

INDICE**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI****TITOLO I**.....5**DISPOSIZIONI GENERALI**.....5**CAPO I - GENERALITA'**5

- 1) ART. 1 - APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE 5
 2) ART. 2 - VARIANTI E REVISIONI DEL P.R.G. 7
 3) ART. 3 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G. 8
 4) ART. 4 - DEROGHE ALLE PRESENTI NORME 9
 5) ART. 5 - USI DEL TERRITORIO 10
 6) ART. 6 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA 17
 7) ART. 7 - ADEGUAMENTO AL P.R.G. DI OPERE ED EDIFICI ESISTENTI. 18
 8) ART. 8 - CONCESSIONI RILASCIATE CONTRASTANTI CON LE PREVISIONI DEL P.R.G.
 19

CAPO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G......20

- 9) ART. 9 - MODI DI ATTUAZIONE 20
 10) ART. 10 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO 21
 11) ART. 11 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA. 22
 12) ART. 12 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA. 23
 13) ART. 13 - SCHEMI GUIDA 25
 14) ART. 14 - PIANI DI RECUPERO 26
 15) ART. 15 - PIANI DI SVILUPPO AZIENDALE ED INTERAZIENDALE (P.S.A.) 27
 16) ART. 16 - ATTUAZIONE PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO 29
 17) ART. 17 - EDIFICI PREESISTENTI E NORME DI ZONA 30
 18) ART. 18 - DESTINAZIONI D'USO 31
 19) ART. 19 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DELLE UNITA' DI INTERVENTO 32

CAPO III - OPERE DI URBANIZZAZIONE33

- 20) ART. 20 - OPERE DI URBANIZZAZIONE 33
 21) ART. 21 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 34
 22) ART. 22 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E STANDARDS URBANISTICI 36

CAPO IV - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI37

- 23) ART. 23 - DESCRIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI. 37
 24) ART. 24 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI 40
 25) ART. 25 - PARCHEGGI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (P1) 41
 26) ART. 26 - PARCHEGGI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (P2) 42
 27) ART. 27 - PARCHEGGI PRIVATI INERENTI LE COSTRUZIONI E AUTORIMESSE DI USO
 PRIVATO (P3) 43
 28) ART. 27 bis - PARCHEGGI DI PERTINENZA ALLE STRUTTURE COMMERCIALI (P3) 43
 29) ART. 28 - DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA', DI ZONA OMOGENEA, DA EDIFICI
 PROSPICIENTI, DALLE STRADE. 45

CAPO V - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE48

- 30) ART. 29 - CATEGORIE DI INTERVENTO 48

TITOLO II.....53**DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO**53**CAPO I - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE**53

- 31) ART. 30 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE 53

CAPO II - ZONE STORICHE54

- 32) ART. 31 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A 54
 33) ART. 32 - DEFINIZIONE E DELIMITAZIONE DEL CENTRO STORICO 55
 34) ART. 33 - DESTINAZIONI D'USO DELLE UNITA' EDILIZIE DEL CENTRO STORICO. 56
 35) ART. 34 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO. 57

36)ART. 35 - ZONA A1: DI TUTELA DI ELEMENTI DI VALORE STORICO – TESTIMONIALE (modificato)58	
37)ART. 36 - ZONE A2: DI TUTELA DI VILLE, PARCHI E GIARDINI. 59	
CAPO III - ZONE “B” e “C” A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.....60	
38)ART. 37 - DISCIPLINA DELLE ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE 60	
39)ART. 38 - ZONA B1: RESIDENZIALE EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO 61	
40)ART. 39 - ZONA B2 - RESIDENZIALE EDIFICATA DI RISTRUTTURAZIONE. 63	
41)ART. 40 - ZONA B3 - RESIDENZIALE A VERDE PRIVATO 64	
42)ART. 41 - ZONA C - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE. 66	
CAPO IV - ZONE “D” A PREVALENTE DESTIANZIONE PRODUTTIVA PER ATTIVITA’ INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E TERZIARIE.....67	
43)ART. 42 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D 67	
44)ART. 43 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE D1 - D2 - D3 - D4 - D5. 68	
45)ART. 44 - ZONE D1 PER ATTREZZATURE TECNICO-DISTRIBUTIVE E ARTIGIANATO DI SERVIZIO DI COMPLETAMENTO. 70	
46)ART. 45 - ZONE D2 PER ATTREZZATURE TECNICO-DISTRIBUTIVE E ARTIGIANATO DI SERVIZIO DI ESPANSIONE 71	
47)ART. 46 - ZONE D3 INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO. 72	
48)ART. 47- ZONE D4 - INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE. 73	
49)ART. 48 - ZONE D5 - PER ATTIVITA’ DI TRASFORMAZIONE E CONSERVAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI. 74	
50)ART. 49 - ZONE D6 - PER ATTIVITA’ COMMERCIALI E DIREZIONALI 75	
51)ART. 50 - ZONE D7 - PER ATTREZZATURE RICETTIVE E COMPLEMENTARI (modificato) 77	
52)ART. 50 BIS - ZONE OMOGENEE “D8” PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE. 78	
53)CAPO V - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA 79	
54)ARTT. dal n. 51 al n. 70 79	
55)SOPPRESSI (Deliberazione del C.C. n. 66 del 28.09.2000) 79	
CAPO VI - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA’ COLLETTIVE.....80	
56)ART. 71 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA’ 80	
57)ART. 72 - ZONE DI RISPETTO STRADALE 82	
58)ART. 73 - ZONE OMOGENEE “F1” PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE. 83	
59)ART. 74 - ZONE OMOGENEE “F2” PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE URBANE. 84	
60)ART. 75 - ZONE OMOGENEE “G” PER ATTREZZATURE DI BASE 85	
61)ART. 76 - ZONE DI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO 86	
62)ART. 77 - UTILIZZAZIONE PROVVISORIA DELLE AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA. 87	
TITOLO III.....88	
TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE DEL TERRITORIO.....88	
63)ART. 78 - PRESCRIZIONI PER LA VALORIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO E PER LA TUTELA AMBIENTALE. 88	
64)ART. 79 - TUTELA DI ELEMENTI DI INTERESSE VEGETAZIONALE. 89	
65)ART. 80 - INVASI ED ALVEI DI BACINI E CORSI D’ACQUA 91	
66)ART. 81 - PROTEZIONE DEL TERRITORIO DA EMISSIONI AEREIFORMI E DA RUMORE. 92	
67)ART. 82 - PROTEZIONE DEL TERRITORIO DA SCARICHI LIQUIDI. 93	
68)ART. 83 - DISCARICHE E DEPOSITI DI MATERIALI IN ZONE EXTRA-URBANE 94	
69)ART. 84 - ZONA DI RISPETTO DEL DEPURATORE DI BOMPORTO. 95	
TITOLO IV.....96	
NORMATIVA DELLE ZONE AGRICOLE.....96	
70)ART.85 - IL TERRITORIO AGRICOLO: ZONE A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA PRIMARIA (ZONE OMOGENEE DI TIPO “E”). 96	
71)ART. 86 - ZONE OMOGENEE “E1”: ZONE AGRICOLE NORMALI. 97	
72)ART. 87 - ZONE OMOGENEE “E2”: ZONE AGRICOLE PERIURBANE. 98	

- 73) ART. 88 - ZONE OMOGENEE "E3": ZONE AGRICOLE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI CORSI D'ACQUA. 99
- 74) ART. 89 - ZONE OMOGENEE "E4": ZONE AGRICOLE DI TUTELA PAESAGGISTICA DI VILLE, PARCHI E GIARDINI. 101
- 75) ART. 90 - ZONE OMOGENEE "E5": ZONE AGRICOLE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE. 102
- 76) ART. 91 - ZONE OMOGENEE "E6": ZONE AGRICOLE DI RISPETTO CIMITERIALE. 103
- 77) ART. 92 - ZONE OMOGENEE "E7": ZONE AGRICOLE DI RISPETTO DEI METANODOTTI. 104
- 78) ART. 93 - DEFINIZIONI: INSEDIAMENTO RURALE. 105
- 79) ART. 94 - DEFINIZIONI: UNITA' AZIENDALE. 106
- 80) ART. 95 - DEFINIZIONI: SUPERFICIE AGRICOLA FONDIARIA. 107
- 81) ART. 96 - DEFINIZIONI: TITOLO DI POSSESSO E FORME DI CONDUZIONE. 108
- 82) ART. 97 - DEFINIZIONI: DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI E UTILIZZAZIONI COMPATIBILI NELLE ZONE AGRICOLE. AGRICOLE PER TUTTI GLI EDIFICI, NON AGRICOLE PER EDIFICI RICONOSCIBILI O PARZIALMENTE RICONOSCIBILI, NON AGRICOLE PER EDIFICI NON RICONOSCIBILI. UTILIZZAZIONE DELLE AREE AGRICOLE. 109
- 83) ART. 98 - DEFINIZIONI: SOGGETTI ATTUATORI. OPERATORI AGRICOLI QUALIFICATI. OPERATORI NON QUALIFICATI. 112
- 84) ART. 99 - DEFINIZIONI: UNITA' MINIME AZIENDALI ED UNITA' DI INTERVENTO URBANISTICO. 113
- 85) ART. 100 - DEFINIZIONI: PERIMETRO DELL'INSEDIAMENTO RURALE E MODALITA' DI INTERVENTO. 114
- 86) ART. 101. DEFINIZIONI DI CASI DI INTERVENTO. PRESENZA DI TIPOLOGIA; RIFERIMENTO TIPOLOGICO. 115
- 87) ART. 102- PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DEI CASI DI INTERVENTO. PIANO DI INSIEME. 116
- 88) ART. 103 - PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DEI CASI DI INTERVENTO.PIANTUMAZIONE DI ESSENZE ARBOREE ED ARBUSTIVE. 117
- 89) ART. 104- PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DEI CASI DI INTERVENTO. RECUPERO DI SPAZI A SCOPO RESIDENZIALE. 118
- 90) ART. 105 - PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DEI CASI DI INTERVENTO. ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO. 119
- 91) ART. 106- PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DEI CASI DI INTERVENTO. IRRIPETIBILITA' DEGLI INTERVENTI. 120
- 92) ART.107 - PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DEI CASI DI INTERVENTO. PARAMETRI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE. 121
- 93) ART.108 PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DEI CASI DI INTERVENTO. PARAMETRI IGIENICO-EDILIZI PER IL RECUPERO RESIDENZIALE DEGLI EDIFICI RICONOSCIBILI. 122
- 94) ART. 109 - PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DEI CASI DI INTERVENTO. PARAMETRI PER IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI DEGLI EDIFICI RICONOSCIBILI. 123
- 95) ART.110 - CASO DI INTERVENTO 1. INSEDIAMENTI RURALI COMPREDENTI EDIFICI CON PRESENZA DI TIPOLOGIA RICONOSCIBILE. (BENI CULTURALI). 124
- 96) ART.111 - CASO DI INTERVENTO 2. INSEDIAMENTI RURALI COMPREDENTI EDIFICI CON PRESENZA DI TIPOLOGIA PARZIALMENTE RICONOSCIBILE. 129
- 97) ART.112 - CASO DI INTERVENTO 3. INSEDIAMENTI RURALI COMPREDENTI EDIFICI SENZA PRESENZA DI TIPOLOGIA. 132
- 98) ART.113 - CASO DI INTERVENTO 4. FONDAZIONE DI NUOVO INSEDIAMENTO RURALE. 134
- 99) ART.114 - CASO DI INTERVENTO 5. INSEDIAMENTI RURALI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA. 135
- 100) ART. 115 - CASO DI INTERVENTO 6. RIPRISTINO TIPOLOGICO DI SINGOLI EDIFICI UN TEMPO RICONOSCIBILI. 136
- 101) ART. 116 - PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DEGLI ANNESSI AGRICOLI DESTINATI AGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI. 137
- 102) ART. 117 - PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DELLE STRUTTURE SPECIALIZZATE. I CASEIFICI.141

- 103) ART.118 - PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DELLE STRUTTURE SPECIALIZZATE. I CENTRI MACCHINA. 142
- 104) ART. 119 - PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DELLE SERRE. 143
- 105) ART.120 - PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DELLE ATTREZZATURE A RASO PER ATTIVITA' SPORTIVE E RICREATIVE. 144
- 106) ART.121- INFRASTRUTTURE TECNICHE E DI DIFESA DEL SUOLO. 146
- 107) ART.122 - PIANI DI SVILUPPO AZIENDALI ED INTERAZIENDALI. 147
- 108) ART.123 -ABACO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE NEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO AGRICOLO. 148
- 109) ART.124 - ABACO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE NEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO AGRICOLO. GLI EDIFICI IN STRUTTURA PREFABBRICATA. 152
- 110) ART.125 - CRITERI PROGETTUALI PER LA PIANTUMAZIONE DI NUOVE ESSENZE ARBOREE ED ARBUSTIVE. 153
- 111) ART.126 CATALOGO DEGLI INSEDIAMENTI RURALI E RELATIVI CASI DI INTERVENTO. 154
-

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

ART. 1 - APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Il P.R.G. disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio nel territorio del Comune di Bomporto in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, ed in particolare:

- L. n. 445 del 9.7.1908;
 - R.D.L. n. 3267 del 30.12.1923;
 - L. n. 1089 del 1.6.1939;
 - L. n. 1497 del 29.6.1939;
 - L. n. 1150 del 17.8.1942 e successive modificazioni;
 - L. 167 del 18.04.1962;
 - L. n. 847 del 29.9.1964;
 - L. n. 765 del 6.8.1967 e Decreti di applicazione (D.M. 1404 del 1.4.1968 - D.M. 1444 del 2.4.1968);
 - L. n. 1187 del 19.11.1968;
 - L. n. 865 del 22.10.1971;
 - L. n. 10 del 28.1.1977;
 - L. n. 457 del 5.8.1978;
 - L. n. 741 del 10.12.1981;
 - L. n. 801 del 30.12.1981;
 - L. 94 del 25.3.1982;
 - D.M. 19.6.1984;
 - L. n. 47 del 28.2.1985;
 - L. n. 431 del 8.8.1985;
 - L. n. 13 del 9.1.1989;
 - L. n. 122 del 24.3.1989;
- e delle leggi della Regione Emilia-Romagna:

- 7 dicembre 1978, n. 47 "Tutela ed uso del Territorio" e successive modificazioni di cui alla L.R. 29 marzo 1980, n. 23;
 - 27 febbraio 1984, n. 6 "Norme sul riordino istituzionale";
 - 8 novembre 1988, n. 46 "Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche";
 - 5 settembre 1988, n. 36 "Disposizioni in materia di programmazione e pianificazione territoriale";
 - 16 febbraio 1989, n. 6 "Provvedimenti per il recupero edilizio, urbanistico ed ambientale degli insediamenti storici";
 - 26 aprile 1990, n. 33 "Norme in materia di regolamenti edilizi comunali";
 - 5 luglio 1999, n. 14 "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa";
- nonché delle altre disposizioni legislative nazionali e regionali in materia.

Nelle presenti norme la Legge Regionale 7.12.1978 n. 47 modificata con la legge Regionale 29.3.1989 n. 23 verrà sempre indicata con L.R. n. 47.78. La Legge Regionale 8.11.88 n. 46 verrà indicata con L.R. n. 46.88.

In conseguenza dell'adozione e approvazione del presente P.R.G., gli usi e trasformazioni del territorio comunale sono regolate dalle seguenti norme, unitamente agli elaborati grafici allegati. Il presente P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato.

Esso si basa su elementi di previsione decennale ma può essere soggetto a varianti, nei modi e nelle procedure di legge.

2. Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti sia dei privati (enti e/o singoli cittadini) sia delle Amministrazioni Pubbliche.
3. Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del P.R.G., in caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo fra Norme tecniche di Attuazione ed Elaborati Grafici, prevale la norma scritta; in caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra Elaborati Grafici, prevale quello in scala a denominatore minore.
4. Dalla avvenuta adozione del presente P.R.G. fino alla sua definitiva approvazione si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della Legge 3.11.1952, n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 2 - VARIANTI E REVISIONI DEL P.R.G.

- 1) Sono approvate dal Consiglio Comunale, con le procedure di cui all'art. 21 L.R. 47.78 integrate da quanto disposto dal comma 5 art. 15 L.R. 47.78 sostituito dall'art. 12 L.R. 6.95, le varianti al P.R.G. relative a:
 - a) la realizzazione di qualsiasi opera pubblica comunale, nonché di edifici scolastici, ospedalieri, universitari, carcerari, per le poste e telecomunicazioni o altre opere pubbliche purché previste in programmi dello Stato, delle Regioni, delle Provincie o delle Comunità Montane ivi comprese le opere adottate ai sensi dell'art. 1 comma 5° della Legge 3.1.78 n° 1, qualora nei Piani Regolatori non vi siano previsioni specifiche o le stesse non risultino sufficienti.
 - b) la realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica, in attuazione dei provvedimenti legislativi nazionali o regionali;
 - c) la modifica delle previsioni del P.R.G. vigente, a condizione che dette varianti:
 - d) non prevedano, nell'arco di validità del Piano, incrementi complessivi della nuova capacità insediativa o incrementi delle zone omogenee "D" maggiori del sei per cento e garantiscano nel contempo il rispetto delle dotazioni di standards urbanistici previsti dalla Legge Regionale;
 - e) non riguardino zone sottoposte a tutela, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 47/78 e successive modificazioni;
 - f) non ineriscano alla disciplina particolareggiata per la zona "A", salvo che per la ridefinizione delle unità minime di intervento e la modifica delle destinazioni d'uso che non abbiano incidenza sugli standards urbanistici di aree per servizi pubblici;
 - g) l'adeguamento del P.R.G. agli standards urbanistici previsti dalla Legge Regionale ovvero a specifiche disposizioni di legge, statali o regionali, che abbiano valenza territoriale;
 - h) la modifica delle previsioni del P.R.G. vigente necessaria per l'adeguamento alle prescrizioni, che comportino vincoli di carattere generale, contenute negli strumenti regionali o provinciali di programmazione e pianificazione territoriale.
- 2) Sono approvate dal Consiglio Comunale, con le procedure di cui all'art. 21 della L/R 47/78 e successive modificazioni, le rettifiche di errori materiali presenti nella cartografia di base e nella rappresentazione dello stato di fatto, nonché le modifiche alle previsioni del P.R.G. vigente necessarie per l'adeguamento alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti regionali o provinciali di programmazione e pianificazione territoriale.
- 3) In sede di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi di cui al comma 1 dell'art. 3 L/R 46/88 e successive modificazioni, il Consiglio Comunale può apportare rettifiche non sostanziali alle perimetrazioni delle zone e delle aree e le modifiche alle previsioni del P.R.G. vigente indicate al comma 7. dell'art. 15 della L/R 47/78 come sostituito.
- 4) Fermo restando quanto previsto al precedente art.1, revisioni parziali da approvarsi ai sensi dell'art. 15 L/R 47/78 e successive modificazioni, sono, di norma, effettuate con cadenza annuale, con finalità di sviluppo e specificazione della disciplina urbanistica e per il suo coordinato adeguamento alle nuove esigenze sopravvenute.

ART. 3 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.

TAV. 0	-	QUADRO D'UNIONE	
TAV. 1	-	INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	1:50.000
TAV. 2	-	SINTESI PREVISIONI DI P.R.G.....	1:10.000
TAV. 3. A	-	CLASSIFICAZIONE FABBRICATI AGRICOLI SOLARA - S. MICHELE	1: 5.000
TAV. 3.B	-	CLASSIFICAZIONE FABBRICATI AGRICOLI SORBARA - BOMPORTO	1: 5.000
TAV. 3.C	-	CLASSIFICAZIONE FABBRICATI AGRICOLI - VILLARA	1: 5.000
TAV. 4.A	-	ZONIZZAZIONE SOLARA - S. MICHELE	1. 5.000
TAV. 4.B	-	ZONIZZAZIONE SORBARA – BOMPORTO	1: 5.000
TAV. 4.C	-	ZONIZZAZIONE VILLAVARA.....	1: 5.000
TAV. 5.A.1	-	ZONIZZAZIONE DI DETTAGLIO SOLARA	1. 2.000
TAV. 5.A.2	-	ZONIZZAZIONE DI DETTAGLIO - S. MICHELE - GORGHETTO	1: 2.000
TAV. 5.B.3	-	ZONIZZAZIONE DI DETTAGLIO SORBARA	1: 2.000
TAV. 5.B.4	-	ZONIZZAZIONE DI DETTAGLIO BOMPORTO ...	1: 2.000
TAV. 5.C.5	-	ZONIZZAZIONE DI DETTAGLIO VILLAVARA	1: 2.000
TAV. 6.1	-	CENTRO STORICO: UNITA' MINIME DI INTERVENTO	1: 500
TAV. 6.2	-	CENTRO STORICO: CATEGORIE DI INTERVENTO	1: 500
TAV. 6.3	-	CENTRO STORICO: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	1: 500
TAV. 7.1	-	INDIVIDUAZIONE AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI IN SEDE FISSA - BOMPORTO .	1: 2.000
TAV. 7.2	-	INDIVIDUAZIONE AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI IN SEDE FISSA - SORBARA	1: 2.000
TAV. 7.3	-	INDIVIDUAZIONE AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI IN SEDE FISSA - SORBARA	1: 5.000
TAV. 7.4	-	INDIVIDUAZIONE AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI IN SEDE FISSA - SOLARA	1: 2.000
TAV. 7.5	-	INDIVIDUAZIONE AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI IN SEDE FISSA - VILLAVARA ..	1: 2.000
TAV. 7.6	-	INDIVIDUAZIONE AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI IN SEDE FISSA - S. MICHELE - GORGHETTO.....	1: 2.000

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ART. 4 - DEROGHE ALLE PRESENTI NORME

- 1) Ai sensi dell'art. 54 della citata L.R. n. 47/78 deroghe alle presenti norme possono essere concesse dal Sindaco, previa autorizzazione del Consiglio Comunale, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, fatta salva l'osservanza dell'art. 3 della Legge del 21.12.1955 n. 1357 e della legislazione regionale in materia.

ART. 5 - USI DEL TERRITORIO

Gli usi del territorio sono attività ammesse o vietate nelle singole zone omogenee, la gestione delle attrezzature ed il regime pubblico o privato dei suoli, è definito dalla zonizzazione di P.R.G.

A.1 - USI URBANI: DESTINAZIONI E CARATTERISTICHE

1. Criteri generali relativi agli usi urbani:
nei seguenti punti vengono definiti i diversi usi urbani del territorio che, opportunamente combinati insieme costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone di cui ai successivi articoli.
2. Oltre ad una descrizione specifica degli usi, vengono previsti, per ognuno di essi, i parcheggi privati di tipo P3 suddivisi per gli interventi di recupero e per gli interventi di nuova costruzione.
3. Ad ogni nuovo insediamento delle elencate destinazioni d'uso deve corrispondere una cessione gratuita di aree per servizi pubblici di quartiere nelle quantità definite dalle norme seguenti e comunque in misura globalmente non inferiore a quanto stabilito dall'art. 46 della L.R. n° 47/1978 e successive modificazioni, gli strumenti di attuazione di cui all'art. 18 della citata L.R. 47/1978 devono provvedere al reperimento integrale degli standards predetti.

