: R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R9, NC1, NC2. NC3 previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare.</p> <p>4.- <u>Prescrizioni particolari:</u></p> <p>a) La nuova edificazione NC4 è ammessa nell'ambito delle corti agricole esistenti e non assimilate, con apposita simbologia, a zona A.</p> <p>b) L'uso AG11 è consentito previa presentazione di indagine geomorfologica tesa a dimostrare la compatibilità dell'insediamento con le caratteristiche del terreno.</p> <p>c) sono sempre consentiti i seguenti interventi:</p> <p>- i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per la arboricoltura da legno, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri</p>	

<p>paesistici dei luoghi e previsti in specifici Piani o Progetti che prevedano il ripristino o la creazione di aree boscate di pianura intese come aree di riequilibrio ecologico insieme ad aree agricole che si candidano ad ospitare colture particolari;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la realizzazione di infrastrutture e impianti tecnici di difesa del suolo, nonché le attività di manutenzione delle stesse;</li><li>- esercizio dell'ordinaria utilizzazione agricola;</li><li>- esercizio dell'attività ittica non intensiva;</li><li>- raccolta e asportazione delle specie floristiche spontanee;</li><li>- le attività escursionistiche;</li><li>- la sorveglianza ed interventi di spegnimento degli incendi.</li></ul> <p>d) Negli interventi di pavimentazione esterna è fatto divieto di soluzioni che prevedano l'uso di materiali impermeabilizzanti che ostacolino la permeabilità del suolo onde favorire l'immissione in falda delle acque meteoriche.</p> <p>e) Nella esecuzione di opere assimilabili alla tipologia d'uso AG12, di cui al precedente art. 50, è fatto divieto di qualsiasi opera che tende alla modifica della morfologia del suolo (in modo particolare spianamenti di argini, arginelli, ecc.).</p> <p>e) L'uso AG3 è consentito solo per gli impianti esistenti e fatta salva la verifica della permeabilità dei suoli e senza percolamento dei liquami.</p>	
<p><b>Art. 54 - ZONA DI TUTELA NATURALISTICA - E3</b></p>	

1 - La sottozona E3 comprende il "Bosco della Panfilia", uno dei pochi relitti rimasti della "foresta planiziale" che un tempo copriva gran parte delle terre emerse nella bassa pianura Padana. E' una zona di tutela naturalistica appartenente al Sistema Forestale e Boschivo del P.T.C.P., con vincolo di "Sito di importanza comunitaria proposto" e "Zona di protezione speciale" in base alle direttive comunitarie 92/43 e 79/409, nonchè "Oasi di protezione della fauna".

2.- Gli interventi ammessi e gli usi consentiti all'interno di tale zona sono quelli previsti dall'art. 10 delle NTA del P.T.C.P.

In particolare in questa zona:

- è vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi tipo, comprese serre permanenti o semifisse o provvisorie, e l'apertura di nuove strade;
- sono vietati la raccolta e l'asporto della flora protetta ai sensi delle leggi regionali vigenti;
- è vietato l'asporto di materiali, l'alterazione del profilo del terreno e dell'apparato boschivo;
- è vietata la circolazione veicolare;
- è vietata l'introduzione di qualsiasi specie animale selvatica e vegetale non autoctone.

In questa zona sono consentite:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e restauro parziale con ristrutturazione sui manufatti edilizi esistenti alla data di adozione del presente PRG/V;
- la manutenzione della viabilità esistente, con esclusione delle opere di allargamento della sede stradale ed asfaltatura;
- gli interventi di miglioramento dell'assetto naturalistico, di rimboschimento, di reinserimento di specie vegetali ed animali autoctone;
- la realizzazione e/o ampliamento di giardini didattici ed orti botanici purchè in aree non coperte da vegetazione d'alto fusto o arbustiva;
- le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.

Sono inoltre ammesse, purché risultino coerenti con gli obiettivi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Reno e con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile.:

- la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere;
- l'ampliamento e la ristrutturazione delle infrastrutture e delle reti tecnologiche pubbliche o di interesse pubblico, comprensive dei relativi manufatti di servizio, riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture e

reti tecnologiche, comprensive dei relativi manufatti di servizio, parimenti essenziali e non diversamente localizzabili.

Il progetto preliminare di nuovi interventi infrastrutturali, che deve contenere tutti gli elementi atti a dimostrare il possesso delle caratteristiche sopra indicate anche nelle diverse soluzioni presentate, è sottoposto al parere vincolante dell'Autorità di Bacino che si esprime in merito alla compatibilità e coerenza dell'opera con gli obiettivi del presente piano entro 60 giorni con un atto del Segretario Generale su conforme parere del Comitato Tecnico.

3 - Perimetro di Parco intercomunale del Reno-area "Panfilia-Bisana"

Tale perimetro comprende sia zone di tutela naturalistica (Bosco della Panfilia), sia aree sottoposte a tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua, sia zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale; all'interno di tale perimetro valgono le previsioni relative alle singole sottozone fino all'avvenuta istituzione del Parco stesso, che detterà specifiche norme.

In tali zone vige inoltre la convenzione per la gestione dell'area "Panfilia-Bisana" (del. C.C. n. 43 del 23.11.2001) tra i Comuni di S.Agostino, Pieve di Cento e Galliera e le Amministrazioni Provinciali di Ferrara e Bologna. Tale convenzione prevede l'individuazione di uno strumento di tutela con relative tipologie, nonchè l'istituzione di un Comitato Tecnico-Scientifico con il compito di operare approfondimenti di

conoscenza nell'ambito naturalistico.	
<p><b>Art. 55 - ZONA DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE - E4</b></p> <p>1 - E' una zona agricola ad elevato pregio ambientale e naturalistico, in parte ricompresa nell'ambito destinato al costituendo "Parco Intercomunale del Reno".</p> <p>2.- <u>Usi ammessi e interventi consentiti:</u> Negli edifici esistenti gli usi ammessi sono: AG1, AG2, U7, U19 AG8 senza incremento di volumetria e superficie utile. Interventi ammessi: R1, R2, R3, R4, R5, R6, R9, NC1.</p> <p>3.- <u>Prescrizioni particolari:</u> a) Nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale oltre a quanto previsto al comma precedente, sono sempre consentiti interventi pubblici o privati relativamente a: - parchi le cui attrezzature siano in precario con esclusione di opere comportanti impermeabilizzazione dei suoli; - percorsi e spazi di sosta pedonali (punti di osservazione) e per mezzi di trasporto non motorizzati.</p>	

Le essenze arboree ed arbustive da impiantare dovranno essere conformi alle richieste dell'art. 60, punto 2.

b) sono sempre consentiti i seguenti interventi:

- i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per la arboricoltura da legno, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesistici dei luoghi di golena e previsti in specifici Piani o Progetti che prevedano il ripristino o la creazione di aree boscate di pianura intese come aree di riequilibrio ecologico insieme ad aree agricole che si candidano ad ospitare colture particolari;
- le attività escursionistiche;
- la sorveglianza ed interventi di spegnimento degli incendi.

c) In tali zone è consentita nuova edificazione NC4 da destinarsi ad usi: U25, con esclusione di fiere e mercati, U26, previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare.

d) In tali zone sono ammesse infrastrutture, attrezzature ed impianti qualora siano previsti in strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale di ordine superiore, fatta eccezione per strade, impianti idrici e per telecomunicazioni, impianti per lo smaltimento dei reflui, sistemi tecnologici per trasporto di energia che abbiano rilevanza meramente locale. Deve comunque essere evitato che tali infrastrutture corrano parallelamente ai corsi d'acqua.