U.1 - ABITAZIONI

Gli edifici di abitazione comprendono oltre agli alloggi, intesi in senso stretto, anche gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie, ecc.), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali comuni, gioco dei bambini, lavanderie condominiali, stenditoi, ecc.) e le autorimesse private.

E' ammessa la presenza di laboratori per il lavoro domestico per attività non nocive o moleste, entro il limite di superficie utile di mq. 20, o purché nel rispetto del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene.

Per tutti i tipi, escluso il restauro conservativo:

P3 = 1 mq/10mc. di volume utile.

U.2 - ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRA-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, rimesse ecc.), sia spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi, ecc.).

INTERVENTI DI RECUPERO:

P3 = 20 mq/100mq di SU

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE:

P3 = 33 mq/100 mq di SU:

U.3 - ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

Le attività commerciali al dettaglio sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentare ed extra-alimentare al minuto e comprendono le superfici di vendita, le superfici di servizio, di supporto e di magazzino, e gli spazi tecnici.

Le attività commerciali al dettaglio non possono risultare insediate in modo autonomo, ma devono essere integrate ad altri usi, come quello residenziale, ricettivo o come quelli di tipo terziario e artigianale.

P3= vedi art. 27 bis delle presenti norme

U.4 - ATTIVITA' COMMERCIALI COMPLEMENTARI

Le attività commerciali complementari comprendono attività per la vendita, la rappresentanza ed i servizi dell'auto, la vendita e le mostre di arredamento e articoli per la casa, di elettrodomestici, di macchine utensili, ecc.

P3= vedi art. 27 bis delle presenti norme

U.5 - PUBBLICI ESERCIZI

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo, con esclusione dei locali per lo

spettacolo e lo svago, come locali da ballo e night club, con riferimento sia agli spazi destinati al pubblico, sia agli spazi di servizio, di supporto e di magazzino ed agli spazi tecnici. Sono ammesse modeste quote di attività ricettive.

INTERVENTI DI RECUPERO

P3 = 20 mq/100mq di SU

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE:

P3 = 33 mq/100 mq di SU

U.6 - ESPOSIZIONI, MOSTRE, FIERE

Si tratta di locali e strutture per esposizioni, mostre, fiere, ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, sia agli spazi di servizio e di supporto, sia ad uffici, agenzie ed altri usi complementari alla attività espositiva e/o fieristica.

INTERVENTI DI RECUPERO

P3 = 20 mq/100mq di SU

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE:

P3 = 33 mq/100 mq di SU

U.7 - ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO

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

INTERVENTI DI RECUPERO

P3 = 20 mq/100mq di SU

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE:

P3 = 33 mq/ 100 mq di SU

U.8 - CINEMA, TEATRI, LOCALI PER LO SPETTACOLO

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

INTERVENTI DI RECUPERO

P3 = 20 mq/100mq di SU

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE:

P3 = 50q/ 100 mq di SU

U.9 - UFFICI E DIREZIONALITA'

Per uffici e direzionalità si intendono le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, gli sportelli bancari, gli studi professionali e le attività terziarie in genere

Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto quali archivi, locali accessori, spazi tecnici, locali per campionari, mense.

INTERVENTI DI RECUPERO

P3 = 20 mq/100mq di SU

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE:

P3 = 33q/ 100 mq di SU

U.10 - MAGAZZINI - DEPOSITI - STOCCAGGI - CENTRI MERCI E FUNZIONI DOGANALI.

Comprendono magazzini, depositi, stoccaggi, centri merci e funzioni doganali; sono finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci; a tali usi possono accompagnarsi presenze parziali di commercio all'ingrosso e processi produttivi complementari. Essi comprendono le attività vere e proprie, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, gli uffici complementari e gli spazi tecnici.

Per tutti i tipi di intervento, escluso il restauro conservativo:

P3 = 20 mq/100mq di SU

U. 11 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano attività produttive vere e proprie, l'artigianato di servizio alla residenza ed alle attività urbane e alle attività agricole.

Sono compresi gli spazi destinati alle attività artigianali vere e proprie, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

INTERVENTI DI RECUPERO

P3 = 20 mq/100mq di SU

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE:

P3 = 33 mq/100mq di SU

U. 12 - ARTIGIANATO PRODUTTIVO

L'artigianato produttivo comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo.

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.

INTERVENTI DI RECUPERO

P3 = 10mq/100mq di SU

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE:

P3 = 15 mq/100mq di SU

U. 13 - INDUSTRIA

L'industria comprende tutti i tipi di attività industriali.

Sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, i magazzini, le mostre, gli spazi di servizio e di supporto, le sale riunioni e di rappresentanza, le mense, gli spazi tecnici.

INTERVENTI DI RECUPERO

P3 = 10mq/100mq di SU

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE:

P3 = 15 mq/100mq di SU

U. 14 - SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI DI QUARTIERE.

I servizi sociali di quartiere comprendono tutti gli usi di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968, 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 complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport.

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

U. 15 - ATTREZZATURE SPORTIVE

Le attrezzature sportive comprendono gli impianti ed i servizi necessari per la pratica sportiva, il gioco e l'attività motoria.

Esse comprendono le attrezzature coperte, come palestre, coperture fisse e smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte ed attrezzature scoperte come campi e piste per la pratica sportiva e relative tribune, compresi i maneggi.

Nel caso di attrezzature di dimensione significative è ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia.

U. 16 - ATTREZZATURE PER IL VERDE

Le attrezzature per il verde comprendono gli impianti ed i servizi necessari ad allestire, per la

ricreazione, il gioco e lo sport, le aree da destinarsi a verde pubblico ed a verde privato. Esse comprendono attrezzature scoperte come campi e piste per la pratica sportiva di modeste dimensioni, chioschi, gazebi, edicole ed altre strutture di servizio e di arredo urbano.

U.17 - 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, uffici Finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale.

Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

E' prevista altresì la presenza di servizi come bar, ristoranti, mense, sedi associative, sale-riunioni, ecc..

INTERVENTI DI RECUPERO

P3 = 20 mq/100mq di SU

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE:

P3 = 33 mq/100mq di SU

U. 18 - IMPIANTI TECNICI.

Gli impianti tecnici 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 tecnici. E' ammessa - ove necessario - la presenza di un alloggio per il personale di custodia.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE:

P3 = 10mq /100 mq di SU

U. 19 - ATTREZZATURE SOCIO - SANITARIE

Le attrezzature socio-sanitarie comprendono ospedali, cliniche, case di cura, case di riposo, 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 di riunione e sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

INTERVENTI DI RECUPERO

P3 = 20 mq/100mq di SU

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE:

P3 = 40 mq/100mq di SU

U. 20 - ATTREZZATURE CULTURALI

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e tecnici.

INTERVENTI DI RECUPERO

P3 = 20 mq/100mq di SU

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE:

P3 = 40 mq/100mq di SU

U. 21 - 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.

U. 22 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

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

E' consentito la localizzazione di esercizi di vicinato (max 150 mq); i relativi parcheggi pertinenziali (P3) sono disciplinati dall'art. 27 bis delle presenti norme.

Gli usi di cui al presente articolo sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive Norme di Legge.

U. 23 - ATTIVITA' PRODUTTIVE AGROALIMENTARI E RELATIVI IMPIANTI DI TRASFORMAZIONE, CONSERVAZIONE E CONFEZIONAMENTO.

Sono comprese le attività produttive e complementari attinenti le produzioni agroalimentari, quando non riguardano direttamente le produzioni aziendali o interaziendali.

Usi assimilati per analogia.

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli aventi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, ed in particolare sui parcheggi sia pubblici che privati.

Gli usi del territorio:

- U.15 attrezzature sportive;
- U.16 attrezzature per il verde;
- U.17 attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali;
- U.19 attrezzature socio-sanitarie;
- U.20 attrezzature culturali;

se collocati nelle zone omogenee F e G concorrono alla quantificazione degli standards pubblici e si intendono servizi pertanto pubblici urbani e di quartiere.

Diversamente se sottoposti a regime dei suoli privato, sono classificabili come zone omogenee "D" (attività terziarie e di servizio private) e abbisognano come tali della dotazione minima di standards di cui all'art. 46 della L.R. n° 47/1978 e successive modificazioni e integrazioni.

2 - USI AGRICOLI: DESTINAZIONI E CARATTERISTICHE

Nei successivi punti vengono definiti i diversi usi agricoli del territorio che, opportunamente combinati insieme, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le zone agricole.

A.1 - ABITAZIONI AGRICOLE

Le abitazioni agricole o comunque collegate con l'attività agricola aziendale e/o interaziendale, possono essere nuove costruzioni oppure costruzioni esistenti; la concessione di tale uso è comunque riservata ai soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975 n. 153 e dell'art. 7 della L.R. 18/77 in tutti i casi di nuova costruzione ed in quelli di recupero di costruzioni esistenti previsti dalle norme di P.R.G. vigenti.

Tale uso comprende, oltre alle abitazioni vere e proprie, come previsto per le abitazioni civili (U.1), anche i relativi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.)

A.2 - FABBRICATI E STRUTTURE DI SERVIZIO PER IL DIRETTO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE AZIENDALI E INTERAZIENDALI.

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

A.3 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO AZIENDALE E 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 25% espresso in unità foraggiere.

Tale uso comprende anche gli edifici di servizio collegati con l'allevamento, quali depositi, uffici e alloggio per il personale di custodia.

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

- A.3.1. = allevamenti aziendali bovini;
- A.3.2. = allevamenti aziendali suini;
- A.3.3. = allevamenti aziendali di altro tipo;
- A.3.4. = stalle sociali.

A.4 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INTENSIVO

Tale uso comprende allevamenti zootecnici aventi carattere intensivo, secondo le normative di settore, vigenti.

Gli allevamenti intensivi sono suddivisi nei tre casi:

- A.4.1. = allevamenti intensivi bovini;
- A.4.2. = allevamenti intensivi suini;
- A.4.3. = allevamenti intensivi di altro tipo.

A.5 - IMPIANTI PRODUTTIVI AZIENDALI E INTERAZIONALI 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 o associate, quali caseifici, cantine, frigoriferi, ecc. nonché le relative strutture complementari.

Non sono comprese invece le strutture aventi caratteristiche meramente industriali, le quali rientrano negli usi urbani di cui al precedente capo.

A. 6 - SERRE FISSE

Tale uso comprende le serre fisse aventi il carattere di edificio e destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche.

Esso si distingue in due casi:

- A.6.1. = Serre di tipo aziendale e interaziendale, in quanto facenti parte di aziende agricole;
- A.6.2. = Serre di tipo industriale, in quanto non facenti parte di azienda agricola.

A.7 - EDIFICI E/O IMPIANTI PER PRESTAZIONI E SERVIZI PER LE AZIENDE AGRICOLE, SINGOLE O ASSOCIATE, E PER IL TERRITORIO AGRICOLO.

Tale uso comprende le strutture per la produzione di servizi diretti 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 A.2.

In tale uso sono compresi, ad esempio, silos, depositi, rimesse per macchine agricole contoterzisti, serbatoi.

A. 8 - 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 dei liquami, quando non sono collegati ad una specifica azienda e non hanno il carattere di struttura complementare ad altro uso.

A. 9 - BACINI DI ACCUMULO E STOCCAGGIO LIQUAMI ZOOTECNICI.

Tale uso comprende la costruzione di bacini per l'accumulo e la maturazione di liquami di origine zootecnica, destinati ad uso agronomico mediante spandimento, nonché la costruzione di eventuali infrastrutture complementari.

I bacini di accumulo potranno avere le caratteristiche di laghi ed essere realizzati in terra battuta oppure di vasche ed essere realizzati in struttura prefabbricata oppure in calcestruzzo o acciaio in opera.

A. 10 - ALLEVAMENTI ITTICI PER USO PRODUTTIVO.

Tale uso comprende la costruzione di invasi e vasche destinati all'allevamento ittico, con finalità produttive, comprese le eventuali infrastrutture complementari.

Esso si distingue in due casi:

A.10.1 - allevamento ittico inteso come attività integrativa aziendale

A.10.2 - allevamento ittico inteso come attività industriale autonoma

A. 11 - ALTRE OPERE DI TRASFORMAZIONE DEL SUOLO AGRICOLO

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

In ogni caso tale uso non comprende le attività estrattive.

A. 12 - STRUTTURE RICETTIVE AGRITURISTICHE

Ai sensi della L.R. 11.3.1987 n. 8 sono considerate strutture ricettive agrituristiche:

- le camere ammobiliate facenti parte degli edifici insistenti sul fondo, per una capacità ricettiva complessiva fino ad un massimo di otto posti letto;
- le piazzole per i campeggiatori fino ad un massimo di cinque;
- i locali comuni di soggiorno e di ricreazione;
- le zone alberate e le radure destinate ad attività di tempo libero;
- le attrezzature ricreative.

Sono agrituristiche le attività stagionali di ricezione, ospitalità e ristorazione esercitate dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda agricola, cioè delle strutture esistenti: Lo svolgimento di detta attività non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici ad essa interessata, in quanto complementare alla tradizionale attività che, in ogni caso, deve rimanere prevalente.

RAGGRUPPAMENTO DEGLI USI

I diversi usi urbani ed agricoli del territorio vengono suddivisi nei seguenti raggruppamenti di categoria previsti dalla legge regionale 8.11.1988 n. 46:

- | | | |
|-----|-------------------------------|--|
| A) | FUNZIONE ABITATIVA : | U1; |
| B1) | FUNZIONE COMMERCIALE: | U3 - U4 - U5 - U7 - U10 - U11; |
| B2) | FUNZIONE DIREZIONALE: | U6 - U9; |
| B3) | FUNZIONE DI SERVIZIO: | U8 - U14 - U15 - U16 - U17 - U18 –
U19 - U20 - U 21 - U 22 - A 8; |
| C1) | FUNZIONE PRODUTTIVA URBANA: | U 12 - U 13 - U 23; |
| C2) | FUNZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA: | A 4.1 - A 4.2 - A 4.3 - A 6.2 - A 7 - A 10.2; |
| D) | FUNZIONE AGRICOLA: | A.1 – A.2 – A.3.1 – A.3.2 - A.3.3 – A.3.4 –A.5
A.6.1 – A.9 – A.10.1 – A.11 – A.12 ; |
| E) | FUNZIONE ALBERGHIERA: | U2; |

ART. 6 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

- 1) Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G. partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione o autorizzazione da parte del Sindaco ai sensi dell'Art. 1 della Legge n. 10 del 28.01.1977 dell'art. 27 della L.R. n. 47/78 citata.
- 2) Anche in assenza di trasformazioni fisiche, le modifiche di destinazione d'uso di edifici e/o di aree sono soggetti a concessione edilizia ai sensi della L.R. 8.11.1988 n. 46, in applicazione della L. 28.2.1985 n. 47, nel caso di passaggio della destinazione rispettivamente da uno all'altro dei seguenti gruppi:
 - a) nel passaggio dall'uno all'altro dei raggruppamenti di categoria A) - B) - C) - D) -E);
 - b) nel passaggio dall'uno all'altro degli usi appartenenti allo stesso raggruppamento, qualora le N.T.A. del P.R.G. prevedano per l'uso finale una dotazione di standards superiore a quella iniziale (incremento delle superfici destinate a parcheggio).
- 3) E' subordinato, comunque al rilascio di concessione edilizia il mutamento di destinazione d'uso, anche non connesso a trasformazioni fisiche, secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. 46/88.
- 4) E' subordinato al rilascio di autorizzazione edilizia il mutamento di destinazione d'uso, anche non connesso a trasformazioni fisiche, che avvenga all'interno del raggruppamento di categoria B) nel passaggio tra funzione commerciale B.1, funzione direzionale B.2 , funzione di servizio B.3, all'interno dei raggruppamenti di categoria c:1) - C.2) - D) nel passaggio tra i diversi usi previsti; a condizione che il P.R.G. preveda per tutti gli usi finali una dotazione di ognuno degli standards uguale o inferiore a quelli iniziali.
- 5) Nei restanti casi di passaggio, non connesso a trasformazioni fisiche, tra usi di uno stesso raggruppamento che non comporti aumento locale di Carico Urbanistico, non occorre alcun titolo abilitativo, pur restando vincolanti le prescrizioni dell'A.U.S.L. competente per territorio.
- 6) Nel passaggio tra funzione abitativa rurale (A.1) e funzione abitativa civile (U.1) rispettivamente appartenenti al gruppo D) ed al gruppo A) ciò che assume rilevanza ai fini urbanistici è esclusivamente l'effettivo utilizzo delle unità immobiliari interessate e non già la loro proprietà, avendo il legislatore regionale, in materia, inteso regolare i mutamenti di destinazione d'uso e non certo i trasferimenti dei beni in questione.
- 7) La destinazione d'uso in atto dell'immobile o della unità immobiliare deve essere dimostrata come previsto dal IV° comma dell'Art. 2 della L.R. 46/88, fermo restando che qualsiasi trasformazione d'uso intervenuta prima del 06.08.1967 è da ritenersi legittimamente effettuata in quanto non regolamentata né da norme di legge né dallo strumento urbanistico fino ad allora vigente.
- 8) Quanto sopra si applica anche agli edifici esistenti nelle zone agricole e classificati edifici non destinati o destinabili a funzioni agricole, individuati cartograficamente nelle Tavv. 3.
- 9) Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo ed edificazioni ove manchino le opere di urbanizzazione primaria di cui all'Art. 31 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ovvero:
 - a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
 - b) le fognature e gli impianti di depurazione;
 - c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
 - d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
 - e) la pubblica illuminazione;
 - f) il verde attrezzato di urbanizzazione primaria;
 - g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;
 - h) la cessione della dotazione minima di aree per servizi pubblici di cui all'art. 46 della L.R. n. 47/1978.
- 10) In assenza totale o parziale di dette opere i richiedenti la trasformazione si debbono impegnare con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese secondo le prescrizioni comunali.

ART. 7 - ADEGUAMENTO AL P.R.G. DI OPERE ED EDIFICI ESISTENTI.

1. Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con norme del presente P.R.G. potranno soltanto subire trasformazione che li adeguino ad esse.
2. Le licenze e le concessioni per opere edilizie rilasciate in data antecedente alla adozione del presente P.R.G., anche se in contrasto con le previsioni del Piano stesso, mantengono la loro validità, purché venga dato inizio ai lavori entro un anno dalla data del rilascio e questi vengono ultimati entro i successivi tre anni.

ART. 8 - CONCESSIONI RILASCIATE CONTRASTANTI CON LE PREVISIONI DEL P.R.G.

- 1) Ai sensi dell'art. 21 comma 11 della Legge 17.98.1942 n. 1150 l'entrata in vigore del presente P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le sue previsioni, salvo che i relativi lavori siano già stati iniziati al momento dell'adozione del presente P.R.G.

CAPO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 9 - MODI DI ATTUAZIONE

- 1) Il P.R.G. si attua in conformità alle presenti norme e attraverso la formazione del Programma Pluriennale di attuazione (P.P.A.) ai sensi della L.R. 12.01.1978 n. 2.
- 2) Al di fuori delle previsioni del Programma Pluriennale di attuazione sono ammesse trasformazioni per i soli casi previsti dall'art. 9 della legge 10.77 e dall'art. 6 della legge 94.82.
- 3) In dipendenza delle apposite prescrizioni grafiche riportate sulle tavole e dalle eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle presenti norme, il P.R.G. si attua nei seguenti modi:
 - a) intervento urbanistico preventivo;
 - b) intervento edilizio diretto.
- 4) Gli strumenti di attuazione, siano essi redatti da Enti Pubblici o da Privati, devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di zona, nonché le presenti Norme e le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale.
- 5) Le aree per servizi pubblici, assicurate attraverso gli strumenti attuativi concorrono alla quantificazione complessiva degli standards urbanistici, secondo i disposti di cui all'art. 46 della L.R. n. 47/1978.
- 6) Per i comparti di attuazione introdotti con la variante parziale 1997, si dovrà limitare al massimo l'utilizzo di pavimentazioni impermeabili a favore di pavimentazioni in grado di poter assorbire le acque di pioggia; inoltre sono prescritte modalità costruttive tali da limitare le portate massime defluenti dai comparti mediante aumento dei tempi di corrivazione.

ART. 10 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

- 1) Nelle zone in cui è previsto l'intervento urbanistico preventivo, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione di uno dei seguenti strumenti attuativi, ai sensi dell'art. 18 e successivi della legge regionale n. 47/78:
 - a) Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (P.P.), di cui agli art. 20 - 21 - 22 della L.R. n. 47.78;
 - b) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), di cui alla L. 18.4.1962 n. 167 e L.R. n. 47/78;
 - c) Piano delle aree destinate a insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui alla L. 18.4.1962 n. 167 e L.R. n. 47.78;
 - d) Piano Particolareggiato di Iniziativa privata (P.P.L.), di cui all'art. 25 della L.R. n. 47.78;
 - e) Piano di recupero (P.R.), di cui alla L. 5.8.1978 n. 457 art. 26 L.R. n. 47.78 e L.R. 16.2.1989 n. 6;
 - f) Piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale, di cui all'art. 40 della L.R. n. 47.78;
 - g) Programma Integrato di intervento, di cui agli art. 20 - 21 L.R. n° 6/95.
- 2) Nelle zone in cui è previsto l'intervento urbanistico preventivo, ove la cartografia di P.R.G. non specifichi quale degli strumenti di cui al comma precedente si debba applicare, tale determinazione potrà essere assunta dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione; in assenza, si intende applicabile il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.
- 3) E' comunque facoltà del Comune subordinare il rilascio della concessione edilizia alla preliminare formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico preventivo in ogni zona del territorio comunale e per trasformazioni edilizie e territoriali di qualsiasi natura, al fine di garantire la migliore attuazione del presente Piano.

ART. 11 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA.

- 1) Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica viene formato, approvato ed attuato in conformità agli artt. 21 e 22 della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47.
- 2) Rappresentano Piani Particolareggiati di intervento, oltre che di iniziativa pubblica, il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, elaborato, ai sensi della L. n. 167 del 18.4.1962 e successive modificazioni, ed il Piano per gli insediamenti produttivi, elaborato ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865.
- 3) Il Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica, si applica nei casi previsti dalle presenti Norme per l'attuazione delle previsioni edificatorie, in conformità a quanto previsto all'ultimo comma dell'art. 13 e all'art. 20 della L.R. 7.12.1978, n. 47 e successive modificazioni, oltre che in tutti i casi in cui ciò sia ritenuto utile dall'Amministrazione Comunale per la migliore attuazione del P.R.G.
- 4) Le prescrizioni del P.R.G. possono essere modificate dal Piano Particolareggiato nei soli casi previsti dall'art. 3 della L.R. n. 46/88 e cioè per:
 - a) rettifiche non sostanziali delle perimetrazioni delle zone e delle aree;
 - b) modifiche nella distribuzione delle destinazioni d'uso, che non incidano sull'entità delle stesse, ove questa sia prescritta;
 - c) riduzioni della dotazione di spazi pubblici o per attività collettive;
 - d) incrementi non superiori al 5% delle quantità edificatorie.
- 5) Gli elementi costitutivi del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica sono quelli indicati all'art. 49 della L.R. 7.12.1978, n. 47 e successive modificazioni.
- 6) Nei casi previsti agli art. 7 e 8 della legge 10.77, alla convenzione di cui al punto a) dell'art. 49 della L.R. 47.78 e s.m., che regola i criteri e gli impegni per l'utilizzazione del comparto di intervento, deve accompagnarsi una seconda convenzione, elaborata in conformità alla convenzione tipo regionale di cui al citato art. 8, che contenga:
 - a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche degli alloggi;
 - b) i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi sulla base del costo delle aree come definito al 2° comma dell'art. 7 della legge 10.77, della costruzione delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione, e degli oneri di preammortamento e finanziamento;
 - c) i criteri per la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
 - d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

ART. 12 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA.

- 1) Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, formato ai sensi dell'art. 25 della L.R. 7.12.1978, n. 47 e successive modificazioni, deve rispettare le destinazioni di zona, i parametri urbanistici e tutte le altre prescrizioni del P.R.G. e deve essere esteso all'intero comparto di attuazione individuato negli elaborati grafici allegati.
- 2) Il comparto di attuazione, rappresenta l'unità di intervento urbanistico del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata:
 - a) esso comprende, oltre alle aree nette edificabili, anche le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e le eventuali zone di rispetto stradale.
- 3) Le prescrizioni del P.R.G. possono essere modificate dal Piano Particolareggiato nei soli casi previsti dall'art. 3 della L.R. 46.88, già citata. "L'assetto urbanistico definito dagli schemi guida approvati per i comparti di espansione P.P.1 di Bomporto P.P.3 e P.P.7 di Sorbara è da ritenersi vincolante per la redazione del successivo strumento attuativo".
- 4) All'interno del comparto di attuazione le eventuali indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.R.G. riguardanti le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, hanno valore di massima fino all'approvazione del Piano Particolareggiato, fermo restando che le aree per l'urbanizzazione secondaria non possono risultare in nessun caso di misura inferiore a quanto previsto dalle relative Norme di zona. L'assetto urbanistico definito dagli schemi guida approvati per i comparti di espansione P.P.1 di Bomporto P.P.3 e P.P.7 di Sorbara è da ritenersi vincolante per la redazione del successivo strumento attuativo".
- 5) Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, costituito da uno schema di convenzione con allegato progetto planivolumetrico, deve indicare, per l'intero comparto, l'utilizzazione dettagliata dell'intera superficie territoriale, la progettazione di massima della viabilità interna e delle altre opere di urbanizzazione primaria, la distribuzione e la composizione planivolumetrica degli edifici ed i relativi indici di utilizzazione fondiaria, le aree pubbliche di interesse collettivo e specificatamente quelle definite per opere di urbanizzazione secondaria.
- 6) Nei casi previsti dagli art. 7 e 8 della Legge 10.77, alla convenzione di cui al punto a) dell'art. 49 della L.R. 47.78 e s.m. che regola i criteri e gli impegni per l'utilizzazione del comparto di intervento, deve accompagnarsi una seconda convenzione, elaborata in conformità alla convenzione tipo regionale di cui al citato art. 8 che contenga:
 - a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche degli alloggi;
 - b) i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi sulla base del costo delle aree come definito al 2° comma dell'art. 7 della legge 10.77, della costruzione delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione, e degli oneri di preammortamento e finanziamento;
 - c) i criteri per la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
 - d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.
- 7) Dopo l'approvazione definitiva del Piano Particolareggiato da parte del Consiglio Comunale, il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione fra il Comune e le proprietà interessate che impegni queste ultime relativamente alle modalità di:
 - a) cessione gratuita di tutte le aree per l'urbanizzazione primaria previste dal progetto planivolumetrico;
 - b) esecuzione a completo carico delle proprietà interessate, di tutte le opere di urbanizzazione primaria, compresi gli allacciamenti necessari al servizio dell'insediamento;
 - c) cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione secondaria, come da progetto planivolumetrico e che comunque non devono risultare di misura inferiore a quanto previsto dalle Norme di Zona fatte salve eventuali monetizzazioni;
 - d) pagamento degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria;
 - e) corresponsione del contributo afferente la concessione, commisurato al costo di costruzione delle opere, qualora richiesto;
 - f) esecuzione (tempi e modi) delle opere, in conformità con il progetto planivolumetrico, nonché

le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

- 8) Gli elementi costitutivi del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata sono quelli indicati all'art. 49 della L.R. 7.12.1978, n. 47 e successive modificazioni.
- 9) Qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel comparto sottoposto a Piano Particolareggiato di Iniziativa privata, il Piano stesso può essere promosso anche solo da una parte dei proprietari, purché i promotori dispongono di almeno il 70% della superficie complessiva del comparto e di almeno il 60% della superficie utile o del volume complessivamente costruibile nel comparto.
- 10) In questo caso il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata deve comunque far salvi i diritti di tutti i proprietari delle aree comprese nel comparto, secondo quanto previsto dalle Norme di zona e negli elaborati grafici del P.R.G.
- 11) Le aree di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria previste nel Piano Particolareggiato, dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale contestualmente al collaudo finale delle relative opere infrastrutturali, viabilistiche e di parcheggi.
- 12) Per le aree di S1 e S2 destinate a verde, il Comune potrà richiedere che queste vengano attrezzate con percorsi e spazi pedonali e/o ciclabili e giochi per bambini a spese della/e Ditta/e sottoscrittore/i la convenzione urbanistica di cui alla L.r. 47/78, sulla base di un progetto redatto dall'Amministrazione Comunale.

ART. 13 - SCHEMI GUIDA

1. Per ciascuna delle zone soggette a Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, nei casi in cui la complessità o l'ampiezza delle dimensioni di intervento, ovvero l'esistenza di problemi infrastrutturali indica la necessità di indicazioni specifiche sulle modalità edificatorie e sulle caratteristiche infrastrutturali e di organizzazione degli spazi pubblici, il Comune può elaborare e approvare uno schema-guida per la progettazione dello strumento urbanistico attuativo. In tale schema-guida sono definiti:
 - a) i parametri urbanistici
 - b) i tracciati viabilistici;
 - c) gli allineamenti dei fabbricati;
 - d) l'organizzazione degli spazi pubblici (verde pubblico e spazi pedonali);
 - e) le sagome-limite dei fabbricati;
 - f) le tipologie e le destinazioni d'uso degli edifici.
2. Lo schema sopracitato definisce anche la quantità di aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.
3. Uno schema guida avente le medesime caratteristiche dovrà inoltre essere redatto per le aree urbane di valorizzazione commerciale, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.14/99 come individuate nella Tav. 7.1 del presente piano.

ART. 14 - PIANI DI RECUPERO

1. Nell'ambito delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, individuate ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.10.1978, n. 457, il P.R.G. si attua mediante Piani di Recupero formati ai sensi del Titolo IV della citata Legge 457/78 e della L.R. 16 febbraio 1989, n. 6.
2. Il rilascio delle concessioni relative ad interventi edilizi su immobili compresi entro comparti sottoposti a Piani di Recupero, e subordinato all'approvazione degli stessi da parte del Consiglio Comunale.
3. In conformità all'art. 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457, la formazione del Piano di recupero può essere promossa per iniziativa privata dei proprietari rappresentati, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.
4. Per quanto concerne le procedure non regolate dal sopracitato titolo IV della Legge 457/78, si applicano i primi quattro commi dell'art. 21 della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e successive modificazioni, in analogia con la formazione, approvazione ed efficacia del Piano Particolareggiato.

ART. 15 - PIANI DI SVILUPPO AZIENDALE ED INTERAZIENDALE (P.S.A.)

- 1) Il Piano di sviluppo Aziendale e Interaziendale (P.S.A) rappresenta uno strumento di intervento nelle zone agricole, atto a garantire la necessaria coerenza nel rapporto fra attività produttiva agricola e le corrispondenti esigenze di natura edilizia.
- 2) Esso si applica in conformità alla Legge Regionale 5.5.1977, n. 18 e secondo i criteri indicati all'art. 40 della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e successive modificazioni.
- 3) I Piani di Sviluppo Aziendale (P.S.A.), vengono predisposti ai sensi della Legge Regionale n. 18/1977 in esecuzione della Legge n. 153. 1975, ai fini dell'attuazione delle direttive del Consiglio della Comunità Europea per la riforma dell'Agricoltura e del Piano di Sviluppo Agricolo vigente.
- 4) La competenza sui P.S.A. è dell'Amministrazione Provinciale sentito il parere del Consiglio dei Produttori e Lavoratori Agricoli.
- 5) Fatte salve le procedure di cui alla L.R. n. 18.77, possono presentare P.S.A. gli imprenditori agricoli a titolo principale, le aziende agricole cooperative e le associazioni di imprenditori agricoli (semprechè i soci abbiano la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale) che intendono usufruire dei benefici dell'attuazione delle direttive comunitarie, e perciò che si impegnino alla tenuta della contabilità aziendale ai sensi di legge, e che dimostrino che l'azienda agricola può essere messa in grado di raggiungere il reddito di obiettivo.
- 6) Il parere del Consiglio di Produttori e Lavoratori Agricoli e la successiva approvazione del Comitato Provinciale, sono prevalentemente motivati da considerazioni inerenti:
 - a) la coerenza del P.S.A. in rapporto agli obiettivi del Piano di Sviluppo Agricolo, se vigente;
 - b) le effettive esigenze aziendali in rapporto ai problemi delle produzioni agricole, della produttività aziendale e delle tecniche agronomiche utilizzate;
 - c) la correttezza e l'essenzialità dell'uso del patrimonio edilizio, sia esistente che di progetto;
 - d) la efficacia delle tecniche adottate per la eliminazione di ogni eventuale forma di inquinamento e di ogni eventuale spreco o uso irrazionale delle risorse naturali.
- 7) Il P.S.A. deve contenere i seguenti elementi:
 - a) documentazione sulla qualifica del richiedente, sulla proprietà, sulla ragione sociale e sulla forma di conduzione dell'azienda;
 - b) planimetria, elenchi e certificati catastali di tutti gli immobili (terreni e fabbricati) facenti parte dell'azienda, nonché documentazione sulle eventuali servitù prediali;
 - c) dimostrazione della reale disponibilità, nei tempi utili, dei terreni che si intendono acquistare o con i quali si intende ampliare la superficie agricola;
 - d) descrizione degli indirizzi colturali e produttivi dell'azienda, con indicazione del riparto colturale per i singoli appezzamenti e delle infrastrutture tecniche e di servizio;
 - e) descrizione della consistenza occupazionale dell'azienda, con indicazione dettagliata delle qualifiche degli occupanti a tempo pieno ed a tempo parziale, nonché degli occupanti già residenti sui fondi;
 - f) relazione sull'attività della azienda, con indicazione dettagliata delle produzioni, specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o ad altre forme associative;
 - g) programma di ristrutturazione e di sviluppo dell'azienda, con indicazione delle scelte colturali e produttive, delle previsioni occupazionali, delle linee di commercializzazione dei prodotti, delle soluzioni tecniche adottate, delle opere necessarie, e con la dimostrazione della possibilità di raggiungimento del reddito d'obiettivo, rapportato alle caratteristiche aziendali;
 - h) progetto edilizio delle opere necessarie, comprendente descrizione, dimensioni e destinazioni d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli da sottoporre ad operazione di ripristino e di ristrutturazione, di quelli da demolire e di quelli da costruire, nonché descrizione dimensione e destinazione d'uso degli spazi inedificati di pertinenza;
 - i) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede la concessione edilizia;
 - j) programma degli investimenti e piano dei finanziamenti. E inoltre, ove del caso, i seguenti elementi:
 - k) atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, nei casi in cui siano state concentrate possibilità edificatorie derivanti da

- appezzamenti aziendali ricadenti in territorio di Comuni diversi, purché limitrofi;
- l) piano di smaltimento di liquami ai sensi della apposita disciplina allegata alle presenti Norme.
- 8) Quando il P.S.A. comporta l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredato dai progetti edilizi redatti nelle forme richieste per il rilascio delle concessioni, ed in particolare deve contenere il rilievo dello stato di fatto inerente, oltre che agli edifici, anche alle infrastrutture, ai canali, alle alberature, e ad ogni altro elemento connotativo della zona di intervento. quando il P.S.A. comporta l'esecuzione di opere edilizie di dimensioni eccedenti i limiti previsti dalle Norme di Zona, i progetti edilizi devono essere corredati da una esauriente relazione che serve a motivare analiticamente le ragioni tecniche e le finalità produttive per le quali risulta indispensabile il superamento di detti limiti.
- 9) In nessun caso i vincoli di cui al Piano Territoriale Paesistico regionale, i vincoli di cui alla Legge 1089/39, nonché le Norme di tutela ambientale e paesaggistica disposte su fabbricati e spazi circostanti di cui al presente P.R.G. possono essere modificati dal P.S.A.
- 10) Quando il P.S.A., agli effetti delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione delle presenti Norme preveda un superamento degli indici ad uno o più appezzamenti sui quali si concentrano gli interventi edilizi previsti dal Piano stesso, tutti i terreni in proprietà dell'Azienda, anche se disgiunti, e non direttamente interessati agli interventi edificatori, restano vincolati ad inedificabilità anche in caso di frazionamento successivo.
- 11) Tale vincolo è sancito da apposito atto unilaterale d'obbligo trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari, corredato dalle planimetrie catastali recanti l'indicazione delle particelle vincolate, ed allegato in copia, sia alla concessione edilizia che al Piano di Sviluppo Aziendale.
- 12) Il Piano di Sviluppo Aziendale ha validità per un periodo di 6 anni a decorrere dalla data di approvazione da parte dell'Ente Provinciale.
- 13) Per tutto il periodo di validità il P.S.A. è vincolante per l'Azienda e questa non potrà richiedere concessioni edilizie che non siano in conformità a quanto previsto nel P.S.A. approvato. Gli interventi edilizi di recupero dell'esistente e/o di nuova costruzione di fabbricati funzionali alle attività e produzioni agricole, dovranno essere realizzati contestualmente alle migliorie aziendali previste nel Piano di Sviluppo.
- 14) Al rilascio delle autorizzazioni di abitabilità e/o agibilità degli edifici dovrà essere verificato lo stato di attuazione dei programmi di miglioramento fondiario dell'azienda agricola..
- 15) Qualora il programma di attuazione del P.S.A. non avvenga con la necessaria contestualità sia in ambito edilizio che in ambito fondiario, i fabbricati oggetto di intervento non potranno essere utilizzati.

ART. 16 - ATTUAZIONE PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

- 1) Gli interventi edilizi diretti costituiscono attuazione degli interventi urbanistici preventivi di cui agli art. 10 - 11 ovvero, ove ciò sia previsto o consentito dalle presenti Norme, in esecuzione diretta delle previsioni del P.R.G.
- 2) Gli interventi diretti si applicano di norma attraverso:
 - a) concessione onerosa, ai sensi degli art. 27 e 28 della L.R. 47.78 e successive modificazioni;
 - b) concessione convenzionata, ai sensi degli art. 27 e 29 della L.R. 47.78 e successive modificazioni;
 - c) concessione gratuita, ai sensi degli art. 27 e 30 della L.R. 47.78 e successive modificazioni;
 - d) autorizzazione edilizia, ai sensi degli art. 42 e 43 della L.R. 47.78 e successive modificazioni e dell'art. 2 della L.R. 46.88;
 - e) dichiarazione relativa ad opere interne, di cui all'art. 26 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;
 - f) accertamento di conformità per opere di competenze dello Stato di cui all'art. 61 del DPR 24 luglio 1977, n. 616.

ART. 17 - EDIFICI PREESISTENTI E NORME DI ZONA

1. Gli edifici preesistenti dalla data di adozione del presente P.R.G. sono sottoposti alle successive Norme di Zona, sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso che i criteri e le modalità di intervento, nonché alle eventuali specifiche prescrizioni delle discipline speciali adottate, anche in seguito, come parte integrante del presente P.R.G.
2. Sono considerati conformi alle Norme del presente P.R.G. gli edifici con destinazione d'uso conforme alle Norme di Zona e consistenza, espressa in Superficie Utile, minore o uguale a quella prevista dalle rispettive Norme di Zona.
3. Gli edifici preesistenti che risultassero in contrasto con le prescrizioni del presente P.R.G., in mancanza di Piani Particolareggiati, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, purché realizzati sulla base di regolare concessione o licenza edilizia compresa la concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47.85.
4. Gli edifici in totale contrasto con le Norme di Zona, nonché difformi per sola consistenza (SU) o per la sola destinazione d'uso in essere, sono tuttavia suscettibili esclusivamente di interventi di completo adeguamento alle prescrizioni di zona.
5. Possono in ogni caso essere consentite, anche in pendenza di tali interventi, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai fini di adeguamento igienico-statico e tecnologico, opere interne di adeguamento (funzionale e opere provvisoriale), salvo maggiori limitazioni espressamente indicate dalle Norme di Zona e specifiche discipline particolareggiate in vigore.
6. Per i soli fabbricati legalizzati a seguito di intervenuta concessione in sanatoria rilasciata ai sensi della Legge 28/2/1985 n. 47 e successive modificazioni, qualora i fabbricati stessi siano classificati in zona omogenea B nelle tavole del presente P.R.G. e le destinazioni in essere contemplino quote di attività complementari alla residenza superiori a quelle ammesse dalle presenti Norme, sono consentiti ulteriori cambi di destinazione d'uso, anche inerenti l'intera superficie utilizzata per le citate attività complementari, a condizione che l'attività prevista rientri fra quelle ammesse nelle zone omogenee B e a condizione che la consistenza complessiva del fabbricato possa essere ricondotta nell'ambito della superficie totale ammessa applicando alla superficie del lotto l'indice fondiario di zona.
7. Per gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente la destinazione d'uso e la superficie utile ricostruibile dovranno adeguarsi alle relative prescrizioni di zona, salvo specifiche disposizioni contenute nelle presenti Norme.
8. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria agli effetti del presente articolo sono quelli definiti dagli art. 42 e 43 della L.R. 47.1978 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 18 - DESTINAZIONI D'USO

1. La destinazione d'uso dei suoli e di ciascuna unità immobiliare dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e negli interventi urbanistici preventivi e deve essere conforme alle prescrizioni delle presenti norme.
2. Qualsiasi variazione della destinazione d'uso (quando ammessa perché compatibile con le prescrizioni di zona) anche qualora non comporti trasformazioni edilizie, è subordinata a concessione o autorizzazione ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 8.11.1988, n. 46 e alla cessione degli standards pubblici secondo le indicazioni di cui all'art. 46 della L.R. n. 47.1978.
3. L'uso in atto può essere modificato solo per renderlo conforme alle destinazioni d'uso stabilite dal presente P.R.G. nelle diverse zone omogenee.
4. Ai sensi di quanto disposto al comma quarto dell'art. 2 della L.R. 46.88, si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per più del 30% della superficie utile dell'unità stessa o comunque con modificazione superiore al 20 mq. di SU per unità immobiliare.

ART. 19 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DELLE UNITA' DI INTERVENTO

1. Dalla data di adozione del presente P.R.G., l'utilizzazione totale degli indici fondiari corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di costruzione sulle superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
2. La superficie minima di intervento, nei casi in cui essa è fissata dalle presenti Norme, può essere costituita anche da più proprietà; in tal caso l'autorizzazione al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata o la concessione edilizia, saranno subordinate alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trasciversi alla conservatoria dei Registri Immobiliari.
3. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la superficie utile delle costruzioni esistenti la porzione di area che a queste rimane asservita non deve superare gli indici che competono, secondo le presenti Norme, alla zona oggetto di intervento.
4. A tale scopo, presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia, autenticata dal Sindaco della cartografia dello stato di fatto del territorio comunale alla data di adozione del presente P.R.G. che viene mantenuta aggiornata dall'Ufficio steso sulla base degli interventi realizzati.
5. All'atto della presentazione della domanda di concessione, i progettisti dovranno allegare copia della suddetta cartografia con precisa annotazione delle opere progettate e individuazione grafica delle aree sulle quali è stata computata la superficie fondiaria (SF) relativa all'applicazione dei parametri di zona, nel caso di interventi per usi agricoli delle superfici aziendali di pertinenza.
6. Tali indicazioni saranno trasferite a cura dell'Ufficio tecnico sull'apposita cartografia ufficiale sopra descritta.
7. A lavori ultimati, sugli edifici e sulle aree interessate viene apposta una specifica annotazione con grafia indelebile, utilizzando il tipo mappale presentato all'U.T.E. in presenza del titolare della concessione o del professionista incaricato.
8. La cartografia suddetta ha valore per il diniego della concessione qualora siano richieste nuove costruzioni i cui indici urbanistici vengano computati su aree già utilizzate per costruzioni realizzate in precedenza.

CAPO III - OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 20 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione si suddividono in opere di urbanizzazione primaria ed opere di urbanizzazione secondaria.
2. Le opere di urbanizzazione, ai fini della gestione urbanistica comunale e dell'applicazione delle presenti Norme sono quelle classificate all'art. 31 della Legge Regionale 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni.

ART. 21 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 1) Il rilascio della Concessione Edilizia è sempre subordinato alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, nei termini previsti dal presente articolo o alla previsione di una loro realizzazione da parte dei proprietari prima dell'ultimazione dei lavori.
- 2) I parcheggi pubblici ed i verdi pubblici di urbanizzazione primaria devono garantire nel complesso la cessione di aree nelle quantità minime definite dall'art. 46 della L.R. 47/1978.
- 3) Per ciascun tipo di nuovo insediamento previsto dal P.R.G. l'area edificabile si considera servita da opere di urbanizzazione primaria quando è verificata l'esistenza di :
 - a) strada asfaltata connessa con continuità alla rete di strade e servizi esistenti, della sezione carrabile minima di m. 6,00 e comunque non inferiore alle previsioni grafiche del P.R.G.,
 - b) fognature bianche e nere,
 - c) acquedotto,
 - d) gas (ove esiste la rete urbana),
 - e) rete elettrica, forza motrice,
 - f) telefono,
 - g) rete di illuminazione stradale connessa con continuità a quella urbana,
 - h) spazi di sosta o parcheggio pubblico, (definiti P1) spazi di verde, da realizzare in prossimità dell'insediamento o nell'ambito del quartiere nelle quantità fissate dalle singole Norme di Zona.
- 4) Sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.
- 5) In tutto il territorio agricolo il rilascio di concessioni edilizie è comunque subordinato, ai sensi della Legge n. 10.1977, all'esistenza delle opere di urbanizzazione e/o al pagamento dei relativi oneri.
- 6) Un insediamento agricolo si considera dotato di opere di urbanizzazione primaria quando sussistono almeno le seguenti condizioni:
 - a) collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile pavimentata e dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche, con sezione di almeno ml. 3;
 - b) collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica;
 - c) collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero, in mancanza, di adeguato sistema di raccolta delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili, in conformità alle prescrizioni del vigente Regolamento Comunale d'Igiene e di Fognatura;
 - d) adeguato sistema di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque di rifiuto provenienti da scarichi di processo di insediamenti produttivi, in conformità alle prescrizioni delle presenti Norme;
 - e) collegamento alla rete di distribuzione idrica, ovvero, in mancanza, di adeguato pozzo per uso domestico di cui sia garantita la potabilità.
- 7) Per i casi in cui sono dovuti, a seconda del tipo di intervento, l'entità degli oneri di urbanizzazione nonché quelli per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelli necessari alla sistemazione dei luoghi ove ne siano state alterate le caratteristiche, risulta quella stabilita dall'apposita deliberazione comunale, per la classe di appartenenza del Comune, in conformità alle relative Tabelle Parametriche Regionali disposte in attuazione dell'art. 5 della legge n. 10/77.
- 8) Ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 10/1977 con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione e quelle per lo smaltimento dei rifiuti e la sistemazione dei terreni a scomputo parziale o totale delle quote dei relativi oneri dovuti.
- 9) Le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi gassosi, prodotti da insediamenti industriali od artigianali e quelli di cui al punto d) dell'art. 24 della Legge Regionale 7.12.1978 n. 47, non possono essere in alcun caso considerate di urbanizzazione generale.
- 10) Per esse è dovuto un contributo di concessione ai sensi del primo comma dell'art. 10 della Legge

22.1.1971 n. 10, sia nel caso in cui siano al servizio dell'intero insediamento, sia come impianti necessari al singolo processo produttivo, qualora interessino un unico impianto produttivo.