e) In tali zone è consentito:

- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo;

<p>- l'attività di allevamento esistente e quella di nuovo impianto, purchè quest'ultima di tipo escusivamente aziendale;</p> <p>- la realizzazione di strade poderali ed interpoderali non più larghe di m. 4,00;</p> <p>- la realizzazione di edifici agricoli ad uso AG1, AG2, AG3, AG6, AG8, purchè richiesti da soggetti aventi titolo ai sensi dell'art. 47 delle presenti norme.</p> <p>f) in tali zone l'Amministrazione provvederà a regolamentare gli accessi ai mezzi motorizzati secondo le direttive del 10° comma dell'art. 19 del P.T.P.R.</p> <p>4.- Nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale ricomprese dalla cartografia di PRG/V alle scale 1:2000 e 1:5000 all'interno delle "fasce di pertinenza fluviale" sono da osservare i limiti imposti all'art. 56, comma 6.</p>	
<p><b>Art. 55/bis - ZONA AGRICOLA AD ALTA PROBABILITA' DI INONDAZIONE – E5</b></p> <p>1 - E' una zona agricola sottoposta a particolari limitazioni in quanto esposta a rischio idraulico e ad alta probabilità di inondazione secondo le indicazioni del "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino del Reno".</p>	

2.- Usi ammessi e interventi consentiti:

All'interno delle aree di cui al comma 1 non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti edilizi e di nuove opere infrastrutturali con esclusione di quelli relativi alla gestione idraulica dei corsi d'acqua e fatte salve le eccezioni di cui al successivo comma 3.

3. E' consentita la realizzazione di nuove infrastrutture e reti tecnologiche, comprensive dei relativi manufatti di servizio, riferite a servizi essenziali e non diversamente localizzabili, purché risultino coerenti con gli obiettivi del Piano Stralcio e della pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile. Il progetto preliminare di nuovi interventi infrastrutturali deve essere sottoposto al parere vincolante dell'Autorità di Bacino che si esprime entro 60 giorni con atto del Segretario Generale su conforme parere del Comitato Tecnico in merito alla compatibilità e coerenza dell'opera con gli obiettivi del Piano Stralcio.

4. Sono subordinati al parere dell'Autorità idraulica competente gli interventi sulle opere infrastrutturali nuove od esistenti i cui lavori non siano formalmente consegnati alla data di adozione del progetto di Piano Stralcio, ovvero 08-06-2001. Il parere è richiesto a cura dell'amministrazione committente.

5. Sui manufatti edilizi esistenti all'interno delle aree di cui al comma 1 non può essere consentita alcuna opera o variazione di destinazione d'uso che incrementi in modo rilevante il valore dei manufatti medesimi ai fini della valutazione del rischio o la loro vulnerabilità ad eccezione dei seguenti casi:
- opere imposte dalle normative vigenti;
  - opere su manufatti tutelati dalle normative vigenti;
  - trasformazioni dei manufatti edilizi definite dalle amministrazioni comunali a “rilevante utilità sociale” espressamente dichiarata;
  - opere da eseguire sui manufatti edilizi di qualunque natura e loro pertinenze che riducano la vulnerabilità.
- Ai fini della presente norma, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria non sono da considerare opere che incrementano in modo rilevante il valore dei manufatti.
6. La realizzazione delle opere di cui al precedente comma 4, escluse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, è comunque subordinata al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente anche sotto il

<p>profilo della loro congruenza con quanto previsto dal medesimo comma 4.</p> <p>7. All'interno delle "aree ad elevata probabilità di inondazione" è vietata l'ubicazione di impianti di stoccaggio provvisorio e definitivo dei rifiuti (discariche per rifiuti urbani, speciali e pericolosi), ad esclusione di stoccaggi temporanei di rifiuti derivanti da attività di demolizione e ricostruzione, con prescrizione di rivestimento con materiali inerti naturali. E' inoltre consentita la sistemazione ambientale ai sensi del D.lgs.5/2/97 n.22 e successive modifiche.</p>	
<p><b><i>Art. 56 - Invasi ed alvei di fiumi e corsi d'acqua e relative fasce di rispetto, zone di tutela dei caratteri ambientali, fasce di pertinenza fluviale - Maceri</i></b></p> <p>1 - Le aree degli invasi e degli alvei di fiumi e corsi d'acqua comprendono le aree destinate al deflusso delle acque, le aree golenali e gli argini che le delimitano fino all'unghia esterna.</p> <p>Dette aree comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) il fiume Reno</li><li>b) il cavo Napoleonico</li><li>c) il canale Emiliano-Romagnolo.</li></ul>	

2 - Usi consentiti:

Tali aree sono destinate al deflusso ed alla regimentazione delle acque ed alla realizzazione degli impianti e delle attrezzature necessarie a tale scopo.

3 - Interventi ammessi:

a) Al fine della loro salvaguardia e della limitazione del rischio idraulico molto elevato e per consentire il libero deflusso delle acque, all'interno delle aree individuate nella cartografia come "invasi e alvei", nonché nel terreno sottostante che può interagire con gli stessi, può essere consentita esclusivamente la realizzazione di opere di regimazione idraulica e di attraversamento trasversale. Può essere consentito inoltre lo svolgimento di attività che non comportino alterazioni morfologiche o funzionali, un apprezzabile pericolo di danno per le persone e le cose, di inquinamento delle acque e di fenomeni franosi. All'interno delle aree in oggetto non può comunque essere consentito:

- l'impianto di nuove colture agricole, ad esclusione del prato permanente, nelle aree non coltivate da almeno due anni dalla data di adozione del progetto di piano;

- il taglio o la piantumazione di alberi o cespugli se non autorizzati dall'autorità

idraulica competente;

- lo svolgimento delle attività di campeggio;
- il transito e la sosta di veicoli se non per lo svolgimento delle attività di controllo e di manutenzione del reticolo idrografico o se non specificatamente autorizzate dall'autorità idraulica competente;
- l'ubicazione di impianti di stoccaggio provvisorio e definitivo di rifiuti nonché

l'accumulo di qualsiasi tipo di rifiuto.

Le concessioni per l'utilizzo agricolo delle aree demaniali di cui alla presente norma, alla loro scadenza, non possono essere rinnovate o prorogate, ad eccezione, previa autorizzazione dell'Autorità idraulica competente, di quelle relative a colture che non comportino arature o modificazioni morfologiche funzionali.

b) All'interno di tali zone, possono essere consentiti l'ampliamento e la ristrutturazione delle infrastrutture e delle reti tecnologiche pubbliche o di interesse pubblico, comprensive dei relativi manufatti di servizio, riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture e reti tecnologiche, comprensive dei relativi manufatti di servizio, parimenti essenziali e non diversamente localizzabili, purché risultino coerenti con gli obiettivi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Reno e con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile. Il progetto preliminare di nuovi interventi infrastrutturali, che deve contenere tutti gli elementi atti a dimostrare il possesso delle

caratteristiche sopra indicate anche nelle diverse soluzioni presentate, è sottoposto al parere vincolante dell'Autorità di Bacino che si esprime in merito alla compatibilità e coerenza dell'opera con gli obiettivi del presente piano entro 60 giorni con un atto del Segretario Generale su conforme parere del Comitato Tecnico.

c) I manufatti eventualmente esistenti all'interno delle aree e nelle porzioni di terreno di cui al precedente punto a), ad esclusione di quelli connessi alla gestione idraulica del corso d'acqua, sono da considerare in condizioni di pericolosità idraulica molto elevata e pertanto la Regione ed il Comune promuovono e/o adottano provvedimenti per la loro rilocalizzazione.