- 11) In tutti i casi in cui sia previsto l'intervento urbanistico preventivo e in tutti gli altri casi in cui sia richiesto dalle presenti Norme, le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale ad avvenuto collaudo delle opere stesse.

ART. 22 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E STANDARDS URBANISTICI

1. Le opere di urbanizzazione secondaria vanno realizzate sulle aree a ciò riservate dal P.R.G. in attuazione di quanto previsto dall'art. 46 della L.R. 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. I parcheggi pubblici ed i verdi pubblici di urbanizzazione secondaria devono garantire nel complesso la cessione di aree nelle quantità minime definite dall'art. 46 della L.R. 47.1978.
3. Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono:
 - gli asili nido e le scuole materne;
 - le scuole dell'obbligo;
 - le delegazioni comunali;
 - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere o di frazione;
 - gli spazi pubblici attrezzati a parco o per lo sport;
 - i parcheggi pubblici (definiti P2), ivi comprese le eventuali strutture in elevazione per parcheggi di uso pubblico a pagamento; nelle zone ad intervento urbanistico preventivo, le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria in rapporto ad ogni abitante insediato o da insediare, o in rapporto ad altri parametri indicati dalle presenti Norme sulla base degli appositi standards urbanistici, i parcheggi P2 vanno realizzati e ceduti dai proprietari secondo quanto indicato nelle modalità di attuazione previste per tali aree.
4. Lo standard urbanistico, e le corrispondenti aree da cedere risultano definiti dalle singole Norme di Zona.

CAPO IV - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 23 - DESCRIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

1. Le Norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale fanno riferimento ai seguenti indici:

A) St = Superficie territoriale

per superficie territoriale (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale It e Ut), si intende un'area a destinazione omogenea di zona non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto 5), comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

B) Sf = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria If e Uf) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento, fatti salvi i lotti di completamento esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.;

C) S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria

La superficie per opere di urbanizzazione primaria è rappresentata dall'estensione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere elencate all'Art. 21 e precisamente:

- le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono e illuminazione pubblica;
- superfici destinate a spazi verdi primari, non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968. Tale superficie viene determinata in sede di intervento urbanistico preventivo o in sede di intervento edilizio diretto nei casi previsti dalle presenti norme. Dopo la realizzazione e il collaudo, le opere di U1 e le aree relative vanno cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione o nella concessione.

D) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria è data dall'estensione delle aree per:

- gli asili e le scuole materne;
- le scuole d'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- i parcheggi pubblici (P2).

La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria, nel caso di intervento urbanistico preventivo, è determinato dalle presenti Norme per ciascuna zona omogenea e per ogni intervento. La superficie per opere di urbanizzazione secondaria deve essere ceduta al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione allegata allo strumento urbanistico preventivo.

E) Sm = SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:

Area minima richiesta dalle Norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti. Non possono essere approvati piani urbanistici attuativi che investano solo una porzione delle singole unità di zone territoriali omogenee qualora la porzione di zona omogenea residua risulti inferiore alla superficie minima di intervento fissato dalle presenti norme. La superficie minima di

intervento per i piani urbanistici preventivi è di norma individuata graficamente dalle tavole del P.R.G. con apposito contorno che individua comparti di intervento ai fini dell'attuazione del Piano.

F) Sc = SUPERFICIE COPERTA:

area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, bow windows compresi, escluse le parti aggettanti esterne alle murature perimetrali, per uno sbalzo non superiore a mt. 1,50 dal filo muro, bow-windows compresi.

G) V = VOLUME:

la somma delle superfici utili (vedi definizione) di ogni piano per l'altezza convenzionale di ml. 3,00 ovvero per l'altezza reale qualora questa sia superiore a ml. 3,00, da pavimento a pavimento; nel caso di sottotetti costituenti superficie utile il volume è dato dal prodotto della Su per l'altezza media reale, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura;

H) Su = SUPERFICIE UTILE: (Nota: SUPERATO DALL'APPROVAZIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE)

è la superficie ammessa dalle presenti norme per l'attuazione del P.R.G. nelle diverse zone; essa corrisponde in ogni caso al prodotto $U_t \times S_t$ oppure $U_f \times S_f$, a seconda che si tratti di intervento urbanistico preventivo o di intervento edilizio diretto; tale superficie viene computata nel modo seguente:

- A) in tutti i tipi di edilizia, residenziale e non, fatta esclusione per l'edilizia di cui al successivo punto b), la superficie utile è data dalla somma delle superfici lorde (cioè comprensive di muri interni ed esterni) di tutti i piani del fabbricato fuori ed entro terra, compresi:
- le scale interne, i pianerottoli, i vani ascensore compresi tra due piani abitabili;
 - le canne di ventilazione;
 - bow-windows o corpi a sbalzo chiusi e coperti;
 - le superfici destinate a servizi (autorimesse, cantine, lavanderie, centrali tecnologiche, centrali termiche, porticati ad uso privato) per la parte eccedente i 60 mq. per alloggio e/o il 50% della S.U. di progetto. Quando questi servizi vengono realizzati in un corpo di fabbrica staccato dal fabbricato principale, i vani utili così ricavati devono avere un'altezza massima di mt. 2.50 per essere detratti dal conteggio della Su.
 - la superficie dei locali in sottotetto quando l'altezza media è superiore a m. 1,70 esclusi i sottotetti di edifici esistenti che non potranno avere altezza media superiore a m. 2,00
 - i locali abitabili con altezza superiore a mt. 5.50 verranno conteggiati due volte ai fini del calcolo della Su.
 - dal computo della superficie utile sono comunque esclusi:
 - gli spazi porticati aperti di uso pubblico o privato;
 - i balconi e le logge aperti, i terrazzi;
 - le superfici destinate a servizi (autorimesse, cantine, lavanderie, centrali tecnologiche, porticati ad uso privato, centrali termiche) fino ad un massimo di mq. 60 per alloggio e comunque entro il 50% della Su di progetto. Quando questi servizi vengono realizzati in un corpo di fabbrica staccato dal fabbricato principale, i vani utili così ricavati devono avere un'altezza massima di mt. 2,50 per essere detratti dal conteggio della Su;
 - i piani terra di edifici esistenti di altezza massima m. 2,50;
 - la superficie dei locali in sottotetto quando l'altezza media è inferiore a mt. 1,70 per i nuovi fabbricati e a m. 2,0 per gli edifici esistenti;
- B) negli edifici adibiti ad attività produttive e alberghiere, negli edifici destinati al commercio all'ingrosso e ai trasporti, la superficie utile è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra. Nelle suddette superfici vanno inclusi:
- le scale interne, i pianerottoli, i vani ascensori compresi fra due piani utili;
 - i locali destinati a magazzino, deposito archivio compresi i soppalchi, i locali destinati al personale di servizio e di custodia nonché i locali adibiti ad uffici funzionali all'esercizio dell'impresa.
 - Dalla superficie utile sono escluse le sole superfici relative agli impianti igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento e/o trattamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne. Sono infine escluse dal computo della Su anche le pensiline e le tettoie aperte. In nessun caso l'insieme delle superfici accessorie escluse dal conteggio della Su di cui al precedente punto b) potrà superare il 30% della Su medesima.

l) Q = RAPPORTO DI MASSIMA:

rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria riferito a tutte le opere edificate;

It = INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE:

definisce il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

m) If = INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA:

definisce il volume massimo, in mc, costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria SF;

n) Ut = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE:

definisce la superficie utile massima, in mq., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St.

o) Uf = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA:

definisce la superficie utile massima, in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

p) VI = INDICE DI VISUALE LIBERA:

è il rapporto tra la distanza dei vari fronti del fabbricato dai confini di proprietà, dai cigli stradali, dal vertice di visuale libera di fronti di altri edifici e le altezze dai fronti stessi.

q) Hf = ALTEZZA DI CIASCUN FRONTE DI FABBRICATO:

l'altezza di ciascun fronte di un fabbricato si misura come differenza tra la più bassa delle due quote:

- media del marciapiede o del terreno;
- piano di calpestio del piano terreno;
- la più alta delle due quote;
- soffitto dell'ultimo piano abitabile, sia orizzontale che inclinato, in questo caso calcolata nel punto medio;
- bordo superiore della linea di gronda o media dell'inclinata delle coperture.

L'altezza dei fronti si calcola al fine dell'applicazione del criterio di visuale libera e del calcolo dell'altezza del fabbricato.

r) H = ALTEZZA DEL FABBRICATO:

è la media delle altezze delle varie fronti; sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnologici quali: tralicci per le linee elettriche, torri piezometriche e per telecomunicazioni, ciminiere e vani extracorsa degli ascensori l'altezza del fabbricato serve per verificare la corrispondenza del progetto alla tipologia edilizia predeterminata, per ogni zona omogenea, dalle norme di P.R.G.

ART. 24 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1. Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale (It e Ut) si applicano, nei casi di intervento urbanistico preventivo, di cui agli art. 10 e 11 delle presenti Norme.
2. Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano, per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi, sia nel caso di intervento diretto.
3. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto.
4. Negli strumenti di intervento urbanistico preventivo, dovrà essere indicato l'indice di fabbricabilità fondiaria dei singoli lotti, in modo che la cubatura risultante dall'applicazione degli indici fondiari alla superficie dei lotti non risulti superiore alla cubatura risultante dall'applicazione degli indici alla superficie totale della zona interessata.
5. Nel caso di intervento diretto, la superficie Sf corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico e al lordo della superficie eventualmente da destinare a parcheggio di tipo P1 di cui al successivo Art. 25.
6. l'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità ed utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse, tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
7. qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare venga frazionata allo scopo di costruire lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

ART. 25 - PARCHEGGI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (P1)

1. In tutti gli interventi di nuova edificazione, di modifica di destinazione d'uso e di ampliamento di edifici esistenti vanno reperite le quantità di parcheggi pubblici prescritte per ciascuna zona omogenea dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione come quota parte delle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere cedute al Comune in sede di convenzionamento degli interventi edificatori secondo lo schema organizzativo e distributivo riportato nelle Tavole di azionamento del P.R.G..
3. Per le zone edificabili attraverso concessione edilizia diretta è consentita l'individuazione di aree di parcheggio di urbanizzazione primaria di proprietà privata ma di uso pubblico (con servitù trascritta).
4. Le caratteristiche tecniche delle aree di parcheggio di urbanizzazione primaria dovranno essere illustrate nei progetti di intervento e corrispondere alle prescrizioni specifiche impartite dal Comune in sede di rilascio delle concessioni.
5. Le aree per gli spazi di parcheggio di tipo P1 non potranno essere recintate e dovranno essere ubicate in modo da non intralciare viabilità e percorsi pedonali.
6. Per tutti gli edifici, le attrezzature, gli impianti di norma adibiti ad usi collettivi e di spettacolo pubblico, il Comune, su parere conforme della Commissione Edilizia, può richiedere in sede di convenzionamento o di rilascio delle concessioni, quantità di parcheggio pubblico superiori a quelle previste delle norme di zona quando sussistono fondati motivi di inadeguatezza dei parametri sopra riportati, sia in rapporto alla affluenza delle persone, sia in rapporto alle condizioni generali di dotazione dei centri urbanizzati ed in particolare delle zone limitrofe all'intervento.
7. I parcheggi di urbanizzazione primaria non comportano vincolo per l'applicazione delle distanze dai confini di zona.

ART. 26 - PARCHEGGI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (P2)

- 1) Integrano i parcheggi di urbanizzazione primaria ai fini di completare organicamente il sistema delle aree di sosta funzionali alla corretta organizzazione urbana.
- 2) Esse sono individuati graficamente nelle tavole di P.R.G. nell'ambito dell'aggregato urbano esistente, mentre in tutte le aree di nuovo insediamento sono prescritti, per quantità, dalle singole norme di zona (realizzazione e cessione da parte dei soggetti attuatori degli strumenti urbanistici preventivi).
- 3) Ferme restando le quantità prescritte per le diverse zone, eventuali indicazioni grafiche riportate dalle tavole del P.R.G. nell'ambito dei comparti obbligatori di attuazione, hanno valore orientativo per la redazione dei Piani Particolareggiati che dovranno essere predisposti.
- 4) I parcheggi di urbanizzazione secondaria non comportano vincolo per l'applicazione delle distanze dai confini di zona.

ART. 27 - PARCHEGGI PRIVATI INERENTI LE COSTRUZIONI E AUTORIMESSE DI USO PRIVATO (P3)

1. A norma dell'art. 18 della Legge 6.8.1967 n. 765, dell'art. 2 della Legge 122/89 ed in particolare dell'art. 37 della Legge Regionale 47/78 modificata, in tutti gli interventi di nuova edificazione, di recupero, di ristrutturazione e/o ampliamento degli edifici esistenti, con esclusione di quelli assoggettati a restauro o a risanamento conservativo e di quelli ricadenti nella zona omogenea A (centro storico), è richiesta un'adeguata dotazione di autorimesse.
2. Gli spazi pavimentati scoperti per la sosta degli autoveicoli sono ammessi internamente ai lotti residenziali solo se è garantita una quantità di aree permeabili sistemate a verde almeno pari al 30% della Superficie Fondiaria.
3. In tutti gli interventi di nuova edificazione, negli interventi di recupero, di ristrutturazione e/o ampliamento di costruzioni esistenti ricadenti nelle zone omogenee B, C, D, E, F, G, di cui agli art. 37 - 38 - 39 - 40 - 41 della Legge Regionale 47/8 modificata, con esclusione dei soli edifici assoggettati a restauro o a risanamento conservativo, è obbligatoria una dotazione di autorimesse o posti auto scoperti contenuta entro i limiti fissati dall'art. 5 delle presenti Norme, per ciascun uso urbano del territorio.
4. Nel caso di lotti edificati alla data di adozione del presente P.R.G. e sprovvisti di autorimesse, ovvero dotati in misura inferiore ad un posto macchina per alloggio, è ammessa la costruzione di nuove autorimesse fino a un massimo di 40 mq. per alloggio osservando i limiti di distanza dalle strade, dai confini di proprietà e di zona ed i limiti di visuale libera specificati per ciascuna zona omogenea nei successivi articoli delle presenti norme.
5. Il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale, può comunque vietare la costruzione di autorimesse esterne ai corpi di fabbrica esistenti alla data di adozione del P.R.G. in tutti i casi in cui si ravvisi l'inopportunità dell'intervento sia sotto il profilo tipologico architettonico, sia sotto il profilo del corretto inserimento dei manufatti nel contesto urbanizzato.

ART. 27 bis - PARCHEGGI DI PERTINENZA ALLE STRUTTURE COMMERCIALI (P3)

1. Per tutti i nuovi insediamenti commerciali o per gli interventi di cambio d'uso dovrà essere assicurata una dotazione di parcheggi di pertinenza distinta per tipo di funzione insediata.
2. Per gli esercizi e le strutture di commercio all'ingrosso è prescritta la dotazione minima di parcheggi di pertinenza (in aggiunta ai parcheggi di P1 e P2) pari a 40 mq/100 mq di SU; tale superficie potrà essere tradotta in posti auto assegnando a ciascun posto auto 25 mq di superficie e arrotondando per eccesso.
3. Per gli esercizi e le strutture di commercio al dettaglio sono da rispettare le prescrizioni specifiche, di seguito indicate, in riferimento alla L.R. 14/99 ed alla Deliberazione di Consiglio Regionale n. 1253/99.
4. Per gli esercizi di vicinato è richiesta la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale nella zona in cui l'esercizio ricade; tale dotazione si somma a quella prevista per la residenza.
5. Per le medie e grandi strutture di vendita sono prescritte le seguenti dotazioni minime di parcheggi di pertinenza (in aggiunta ai parcheggi di P1 e P2):

Per Superfici di vendita	Alimentari	Non alimentari
Fino a 400 mq	1 p.a. ogni 30 mq	1 p.a. ogni 40 mq
Da 400 a 800 mq	1 p.a. ogni 18 mq	1 p.a. ogni 25 mq
Da 800 a 1500 mq	1 p.a. ogni 13 mq	1 p.a. ogni 20 mq
Oltre 1500 mq	1 p.a. ogni 8 mq	1 p.a. ogni 16 mq

6. I parcheggi di pertinenza di un esercizio commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Devono pertanto essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di eventuali recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere operanti solo nei giorni e nelle ore di chiusura al pubblico.
7. I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree destinate a verde pubblico di standard, senza sovrapposizioni, collegate alle strutture di vendita con percorsi pedonali protetti (marciapiede o attraversamenti segnalati) e privi di barriere architettoniche.
8. Ai fini dell'applicazione delle dotazioni di cui al punto 2, nel caso di esercizi che vendono contemporaneamente prodotti alimentari e non alimentari, si applicano i parametri riferiti agli esercizi del settore alimentare, tranne che la superficie di vendita del settore alimentare non sia inferiore al 3% di quella complessiva.
9. Per i centri commerciali la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi di vendita di prodotti alimentari e la superficie di vendita di prodotti non alimentari ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi dei punti precedenti.
10. Nel caso di centri commerciali o complessi commerciali di vicinato, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, terziario, attività ricreative etc.) nella misura prevista dalla presenti Norme.
11. Nel caso che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse, sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità prescritte.
12. Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento ed alla riqualificazione della rete commerciale esistente, potranno essere ammesse, su parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, dotazioni di parcheggi inferiori a quelle sopra descritte nei seguenti casi:
 - nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n.14/99, purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia ed al cambio d'uso. Restano invariate pertanto le dotazioni sopra descritte negli interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione;
 - nel caso di interventi di ristrutturazione o ampliamento di strutture di vendita preesistenti, nel limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita;
 - nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato, purché nell'ambito delle zone "A" e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia ed al recupero di edifici preesistenti.
13. Nei suddetti casi è possibile la "monetizzazione" parziale o totale delle dotazioni prescritte, nel rispetto dei limiti e condizioni della legislazione regionale in materia; è consentita, in alternativa, la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità pedonale, per un valore economico equivalente, a carico dei proponenti.
14. In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti auto, per le strutture di vendita medie e grandi, è prescritta un'adeguata dotazione di posti per cicli e motocicli.

ART. 28 - DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA', DI ZONA OMOGENEA, DA EDIFICI PROSPICIENTI, DALLE STRADE.

1. Nelle norme delle singole zone territoriali omogenee, sono stabilite le prescrizioni specifiche da rispettare nelle rispettive zone.
Le distanze si definiscono:
 - **D1** = Distanza dai confini di proprietà
 - **D2** = Distanza dai confini di zona;
 - **D3** = Distanza dagli edifici prospicienti.
2. La distanza da ogni edificio si misura a partire dalla sagoma rappresentata dalla superficie coperta (sc) del medesimo, così come definita dall'art. 23.
3. Le Norme di zona recano prescrizioni relative alle distanze minime; nel caso in cui tali norme non prevedano prescrizioni di distanza minima si applicano i minimi indicati ai commi successivi.
4. **DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' D1:**
 - per gli interventi di recupero di cui all'art. 29 punti R.1, R.2, R. 3.1, R.5, R.6, si mantengono le distanze preesistenti;
 - per gli interventi di recupero comportati modifiche planimetriche e/o altimetriche di sagoma si rispettano le seguenti distanze:
 - nei casi di ampliamenti e/o sopraelevazioni di fabbricati esistenti posti a distanza dal confine di proprietà inferiore a quella derivante dalla applicazione del criterio di visuale libera, è ammesso l'accordo fra i proprietari per la costituzione di una servitù di inedificabilità, su una zona del fondo servente, per una profondità almeno pari a tale minore distanza. Tale servitù, da trascrivere nel registro immobiliare, non potrà essere estinta che all'avvenuta demolizione del fabbricato asservito. All'atto della richiesta di concessione edilizia è consentito allegare un accordo preliminare sottoscritto dalla parte concedente; l'atto perfezionato dovrà essere fornito prima del rilascio;
 - in tutti gli altri casi di ampliamento e/o sopraelevazione si applica il criterio di visuale libera.
 - Per gli interventi di nuova costruzione mt. 5;
5. Tale norma di distanza dai confini di proprietà relativa agli interventi di nuova costruzione soprarichiamati, si applica a pareti finestrate e non finestrate, e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio.
6. E' ammessa la costruzione in aderenza rispetto ad edificio preesistente costruito a confine; è ammessa altresì la costruzione in aderenza tra nuovi edifici su lotti confinanti, purché l'intervento sia oggetto di pre-progetto unitario sottoscritto dalle parti interessate. E' ammessa altresì la costruzione in aderenza relativa a due nuovi edifici su lotti confinanti purché l'intervento sia oggetto di una unica richiesta di concessione, relativa ad un progetto unitario.
7. **DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA D2:**
 - per gli interventi di recupero dell'art. 29 punti R.1, R.2, R.3.1, R.5, R.6, si mantengono le distanze preesistenti.
 - per gli interventi di recupero comportanti modifiche planimetriche e/o altimetriche di sagoma si rispettano le seguenti distanze:
 - in caso di sopraelevazione che non comporti la realizzazione di pareti finestrate sul lato prospettante il confine di zona, sono fatte salve le distanze preesistenti;
 - in caso di ampliamento o sopraelevazione che comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di zona, mt. 5,00.
 - per gli interventi di nuova costruzione mt. 5,00.
8. Tale norma di distanza dai confini di zona è relativa agli interventi di nuova costruzione

soprarichiamati; si applica a pareti finestrate e non finestrate, e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio.

9. Per confini di zona si intendono confini che separano zone territoriali omogenee diverse di cui al Titolo II, senza tener conto dei confini delle specifiche sottozone in cui le prime sono suddivise.
10. La distanza dai confini di zona non si applica nei confronti delle zone di rispetto stradale e cimiteriali e delle zone di rispetto dei corsi d'acqua.
11. Qualora le distanze tra fabbricati, fra i quali sia interposta una strada, computate come al punto D2, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa:
 - per le nuove costruzioni industriali, si applica una distanza minima di mt. 10.

12. DISTANZE TRA EDIFICI D3:

- a) Per gli interventi di recupero di cui all'art.29_punti R1,R2,R3.1,R.,R.6, si mantengono le distanze preesistenti.
- b) Per gli interventi di recupero comportanti modifiche planimetriche e/o altimetriche di sagoma si dovrà applicare il criterio di visuale libera solo per la distanza dai confini di proprietà, senza cura della distanza tra edifici. L'applicazione di tale facoltà è consentita a condizione che sia dimostrato che il confine era preconstituito, prima della entrata in vigore delle presenti norme.
- c) Per gli interventi di nuova costruzione qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a 12 mt., la distanza da osservare è di mt. 10 con un minimo pari all'altezza del fabbricato più alto.
- d) Nei casi di fabbricato esistente posto a distanza dal proprio confine di proprietà inferiore a quella derivante dall'applicazione del criterio di visuale libera, un nuovo edificio che sorge sulla finitima proprietà potrà osservare il criterio di visuale libera solo per la distanza dal detto confine, senza cura della distanza tra edifici. L'applicazione di tale facoltà è condizionata alla dimostrazione che il confine era preconstituito, prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.
- e) Nel caso che le zone di visuale libera relative a proposti rivolti verso un confine di proprietà, non corrispondano al confine medesimo, è ammesso l'accordo fra i proprietari per la costituzione di una servitù di inedificabilità a favore della proprietà la cui facciata è a minor distanza dal confine ed a favore del Comune per l'osservanza delle distanze fra i fabbricati, su una zona del fondo servente, per una profondità almeno pari a tale minore distanza. Tale servitù, da trascrivere nei registri immobiliari, non potrà essere estinta che alla avvenuta demolizione del fabbricato asservito o della parte di fabbricato asservito che ha originato l'accordo, previo benessere del Comune, che, come detto, nella servitù è parte interessata. Delle necessità di assenso del Comune per la estinzione della servitù, deve essere fatta menzione nell'atto costitutivo della servitù stessa.
- f) Sono ammesse distanze tra gli edifici inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi; fermo restando il rispetto del criterio di visuale libera (VI) nel caso di pareti finestrate illuminanti locali di cat. A ai sensi del Regolamento Edilizio vigente.

13. Nelle zone omogenee B (residenziali di cui all'art. 38, la realizzazione di autorimesse private al servizio di edifici esistenti, nella misura corrispondente ai minimi prescritti per i diversi usi, ove tali autorimesse risultino mancanti, è ammessa anche sul confine di proprietà in deroga alle precedenti norme sulle distanze D1, D e D3 qualora il lotto per dimensioni e caratteristiche morfologiche, non consenta la realizzazione a distanze regolari. Sono fatte salve le norme del Codice Civile e il punto 5 dell'art. 27.

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

15. DISTANZA DEI FABBRICATI DALLE STRADE:

All'interno della "perimetrazione del centro urbanizzato" di cui all'Art. 13 della

L.R. 47/78 dove non si è indicato graficamente il “limite di arretramento” di cui al presente articolo, ferme restando maggiori distanze richieste nelle norme specifiche di zona, quando nelle aree di nuova edificazione tra due fabbricati risultati interposta una strada destinata al traffico veicolare, la distanza tra i medesimi fabbricati deve essere tale da corrispondere almeno alla larghezza della sede stradale maggiorata di :

- mt. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- mt. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00;
- mt. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore ai mt. 15.

16. Nel caso in cui l'edificazione a lato di strade di categoria D o inferiore, ai sensi del successivo art. 71, determini un allineamento prevalente, la distanza dei nuovi fabbricati sarà determinata su tale allineamento, ove a ciò non ostino eventuali indicazioni grafiche di rispetto, o le norme di cui all'art. 45 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.
17. Nei tratti di viabilità esistente e di progetto, limitrofi ai centri abitati, classificata di categoria B e C, dovranno essere realizzate per mitigare l'impatto acustico, in fascia di rispetto stradale, zone boscate lineari oppure, dove non è possibile la piantumazione, la realizzazione di barriere antirumore.
18. Distanze dalle strade inferiori e quelle sopraddette sono ammesse, solo in sede di piano urbanistico preventivo, e soltanto lungo le strade interne a fondo cieco con funzione di distribuzione ai lotti, salvo diversa prescrizione grafica delle Tavole di P.R.G.
19. **VISUALE LIBERA:**
per quanto riguarda gli interventi su edifici ricadenti all'interno della zona omogenea "A" di cui all'Art. 31 e per gli interventi di cui all'Art. 29 parti R.1, R.2, R.3.1, R.5, R.6 non si applica il criterio della Visuale Libera. Tale criterio non si applica altresì nel caso di due pareti non finestrate.
20. Per gli interventi di recupero comportanti modifiche planimetriche e/o altimetriche di sagoma è previsto un indice di Visuale Libera non inferiore a 0,4. In tutti gli altri casi è previsto un indice di Visuale Libera non inferiore a 0,5.

CAPO V - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE

ART. 29 - CATEGORIE DI INTERVENTO

1. A) INTERVENTI EDILIZI:

Le trasformazioni edilizie ammesse dalle diverse categorie di intervento si distinguono in conservative e non conservative.

Si considerano trasformazioni edilizie di tipo conservativo quelle previste dalle seguenti categorie di interventi:

- R.1 - Restauro scientifico;
- R.2 - Restauro e risanamento conservativo;
- R.5 - Manutenzione straordinaria;
- R.6 - Manutenzione ordinaria;
- R.11 - Adeguamento funzionale.

2. Sono trasformazioni edilizie non conservative quelle previste dalle seguenti categorie di intervento:

- R.3.1 - ristrutturazione edilizia;
- R.3.2 - ristrutturazione edilizia con incremento della Su;
- R.4 - ristrutturazione urbanistica;
- R.7 - demolizione senza ricostruzione;
- R.8 - interventi di demolizione e ricostruzione;
- R.9 - ampliamenti;
- R.10 - nuove costruzioni;
- R.11 - adeguamento funzionale;

3. Le trasformazioni connesse ad opere interne sono classificate come conservative quando rispettano le originarie caratteristiche costruttive, non conservative negli altri casi.

Le trasformazioni di destinazione d'uso connesse o non connesse a modificazioni fisiche, si attuano in conformità con le prescrizioni di zona dal presente piano, in applicazione dell'Art. 6 delle presenti Norme.

4. B) INTERVENTI SUL SUOLO:

- B.1 - opere viabilistiche
- B.2 - interventi infrastrutturali
- B.3 - linee aeree

5. A) - INTERVENTI EDILIZI:

R.1 - RESTAURO SCIENTIFICO

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno rilevante importanza nel contesto territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Le operazioni compatibili con tale tipo di intervento sono definite al punto A.1 dell'art. 36 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni. Gli edifici soggetti a tale tipo di intervento sono individuati nelle tavole di progetto del presente P.R.G.

R.2 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie che, pur non prestando particolari pregi architettonici e artistici, contengono elementi di valorizzazione ambientale e costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico e come tali sono da salvaguardare. Le operazioni compatibili con tale tipo di intervento sono definite al punto A.2 (restauro e risanamento conservativo tipo B) dell'Art. 36 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche. Gli edifici soggetti a tale tipo di intervento sono individuati nelle tavole di progetto del presente P.R.G.

R. 3.1 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardano le particelle edilizie che, pur non presentando caratteristiche storico-ambientali, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico e come tali sono da salvaguardare. Le operazioni compatibili con tale tipo di intervento, sono definite al punto A.3 dell'art. 36 della Legge Regionale n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni. Gli edifici soggetti a tale tipo di intervento sono individuati nelle Tavole di progetto del presente P.R.G.

R. 3.2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON INCREMENTO DELLA SUPERFICIE UTILE

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con incremento della Su riguardano le particelle edilizie che, non essendo in contrasto con la morfologia del tessuto urbanistico antico, o anche essendone parte integrante, presentano carenze distributive, volumetriche, igieniche, determinate da insufficienti condizioni tipologiche che ne inibiscono la funzionalità. Oltre alle operazioni previste per la ristrutturazione edilizia sono ammesse modifiche esterne alla forma ed alla volumetria per:

- modificazioni delle quote di imposta dei solai ai fini dell'adeguamento delle altezze dei vani ai minimi indicati dai Regolamenti Edilizi e di Igiene, fermo restando il numero dei piani abitabili esistenti;
 - inserimenti di impianti igienici e tecnologici;
 - demolizione di parti incongrue;
 - aperture o ampliamento di vani finestra anche sui fronti esterni;
 - ampliamenti planimetrici nei soli casi e nei limiti previsti dalle Norme specifiche di zona;
 - sostituzione di parti strutturali anche esterne;
 - sopraelevazione di un piano, nei soli casi previsti dalle Norme specifiche di zona;
- gli interventi di sopraelevazione e/o ampliamento dovranno essere realizzati in modo unitario con l'edificio esistente sia per quanto riguarda i materiali che per l'aspetto architettonico; tale categoria di intervento non è assentibile nelle zone "A" e negli edifici di valore storico-testimoniale.

R.4 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi a ristrutturazione urbanistica riguardano le unità o i complessi edilizi incongrui con l'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico. Gli interventi si attuano secondo le prescrizioni di cui al punto A.4 dell'Art. 36 della Legge Regionale n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni; La densità fondiaria massima ammessa è pari al 50% di quella esistente della zona di intervento indicata dalle varie categorie di intervento. In tali zone dovrà essere realizzato e ceduto uno standard di parcheggio pubblico di 3 mq/30 mq. di Su complessiva consentita. In assenza di possibilità di realizzazione del parcheggio l'Amministrazione potrà consentire la monetizzazione, qualora nelle immediate adiacenze esista una dotazione di parcheggi pubblici ritenuta sufficiente. La ristrutturazione urbanistica è attuata esclusivamente tramite Piano di recupero, Piano Particolareggiato o strumento urbanistico preventivo equivalente, esteso alle singole unità minime di intervento individuate dalle tavole di P.R.G. e seconda le disposizioni delle rispettive norme.

R.5 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le trasformazioni consistenti in opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché consistenti in opere e modifiche finalizzate alla realizzazione o all'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici. Ove il complesso delle opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi presenti carattere di sistematicità, la trasformazione rientra, secondo i casi, nella categoria del restauro, del restauro e risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia.

La manutenzione straordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, ad eccezione degli immobili vincolati a restauro scientifico dal vigente P.R.G., ovvero ai sensi delle leggi 01.06.1939 n. 1089 e 29.06.1939 n. 1497 e successive modificazioni e integrazioni.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

R.6 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le trasformazioni consistenti in opere di riparazione, rinnovo o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza, gli impianti tecnologici esistenti, ed in particolare:

- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali e delle tinte esistenti;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti, delle tinte o delle tecniche di esecuzione;
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza alterazione dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecniche di esecuzione;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento di intonaci esterni, senza alterazione dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecniche di esecuzione;
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali e canne fumarie.

Per gli edifici ad uso produttivo (industriali ed artigianali), costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici. La manutenzione ordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, ferme restando le eventuali disposizioni e competenze previste dalle Leggi 1.6.39 n. 1089 e 29.6.39 n. 1497 e successive modificazioni e integrazioni. Gli interventi di manutenzione relativi ai fronti esterni o prospicienti parti comuni di costruzioni comprese nella zona territoriale omogenea "A" o comunque soggette a vincolo conservativo, sono soggetti a specifica autorizzazione del Sindaco. Ove il complesso delle opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi presentino carattere di sistematicità, questi dovranno essere classificati come manutenzione straordinaria. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti a comunicazione al Sindaco. Nel caso di immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1.6.39 n. 1089 e 29.6.39 n. 1497 e successive modificazioni e integrazioni, tali interventi sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

R.7 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

L'intervento di demolizione senza ricostruzione riguarda le particelle edilizie in contrasto con l'ambiente e tali da pregiudicare la corretta fruibilità degli spazi urbani. Su tali particelle non è consentito alcun intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria. La demolizione è soggetta ad autorizzazione edilizia, in tutti i casi in cui non sia esplicitamente assentita dalla concessione edilizia relativa ad opere di recupero dall'intero organismo edilizio.

R.8 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

L'intervento di demolizione e ricostruzione è consentito esclusivamente nei casi previsti dalle norme regolanti la disciplina edificatoria delle singole zone definite dalle presenti Norme.

L'intervento di ricostruzione potrà attuarsi al limite della cubatura consentita dagli indici di zona, nel rispetto della visuale libera, delle distanze previste, e delle prescrizioni relative alle opere di urbanizzazione e di tutti i parametri previsti dagli articoli che regolamentano l'edificazione nella zona. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi nella generalità del patrimonio edilizio esistente ad esclusione degli edifici compresi nell'ambito delle zone territoriali omogenee A e di quelli sottoposti a vincolo di tutela ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089. Per quanto attiene alle caratteristiche di intervento, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono assimilabili a quelli di nuova costruzione.

R. 9 - AMPLIAMENTI

Costituiscono ampliamento le trasformazioni volte alla realizzazione di organiche addizioni alle costruzioni esistenti. L'ampliamento può essere associato ad ogni altra trasformazione edilizia ad eccezione del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo. Gli ampliamenti che non comportano aumento di carico urbanistico sono consentiti, salvo specifico divieto, su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo. Nel caso di abitazioni, l'ampliamento senza aumento di carico urbanistico deve osservare le seguenti condizioni:

- l'ampliamento deve essere di modesta entità e consistere nell'aggiunta di stanze o pertinenze od abitazioni esistenti, per esigenze igienico-funzionali o dimensionali;
- per effetto delle soluzioni distributive adottate, non possono comunque consentire lo scorporo di unità immobiliari autonome, incrementando il numero delle abitazioni;
- non comportino la realizzazione di partizioni orizzontali poste a quote superiori a quella dell'ultimo piano utile;

- gli ampliamenti finalizzati alla realizzazione di locali ad uso di autorimessa riguardino esclusivamente gli edifici totalmente o parzialmente sprovvisti dall'origine di locali idonei all'uso nel limite di 40 mq. per abitazione; l'ampliamento è soggetto a concessione edilizia; nei casi previsti dall'art. 7 della legge 25.3.1982 n. 94, l'ampliamento è soggetto ad autorizzazione edilizia. Nei casi in cui contestualmente all'ampliamento siano previsti interventi di adeguamento funzionale, opere interne e/o manutenzione straordinaria, la trasformazione è da classificarsi come ristrutturazione.

R.10 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Si definiscono interventi di nuova costruzione le realizzazioni di manufatti che, non necessariamente infissi al suolo, costituiscano una modificazione dello stato dei luoghi. Le nuove costruzioni agricole dovranno, di norma, essere realizzate entro un unico organismo edilizio comprendente anche i locali di servizio. Tali costruzioni dovranno in ogni caso essere ubicate in adiacenza a complessi edificati preesistenti ed integrate secondo criteri di coerenza tipologica, compositiva, costruttiva con le forme tradizionali locali, ed in particolare:

- compattezza ed autonomia funzionale dell'area cortiliva,
- correlazione dell'ubicazione degli edifici alla rete dei percorsi e della viabilità vicinale,
- caratteristiche volumetriche e planovolumetriche coerenti con le tipologie rurali tradizionali,
- impiego di sistemi strutturali e di materiali costruttivi e di finitura della tradizione locale. La realizzazione di nuove costruzioni o di ampliamenti di fabbricati esistenti è soggetta a concessione edilizia ed è ammessa unicamente nei casi e nei modi esplicitamente previsti dalle presenti norme e da eventuali strumenti urbanistici di attuazione. Le costruzioni costituenti pertinenza di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti sono soggette ad autorizzazione. La costruzione di opere provvisoriale è soggetta allo stesso regime previsto per l'opera a cui sono riferite. E' soggetta ad autorizzazione nel solo caso in cui ne sia prevista la realizzazione anticipatamente al rilascio del provvedimento concessorio o autorizzativo dell'opera servita. La realizzazione di manufatti a carattere precario, destinati ad attività di carattere temporaneo con durata non superiore a sei mesi, è soggetta ad autorizzazione amministrativa a condizione che il concessionario si obblighi, con atto unilaterale irrevocabile, a demolire la costruzione e ad eseguire le sistemazioni eventualmente necessarie entro il termine fissato, prestando allo scopo congrue garanzie finanziarie.

R. 11 - ADEGUAMENTO FUNZIONALE

Costituiscono adeguamento funzionale le trasformazioni che integrano opere interne e/o manutenzione straordinaria con modificazioni dei prospetti intese ad adeguare gli accessi e i finestre all'organizzazione distributiva interna dell'unità immobiliare, ovvero con modificazioni delle partizioni poste fra due unità immobiliari adiacenti intese al trasferimento di superficie utile dall'una all'altra; il tutto nel rispetto dell'unitarietà compositiva del prospetto. L'adeguamento funzionale non è ammesso su edifici soggetti a vincolo conservativo. L'adeguamento funzionale è soggetto ad autorizzazione edilizia, ove esso abbia carattere di sistematicità la trasformazione è da classificarsi come ristrutturazione edilizia.

6. INTERVENTI SUL SUOLO

B.1 - OPERE VIABILISTICHE

Le strade esistenti rivestono un primario interesse per la loro evidenza nell'ambiente. Pertanto i tracciati, gli elementi di arredo e di contenimento, le siepi, le alberature, le indicazioni stradali, ecc. quando costituiscono elemento caratteristico, debbono essere rigorosamente mantenuti. Nel caso di modificazioni del tracciato di strada esistente a seguito di rettifica, il tratto residuale sarà ricondotto alle condizioni naturali mediante opere di rinaturalizzazione ed impegno alla realizzazione delle medesime.

B.2 - INTERVENTI INFRASTRUTTURALI

Per tutte le condutture dovranno essere evitate le alterazioni alla morfologia del suolo, quando queste condutture sono comprese nei comprensori naturalistici. Analogamente sono da evitarsi i tracciati con scavo a cielo aperto, o comunque superficiali, attraverso terreni boschivi e parchi.

B.3 - LINEE AEREE

Saranno concesse previa presentazione di un progetto ove risultano i modi e le forme dell'inserimento ambientale e dopo aver accertato l'impossibilità di una loro messa in opera in condotte interrato. per quanto riguarda le linee elettriche si escludono gli attraversamenti nelle zone adibite a parco e in tutte quelle zone con rilevanti caratteristiche naturali e storico-ambientali.

TITOLO II

DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

CAPO I - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

ART. 30 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Ai fini della disciplina di utilizzazione del suolo, il P.R.G. suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47.78 e successive modificazioni, e detta per ciascuna di esse specifiche norme ai sensi dei successivi articoli del presente Titolo II.
2. Le zone territoriali omogenee di cui al comma precedente sono così classificate:
 - **ZONE OMOGENEE DI TIPO A:**
parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale;
 - **ZONE OMOGENEE DI TIPO B:**
parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A e a prevalente destinazione residenziale;
 - **ZONE OMOGENEE DI TIPO C:**
parti del territorio destinate a nuove insediamenti a prevalente destinazione residenziale;
 - **ZONE OMOGENEE DI TIPO D:**
parti del territorio, anche se parzialmente o totalmente edificate, da destinare a insediamenti a prevalente destinazione produttiva di tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale;
 - **ZONE OMOGENEE DI TIPO E:**
parti del territorio destinate ad usi agricoli;
 - **ZONE OMOGENEE DI TIPO F:**
parti del territorio destinate ad attrezzature di interesse sovracomunale e comunale;
 - **ZONE OMOGENEE DI TIPO G:**
parti del territorio destinate a spazi ed attrezzature di quartiere o di insediamento.
3. Le zone territoriali omogenee sopra indicate sono ulteriormente articolate in sotto-zone omogenee secondo le prescrizioni dei successivi artt. del presente Titolo II.

CAPO II - ZONE STORICHE

ART. 31 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A

1. Ai fini della disciplina d'uso del territorio il P.R.G. definisce come “zone territoriali omogenee A” le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio, oppure da porzioni di essi comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi.

ART. 32 - DEFINIZIONE E DELIMITAZIONE DEL CENTRO STORICO

1. Il Centro Storico individuato dal P.R.G. è la zona di prevalente interesse culturale-ambientale, definita come zona territoriale omogenea “A” ai sensi dell’Art. 13 della L.R. n. 47/78 modificata ed integrata.
2. Per l’intera zona del Centro Storico, il P.R.G. stabilisce una disciplina particolareggiata, in conformità a quanto previsto al quinto e sesto comma dell’Art. 35 della L.R. n. 47/78 modificata ed integrata.
3. Tale disciplina indica le modalità dell’intervento e le destinazioni d’uso delle singole unità di intervento atte al recupero del tessuto urbanistico e delle tipologie edilizie, perseguendo l’obiettivo del mantenimento delle destinazioni di uso esistenti e compatibili, in particolare quelle residenziali, artigianali e di commercio al minuto, nonché del recupero di quelle residenziali.
4. Gli elementi in cui si articola la disciplina particolareggiata sono:
 - la individuazione per ciascuna unità edilizia, delle categorie normative riguardanti rispettivamente:
 - i criteri di intervento ammessi;
 - le destinazioni d’uso ammesse;
 - la individuazione delle destinazioni d’uso per le aree inedificate ed in particolare degli spazi da riservare ad uso pubblico;
 - la delimitazione delle unità minime di intervento e delle aree soggette a strumenti di intervento urbanistico preventivo.

ART. 33 - DESTINAZIONI D'USO DELLE UNITA' EDILIZIE DEL CENTRO STORICO.

1. Le destinazioni d'uso funzionali ammissibili per le unità edilizie del centro storico, nei limiti e con le prescrizioni stabilite dalle presenti norme ed individuate graficamente nella Tav. 6.3 sono quelle di seguito specificate:

U1:	abitazioni
U2:	attività ricettive di tipo alberghiero
U3:	attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato alimentari ed extra-alimentari)
U5:	pubblici esercizi
U8:	cinema, teatri, locali per lo spettacolo
U9:	uffici e direzionalità
U11:	artigianato di servizio
U14:	servizi sociali di quartiere
U17:	attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
U19:	attrezzature socio-sanitarie
U20:	attrezzature culturali

è comunque vietato l'insediamento di attività artigianali di servizio all'auto.