4 - (soppresso)

5 - Fasce di rispetto di invasi ed alvei di fiumi e corsi d'acqua

Secondo i disposti dell'art. 33 L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni le fasce di rispetto, al di fuori del limite di centro abitato, anche se non graficamente indicato sulla cartografia di piano, sono:

- fiume Reno:	ml. 100 dal piede esterno dell'argine
- cavo Napoleonico	ml. 50 dal piede esterno dell'argine

- canale Emiliano-Romagnolo ml. 50 dal piede esterno  
dell'argine o sponda per i  
canali incassati nel suolo

Per tutti i canali irrigui o scolanti individuati come tali nella Carta  
Tecnica Regionale scala 1:5.000, la fascia di rispetto misura ml. 10 dal  
limite di piena ordinaria.

- In tali fasce di rispetto sono vietate tutte le nuove edificazioni.

Eventuali edifici esistenti, alla data di adozione del P.R.G./V,  
all'interno di tali fasce, possono essere solamente assoggettati ad  
interventi di tipo R1, R2, R3, R4, R5, R6.

- L'intervento di tipo R7 è ammesso solamente nel caso di aumento  
della S.U. per adeguamento igienico-sanitario; tali ampliamenti  
possono avvenire esclusivamente sul fronte opposto al corso d'acqua.  
Sono altresì ammessi ampliamenti volumetrici per adeguare le altezze  
interne alle prescrizioni igienico-sanitarie.

- Gli usi consentiti sul territorio e negli edifici eventualmente esistenti  
in tale fascia alla data di adozione del P.R.G./V, sono quelli propri  
delle zone agricole su cui tale fascia insiste.

#### 6 - Fascie di pertinenza fluviale

1. Le fasce oggetto del presente articolo, come individuate nelle tavole di  
PRG/V, comprendono aree prossime alle strutture arginali principali del  
fiume Reno e del Cavo Napoleonico nelle quali è opportuno regolare l'uso

del suolo e la realizzazione di manufatti al fine di tutelare l'integrità e la funzionalità delle opere di regimazione dei fiumi. Le Fascie di pertinenza fluviale interessano inoltre aree urbane, per le quali vigono le specifiche norme di zona delle presenti NTA, che già indicano le limitazioni specifiche imposte dalla presenza delle fasce stesse.

2. Nelle zone agricole, all'interno delle "Fascie di pertinenza fluviale" non è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati ad eccezione di pertinenze funzionali di fabbricati esistenti alla data di adozione del piano e di quanto previsto al successivo punto 3.

3. Nelle zone agricole all'interno delle "Fascie di pertinenza fluviale" sono consentiti:

a) interventi connessi alla gestione idraulica del corso d'acqua e alla manutenzione delle reti tecnologiche e dei relativi manufatti di servizio;

b) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a

servizi essenziali e non diversamente localizzabili, purché risultino coerenti con gli

obiettivi del "Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico del bacino del Reno" e con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile;

c) la realizzazione di nuove reti tecnologiche e dei relativi manufatti riferiti a servizi

essenziali e non diversamente localizzabili che risultino coerenti con gli

obiettivi del “Piano Stralcio dell’Assetto Idrogeologico del bacino del Reno” e con la pianificazione degli interventi d’emergenza di protezione civile;

d) gli interventi sulle aree e la realizzazione di opere infrastrutturali e di fabbricati i cui provvedimenti autorizzativi sono stati resi esecutivi prima della data di adozione del “Piano Stralcio dell’Assetto Idrogeologico del bacino del Reno” ovvero 08-06-2001;

e) nelle zone agricole interessate dalle fasce di pertinenza fluviale è consentita la realizzazione di fabbricati strettamente connessi alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi, non diversamente localizzabili, purchè al di fuori delle fasce di rispetto di cui al precedente comma 5 del presente articolo.

f) nelle zone agricole interessate sono ammessi gli interventi R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R9 sui manufatti edilizi esistenti, con le limitazioni di cui al comma 5 del presente articolo.

4. Nelle Fascie di pertinenza fluviale: il progetto preliminare di interventi infrastrutturali e di nuove reti tecnologiche; i provvedimenti di attuazione degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale; le opere che alterino la morfologia del terreno, ad esclusione degli interventi R1, R2, R3, R4, R5, R6, R9 sui manufatti edilizi esistenti, devono essere sottoposti al parere vincolante dell’Autorità di Bacino che si esprime in merito alla compatibilità e coerenza dell’opera con gli obiettivi del “Piano Stralcio

dell'Assetto Idrogeologico del bacino del Reno". Il parere è espresso dal Segretario Generale entro 60 giorni dalla richiesta su conforme parere del Comitato Tecnico.

5. All'interno delle "Fasce di pertinenza fluviale" è vietata l'ubicazione di impianti di stoccaggio provvisorio e definitivo dei rifiuti (discariche per rifiuti urbani, speciali e pericolosi), ad esclusione di stoccaggi temporanei di rifiuti derivanti da attività di demolizione e ricostruzione, con prescrizione di rivestimento con materiali inerti naturali. E' inoltre consentita la sistemazione ambientale ai sensi del D.lgs.5/2/97 n.22 e successive modifiche.

6. Dove non individuato nella cartografia, le presenti norme si applicano anche alla restante parte del reticolo idrografico individuabile nella cartografia tecnica regionale alla scala di maggior dettagli; la normativa sulle fasce di pertinenza fluviale vale per una fascia di 10 metri sia a sinistra che a destra dell'identificazione del corso d'acqua.

7. Al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici, lungo le reti di scolo di bonifica va mantenuta libera da ogni elemento che ostacoli il passaggio una zona della larghezza di cinque metri esterna a ogni sponda.

8. Tutte le limitazioni non si applicano a piste ciclabili, viabilità di campagna, manufatti tecnici e opere similari, la cui realizzazione è comunque subordinata al parere dell'Autorità idraulica competente.

7 - Zona di tutela dei caratteri ambientali dei bacini e corsi d'acqua

1. Le zone oggetto del presente articolo, come individuate nelle tavole di PRG/V comprendono le aree più prossime alle strutture arginali principali dei fiumi nelle quali è opportuno regolare l'uso del suolo e la realizzazione di manufatti al fine di tutelare l'integrità e la funzionalità delle opere di regimazione dei fiumi.

In tali aree, oltre alla protezione delle strutture arginali, si persegue l'obiettivo di mantenere le condizioni per realizzare opere per la funzionalità idraulica dei corpi idrici interessati, per la laminazione delle piene, per l'inserimento ambientale del fiume regimato, per la conservazione della identità storico-documentale dei corsi d'acqua.

2. Nelle Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua sono vietati tutti gli interventi a qualsiasi titolo effettuati che portino alla realizzazione di opere precarie o permanenti, che modifichino le condizioni di drenaggio superficiale, che interferiscano negativamente con il regime delle falde freatiche esistenti, che comportino pericoli o indebolimenti per le opere di difesa idraulica del fiume; in particolare sono vietati abbassamenti del piano di campagna e movimenti di terra che possano compromettere la stabilità delle fondazioni d'argine.

3. In tali aree le seguenti infrastrutture ed attrezzature sono ammesse solo qualora siano previste in strumenti di pianificazione superiori alla scala comunale, con le limitazioni e gli obblighi di cui al precedente comma 6 del presente articolo qualora siano ricomprese all'interno della "Fascia di

pertinenza fluviale”:

- a. linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano ed idroviaria;
- b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonchè impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c. invasi ad usi plurimi diversi dall'allevamento ittico;
- d. impianti per l'approvvigionamento idrico nonchè quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione delle acque ad usi irrigui;
- e. sistemi tecnologici per il trasporto della energia, delle materie prime e/o dei semilavorati;
- f. approdi e porti per la navigazione interna;
- g. aree attrezzabili per la balneazione e la ricreazione;
- h. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

I progetti di tali opere dovranno verificarne, oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e storico-documentali del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative.