2. Le destinazioni d'uso funzionali ammissibili di cui al presente articolo devono rispettare le prescrizioni delle categorie normative riguardanti i criteri di intervento nelle singole unità edilizie così come indicato negli articoli seguenti.
3. Nei comparti dei piani di recupero individuati dalla Tav. 6.3 nei quali sono ammesse destinazioni d'uso a terziario, queste oltre che a piano terra, sono consentite anche ai piani superiori con una percentuale massima pari al 15% della S.U. residenziale complessiva prevista dal comparto ed adottando idonee soluzioni progettuali che tengano conto del carattere prettamente residenziale degli organismi edilizi su cui si interviene.
4. Le destinazioni d'uso ammesse nel centro storico risultano assentibili previo reperimento degli standards urbanistici nei casi in cui siano consentiti interventi di demolizione e comunque sostituzione delle volumetrie esistenti.
Nei casi in cui è prescritta la conservazione ed il recupero del tessuto edilizio esistente la quota di standards urbanistici può essere reperita in aree destinate a servizi pubblici anche all'esterno dell'area di intervento, purchè in aree previste dal Piano dei Servizi, di cui all'art. 13 della L.R. n° 47/78.

ART. 34 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO.

1. Le unità minime di intervento sono individuate graficamente nella Tav. n. 6.1 di P.R.G.
2. Le unità minime di intervento possono comprendere, in ragione della loro complessità tipologica, una o più unità edilizie.
3. Per ogni intervento edilizio o variazione di destinazione di uso in unità edilizie comprese in una unità minima di intervento, è prescritta la presentazione di un progetto unitario, esteso a tutta l'unità minima di intervento, a cui di norma farà riferimento un'unica concessione.
4. Con l'approvazione del progetto unitario può essere consentita l'approvazione di un programma di intervento articolato in fasi, ciascuna soggetta a specifica concessione.
5. Tali fasi potranno riguardare interventi tecnologici o strutturali estesi comunque a tutta l'unità minima di intervento, come pure interventi completi su parti volumetricamente distinte.
6. Tali interventi non dovranno comunque alterare la tipologia dell'edificio e dovranno sottostare alla categoria normativa (o alle categorie normative) prevista per la corrispondente unità di intervento.
7. Entro il perimetro dell'unità minima di intervento possono coesistere una o più categorie normative fra quelle definite ai casi precedenti.

ART. 35 - ZONA A1: DI TUTELA DI ELEMENTI DI VALORE STORICO – TESTIMONIALE

- Il P.R.G. individua le zone di tutela di elementi di valore storico-testimoniale.
- Il P.R.G. prescrive la conservazione ed il restauro degli edifici, dei manufatti e degli elementi compresi nell'ambito di tali zone.
- Non dovranno essere prodotte alterazioni allo stato dei luoghi per un intorno di raggio di 50 ml. attorno agli stessi.
- Entro tali zone non sono consentite nuove costruzioni, né ampliamenti dei fabbricati esistenti.
- Per questi ultimi, le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente quelle proprie degli organismi originari; su parere della Commissione per la Qualità Architettonica, istituita ai sensi della L.R. 31/2002, possono essere consentite altre analoghe e similari che risultino compatibili con l'impianto tipologico originario e non comportino alterazioni o pregiudizio per gli elementi architettonici e decorativi eventualmente presenti.
- Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di trasformazione edilizia consentiti sono esclusivamente il restauro scientifico, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia fermo restando l'obbligo di conservazione e restauro degli elementi architettonici e decorativi di pregio.
- E' ammessa la demolizione solo per eventuali componenti incongrue con l'organismo edilizio originario e con i suoi ampliamenti organici storicamente riconoscibili.
- Sono consentiti ampliamenti dei fabbricati esistenti, qualora privi di qualità architettoniche da conservare e su parere della Commissione per la Qualità Architettonica al solo fine dell'adeguamento funzionale degli alloggi e nella misura massima del 15% della S.U. esistente.

ART. 36 - ZONE A2: DI TUTELA DI VILLE, PARCHI E GIARDINI.

1. Sono così individuate le zone interessate da insediamenti, singoli o complessi, che si caratterizzano, per la presenza di elementi di particolare interesse storico architettonico o artistico o testimoniale, nonché i relativi ambiti di pertinenza di prevalente pregio ambientale e paesaggistico, quali parchi, giardini, cortili ecc.
2. Entro tali zone non sono consentite nuove costruzioni, né ampliamenti dei fabbricati esistenti.
3. Per questi ultimi le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente quelle proprie degli organismi originari o, su parere della Commissione Edilizia Integrata ai sensi della L.R. 26/78, altre analoghe e similari che risultino compatibili con il rispetto dell'impianto tipologico originario e non comportino alterazioni o pregiudizio per gli elementi architettonici e decorativi di pregio eventualmente presenti. Oltre alle opere interne e di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di trasformazione edilizia sono esclusivamente il restauro scientifico e il restauro e risanamento conservativo, fermo restando l'obbligo di conservazione e restauro degli elementi architettonici e decorativi di pregio, fatti salvi gli edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39.
4. E' ammessa la demolizione solo per le eventuali componenti incongrue con l'organismo edilizio originario e con i suoi ampliamenti organici storicamente riconoscibili.
5. E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti, il restauro e risanamento conservativo delle aree di pertinenza di pregio e degli spazi storicamente liberi.
6. Fermo restando il rispetto delle alberature di alto fusto o di pregio, sono consentite eventuali modifiche all'attuale stato dei luoghi esclusivamente sulla base di una approfondita analisi filologica tesa alla ricostruzione organica di assetti dei luoghi stessi storicamente documentati.
7. In ogni caso l'eventuale abbattimento di alberature, le modificazioni dell'architettura dei giardini, l'inserimento di nuovi elementi nella sistemazione delle superfici e nell'arredo configurano comunque una modificazione allo stato dei luoghi subordinato al rilascio di specifica autorizzazione.

CAPO III - ZONE “B” e “C” A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

ART. 37 - DISCIPLINA DELLE ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Le zone a prevalente destinazione residenziale sono finalizzate al mantenimento ed allo sviluppo armonico della funzione abitativa nell'ambito degli agglomerati urbani del capoluogo e dei centri frazionali.
2. In queste zone sono ammesse in prevalenza destinazioni d'uso per la normale funzione abitativa, e, in subordine, le attività e le funzioni ad essa strettamente collegate o attinenti.
3. Gli usi, come definiti al precedente Art. 5 delle presenti norme, (previsti e compatibili) nelle zone residenziali, ed articolati nelle diverse sottozone del presente capo, sono:

- U1:** abitazioni
- U2:** attività ricettive di tipo alberghiero
- U3:** attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato alimentari ed extra-alimentari)
- U4:** attività commerciali complementari
- U5:** pubblici esercizi
- U9:** uffici e direzionalità
- U11:** artigianato di servizio
- U12:** artigianato produttivo solo se compatibile con l'ambiente urbano
- U17:** attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- U20:** attrezzature culturali

Per ciascun uso eventualmente presente dovrà essere garantita la quota di parcheggi privati di pertinenza di cui all'art. 5 delle presenti norme.

Per gli esercizi di vicinato dovranno essere garantite le quote di parcheggio pertinenziale P3 come riportate nell'art. 27bis delle presenti norme.

4. L'attività commerciale al dettaglio dovrà inoltre rispettare le individuazioni riportate nelle tavole 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 del presente piano.
5. E' comunque esclusa l'autorizzazione per attività rumorose (cfr. D.M. 1.3.1991 in merito ai livelli di inquinamento sonoro sopportabili in zone residenziali), o che siano classificate insalubri di prima classe.
6. Le attività complementari alla funzione residenziale i cui al precedente terzo comma sono ammesse fino ad un massimo pari al 40% della Su complessiva prevista, fatta salva una eventuale maggior quota con destinazione non residenziale già preesistente, in caso di interventi su edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.
7. Nel caso di interventi residenziali di tipo condominiale con più di sei alloggi, è richiesta la dotazione di almeno 2,5 mq. per alloggio di spazi coperti per servizi condominiali. Tale dotazione non è computata ai fini del calcolo della superficie utile e deve essere collocata al piano terra.
8. Per le zone B.1 “RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO” collocate all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e individuate con apposita grafia nelle tavole di P.R.G., l'indice di utilizzazione fondiaria è ridotto a :Uf = 0,40 mq/mq. e la tipologia insediativa dovrà essere di tipo estensivo.

ART. 38 - ZONA B1: RESIDENZIALE EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO

1. Sono così classificate dal P.R.G. le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale.
2. Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il P.R.G. prevede l'edificazione con destinazione prevalentemente residenziale, nel rispetto dei parametri prescritti.
3. In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.
I parametri per gli interventi di nuova costruzione nei lotti liberi sono i seguenti:

Sm. = superficie minima di intervento = 500 mq. salvo i lotti esistenti liberi di dimensioni inferiori. Nel caso di edifici abbinati e a schiera, previo progetto complessivo, la superficie minima di intervento può risultare inferiore;

Uf. = indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq/mq.

h. max non potrà essere superiore a m.10,50

Parcheggi P1: 10 mq/30mq. di Su a qualsiasi destinazione. Tale superficie potrà essere tradotta in posti auto assegnando a ciascun posto auto 25 mq. di superficie e arrotondando per eccesso.

Parcheggi P3: fanno riferimento agli usi ammessi e compatibili nella zona. (art.5 N.T.A.) Per le strutture commerciali dovranno essere garantiti i parcheggi di cui all'art. 27bis delle presenti Norme.

Verde privato e/o condominiale = 10 mq/30mq. Su fatto salvo l'ampliamento di edifici esistenti.

VI = 0,5

D1 = distanza dai confini di proprietà = 5 mt.

D2 = distanza dai confini di zona = 5 mt.

D3 = distanza tra edifici = vedi art. 28 delle presenti norme.

4. La distanza degli edifici dalle strade risulta definita in funzione delle caratteristiche delle strade secondo le prescrizioni di cui all'art. 28 delle presenti norme; è comunque applicabile il criterio dell'allineamento prevalente sulla viabilità di distribuzione locale.

4bis Nel caso che il confine di zona sia posto, nella cartografia di piano, in modo tale da dividere un appezzamento di terreno della medesima proprietà, potrà essere derogata la distanza D2 come sopra individuata; in tal caso l'edificazione potrà avvenire a distanza minore come anche sul confine di zona. Il proprietario in questo caso si impegnerà, con atto unilaterale d'obbligo regolarmente registrato, a costituire servitù di inedificabilità sull'area adiacente il lotto in zona B, per una distanza pari alla differenza tra la distanza effettiva e la distanza D2 pari a 5 mt.

5. Gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente potranno prevedere la realizzazione di una superficie utile superiore a quella preesistente, purché non eccedono gli indici di zona e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti norme.
Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno in ogni caso essere compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti norme e dovranno garantire, in ogni caso la realizzazione di almeno una autorimessa di almeno 18 mq. (larghezza min. 2,80) per ogni alloggio previsto.
Nella presentazione dei relativi progetti, in aggiunta agli elaborati soliti, dovrà essere prodotto un rilievo - grafico e fotografico - anche dei fabbricati siti sui lotti adiacenti (prospetti e ingombro planimetrico con distanze dai confini).
Per gli interventi su lotti aventi superficie complessiva superiore a 1000 mq. si prescrive la presentazione di Piano Particolareggiato preventivo.

6. Disposizioni specifiche per la qualità ambientale:

- parcheggi di tipo P1 dovranno essere realizzati con pavimentazioni di tipo filtrante;
- la superficie impermeabilizzata, costituita dall'edificio e dagli spazi cortilivi pavimentati non potrà superare il 60% della Sf fatto salvo l'ampliamento di edifici esistenti.
In tutti gli interventi dovranno essere salvaguardati gli elementi vegetazionali presenti; eventuali abbattimenti di alberi sono condizionati al parere del Servizio Ambiente ed alla messa a dimora di ugual numero di alberi nel medesimo lotto.

7. Le aree di completamento residenziale perimetrata e contrassegnate con le lettere P.P.* corrispondono ai comparti tuttora in corso di attuazione, per i quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti norme.

In tali comparti sono confermate tutte le prescrizioni e gli indici edilizio-urbanistici, contenuti nel dispositivo della convenzione stessa e nei relativi elaborati grafici di progetto.

ART. 39 - ZONA B2 - RESIDENZIALE EDIFICATA DI RISTRUTTURAZIONE.

1. Sono così definite dal P.R.G. le aree totalmente o parzialmente edificate per le quali si riconoscono necessità di riordino della struttura edilizia in funzione del rafforzamento e della qualificazione di ambiti a prevalente destinazione residenziale.
2. In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. In assenza di prescrizioni di conservazione di edifici esistenti specificate nelle Tavole di progetto del presente P.R.G., è consentita la demolizione dei volumi esistenti e ricostruzione con incremento del 20% sui perimetri esistenti senza obbligo di rispettare D1, D2, D3.
3. In tutti gli altri casi di demolizione e ricostruzione “si applicano inoltre i parametri di cui al precedente art. 38 ad eccezione dell’indice di utilizzazione fondiaria (uf) e della superficie minima di intervento”.
4. Nell’ambito dei suddetti interventi è comunque prescritta la conservazione delle strutture edilizie e dei manufatti che possano investire interesse storico-architettonico o testimoniale (aie, muri perimetrali, pilastri e portali di accesso, edicole votive, etc.).
5. Gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni dell’Art. 37 delle presenti norme.

ART. 40 - ZONA B3 - RESIDENZIALE A VERDE PRIVATO

1. Sono così classificate dal P.R.G. le aree, generalmente intercluse ai tessuti residenziali esistenti e per lo più già dotate di idonea sistemazione a verde di servizio per singole abitazioni o per complessi condominiali; tali zone conservano la destinazione d'uso esistente.
2. Sono consentiti incrementi della S.U. di edifici esistenti nella misura massima del 100% della S.U. a destinazione residenziale o comunque compatibile con le caratteristiche di zona, nei soli casi in cui siano salvaguardati gli elementi architettonici e/o vegetazionali di pregio. In ogni caso, l'aumento della S.U. potrà consentire l'aumento massimo di un alloggio rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del P.R.G.
3. Tale premio di superficie utile potrà essere ulteriormente incrementato fino al 20% qualora si proceda alla contestuale demolizione di superfetazioni e/o corpi incongrui con il carattere della zona.
4. Gli ampliamenti degli edifici esistenti e/o nuove costruzioni sostitutive alle esistenti dovranno essere effettuati nel rispetto dell'Art. 29 delle presenti norme e con obbligo del mantenimento delle alberature di pregio esistenti. In ogni caso gli ampliamenti non devono essere separati dall'edificio esistente.
5. Le facoltà di cui ai commi precedenti non sono concesse nel caso di immobili soggetti a vincoli di cui all'art. 29 lettere R1 - R2 - R.3.1.
6. Nelle aree a verde privato ubicate nel centro abitato di Bomporto in prossimità del Fiume Panaro, gli eventuali interventi di nuova costruzione previsti dal precedente articolo, dovranno essere realizzati ad una distanza non inferiore a 30 m. dal piede dell'argine del fiume.

ART 40 bis – ZONA B4 – RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Sono così classificate dal PRG le aree, presenti all'interno del tessuto edificato, che necessitano di operazioni di riassetto urbanistico finalizzate alla individuazione di aree di uso pubblico e/o per servizi generali, o per le quali è necessario prevedere una ridefinizione dell'assetto viario esistente.
2. Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il P.R.G. prevede l'edificazione con destinazione prevalentemente residenziale, nel rispetto dei parametri prescritti.
3. In tali zone il P.R.G. si attua attraverso la predisposizione di Piani Particolareggiati attuativi. I parametri per gli interventi di nuova costruzione nei lotti liberi sono i seguenti:

Sm. = superficie minima di intervento = 500 mq. salvo i lotti esistenti liberi di dimensioni inferiori. Nel caso di edifici abbinati e a schiera, previo progetto complessivo, la superficie minima di intervento può risultare inferiore;

Uf. = indice di utilizzazione fondiaria = 0,55 mq/mq.

h. max non potrà essere superiore a m.10,50

Parcheggi P1: 10 mq/30mq. di Su a qualsiasi destinazione. Tale superficie potrà essere tradotta in posti auto assegnando a ciascun posto auto 25 mq. di superficie e arrotondando per eccesso. In ogni caso dovrà essere garantito almeno 1 p.a./alloggio.

Parcheggi P3: fanno riferimento agli usi ammessi e compatibili nella zona. (art. 5 N.T.A.) Per le strutture commerciali dovranno essere garantiti i parcheggi di cui all'art. 27bis delle presenti Norme.

Verde privato e/o condominiale = 10mq/30mq. Su fatto salvo l'ampliamento di edifici esistenti.

VI = 0,5

Distanze: per D1 - D2 - D3 vedi art. 28 delle presenti norme.

4. La distanza degli edifici dalle strade risulta definita in funzione delle caratteristiche delle strade secondo le prescrizioni di cui all'art. 28 delle presenti norme; è comunque applicabile il criterio dell'allineamento prevalente sulla viabilità di distribuzione locale.
5. Gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente potranno prevedere la realizzazione di una superficie utile superiore a quella preesistente, purché non eccedono gli indici di zona e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti norme.
Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno in ogni caso essere compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti norme e dovranno garantire, in ogni caso la realizzazione di almeno una autorimessa per ogni alloggio previsto.
Nella presentazione dei relativi progetti, in aggiunta agli elaborati soliti, dovrà essere prodotto un rilievo - grafico e fotografico - anche dei fabbricati siti sui lotti adiacenti (prospetti e ingombro planimetrico con distanze dai confini).
6. Disposizioni specifiche per la qualità ambientale:
 - parcheggi di tipo P1 dovranno essere realizzati con pavimentazioni di tipo filtrante;
 - la superficie impermeabilizzata, costituita dall'edificio e dagli spazi cortilivi pavimentati non potrà superare il 60% della Sf fatto salvo l'ampliamento di edifici esistenti.

In tutti gli interventi dovranno essere salvaguardati gli elementi vegetazionali presenti; eventuali abbattimenti di alberi sono condizionati al parere del Servizio Ambiente ed alla messa a dimora di ugual numero di alberi nel medesimo lotto.

ART. 41 - ZONA C - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE.

1. Ai fini della disciplina d'uso del territorio sono considerate zone territoriali omogenee di tipo C le parti del territorio destinate alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali previsti dal Piano Regolatore Generale.

2. In tali zone il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo, in conformità con le indicazioni grafiche riportate nelle tavole di progetto del P.R.G. e relativo ad una superficie minima di intervento corrisponde alle perimetrazioni di Comparto indicate nelle medesime tavole di progetto.

3. In tali zone si interviene rispettando i seguenti indici e prescrizioni:

Ut - Indice di utilizzazione territoriale = 3.500 mq/Ha

Parcheggi P3 = vedi art. 5 delle presenti Norme.

Per le strutture commerciali dovranno essere garantiti i parcheggi di cui all'art. 27bis delle presenti Norme.

Opere di urbanizzazione primaria, come da previsioni di intervento urbanistico preventivo;
aree per opere di urbanizzazione secondaria come da indicazione grafica delle tavole 5.a.1. - 5.a.2. - 5.b.3. - 5.b.4. e 5.c.5. di zonizzazione di dettaglio - scala 1:2.000 e comunque in misura non inferiore a = 20 mq/30mq. di Su di cui:

- 5 mq/30mq. di Su per parcheggi pubblici. Tale superficie potrà essere tradotta in posti auto assegnando a ciascun posto auto 25 mq. di superficie e arrotondando per eccesso.

15 mq/30mq di Su per aree attrezzate a verde pubblico

altezza massima = m. 15,50

D1 distanza minima dai confini di proprietà esterne al comparto: 5m.

D2 distanza dai confini di zona: 5m

D3 = distanza tra edifici: 12 m. (non riferita agli edifici interni al comparto)

Distanza dei fabbricati dalle strade esterne al comparto (fatte salve eventuali maggiori distanze previste graficamente dalle tavole del P.R.G.) in conformità alle prescrizioni del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Visuale libera (non riferita agli edifici interni al comparto) VI: 0,5. In ogni caso la cessione di aree per servizi pubblici dovrà essere rapportata agli usi effettivamente insediati e secondo quantità non inferiori a quanto definito dall'art. 46 della L.R. 47/78.

4. Le destinazioni d'uso ammissibili nelle zone residenziali di espansione sono quelle di cui al precedente art. 37.

5. Nei comparti P.P.1, P.P.4. di Sorbara, contestualmente alla realizzazione di almeno un alloggio, è consentito ricavare, in ciascun lotto, laboratori artigianali fino a 300 mq. di superficie utile, nel rispetto degli altri parametri urbanistici fissati dalle presenti Norme ed a condizione che l'attività artigianale sia compatibile con il carattere prevalentemente residenziale della zona. In ogni caso non è ammesso l'insediamento di attività produttive classificate insalubri di prima e seconda classe.

6. Nel comparto P.P. 6 di Sorbara si applicano le seguenti prescrizioni:

Ut: indice di utilizzazione territoriale = 2.500 mq/ha

Opere di urbanizzazione primaria: come da indicazione grafica della tavola 5.b.3 di zonizzazione di dettaglio, scala 1:2.000

Aree per opere di urbanizzazione secondaria: come da indicazione grafica della tavola 5.b.3. sopraccitata e comunque in misura non inferiore a:

40% di St per aree attrezzate a verde pubblico

10% di St per parcheggi pubblici

Il soggetto attuatore, in sede di intervento urbanistico preventivo, dovrà obbligarsi ad attrezzare a propria cura e spese sia le aree di verde pubblico che quelle per parcheggi pubblici, compresi i percorsi pedonali. In particolare nell'area destinata a verde pubblico dovrà essere realizzato un campo da calcio con relativi spogliatoi e recinzione, sulla base di un progetto esecutivo concordato con l'Amministrazione Comunale. Per il resto si applicano i medesimi parametri urbanistici di cui ai commi precedenti.

CAPO IV - ZONE “D” A PREVALENTE DESTIANZIONE PRODUTTIVA PER ATTIVITA’ INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E TERZIARIE.

ART. 42 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D

- 1) Sono considerate zone omogenee D le parti del territorio destinate dal P.R.G. a insediamenti a prevalente funzione produttiva artigianale, industriale, commerciale, direzionale, ricettivo.
- 2) Tali zone si articolano nelle seguenti sottozone, disciplinate dai rispettivi articoli delle presenti norme:
 - **D1** - zone per attrezzature tecnico-distributive e artigianato di servizio, di completamento
 - **D2** - zone per attrezzature tecnico-distributive e artigianato di servizio, di espansione
 - **D3** - zone industriali e artigianali di completamento
 - **D4** - zone industriali e artigianali di espansione
 - **D5** - zone per attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli
 - **D6** - zone per attività commerciali e direzionali
 - **D7** - zone per attrezzature ricettive e complementari
- 3) Nell’ambito di tali zone è consentito lo svolgimento di attività commerciali all’ingrosso ed al dettaglio per l’esposizione e vendita di prodotti extra-alimentari, con la sola esclusione dell’area di Villavara nella quale sono ammesse le sole attività commerciali all’ingrosso anche alimentari.
- 4) Nella sola zona D2, interna al comparto residenziale denominato “PP1-Bomporto” (Via Tevere) , in considerazione del carattere prevalentemente residenziale del comparto, è consentito l’insediamento di esercizi commerciali di vicinato (fino a 150 mq), anche alimentari.
- 5) Nelle aree D3 e D4 di Bomporto capoluogo - disciplinate da P.I.P. - e nel comparto PPB, non sono consentiti esercizi commerciali di vicinato (fino a 150 mq); in dette aree potranno essere insediate esclusivamente attività commerciali medio-piccole (da 150 a 800 mq.) come individuate nelle tavole da 7.1 a 7.6 del Piano.
- 6) Nelle zone D6 per attività commerciali e direzionali collocate nel centro abitato del capoluogo è consentito lo svolgimento di attività commerciali al dettaglio anche alimentari, di grandezza massima pari a quella specificamente prescritta negli elaborati grafici di Piano.
- 7) L’insediamento di tali attività è ammesso purché siano verificate le seguenti condizioni:
 - possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali P3 secondo quanto previsto dall’art.27 bis delle presenti Norme;
 - adeguata accessibilità dell’insediamento;
 - la superficie utile adibita ad attività commerciale nelle zone D3, D4 e D5 non dovrà superare il 30% della Su complessiva edificata sui singoli lotti.

ART. 43 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE D1 - D2 - D3 - D4 - D5.

1. In tali zone è vietato l'insediamento di industrie insalubri di 1° classe di qualsiasi tipo e dimensione.
2. Nelle zone di tipo D1 e D2 sono consentiti i seguenti usi urbani:
 - U3-** attività commerciali al dettaglio ad esclusione delle alimentari fatta eccezione per l'area D2 nel comparto "PP1-Bomporto" (Via Tevere) in cui è consentito l'insediamento anche di attività commerciali al dettaglio alimentari;
 - U4 -** attività commerciali complementari;
 - U5 -** pubblici esercizi per la ristorazione e la somministrazione di cibi e bevande
 - U7 -** attività commerciali all'ingrosso
 - U9 -** uffici e direzionalità
 - U10-** magazzini, depositi, stoccaggi, centri merci e funzioni doganali
 - U11-** artigianato di servizio
 - U22 -** distributori di carburante
3. Nelle zone di tipo D3 e D4 sono consentiti i seguenti usi urbani:
 - U3 -** attività commerciali al dettaglio ad esclusione delle alimentari;
 - U4-** attività commerciali complementari;
 - U5-** pubblici esercizi per la ristorazione e la somministrazione di cibi e bevande;
 - U7 -** attività commerciali all'ingrosso;
 - U10 -** magazzini e depositi, stoccaggi, centri merci e funzioni doganali;
 - U11 -** artigianato di servizio;
 - U12 -** artigianato produttivo;
 - U13 -** industria;
 - U22 -** distributori di carburante;
4. Nelle zone di tipo D5 sono consentiti i seguenti usi urbani e agricoli:
 - A5 -** attività produttive agroalimentari e relativi impianti di trasformazione conservazione e confezionamento;
 - U3 -** attività commerciali al dettaglio se individuate nelle Tavv. da 7.1 a 7.6 del presente piano;
 - U7 -** attività commerciali all'ingrosso;
 - U10 -** magazzini e depositi;
5. Nelle zone produttive di cui al presente articolo sono ammessi uffici aziendali, attività ricreative e sociali per il personale fino ad un massimo del 50% della Su totale realizzabile da computarsi nell'ambito della medesima. Sono ammesse inoltre attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio nei termini fissati dal precedente art. 42 comma 3 e 4.
6. E' ammessa, inoltre, per ogni azienda, nell'ambito della S.U. totale, una quota di S.U. residenziale per i titolari dell'attività e loro famigliari e/o per il personale di custodia/sorveglianza, con i seguenti limiti: numero massimo di un alloggio per azienda con una dimensione massima in termini di superficie utile residenziale pari a mq. 150.
In tutti i casi la S.U. residenziale non può superare il 50% della S.U. adibita all'attività produttiva vera e propria. La quota residenziale inoltre dovrà essere integrata ed accorpata all'attività produttiva, con soluzioni architettoniche unitarie.
7. Le zone produttive di cui al presente articolo dovranno inoltre attenersi alle seguenti disposizioni specifiche per la riqualificazione ambientale:
 - la superficie impermeabilizzata, costituita dall'edificio e dagli spazi cortilivi pavimentati, non potrà superare il 80% della Sf;
 - nella superficie non impermeabile possono essere compresi i parcheggi di tipo P3, se eseguiti con pavimentazione di tipo filtrante;
 - nella parte minima obbligatoria di superficie non impermeabilizzata dovranno essere messi a dimora alberature dei tipi indicati dall'Art. 79 delle presenti norme nella misura minima di 1

- pianta/75 mq. di superficie non impermeabile;
 - qualora nelle tavole di P.R.G. sia contemplata la realizzazione di “fasce arboree” da realizzarsi all'interno delle aree di pertinenza di insediamenti esistenti o previsti, la disposizione della superficie minima di cui al punto a) precedente dovrà rispettare l'indicazione grafica di P.R.G.. In tal caso, i tipo di essenze e la disposizione delle medesime saranno dettati dall'Amministrazione Comunale:
 - le disposizioni di cui al presente comma si applicano per qualsiasi richiesta di concessione edilizia e di autorizzazione.
8. Nelle zone D1 e D2 l'uso urbano “U9 – uffici e direzionalità” è ammesso fino ad un massimo del 30% della S.U. complessiva. In presenza di tale uso, la quota residenziale prevista dal precedente comma 6 è ridotta al 30% della S.U. adibita all'attività produttiva vera e propria

ART. 44 - ZONE D1 PER ATTREZZATURE TECNICO-DISTRIBUTIVE E ARTIGIANATO DI SERVIZIO DI COMPLETAMENTO.

1. Poiché tali zone occupano un'area limitrofa a insediamenti residenziali, sono destinate ad artigianato di servizio, non contrastante con la residenza, con esclusione di attività aventi emissioni di polveri o gas nocivi o molesti; dovrà inoltre essere rispettata la vigente normativa in materia di inquinamento acustico.
2. In tali zone si interviene mediante intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici e parametri:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria: 0,65 mq/mq

- parcheggi pubblici di tipo P1: 5 mq/100mq. di Su ricavati sul fronte strada
- parcheggi privati di tipo P3: vedi art. 27bis delle presenti Norme
- H = altezza massima: ml. 11,50 derogabili per volumi tecnici
- VL = visuale libera: 0,5
- Distanze dai confini di proprietà: mt. 5
- Distanze dai confini di zona: mt. 5
- Distanze dalle strade: vedi art. 28 delle presenti norme

3. In ogni caso la cessione di aree per servizi pubblici dovrà essere rapportata agli usi effettivamente insediati e secondo quantità non inferiori a quanto definito dall'art. 46 ella L.R. 47/78.

ART. 45 - ZONE D2 PER ATTREZZATURE TECNICO-DISTRIBUTIVE E ARTIGIANATO DI SERVIZIO DI ESPANSIONE

- 1) In tali zone di nuovo insediamento previste dal P.R.G. sono ammessi gli usi di cui al precedente art. 42 con le medesime limitazioni.
- 2) In tali zone si interviene mediante intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata o piani insediamenti produttivi), secondo le indicazioni grafiche contenute nelle tavole di P.R.G. applicando i seguenti indici e parametri:
 - a) Ut = indice di utilizzazione territoriale: 4.500 mq/ha.
 - b) Cessioni di aree ed opere di S1 (urbanizzazione primaria): come da previsioni di strumento urbanistico preventivo.
 - c) Cessioni di aree di S2 (urbanizzazione secondaria): 15% di St di cui 5% per parcheggi pubblici (P2) e 10% per verde pubblico.
 - d) Parcheggi privati di tipo P3: vedi art. 27bis delle presenti Norme
 - e) H = altezza massima = ml. 11.50 derogabile per volumi tecnici.
 - f) VI = visuale libera: 0,5.
 - g) D1 = Distanza dai confini di proprietà: mt. 5.
 - h) D2 = Distanza dai confini di zona: mt. 5.
- 3) Disposizioni specifiche per la qualità ambientale delle zone industriali e artigianali di espansione:
 - a) le aree per opere di S2 destinate a parcheggi pubblici e a verde pubblico (10% Sf) saranno attrezzate a spese del lottizzante;
- 4) In ogni caso la cessione di aree per servizi pubblici dovrà essere rapportata agli usi effettivamente insediati e secondo quantità non inferiori a quanto definito dall'art. 46 della L.R. 47/78.

ART. 46 - ZONE D3 INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO.

1. Tali zone sono riservate all'insediamento e/o permanenza di aziende artigianali ed industriali manifatturiere con le esclusioni e le facoltà di cui all'Art. 42 - 3° comma.
2. In tali zone si interviene per intervento diretto, applicando i seguenti indici e parametri:
 - Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,65 mq/mq.
 - Parcheggi di tipo P1 = 5 mq/100mq. Su da ricavare sul fronte stradale
 - Parcheggi privati di tipo P3: vedi art. 27bis delle presenti Norme
 - H altezza massima: ml. 11,50 derogabili per volumi tecnici;
 - Per la sola Zona Industriale e artigianale di completamento di Villavara, è consentita una altezza massima di ml. 19,00, derogabile per volumi tecnici fino ad un massimo di ml. 4,00;
 - VL visuale libera = 0,5
 - D1 distanza dai confini di proprietà = mt. 5
 - D2 distanza dai confini di zona: mt. 5
 - distanze dalle strade = vedi art. 28 delle presenti norme.

ART. 47- ZONE D4 - INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE.

- 1) Tali zone sono riservate all'insediamento di aziende artigianali e industriali manifatturiere, con le esclusioni e le facoltà di cui all'art. 42 - 3° comma delle presenti norme.
- 2) In tali zone si interviene mediante intervento urbanistico preventivo (piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata o Piano Insediamenti Produttivi) secondo le indicazioni grafiche contenute nelle tavole di P.R.G. applicando i seguenti indici e parametri:
 - Ut - Indice di utilizzazione territoriale: 4.500 mq/ha
 - Cessioni di aree ed opere di S1 (urbanizzazione primaria): come da previsione di strumento urbanistico preventivo.
 - Cessione di aree di S2 (urbanizzazione secondaria): come da indicazione grafica delle Tavole 5.A.2 - 5.B.3 - 5.B.4 - 5.C.5 di zonizzazione di dettaglio - scala 1:2.000 e comunque in misura non inferiore al 15% di St. di cui 5% per parcheggi pubblici (P2) e 10% per verde pubblico.
 - Parcheggi privati di tipo P3: vedi art. 27bis delle presenti Norme
 - H Altezza massima H: ml. 11.50 derogabili per volumi tecnici;
 - Per il solo Comparto PIP di Sorbara-Bomporto, è consentita una altezza massima: H = Ml. 19,00, derogabile per volumi tecnici, fino ad un massimo di ml. 4,00;
Sono da intendersi volumi tecnici anche i magazzini robotizzati, non autonomamente utilizzabili, in cui sia esclusa la presenza di maestranze e siano privi di aperture aero/illuminanti; tali superfici verranno però considerate nel calcolo della S.U. disponibile e assoggettati al pagamento degli oneri relativi.
 - VI = Visuale libera: 0,5
 - D1 Distanze dai confini di proprietà: mt: 5
 - D2 Distanza dai confini di zona: mt. 5.
- 3) Disposizioni specifiche per la qualità ambientale delle zone industriali e artigianali di espansione:
 - le aree per opere di S2 destinate a parcheggi pubblici e a verde pubblico (10% Sf) saranno attrezzate a spese del lottizzante;
- 4) Nella convenzione dovranno essere fissate le modalità e le garanzie per l'esercizio corretto di tali criteri, nonché il termine oltre il quale il lottizzante potrà liberamente cedere le aree ad altri.
- 5) Nei comparti dotati di strumenti urbanistici preventivi vigenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono confermate tutte le previsioni e prescrizioni dei medesimi strumenti.
- 6) In ogni caso la cessione di aree per servizi pubblici dovrà essere rapportata agli usi effettivamente insediati e secondo quantità non inferiori a quanto definito dall'art. 46 della L.R. 47/78.

ART. 48 - ZONE D5 - PER ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE E CONSERVAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI.

- 1) Tali zone sono riservate all'insediamento o permanenza e ampliamento di aziende di trasformazione di prodotti agricoli di tipo non ammesso nelle zone agricole di cui all'art. 56 delle presenti norme.
- 2) In tali zone sono comunque escluse industrie insalubri di 1° classe; in tali zone sono ammessi gli usi di cui all'art. 48 delle presenti norme.
- 3) In tali zone si interviene mediante intervento diretto, applicando i seguenti parametri:
 - Uf = indice di utilizzazione fondiaria: 0,65 mq/mq.
 - Parcheggi di tipo P1: 5 mq/100mq Su
 - Parcheggi privati di tipo P3: vedi art. 27bis delle presenti Norme;
 - H altezza massima: ml. 11.50 derogabili per volumi tecnici
 - VI Visuale libera: 0,5
 - D1 Distanza dai confini di proprietà: mt. 10
 - D2 Distanza dai confini di zona: mt. 10
 - Distanze dalle strade: vedi art. 28 delle presenti norme
- 4) In ogni caso la cessione di aree per servizi pubblici dovrà essere rapportata agli usi effettivamente insediati e secondo quantità non inferiori a quanto definito dall'art. 46 della L.R. 47.78.

ART. 49 - ZONE D6 - PER ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI

1) In tali zone sono consentiti i seguenti usi urbani:

- U3-** attività commerciali al dettaglio;
- U4 -** attività commerciali complementari;
- U5 -** pubblici esercizi;
- U8 -** cinema, teatri e locali per lo spettacolo;
- U9 -** uffici e direzionalità;
- U11 -** artigianato di servizio;
- U17 -** attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali;
- U20 -** attrezzature culturali;

2) Salvo specificazioni particolari, per singoli comparti sono altresì ammesse attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero, purché non superino il 30% dell'intera superficie utile consentita nel comparto.

3) Nella generalità di queste zone è inoltre ammessa la destinazione residenziale fino ad un massimo pari a un alloggio di superficie utile non superiore a 150 mq.

4) Il P.R.G. si attua tramite Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica e Privata, esteso all'intera superficie individuata graficamente sulle tavole di P.R.G. per i singoli comparti, ovvero ad una superficie minima di intervento individuata dai proponenti, ma comunque non inferiore a 8.000 mq., costituente comparto organico di attuazione.

5) Nella formazione dei suddetti Piano Particolareggiati si applicano i seguenti parametri:

- Ut indice di utilizzazione territoriale: 5.000 mq/ha;
- Aree per opere di S1 (urbanizzazione primaria): come eventualmente indicate di massima nelle tavole del P.R.G.;
- Aree per opere di S2 (urbanizzazione secondaria): 100% della superficie utile di cui almeno 40% per parcheggi pubblici e la restante superficie per verde pubblico alberato e attrezzato;
- Parcheggi privati di pertinenza P3: secondo le quantità richieste per le singole destinazioni d'uso ai sensi dell'art. 5 delle presenti Norme; per le attività commerciali vedi art. 27bis delle presenti Norme.
- H altezza massima: m. 16,50;
- VL Visuale Libera: 0,5 (non riferito agli edifici interni al comparto)
- D1 Distanza dai confini di proprietà: mt. 5;
- D2 Distanza dai confini di zona: mt. 5.
- Distanza dalle strade: vedi art. 28 delle presenti norme
- Non sono ammesse recinzioni nell'area cortiliva.

6) Le aree per attività commerciali e direzionali edificate alla data di adozione delle presenti norme debbono rispettare i sopra richiamati parametri urbanistici ad eccezione della Sup. minima di intervento.

7) Inoltre per tali aree, se di Superficie Fondiaria inferiore a mq. 5.000, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto con indice di $U_f = 0,8$ mq/mq.

8) In ogni caso la cessione di aree per servizi pubblici dovrà essere rapportata agli usi effettivamente insediati e secondo quantità non inferiori a quanto definito dall'art. 46 della L.R. 47/78.

- 9) Le strutture commerciali medio-grandi, come individuate nelle Tavv. da 7.1 a 7.6 del presente Piano, hanno valenza sovracomunale; pertanto le rispettive richieste di insediamento dovranno essere sottoposte a parere degli organismi d'ambito sovracomunale.

ART. 50 - ZONE D7 - PER ATTREZZATURE RICETTIVE E COMPLEMENTARI (modificato)

1. In tali zone sono consentiti e seguenti usi urbani:

U2 - attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero;
U5 - pubblici esercizi

2. Salvo specificazioni particolari per singoli comparti sono altresì ammessi i seguenti usi urbani purché complessivamente non superino il 30% dell'intera superficie utile consentita nel comparto:

U3 - attività commerciali al dettaglio ;
U4 - attività commerciali complementari;
U8 - cinema, teatri e locali per lo spettacolo;
U9 - uffici e direzionalità;
U11 - artigianato di servizio alla residenza e alla persona;
U17 - attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali;
U20 - attrezzature culturali;
U22 - distributori di carburante.

3. Nella generalità di queste zone è inoltre ammessa la destinazione residenziale fino ad un massimo pari a un alloggio di superficie utile fino a 150 mq..

4. Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato di iniziativa privata) esteso all'intera superficie dei singoli comparti individuati sulle tavole di piano applicando i seguenti parametri:

- Ut - utilizzazione territoriale: 4.000 mq/ha
- Parcheggi privati di pertinenza P3: secondo le quantità richieste per le singole destinazioni d'uso ai sensi dell'art. 5 delle presenti Norme; per le attività commerciali vedi art. 27bis delle presenti Norme.
- aree per urbanizzazione secondaria: 100% della superficie utile di cui almeno 40% per parcheggi pubblici e la restante superficie per verde pubblico alberato e attrezzature;
- H - altezza massima: m. 16,50
- VI - Visuale Libera: 0,5 (no riferita agli edifici interni al comparto);
- D1 - Distanza dai confini di proprietà: mt. 5.
- D2 - Distanza dai confini di zona: mt. 5.
- Distanza dalle strade: vedi art. 28 delle presenti norme;

5. Non sono ammesse recinzioni nell'area cortiliva.

ART. 50 BIS - ZONE OMOGENEE “D8” PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE.

- 1) Tali zone sono destinate alla realizzazione di impianti ed attrezzature tecnologiche, a servizio di singoli insediamenti artigianali ed industriali, quali:
 - a) cabine di decompressione del gas metano;
 - b) cabine di trasformazione elettrica;
 - c) impianti di depurazione;
 - d) torri piezometriche;
 - e) altri impianti simili.
- 2) Per la realizzazione di tali impianti si interviene per intervento diretto secondo le modalità di cui all'art. 16 delle presenti norme.
- 3) Per quanto riguarda l'applicazione delle distanze di tipo D1, D2 e delle strade, si applica quanto stabilito dall'Art. 46 per i manufatti tecnologici. Nel solo caso di realizzazione di torri piezometriche, si applica $VI = 0,5$.

CAPO V - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA**ARTT. dal n. 51 al n. 70****SOPPRESSI** (Deliberazione del C.C. n. 66 del 28.09.2000)

CAPO VI - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA' COLLETTIVE.

ART. 71 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

1. Il P.R.G. individua il sistema viabilistico, ordinato gerarchicamente sulla base delle funzioni a cui ogni strada è destinata.

2. La viabilità è classificata nelle categorie seguenti:

a) Strade primarie (grande viabilità):

di tipo B ai sensi del D.M. 1.4.1968, sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole di progetto del P.R.G., o attraverso nuove immissioni canalizzate, purchè distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G.; le costruzioni devono osservare una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 40 fuori dal perimetro dei centri abitati e di ml. 7,50 dentro allo stesso perimetro, oppure eventuali distanze maggiori se indicate nelle tavole di progetto del P.R.G.

b) Strade secondarie:

di tipo C, ai sensi del D.M. 1.4.1968, sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G. o attraverso nuove eventuali immissioni di strade secondarie, purchè distanti non meno di 200 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G.; le costruzioni devono osservare una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 20 fuori dal perimetro dei centri abitati e di ml. 7,50 dentro allo stesso perimetro, oppure eventuali distanze maggiori se indicate nelle tavole di progetto del P.R.G.

c) Strade locali:

di tipo D, ai sensi del D.M. 1.4.1968, sono accessibili mediante dirette immissioni delle strade interne, oppure dai lotti purchè nel rispetto delle esigenze della circolazione. Le costruzioni devono osservare una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 20 fuori dal perimetro dei centri abitati e di ml. 10 dentro allo stesso perimetro, oppure eventuali distanze maggiori se indicate nelle tavole di progetto del P.R.G.;

d) Strade interne:

con funzione di distribuzione capillare urbana o podereale degli autoveicoli. La sezione minima, per le strade residenziali a fondo cieco non potrà essere inferiore a m. 6,00 esclusi i marciapiedi. Per le strade non a fondo cieco la sezione minima non potrà essere inferiore a ml. 7,00 esclusi i marciapiedi. I tracciati stradali e le caratteristiche delle intersezioni indicati graficamente nelle Tavole di P.R.G. si intendono suscettibili di variazioni in sede di progettazione esecutiva, nell'ambito definito dalle zone di rispetto di cui all'art. 72 delle presenti norme. In caso di modificazioni che alterino la posizione dell'asse stradale rispetto all'asse delle zone definiti nelle Tavole di P.R.G., l'approvazione del progetto esecutivo stradale dovrà essere accompagnata da variante alla zonizzazione per mantenere la profondità del rispetto medesimo identica a quella prevista dal P.R.G.;

e) Ciclabili e pedonali:

la sezione minima delle strade ciclabili è di ml. 2,50. La sezione minima dei pedonali ivi compresi i marciapiedi stradali, è ml. 1,50 ad esclusione delle zone omogenee A e nel rispetto di quanto previsto dalla legge n° 13/89. I percorsi e le caratteristiche delle intersezioni dei percorsi ciclabili e pedonali indicati nelle Tavole di P.R.G. sono suscettibili di variazioni in sede di progettazione esecutiva.

Disposizioni specifiche:

- l'Amministrazione Comunale si doterà di un Piano per la mobilità ciclabile e pedonale che definirà le caratteristiche da adottarsi in sede di progettazione esecutiva.
- Stazioni di servizio e rifornimento carburante sono ammesse esclusivamente all'esterno del "perimetro del centro urbanizzato" di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 individuato con apposita grafia nelle tavole di P.R.G. nelle sole aree destinate a "zone di rispetto stradale" di cui all'art.

72 delle presenti norme sono fatti salvi i distributori esistenti alla data di adozione del presente Piano.

3. I progetti dei nuovi assi viari di cui al presente Piano, dovranno essere corredati di uno studio specifico sulle modalità tecniche di realizzazione degli accorgimenti destinati a ridurre i rischi di penetrazione nelle falde acquifere di sostanze riversate sul suolo a causa di incidenti o dilavamento.