La subordinazione alle previsioni di strumenti di pianificazione sovraordinati non si applica alle strade, agli impianti per

l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di un solo Comune ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti.

Nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua, nel rispetto degli altri eventuali contenuti e prescrizioni del PRG/V, sono comunque consentiti:

- a. gli interventi di tipo R1, R2, R3, R4, R5, R6, R9 su eventuali edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G./V.;
- b. la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opera di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse;
- c. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili, in conformità alle disposizioni dell'autorità idraulica competente, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse;
- d. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo;
- e. l'attività di allevamento esistente e quella di nuovo impianto, purché quest'ultima di tipo esclusivamente aziendale e non intensivo;
- f. la realizzazione di edifici agricoli ad uso AG1, AG2, AG3, AG6, AG8, purché al di fuori delle fasce di rispetto di cui al precedente comma 5 e

purchè richiesti da soggetti aventi titolo ai sensi dell'art. 47 delle presenti norme.

Nelle aree ricomprese all'interno delle Fascie di pertinenza fluviale, sono da osservare le limitazioni e gli obblighi previsti dal precedente comma 6 del presente articolo.

In tali zone l'Amministrazione provvederà a vietare gli accessi ai mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, fatta eccezione per i mezzi di soccorso, di vigilanza idraulica ed ambientale e per quelli destinati alle attività agricole ammesse ed esistenti. A tal fine possono essere installate apposite chiudende, purchè venga garantito il passaggio agli aventi diritto.

#### 8 - Tutela dei maceri

- a) I numerosi maceri presenti sul territorio comunale costituiscono un importante testimonianza storico-culturale di coltivazioni agricole ormai abbandonate. Assumono un ruolo determinante per la riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio, in quanto consentono il potenziale insediamento e diffusione di una flora e di una piccola fauna tipica delle comunità palustri ormai scomparse da questo territorio.
- b) La cartografia in scala 1:10.000 delle emergenze naturalistiche-ambientali del territorio comunale individua con apposita simbologia i

- |   |  |
|---|--|
| <p>maceri ancora presenti sul territorio comunale alla data di adozione del P.R.G./V.</p> <p>c) I maceri presenti sul territorio comunale devono essere oggetto di uno specifico censimento atto a riconoscere, per ognuno, il valore di:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- componente complessa del paesaggio, se contemporaneamente elemento di testimonianza storica e sede di flora e fauna notevoli, ovvero ricomprese tra le specie protette dalla legislazione internazionale, nazionale e/o regionale vigente in materia;</li><li>- componente ambientale di base, nel caso si rilevi unicamente una qualità riconosciuta di microhabitat locale;</li><li>- componente storico-documentale, nel caso che pur in assenza di valore ambientale il singolo macero costituisca parte di un sistema più complesso con altri maceri, con edifici tipici o con altri elementi distintivi della Unità di Paesaggio di riferimento.</li></ul> <p>d) Sulla base di tale censimento, in corso di svolgimento alla data di approvazione del PRG/V, saranno redatte specifiche norme volte alla definizione degli interventi secondo le classificazioni di cui al precedente punto c), ovvero le modalità di esecuzione dei tombamenti e ripristini nei casi non ritenuti classificabili nelle categorie di valore descritte al punto precedente. Tali norme saranno recepite nelle presenti N.T.A.</p> <p>e) Fino alla adozione degli atti relativi agli adempimenti di cui sopra, il Comune potrà rilasciare provvedimenti per la chiusura con</p> |  |
|---|--|

tombamento dei maceri esistenti esclusivamente previa acquisizione dei nulla-osta da parte del Servizio Provinciale Difesa del Suolo della Regione Emilia-Romagna, per quanto riguarda il regime delle acque sotterranee, e della Amministrazione Provinciale per quanto riguarda gli aspetti floro-faunistici ed ambientali. In ogni caso il tombamento potrà avvenire esclusivamente con l'impiego di terreno agricolo dello stesso fondo agricolo o di fondi limitrofi, e previa rimozione di rifiuti o materiali diversi dal terreno agricolo eventualmente accumulati nel macero.

***Art. 57 - FASCIA A VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE***

1 - La fascia a vincolo di rispetto cimiteriale è una fascia di totale inedificabilità e può solo essere destinata all'ampliamento delle attrezzature cimiteriali esistenti, individuate in cartografia.

Tale fascia è individuata secondo quanto disposto dall'art. 338 del R.D. 27.07.34 n 1265.

2 - Usi consentiti e interventi ammessi:

Gli usi consentiti sul territorio e negli edifici eventualmente esistenti in tale fascia alla data di adozione del P.R.G./V sono quelli propri delle zone agricole su cui tale fascia insiste.

Gli usi previsti sono: U14 ed U24.

<p>Sono consentite strutture in precario al servizio delle attrezzature cimiteriali.</p> <p>Gli interventi ammessi sono: R1, R2, R5, R6.</p>	
<p><b>Art. 58 - ZONA DESTINATA ALLA DISCARICA</b></p> <p>1 - Sono escluse da tutte le zone agricole le attività di discarica, deposito ed immagazzinaggio di materiali di rifiuto, rottami od altro che non abbiano attinenza con le operazioni o produzioni agricole.</p> <p>2 - Ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 10 settembre 1982 n. 915 è di competenza della Regione, l'elaborazione, la predisposizione e l'aggiornamento, sentiti i Comuni, dei piani per lo smaltimento dei rifiuti. I piani devono prevedere le zone, nonché le modalità di stoccaggio temporaneo e definitivo, ivi comprese le discariche controllate per lo smaltimento di tutti i tipi di rifiuti classificati ai sensi del D.P.R. 915/82 e sue modifiche ed integrazioni nonché dalla Circolare Interministeriale 27.7.1984.</p> <p>Eventuali discariche controllate per rifiuti solidi urbani, speciali ed inerti dovranno rispettare le previsioni e le prescrizioni contenute nel Piano infraregionale per lo smaltimento dei rifiuti, adottato ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 6/86, con delibera del Consiglio Provinciale n. 127 dell'11.7.1991 e successive modifiche ed integrazioni. Può essere prevista l'attività di discarica di rifiuti inerti, nell'ambito di progetti di ripristino di aree sottoposte ad attività estrattive con gli accorgimenti e le limitazioni concordate con l'Amministrazione Comunale, comunque autorizzata, dall'organo competente o suo delegato.</p>	

3 - Per particolari e documentate esigenze contingibili ed urgenti, il Sindaco può ricorrere con ordinanza, allo smaltimento dei rifiuti in deroga alla normativa vigente, in applicazione all'art. 12 del D.P.R. 915/82; tale autorizzazione non deve però essere rilasciata su aree classificate come zone agricole particolari, quali:

- Zone E2 art. 53
- Zone E3 art. 54
- Zone E4 art. 55

o in zone sottoposte a specifiche prescrizioni di salvaguardia di cui all'art. 56; tale autorizzazione non può consentire la realizzazione di opere edilizie o pavimentazioni e viene rilasciata sulla base di un progetto di utilizzazione dell'area in cui venga previsto

- il rispetto comunque delle distanze dai confini e dalle strade per quanto concerne l'accumulo dei materiali
- la corretta utilizzazione dell'area in rapporto all'esigenza di limitare al massimo l'utilizzo della superficie agricola
- la piantumazione di essenze arboree a schermatura di confine nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 60 delle presenti norme.

4 - Prescrizioni particolari

La discarica intercomunale esistente è individuata in cartografia con la campitura stessa delle zone "F1" e tale area è regolamentata da specifica normativa tecnico sanitaria.

L'impianto è stato approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. .... del ....., modificata ed integrata con D.G.P. n. .... del .....

**Art. 59 - ZONA AGRICOLA A VINCOLO DI RISPETTO  
TECNOLOGICO  
FASCE DI RISPETTO E CORRIDOI DI FATTIBILITA' DI  
LINEE ELETTRICHE E METANODOTTI**

1 - Le fasce di rispetto in territorio agricolo delle aree su cui insistono impianti tecnologici, di cui all'art. 42 sottozone F1, ed in particolare i depuratori, gli impianti di acquedotto ed i sollevamenti della rete fognante, non sono riportate in cartografia ma sono definite quali vincoli di inedificabilità secondo i rispettivi parametri igienico-sanitari e secondo le indicazioni degli specifici Enti di Gestione e variabili in relazione alla portata o ad altre specifiche norme previste dalle Convenzioni con l'Amministrazione Comunale.

2 - Usi consentiti e interventi ammessi:

In tali aree non sono ammessi interventi di nuova costruzione per AG1, ma solo di tipo AG2 o a questo uso riconducibili, qualora assolutamente indispensabili alle aziende già esistenti alla data di adozione del P.R.G./V, e comunque da realizzarsi a distanze mai inferiori a 20 ml. per quanto riguarda depuratori e nel rispetto delle specifiche norme previste dagli Enti di Gestione delle reti.

In tali aree sono ammessi interventi di forestazione e piantumazione in conformità a quanto previsto all'art. 60 delle presenti norme, al fine di mitigare l'impatto paesaggistico degli stessi impianti tecnologici.

3 - Zone interessate dagli elettrodotti esistenti, alla data di adozione del PRG/V e relative fasce di rispetto.

Nelle tavole del P.R.G. riguardanti la individuazione delle fasce di rispetto per il conseguimento degli obiettivi di qualità, ai sensi del punto 13.3 della direttiva regionale adottata con deliberazione della Giunta Regionale n° 197 del 20.02.2001, sono indicati gli elettrodotti esistenti alla data del 18.11.2000, con tensione uguale o superiore a 15.000 Volt, e le relative fasce di rispetto, per il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 e 0,5 micro tesla di induzione magnetica.

All'interno delle predette fasce di rispetto sono consentiti gli usi urbani e/o agricoli e gli interventi di recupero o dinuova costruzione secondo quanto prescritto dalle NTA delle relative sottozone omogenee nelle quali sono inserite.

All'interno delle predette fasce di rispetto, per gli interventi relativi alla costruzione di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali nonché edifici adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere, il rilascio del relativo provvedimento abilitativo è subordinato al parere espresso da ARPA e DIPARTIMENTO SANITA' PUBBLICA.

Nelle tavole di P.R.G. riguardanti la determinazione delle fasce di rispetto per l'individuazione di potenziali ricettori con esposizione

superiore al valore cautela (0,5 micro tesla), ai sensi del punto 15 della predetta direttiva regionale, sono indicati gli elettrodotti esistenti alla data del 18.11.2000 e le relative fasce di rispetto.

All'interno delle predette fasce di rispetto, una volta emanato l'apposito decreto attuativo ai sensi dell'art.4 della L. n° 36 del 22/02/2001, e nell'ipotesi che lo stesso fissi il valore di attenzione, per i seguenti ricettori sensibili, pari a 0,5 micro Tesla: asili, scuole, aree verdi attrezzate, ospedali nonché edifici adibiti alla permanenza di persone non inferiore a quattro ore, si dovrà provvedere ad elaborare ed attivare apposito piano di risanamento nei limiti e con le modalità stabilite dalle predette L.N. n°36/2001 e L.R. n°30/2000

#### 4 - Corridoi di fattibilità delle linee elettriche

La cartografia di P.R.G. individua i corridoi di fattibilità delle linee elettriche di progetto superiori o uguali a 15 KW.

Fino alla definitiva realizzazione delle linee in questione, tali corridoi sono inedificabili, ed anche negli edifici esistenti non possono essere previste destinazioni o attività che comportino la presenza di persone per un tempo superiore alle 4 ore giornaliere.

Ad avvenuta realizzazione della linea in questione, i corridoi di fattibilità saranno sostituite dalle fasce di rispetto di cui al comma precedente con le modalità e le dimensioni previste dalla L.R. 30/2000

<p>e relativo regolamento di attuazione.</p> <p>Tali corridoi sono assimilabili alle zone F2 e – Dotazioni ecologiche e ambientali del territorio di cui all’art.42 delle presenti norme e all’art. A-25 della L.R. 20/2000.</p> <p>5 - <u>Fasce di rispetto dei metanodotti</u></p> <p>La cartografia di P.R.G. individua tali fasce di rispetto, estese rispettivamente 20 metri per ogni lato della condotta per il metanodotto di 1° specie, e di 11 metri per ogni lato della condotta per i metanodotti minori.</p> <p>Tale fasce sono utilizzabili a fini agricoli con i limiti imposti dalla Convenzione di Servitù stipulata tra i proprietari del terreno e l’Ente gestore della linea.</p>	
<p><b>Art. 60 - SPECIE ARBOREE CONSIGLIATE PER LE PIANTUMAZIONI URBANE ED EXTRAURBANE ED INDICAZIONI PER LE PIANTUMAZIONI STRADALI – ESEMPLARI ARBOREI TUTELATI</b></p> <p>1 - Nella Tav. 0.1 scala 1:10.000 di PRG/V sono individuate gli esemplari arborei tutelati; tali esemplari non possono essere abbattuti e gli interventi di manutenzione devono essere autorizzati dall’Amministrazione Comunale.</p>	

L'utilizzo delle specie vegetali deve essere condizionato da precise regole progettuali. Anzitutto la scelta delle specie, effettuata in relazione alle indicazioni delle presenti norme su valenze ecologico-naturalistiche; in secondo luogo in relazione ai differenti tipi di utilizzo che si differenziano secondo le diverse tipologie di impianto dal punto di vista tecnico (pedologia, idrologia, ecc.) ma anche paesaggistico.

Le alberature esistenti nel territorio Comunale, sia in aree pubbliche che private, comprese le zone agricole, sono tutelate e quindi soggette ad autorizzazione comunale per ogni intervento di abbattimento. Le essenze per cui viene richiesta autorizzazione per l'abbattimento devono essere sostituite con altre, secondo le modalità previste dal presente articolo, salvo i casi motivati ed approvati dalla C.E.

Sono esclusi dei disposti dei punti precedenti le essenze erboree inferiori a 10 cm. di diametro ed 1 m. di altezza nonché, nelle zone agricole, le essenze con destinazione produttiva sia da frutto che da legno.

## 2 - Zone agricole E4

Sono zone finalizzate alla conservazione del paesaggio e dell'ambiente mediante la protezione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della vegetazione e della fauna.

In tali zone sono permesse attività agricole non intensive e agriturismo.

Per favorire la tutela dell'ambiente presenti, per gli interventi sulla vegetazione si propongono le seguenti indicazioni:

- i nuovi impianti arborei e arbustivi saranno effettuati con sole specie autoctone della Valle del Po (vedi tabella "A" del presente articolo)
- per gli eventuali impianti esistenti di specie arboree non autoctone si prevede un graduale diradamento e riconversione verso tipi di vegetazione autoctona
- si prevede l'eliminazione delle specie arboree inquinanti la vegetazione potenziale (tabella "C" presente articolo)
- le coltivazioni agricole specializzate a pioppo ibrido una volta giunte a maturità si consiglia non vengano rinnovate
- si propongono di studiare e sperimentare nelle aree destinate ad attività agricola forme di agricoltura compatibili con la salvaguardia dell'ambiente e forme di lotta integrata e di lotta biologica.

### 3 - Zone agricole E2

Le scelte vegetazionali per i nuovi impianti possono essere fatte seguendo le indicazioni delle tabelle "A" e "B" del presente articolo.

### 4 - Altre Zone agricole e zone urbane

Dal punto di vista vegetazionale sono da favorirsi tutti gli interventi volti alla valorizzazione ambientale ed alla ricostruzione dei paesaggi originari.

Per le zone urbane le presenti indicazioni hanno l'obbiettivo di individuare le specie più adatte alla: ricostruzione paesaggistica, all'arredo delle aree verdi pubbliche a carattere ricreativo e sportivo e alla sistemazione di parchi e giardini privati.

Si identificano le seguenti zone omogenee:

#### - PARCHI E GIARDINI PRIVATI

In queste zone la funzione paesaggistica e ambientale si unisce a quella ricreativa ed estetica.

Nei giardini pubblici esistenti sono sempre presenti specie esotiche.

Per le nuove realizzazioni si consiglia di adottare specie comprese negli elenchi "A" e "B" nella misura dell'80% del totale delle piante messe a dimora. Il rimanente 20% è a libera scelta compatibilmente con le diverse esigenze ambientali, salvo le siepi perimetrali per le quali è prescritto l'esclusivo uso di specie dell'elenco "A".

#### - ZONE RESIDENZIALI E IMPIANTI SPORTIVI

Come sopra.

#### - ALBERATURE DELLE PIAZZE E STRADE URBANE

Le scelte vegetazionali devono rivolgersi a quelle specie le cui dimensioni definitive siano compatibili con gli spazi urbani a disposizione. Per i nuovi impianti le scelte obbediscono prevalentemente a motivi spaziali e strutturali dell'habitus della pianta. Nei casi particolari di elevato inquinamento atmosferico la scelta verterà su specie resistenti (vedi tabella "D" presente articolo). Si consiglia comunque di orientarsi verso l'impiego di specie autoctone di cui molte possono presentare le caratteristiche sopra descritte.

#### - STRADE EXTRAURBANE E SVINCOLI

Dato il forte impatto paesaggistico di queste strutture verdi si consiglia l'impiego esclusivo di specie autoctone.

#### - AREE INDUSTRIALI

Anche in questo caso le esigenze paesaggistiche dovranno essere salvaguardate pur consentendo un margine di scelta del 20% su specie non appartenenti agli elenchi allegati, con esclusione di alcune specie

infestanti o alteratrici dell'aspetto prevalente del paesaggio vegetazionale (tabella "C").

#### - PARCHEGGI

Le scelte vegetazionali devono rivolgersi a quelle specie le cui dimensioni definitive siano compatibili con gli spazi a disposizione.

Per i nuovi impianti le scelte obbediscono prevalentemente a motivi spaziali e strutturali dell'habitus della pianta nonché alle caratteristiche biologiche.

Si eviteranno specie che producano sostanze imbrattanti le auto in sosta, per esempio la "melata" dei tigli o i frutti del *Morus alba*.

Nei casi particolari di elevato inquinamento atmosferico la scelta verterà su specie resistenti (tabella "D").

Si consiglia comunque di orientarsi verso l'impiego di specie autoctone di cui molte possono presentare le caratteristiche sopra descritte.

#### - VERDE NELLE AREE SCOLASTICHE

In queste situazioni il verde assume funzione didattica per cui va realizzato seguendo lo schema del paesaggio autoctono.

Si impiegano quindi piante appartenenti esclusivamente alle tabelle

"A" e "B".

- VERDE URBANO PRIVATO

In queste zone la funzione ricreativa ed estetica è spesso prevalente su quella paesaggistica e ambientale.

Per le nuove realizzazioni si consiglia di adottare specie comprese nelle tabelle "A" e "B" nella misura dell'80% del totale delle piante messe a dimora. Il rimanente 20% è a libera scelta compatibilmente con le diverse esigenze ambientali, escluse le siepi perimetrali (tabella "A").

- VERDE NELLE CORTI DELLE CASE COLONICHE

Le sistemazioni a verde tipiche delle corti coloniche devono essere il più possibile rispettate nel loro caratteristico disegno.

In questi casi le specie adottate possono essere anche non autoctone purchè rientrino in una tradizione agricola produttiva tipica.

5 - Disposizioni per le alberature stradali

a) - Allineamento delle case direttamente sul marciapiede:

Minima distanza tra asse alberature e allineamento case m. 6

Minima distanza tra asse alberature e ciglio marciapiede m. 1,5

Larghezza minima strade per consentire alberature m. 7,5

- Allineamento case arretrate da marciapiede:

Variabile da m. 5 a m. 8 in funzione della specie adottata e tipo di illuminazione da adottare.

- Doppia alberatura in filare sul marciapiede:

Larghezza stradale minima m.24 e direzione percorso stradale nord-sud.

Se la direzione è est-ovest, oppure se la larghezza minima è inferiore ai m. 24, è preferibile piantare un solo filare dal lato più soleggiato e sull'altro alberi in gruppi ad intervalli tra gli edifici.

b) - Alberature stradali extraurbane:

La distanza sul filare deve essere sufficiente allo sviluppo delle piante scelte; la distanza dal ciglio per le strade di rapido scorrimento deve essere di almeno 2 metri per gli alberi i cui tronchi possono raggiungere diametri di 20 cm e di 5 metri per quelli che superano i 20 cm di diametro di tronco.

Tali distanze possono essere ridotte nel caso la strada sia provvista di garde-rails.

c) - Viali e filari nelle campagne:

Orientare i filari est-ovest per ridurre l'ombreggiamento sulle superfici coltivate.

- Aprire ad anni alterni o a distanze diverse un fosso in prossimità degli alberi in modo da stimolare uno sviluppo radicale profondo, sotto quindi il normale strato di terreno esplorato dalle radici delle culture.

- Per ridotti spazi utilizzare piante che possono essere potate.

- In viali, per strade confinanti in entrambi i lati con terre a colture, disporre le piante affiancate; utilizzare invece un impianto sfalsato nel caso di carreggiate adiacenti ad argini o altre zone non coltivate.

- Per filari in carreggiate di larghezza inferiore ai 3 metri occorre una distanza fra pianta e pianta non inferiore ai 9 metri, mentre per carreggiate larghe più di 4 metri la distanza d'impianto può essere ridotta a 6 metri.

#### 6 - Distanze minime d'impianto consigliate

a) Specie a chioma espansa

- Per alberi di Prima Grandezza, quelli cioè che, raggiungono e superano i 30 metri in altezza: M. 15

- Per alberi di Seconda Grandezza, quelli cioè che si innalzano da 20 a 30 metri: M. 15

- Per alberi di Terza Grandezza, quelli cioè che non riescono a superare i 20 (25) metri: M. 8

- Per Piccoli Alberi, quelli cioè che arrivano al massimo a 8 (10) metri di altezza: M. 4

b) Specie a chioma piramidale

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

c) Alberi colonnari

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

#### 7 - Le piante

Per la messa punto di elenchi di piante consigliate e ammesse per i nuovi impianti, ci si è riferiti alla numerosa bibliografia esistente che riporta i risultati di ricerche fitosociologiche sulla vegetazione potenziale e reale delle diverse zone. A tale fine si è ritenuto di compilare due elenchi. Il primo comprende le tabelle:

"A" - specie autoctone componenti del paesaggio potenziale del territorio

"B" - specie autoctone regionali e italiane o piante naturalizzate

"C" - specie esotiche e/o naturalizzate tendenzialmente infestanti o, comunque, che alterano l'aspetto prevalente del paesaggio vegetazionale.

TABELLA "A"

- SPECIE AUTOCTONE

*Acer campestre* \*

*Alnus glutinosa* \*

*Berberis vulgaris*

*Carpinus betulus*

*Corylus avellana*

*Cornus mas*

*Cornus sanguinea*

*Crataegus monogyna*

*Fraxinus ornus*

*Fraxinus oxycarpa*

*Frangula alnus*

*Laurus nobilis* \*

*Ligustrum vulgare* \*

Malus silvestris  
Phyllirea angustifolia  
Populus alba  
Populus nigra  
Populus nigra pyramidalis  
Prunus spinosa  
Quercus pedunculata  
Rosa canina  
Rubus ulmifolius  
Salix alba  
Salix caprea  
Salix fragilis  
Salix pentandra  
Salix triandra  
Sambucus nigra  
Taxus baccata  
Ulmus carpinifolia

TABELLA "B"

- SPECIE AUTOCTONE REGIONALI E ITALIANE E SPECIE  
NATURALIZZATE

Acer monspessulanum

Acer opalus  
Alnus incana  
Buxus sempervirens  
Celtis australis  
Euonymus europaeus  
Ilex aquifolium  
Yuglans regia  
Ostrya carpinifolia  
Prunus avium  
Prunus mahaleb  
Prunus padus  
Pirus piraster  
Quercus pubescens  
Tramarix gallica  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos

TABELLA "C"

- SPECIE INFESTANTI O CHE ALTERANO L'ASPETTO  
PREVALENTE DEL PAESAGGIO VEGETAZIONALE

Ailanthus ss.pp.

Cedrus deodara  
Chamaecyparis ss.pp.  
Cupressus glabra  
Cupressus arizonica  
Robinia ss.pp.  
Thuya ss.pp.

\* Piante resistenti all'inquinamento

\* Piante piccole per piccoli spazi

Il secondo elenco comprende le specie presenti sul territorio con la  
specificità delle relative caratteristiche

TABELLA "D"

- ELENCO SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE PRESENTI NEL  
TERRITORIO

SPECIE

CARATTERISTICHE

Acer campestre

A S E C

Acer monspessulanum

A S C

Alnus cordata

A N I E C

Alnus glutinosa	A S C	
Buxus sempervirens	a1 N1 O V1	
Carpinus betulus	A O (P) C	
Cedrus atlantica	A N1 O V2 I	
Cedrus libani	A N1 O V2 I	
Celtis australis	A N1 O C	
Cercis siliquastrum	A1 N1 O E C	
Colutea arborescens	a S C	
Coronilla emerus	a S C	
Corylus avellana	a S (O) E C	
Cornus mas	a S (O) C	
Cornus sanguinea	a S O (E) C	
Crataegus oxiacantha	a S O (E) C	
Crataegus monogyna	a S O (E) C	
Evonymus europaeus	s S N1 (O) C	
Fraxinus ornus	A S E C	
Hippophae rhamnoides	a S E C	
Ilex aquifolium	A1 N1 P O V1	
Juglas nigra	A N2 O P C	
Juglas regia	A N2 O C	
Juniperus communis	a S (O) V2 I	
Laburnum anagyroides	a1 S O (E) c	
Laurus nobilis	A1 P O V1	

Ligustrum vulgare	a S C	
Maclura aurantiaca	A N2 O C	
Mespilus germanica	A N2 C	
Morus alba	A N2 C	
Morus nigra	A N2 C	
Ostrya carpinifolia	A S C	
Paliurus australis	a S C	
Phyllirea media	a N1 V1	
Pinus pinaster	A1 N1 P O V2 I	
Populus alba	A S O C	
Populus nigra	A S C	
Populus nigra italica	A S O C	
Populus x Euroamericana	A N2 E C	
Prunus avium	A S O C	
Prunus cerasus	A N1 O E C	
Prunus mahaleb	A N1 E C	
Prunus padus	A N1 O E C	
Prunus spinosa	a S E C	
Pyrus communis	A S C	
Quercus cerris	A1 N1 O C	
Quercus robur	A S O C	
Quercus pubescens	A N1 C	
Quercus sessiliflora	A1 N1 O C	

Rhamnus alaternus	a S O V1	
Rhamnus cathartica	a S C	
Rhamnus frangula	a S C	
Rhus cotinus	a N1 O	
Robinia pseudoacacia	a N2 (E) C X	
Rosa canina	a S (E) O C	
Salix alba	A S (E) C	
Salix caprea	A S E O C	
Salix fragilis	A N1 E C	
Salix incana	A N1 E C	
Salix triandra	A N1 E C	
Salix viminalis	A N1 E C	
Sambucus nigra	a S (E) C	
Sorbus aria	a S O C	
Sorbus domestica	A S O C	
Sorbus torminalis	A S O C	
Spartium junceum	a S E C I	
Tamarix gallica	A N1 P O C	
Taxus baccata	a S O V2	
Tilia platiphylla	A N1 O C	
Ulmus campestris	A N1 O C	
Viburnum lantana	a S C	

TABELLA "E"

- ELENCO SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE PRESENTI NEL  
TERRITORIO: SIMBOLOGIA

- A - Alberi
  - A1 - Alberi con particolare significato ornamentale
  - a - Arbusti
    - a1 - Arbusti ornamentali
    - a2 - Arbusti protettivi
- S - Specie autoctone della pianura
- N - Specie non autoctone presenti
  - N1 - Specie non autoctone, presenti, provenienti da altri areali vicini  
(italiani o mediterranei o balcanici)
  - N2 - Specie non autoctone, presenti, provenienti da areali più distanti
- O - Specie ornamentali introdotte generalmente in parchi o giardini
- E - Specie diffuse, introdotte o impiegate per motivi produttivi o di preparazione del terreno (specie pioniere)
- P - Specie italiane non appartenenti all'area fitoclimatica ma adattabili a

<p>determinate condizioni (es. Pini mediterranei)</p> <p>V - Specie sempreverdi</p> <p>V1 - Specie sempreverdi latifoglie</p> <p>V2 - Specie sempreverdi aghifoglie</p> <p>C - Specie caducifoglie</p> <p>I - Specie molto infiammabili</p> <p>X - Specie tendenzialmente infestanti</p>		
<p style="text-align: center;"><b>TITOLO V</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TABELLA SINOTTICA</b></p> <p><b>Art. 61 - USI CONSENTITI E INTERVENTI AMMESSI NELLE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ZONE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>AGRICOLE</b></p> <p><b>1) Gli usi consentiti, le cui definizioni sono riportate agli articoli 11 e 12, e i cui parametri sono definiti all'art. 50 delle presenti Norme, e gli interventi ammessi secondo gli artt. 7 e 8 delle presenti Norme, sono messi in relazione alle specifiche zone agricole nella Tavola Sinottica allegata al presente articolo.</b></p> <p><b>2) TABELLA SINOTTICA</b></p>		
<p><b>ZONA</b></p>	<p><b>INTERVENTI AMMESSI</b></p>	<p><b>USI CONSENTITI</b></p>

Art. 52 Zona E1	NC1 NC2 NC3 NC4 NC5	R1 R2 R6 R7	AG1 AG2 AG3 AG6 AG8 AG9 AG10 AG11 (*1)	Come per nuova costruzione	
Art. 53 Zona E2	NC1 NC2 NC3 NC4 NC5	R1 R2 R6 R7 R8 R9	AG1 AG2 AG3 AG7 AG8 AG9 (*2) AG13	Come per nuova costruzione	
Art. 54 Zona E3	Per usi ed	interventi	ammessi vedi	art. 10 P.T.C.P.	
Parco Intercomunale del Reno	Per usi ed	interventi	ammessi vedi	Progetto del Parco	
Art. 55 Zona E4 (*8)	NC1	R1 R2 R3 R4 R5 R6 R9	AG1 AG2 U7 U19 (*4)	Come per nuova costruzione	
Art. 57 Fascia di rispetto cimiteriale	Non ammessa	R1 R2 R5 R6	U14 U24	Esistenti data adoz. PRG/V secondo zona agricola	
Art. 59 Rispetto tecnologico	NC4	R1 R2 R6	AG2 (*7)	Esistenti data adoz. PRG/V secondo zona agricola	

Art. 56 comma 7 (*8) Zona di tutela caratteri amb.	NC4 (*5)	R1 R2 R3 R4 R5 R6 R9	AG1 AG2 AG3 AG6 AG8	Usi esistenti
Art. 55/bis E5 alta prob. inondazione	Non ammessa	R1 R2 R3 R4 R5	Non ammessa	Usi esistenti
Art. 56 comma 7 Zona di tutela caratteri amb.		R1 R2 R3 R4 R5 R6 R9		(*6)
Art. 56 Comma 5 Fascie di rispetto fluviale (*4) (*8)	Non ammessi	R1 R2 R3 R4 R5 R6 R7	Nessun uso	Usi esistenti
Art. 40 Fascia di rispetto stradale		R1 R2 R6	U21	Tutti quelli della zona agricola su cui insiste
<b>3) NOTE</b>				
(*1) - Per l'intervento tipo NC5 ad uso AG12 si richiede parere				

<p>preventivo su progetto preliminare e P.S.A.I. - L'uso AG7 è ammesso limitatamente a 300 mq SU</p> <p>(*2) - Per l'intervento tipo NC4 ad uso AG1 è ammessa nelle corti agricole esistenti</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Per l'uso AG12 è vietato qualunque intervento che modifichi la morfologia del suolo</li><li>- L'uso AG11 è consentito previa presentazione di indagine geomorfologica</li></ul> <p>(*3) - Per l'intervento NC4 sono ammessi solo usi tipo U25, esclusi fiere e mercati, ed U26 previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La realizzazione NC4 di edifici ad uso AG1, AG2, AG3, AG6, AG8, è ammessa se richiesta dai soggetti aventi titolo ai sensi dell'art. 45 delle presenti norme.</li></ul> <p>(*4) - L'intervento R7 è consentito per adeguamento igienico-sanitario sul fronte opposto al corso d'acqua</p> <p>(*5) - Non sono ammesse nuove costruzioni entro le fasce di rispetto fluviale di cui all'art. 56 comma 5</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Prescrizioni art. 55 comma 7 per la restante fascia di rispetto.</li></ul> <p>(*6) - Alle condizioni di cui art. 59 comma 2.</p> <p>(*7) - Gli interventi R7 ed R8 sono ammessi limitatamente al 20% un tantum sul fronte opposto alla strada.</p> <p>(*8) - Nelle zone ricomprese all'interno delle Fasce di Pertinenza Fluviale, vedi art. 56 comma 6 delle presenti norme.</p>	
--	--

USI 47/48	QUOTE DI P1 P2 E VERDE (1) art. 37 e 46 L.R.			
	P2	VERDE (2)	P1	
U.1 - ABITAZIONI auto/all.	--	5 mq/100mq	1	posto
U.2 - ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO mq	60/100 mq	40 mq/100 mq	40	mq/100
U.3 - ABITAZIONI COLLETTIVE: COLLEGI, CONVITTI mq	--	25 mq/100 mq	15	mq/100
U.4 - ESERCIZI DI VICINATO auto/es.	--	30 mq/100 mq	1	posto
U4.1.- MEDIE STRUTTURE DI VENDITA punto N.	60mq/100mq	40mq/100mq	Secondo prescrizioni 5.2.4 D.C.R. 1253/99	
U4.2.- GRANDI STRUTTURE DI VENDITA punto N.	60 mq/100 mq	40mq/100 mq	Secondo Prescrizioni 5.2.4 D.C.R. 1253/99	
U.5 - ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO	60/100 mq	40 mq/100 mq	--	
U.6 - CENTRI COMMERCIALI DI VICINATO punto N.	60/100 mq	40 mq/100 mq	Secondo prescrizioni 5.2.4 D.C.R. 1253/99	
U6.1.- CENTRI COMMERCIALI DI ATTRAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE punto N.	60/100mq	40mq/100mq	Secondo prescrizioni 5.2.4 D.C.R. 1253/99	
U.6.2.- CENTRI COMMERCIALI DI ATTRAZIONEDI LIVELLO INFERIORE punto N.	60/100mq	40mq/100mq	Secondo prescrizioni 5.2.4 D.C.R. 1253/99	

-----  
 ----  
 U.6.3.- CENTRI COMMERCIALI DI VICINATO OI 30mq/100mq 1 posto  
 auto/es.

GALLERIE COMMERCIALI

-----  
 ----  
 U.7 - PUBBLICI ESERCIZI -- 30 mq/100 mq --

-----  
 -----  
 U.8 - ESPOSIZIONI, MOSTRE, FIERE 40 /100 mq 40 mq/100 mq 20 mq/100  
 mq

-----  
 -----  
 U.9 - CINEMA, TEATRI, LOCALI PER SPETTACOLO 40 /100 mq 40 mq/100 mq 20 mq/100  
 mq

-----  
 -----  
 U.10 - UFFICI, STUDI PROFESSIONALI -- 30 mq/100 mq 15  
 mq/ufficio

-----  
 -----  
 U.11 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO -- 20 mq/100 mq --

-----  
 -----  
 U.12 - ARTIGIANATO PRODUTTIVO -- 20 mq/100 mq 20 mq/100  
 mq

-----  
 -----  
 U.13 - INDUSTRIA -- 40 mq/100 mq --

-----  
 -----  
 U.14 - PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO secondo necessità --

-----  
 -----  
 U.15 - SERVIZI SOCIALI DI QUARTIERE secondo necessità --

-----  
 -----  
 U.16 - ATTREZZATURE PER IL VERDE -- 30/100 mq Sf --

-----  
 -----  
 U.17 - ATTREZZ. PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE 20 /100 mq Sf 30 mq/100 mq --

-----  
 -----  
 U.18 - ATTREZZATURE POLITICO-AMM. E SEDI ISTIT. -- 30 mq/100 mq --

-----  
 -----  
 U.19 - ATTREZZATURE CULTURALI -- 30 mq/100 mq --

-----  
 -----  
 U.20 - ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE -- 40 mq/100 mq --

-----  
 -----  
 U.21 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE secondo necessità --

-----  
 -----  
 U.22 - IMPIANTI TECNICI secondo necessità --

-----  
 -----  
 U.23 - ATTREZZ. FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI secondo necessità --

-----  
 -----  
 U.24 - SEDI CIMITERIALI secondo necessità --

-----  
 -----  
 U.25 - CAMPEGGI - ZONE PER ROULOTTE secondo necessità --