ART. 72 - ZONE DI RISPETTO STRADALE

1. Tali zone individuano spazi per la costruzione di nuove strade, ampliamento di strade esistenti e tutela della sede stradale dalla edificazione e viceversa.
2. Nelle zone di rispetto stradale sono vietate nuove costruzioni.
3. Al fine di garantire i necessari adeguamenti e la piena utilizzazione del patrimonio edilizio è consentita la ristrutturazione edilizia con conservazione degli edifici esistenti, con possibilità di utilizzare un premio di superficie.
4. Nel rispetto delle altre norme delle zone retrostanti le fasce di rispetto stradale, è consentito l'ampliamento fino al 50% della Su esistente; tale ampliamento dovrà essere realizzato nella parte retrostante il fronte stradale.
5. Nel caso di coinvolgimento entro comparti soggetti a intervento urbanistico preventivo, tali aree contribuiscono a formare la St.
6. In tali interventi possono essere collocati nelle zone di rispetto stradale i parcheggi e la viabilità di servizio del comparto.
7. Nell'ambito di tali zone ammessi interventi di recupero degli edifici esistenti dei tipi R.1, R.2, R.3.1, R.3.2 secondo le indicazioni grafiche delle Tavole di P.R.G.
8. In assenza di indicazione grafica si intende ammesso il tipo di intervento R.3.1.
9. Nei casi in cui tali ampliamenti siano consentiti essi possono essere realizzati esclusivamente nella parte retrostante il fronte-strada.
10. Nelle zone di rispetto stradale, sulla base di una quantificazione del fabbisogno di impianti per la distribuzione del carburante operata in sede provinciale, il P.R.G. consente la costruzione di detti impianti, con le caratteristiche e con le limitazioni specificate nell'art. 71 delle presenti Norme.

ART. 73 - ZONE OMOGENEE “F1” PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE.

- 1) Tali zone sono destinate a insediamenti di attrezzature pubbliche di interesse generale di livello comunale e sovracomunale. Rientrano, in particolare, in tali zone:
 - le attrezzature sanitarie di livello distrettuale e di USL,
 - le attrezzature assistenziali pubbliche di livello comunale e distrettuale;
 - le attrezzature sportive di livello comunale e sovracomunale;
 - le attrezzature religiose;
 - le attrezzature militari;
 - altre attrezzature civili di livello comunale e sovracomunale;
- In queste zone il P.R.G. si attua tramite intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, applicando i seguenti parametri:
 - St: indicazione grafica deducibile dalle Tavole di P.R.G.;
 - Sm: in assenza di perimetrazione definita nelle Tavole, la superficie minima corrisponde all'intera proprietà pubblica ed alle aree necessarie per realizzare un complesso dotato dei requisiti di legge per i tipi di attrezzatura;
 - Ut: Indice di utilizzazione territoriale: 5.000 mq/Ha;
 - Aree ed opere di urbanizzazione primaria: come da strumento urbanistico preventivo;
 - Parcheggi pubblici di tipo P2: indicazione delle tavole di P.R.G.;
 - Parcheggi di tipo P3: vedi art. 5 delle presenti Norme;
 - H max: non definita;
 - VI visuale libera: 0,5 (non riferita agli edifici interni al comparto).
- 2) L'intervento urbanistico preventivo non è richiesto quando l'area interessata risulti già occupata da una attrezzatura di interesse generale preesistente.
- 3) Nelle zone per attrezzature di interesse generale è ammessa la residenza del personale di custodia addetto agli impianti e alle attrezzature stesse, la cui superficie utile sarà computata all'interno della Su complessiva consentita.
- 4) Disposizioni specifiche per la qualità ambientale degli spazi esterni:
 - le alberature esistenti dotate delle caratteristiche di cui all'art. 79 non potranno essere abbattute.

ART. 74 - ZONE OMOGENEE “F2” PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE URBANE.

- 1) Tali zone sono destinate alla realizzazione, di impianti ed attrezzature delle reti tecnologiche urbane, quali:
 - cabine di decompressione del gas metano;
 - cabine di trasformazione elettrica;
 - impianti di depurazione;
 - torri piezometriche;
 - altri impianti simili.
- 2) Per la realizzazione di tali impianti si interviene per intervento diretto secondo le modalità di cui all'art. 16 delle presenti norme.
- 3) Per quanto riguarda l'applicazione delle distanze di tipo D1, D2 e delle strade, si applica quanto stabilito dall'Art. 46 per i manufatti tecnologici. Nel solo caso di realizzazione di torri piezometriche, si applica $VI = 0,5$.
- 4) Nel caso in cui l'impianto tecnologico comporti la presenza di uffici, rimesse, alloggio per custode, laboratori, si applicano i seguenti indici:
 - Uf indice di utilizzazione fondiaria: 0,6 mq/mq;
 - parcheggi di tipo P1: 5 mq/100 mq di Sf;
 - VI visuale libera: 0,5.

ART. 75 - ZONE OMOGENEE “G” PER ATTREZZATURE DI BASE

- 1) Tali zone sono quelle necessarie per il soddisfacimento degli standards a livello di quartiere o di complesso insediativo per gli insediamenti esistenti e per quelle previsti dal P.R.G. Rientrano in tali zone le seguenti attrezzature:
 - le scuole inferiori fino all'obbligo compreso (nido, materna, elementare e media inferiore);
 - servizi culturali a livello di quartiere;
 - servizi sociali di base;
 - servizi assistenziali di base;
 - attrezzature sportive di base.
- 2) Nelle zone per servizi di base il P.R.G. si attua per intervento diretto secondo le procedure di legge, previo parere della Commissione Edilizia.
- 3) Gli interventi per l'attuazione del piano nelle zone per servizi di base sono soggette alla applicazione dei seguenti parametri:
 - Uf indice di utilizzazione fondiaria: 0,6 mq/mq.
 - Parcheggi di tipo P3: vedi l'art. 27 delle presenti norme;
 - Parcheggi di tipo P2: secondo indicazione grafica di P.R.G. con un minimo di cui all'art. 26 per il tipo di attrezzatura;
 - H max: 15 m. ad eccezione delle attrezzature religiose;
 - VI visuale libera: 0,5.
- 4) La destinazione grafica delle Tavole di P.R.G. potrà essere variata in seguito a sopravvenute esigenze applicando la procedura di cui all'art. 2 purchè siano comunque assicurate la dotazione minima di standards di cui all'art. 46 della L.R. 47/78.

ART. 76 - ZONE DI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

- 1) Tali zone sono destinate alla conservazione ed alla realizzazione di:
 - a) Parchi urbani e/o di quartiere;
 - b) Verde pubblico di vicinato.
- 2) In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto, ferma restando la facoltà per l'Amministrazione Comunale di dotarsi di strumento urbanistico preventivo per la progettazione di Parchi di rilevanti dimensioni.
- 3) Nella realizzazione di verde pubblico di vicinato devono essere previste almeno le seguenti attrezzature:
 - a) giochi per i bambini;
 - b) sedute per le persone adulte;
 - c) percorsi pedonali e/o ciclabili = realizzati con materiali drenanti;
 - d) alberature.
- 4) Le sistemazioni arboree dovranno essere realizzate nel rispetto dell'art. 79 delle presenti Norme.
- 5) Nelle zone a verde pubblico possono essere ammesse costruzioni di servizio quali chioschi, piste polivalenti per il gioco e attrezzature simili. In questo caso la superficie minima per tali aree a verde pubblico è:
 - Sm: 5.000 mq.
 - Uf: per le attrezzature e gli impianti coperti - 0,20 mq/mq
 - Uf: per le attrezzature a raso non coperte - 0,50 mq/mq

 - Parcheggi pubblici P1: 5 mq/100 mq. di Sf.
 - H max altezza massima: m. 10,50
 - VI visuale libera: 0,5
- 6) Gli spazi di verde pubblico, i percorsi pedonali ed i relativi arredi, verranno realizzati nel pieno rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle barriere architettoniche (legge 13/89) ed in ottemperanza alla legge 104/92 legge quadro per l'integrazione sociale, l'assistenza ed i diritti delle persone handicappate.

ART. 77 - UTILIZZAZIONE PROVVISORIA DELLE AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA.

- 1) In tutte le aree a destinazione pubblica di cui al presente Capo VII, che risultano libere, ovvero edificate ma con destinazione d'uso non conforme alle prescrizioni della presente disciplina, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare eventuali utilizzazioni temporanee private delle aree stesse.
- 2) Tali autorizzazioni sono a titolo precario e si intendono rilasciate alla condizione che esse decadano a tutti gli effetti con l'atto amministrativo di avvio dell'attuazione del P.R.G. nelle zone interessate.
- 3) L'autorizzazione decade anche prima di tale circostanza, qualora ciò sia previsto in sede di PPA, nonché con la deliberazione di avvio da parte del Comune della eventuale procedura di esproprio. In ogni caso, il Sindaco può procedere con provvedimento immediato alla revoca dell'autorizzazione, qualora la utilizzazione temporanea contrasti con gli obiettivi del P.R.G., produca disturbi, molestia, intralcio alla circolazione, comprometta la qualità dell'ambiente, comporti danni al decoro urbano, ai pubblici servizi ed alla salute pubblica.
- 4) Il richiedente si impegna alla decadenza dell'autorizzazione, a restituire l'area in ripristino alle condizioni originarie, provvedendo a sua cura e spese alla rimozione di eventuali rottami ed alla sistemazione del terreno.
- 5) Le utilizzazioni che possono essere autorizzate sono:
 - il mantenimento dell'utilizzazione attuale, anche mediante operazioni di manutenzione ordinaria di eventuali edifici esistenti;
 - il mantenimento o l'attivazione di attività agricole che comportino normali operazioni colturali e tecniche agronomiche di tipo non molesto, con esclusione comunque dello spandimento dei liquami per fertirrigazione;
 - la realizzazione di recinzioni di tipo leggero, con siepe ed eventuale rete interposta, di altezza non superiore a mt. 1,50;
 - la presenza temporanea, nell'ambito della apposita normativa vigente, di attrezzature per spettacoli ambulanti. In tal caso potranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, purché venga mantenuta una pavimentazione permeabile. In ogni caso dovrà essere salvaguardata la vegetazione arborea esistente.

TITOLO III

TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE DEL TERRITORIO

ART. 78 - PRESCRIZIONI PER LA VALORIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO E PER LA TUTELA AMBIENTALE.

- 1) Il P.R.G. ha come scopo la protezione del territorio da ogni possibile forma di degrado e di compromissione ambientale e la conservazione e riqualificazione in forme coordinate dell'ambiente naturale e storico, del territorio e del paesaggio.
- 2) Le presenti norme definiscono prescrizioni specifiche di protezione ambientale e paesaggistica con particolare riguardo per:
 - gli elementi di interesse vegetazionale;
 - gli invasi e gli alvei di laghi e corsi d'acqua, comprese le rispettivi pertinenze ambientali; nonché disposizioni specifiche di prevenzione e mitigazione degli effetti ambientali indotti da:
 - inquinamento da emissioni aeriformi e da rumore;
 - inquinamento da scarichi liquidi;
 - discariche e depositi di materiali nelle zone extra-urbane.

ART. 79 - TUTELA DI ELEMENTI DI INTERESSE VEGETAZIONALE.

- 1) L'abbattimento di alberi di alto fusto, la distruzione di siepi spontanee e la modificazione di impianti colturali aventi carattere "monumentale" di interesse paesaggistico-ambientale, è considerato un intervento sottoposto ad autorizzazione, come tale, soggetto a particolari prescrizioni e limitazioni.
- 2) Ai fini dell'applicazione della presente normativa sono sottoposti a particolare tutela i singoli esemplari e le formazioni costituenti vegetazione spontanea ripariale. Sono inoltre sottoposte a tutela le seguenti categorie di alberature:
 - a) esemplari arborei, anche singoli, il cui tronco, misurato a ml. 1,20 da piano di campagna, presenti un diametro superiore a ml. 0,30;
 - b) viali e filari che abbiano esplicito carattere di tipicità in riferimento alle tradizioni locali;
 - c) le siepi e più in generale le associazioni arboree ed arbustive spontanee, costituite da essenze autoctone; tra gli ambiti di particolare tutela, e nei quali ogni intervento è sottoposto a regime autorizzativo, sono compresi i corsi d'acqua. L'ambito di protezione è da intendersi dal piede esterno degli argini ove presenti o da 1,00 m. dal bordo esterno delle scarpate.
- 3) E' inteso che non sono sottoposti ad alcun regime autorizzatorio gli interventi a carico delle piante legnose, coltivate a pieno campo, nell'ambito della normale conduzione dei fondi agricoli (quali ad esempio frutteti, vivai, pioppeti specializzati etc.).
- 4) Per quanto attiene i beni di cui al punto b), non sono sottoposti al regime autorizzatorio gli interventi colturali e/o di governo tradizionali (ad esempio: capitozzatura dei salici, dei gelsi etc.).
- 5) Per i beni di cui al punto c) è vietata la loro estirpazione, mentre sono consentiti periodici interventi di manutenzione e/o di governo; dette opere non potranno comunque interessare il complesso della compagine arboreo-arbustiva.
- 6) Eventuali interventi di ceduzione interesseranno esclusivamente lo strato arbustivo, mentre gli interventi di potatura, se a carico degli esemplari arborei, non potranno interessare branche che si staccano dal fusto ad una altezza superiore di 1/3 dell'altezza complessiva dell'albero. E' altresì vietato, in un raggio di mt. 2 dal tronco, o comunque a seconda dei casi a distanza di salvaguardia effettuare opere che possono danneggiare l'apparato radicale (es. pavimentazioni impermeabili, scavi, passaggi di condutture, dispersione di materiali nocivi, ecc.).
- 7) Gli interventi consentiti sono quelli atti a conservare e migliorare le condizioni vegetative delle alberature, nel rispetto della loro evoluzione naturale.
- 8) E' quindi obbligatorio, in caso di lavori che possono comunque interessare, con rischio di danno, le alberature di cui al presente articolo, mettere in opera recinzioni, rivestimenti, innaffiature, protezioni, ricambi di soprassuolo e terre, ecc., in modo da garantire che nessun danno venga prodotto. Gli abbattimenti potranno essere autorizzati solamente a presentazione di giustificati motivi.
- 9) Nel caso in cui, l'intervento di abbattimento o modifica delle alberature di carattere monumentale-paesaggistico si renda inevitabile, la relativa autorizzazione può essere rilasciata sulla base di un progetto di risistemazione ambientale che preveda interventi tendenti al ripristino delle condizioni paesistico-ambientali preesistenti.
- 10) Per tutti i progetti presentati, le piante legnose esistenti (alberi ed arbusti), dovranno essere rilevate ed indicate su apposita planimetria corredata da documentazione fotografica. Le alberature esistenti di pregio dovranno essere rispettate, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali.
- 11) In tutte le aree che a norma dello strumento urbanistico vigente devono essere attrezzate sia a verde pubblico che privato, a seconda dell'ambito territoriale e funzionale in cui l'intervento si esplica, la scelta delle essenze arboree ed arbustive dovrà tendere al conseguimento delle seguenti indicazioni:

AMBITO URBANO

- Dato l'uso strettamente ornamentale delle essenze e considerata la vasta gamma di specie e varietà ornamentali attualmente presenti sul mercato vivaistico, si ritiene velleitaria ed inopportuna la redazione di un elenco di alberi ed arbusti da porre a dimora; si consiglia comunque l'adozione di specie adatte alle condizioni geo-pedologiche e climatiche del nostro territorio, privilegiando l'impianto di latifoglie decidue;

AMBITO EXTRA URBANO

- Al fine di evitare veri e propri fenomeni di inquinamento paesaggistico di norma è da escludere la messa a dimora di specie estranee al territorio di pianura;
- a tale fine sono da considerarsi rispettivamente:

SPECIE AUTOCTONE

Almus glutinosa, (ontano nero); Carylus avellana, (nocciolo); Quercus pedunculata, (farnia); Salix alba, (salice bianco); Salix fragilis, (salice fragile); Salix incana, (salice di ripa); Salix cinerea, (salice grigio); Salix triandra, (salice di ceste); Salix caprea, (salicone); Populus alba, (pioppo bianco); Populus tremula, (pioppo tremolo); Populus canescens, (pioppo grigio); Populus nigra (pioppo nero); Ulmus campestris, (olmo campestre); Rosa canina; Grataegus momogyns, (biancospino); Prunus spinosa, (prugnolo); Acer campestre, (acero campestre); Euonymus europaeus, (berretta da prete); Rhamnus catharticus, (spino cervino); Frangula almus, (frangola); Hippophae rhamnoides, (olivello spinoso); Cornus sanguinea, (sanguinella); hедера melix (edera); Fraxinus excelsior, (frassino maggiore); Fraxinus angustifolia, (frassino ossifino); Ligustrum vulgare, (ligustra); Lonicera caprifolium, (caprifoglio); Viburnum lantana, (lantana); Sambucus nigra, (sambuco nero); Crataegris azarolus (azzeruolo); Carpinus betulus (carpio bianco);

SPECIE TIPICHE

Populus nigra Var. "Italica" (pioppo cipressino); Morus alba, (gelso); Morus nigra, (moro); Ulmus pumilia, (olmo siberiano); Celtis australis, (bagolaro); Mespilus germanica (Nespolo); Sorbus domestica (Sorbo); Sorbus torminalis (liavadello); Juglaus regia (noce); Tiglia cordata (tigli); Tilia platiphilos; Robinia pseuspacacia (robinia).

E' consentito l'impianto di specie legnose diverse da quelle elencate nell'ambito della normale conduzione produttiva dei fondi agricoli (coltura a tutto campo) nonchè per gli alberi da frutto delle specie tipiche della zona o normalmente coltivate.

Il P.R.G. promuove uno specifico censimento degli alberi di alto fusto delle siepi spontanee e dei complessi arborei da sottoporre a criteri di conservazione e tutela ai sensi del presente articolo.

ART. 80 - INVASI ED ALVEI DI BACINI E CORSI D'ACQUA

- 1) Negli invasi e negli alvei di bacini e corsi d'acqua sono ammesse esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque previo parere favorevole dell'Ente od ufficio preposto alla tutela idraulica:
 - a) la realizzazione delle opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature di cui ai commi quinto, sesto e settimo nonché alle lettere c, ed f dell'ottavo comma dell'art. 17 delle Norme del P.T.P.R. fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale;
 - b) il mantenimento, la ristrutturazione e la rilocalizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purché amovibili e realizzate con materiali tradizionali, solamente qualora previste e disciplinate da strumenti di pianificazione provinciali od intercomunali, relativi in ogni caso all'intera asta fluviale interessata dalla loro presenza, in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni interruzione della normale risalita verso monte del novellame, ogni intralcio al transito dei natanti ed ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti, sulle banchine e sulle sponde;
 - c) la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo, dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale;
 - d) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

ART. 81 - PROTEZIONE DEL TERRITORIO DA EMISSIONI AEREIFORMI E DA RUMORE.

1. In tutto il territorio le attività i qualunque tipo che presentino emissioni aereiformi in atmosfera derivanti da processo produttivo, devono attenersi rigorosamente alle disposizioni emanate dal Comitato Regionale contro l'inquinamento atmosferico, stabilite per le zone A e per le zone B ai sensi della Legge n° 615/1966 nonché ai sensi del D.P.R. 203/88.
2. Tali attività, comunque devono essere dotate di opportuni impianti di abbattimento che facciano rientrare le emissioni stesse nei più ristretti limiti che la tecnica consente.
3. Le emissioni rumorose dovranno essere contenute nei limiti previsti dal D.M. 01.03.1991 e pertanto le attività che presentano cicli rumorosi si dovranno dotare degli opportuni impianti di insonorizzazione.

ART. 82 - PROTEZIONE DEL TERRITORIO DA SCARICHI LIQUIDI.

- 1) In tutto il territorio la disciplina degli scarichi liquidi è regolata:
 - dalla legge n. 319/1976 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dai relativi allegati;
 - dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, di livello comunale o sovracomunale, ed in particolare dalle presenti Norme;
 - dai vigenti Regolamenti comunali d'Igiene e Regolamento Edilizio Comunale, nonché dalle relative varianti di adeguamento.
- 2) Ai fini della protezione del territorio dagli scarichi di acque di rifiuto, tutti i titolari di scarichi di qualsiasi tipo, provenienti da insediamenti e/o complessi produttivi che hanno recapito in acque superficiali, in fognatura pubblica, sul suolo e nel sottosuolo, sono tenuti alla richiesta preventiva di autorizzazione allo scarico ai sensi della Legge n: 319/1976 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 3) L'autorità competente per il rilascio della autorizzazione allo scarico e per i relativi controlli è:
 - il Comune, per scarichi in fognatura pubblica, sul suolo e nel sottosuolo;
 - la Provincia, per scarichi in acque superficiali.
- 4) Qualsiasi domanda di concessione edilizia riguardante insediamenti produttivi dovrà essere corredata dalla autorizzazione allo scarico ottenuta dal richiedente in conformità alle disposizioni delle vigenti Norme.
- 5) Per lo smaltimento dei liquami da allevamenti zootecnici è fatto obbligo del rispetto delle particolari direttive regionali in materia e delle relative specificazioni provinciali e locali.
- 6) La realizzazione delle apposite strutture di raccolta e stoccaggio dovrà attenersi alle disposizioni regionali e adottare, per ubicazione e modalità di esecuzione, accorgimenti specifici di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico.

ART. 83 - DISCARICHE E DEPOSITI DI MATERIALI IN ZONE EXTRA-URBANE

1. Per esigenze di tutela igienica, ecologica e paesaggistica in tutto il territorio extra-urbano sono vietate le discariche, i depositi e l'immagazzinaggio di materiali di rifiuto, di rottami e di altri materiali che non hanno attinenza con le operazioni e produzioni agricole.
2. Eventuali discariche controllate possono avvenire soltanto nelle sedi organizzate dalla pubblica Amministrazione.

ART. 84 - ZONA DI RISPETTO DEL DEPURATORE DI BOMPORTO.

- 1) Tale zona individua l'ambito di rispetto dell'impianto di depurazione del Comune di Bomporto di 100 mq. dal confine dell'area di pertinenza.
- 2) Nella zona di rispetto sono vietate nuove costruzioni; fatte salve le previsioni del Piano Particolareggiato del Consorzio Insediamenti Produttivi in vigore alla data di approvazione del presente P.R.G.
- 3) Le aree di rispetto del depuratore, qualora inserite nell'ambito del P.P. di cui al precedente comma, contribuiscono a formare la St.
- 4) In tale zona possono essere collocate le aree di verde di urbanizzazione secondaria, i parcheggi e la viabilità di servizio del comparto.

TITOLO IV

NORMATIVA DELLE ZONE AGRICOLE

ART.85 - IL TERRITORIO AGRICOLO: ZONE A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA PRIMARIA (ZONE OMOGENEE DI TIPO “E”).

- 1) Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, le Zone Omogenee “E” sono le parti del territorio comunale destinate prevalentemente agli usi agricoli, ovvero da recuperare a tali attività produttive, o destinate ad usi direttamente connessi con la produzione agricola o con essa compatibili.
- 2) In queste zone il PRG disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente e dello sviluppo del sistema produttivo agricolo, tutelando le unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme associate e cooperative, nell’ambito di criteri prioritari finalizzati a:
 - a) tutela e valorizzazione delle potenzialità produttive;
 - b) salvaguardia, riassetto e valorizzazione dei sistemi ambientali e delle risorse primarie, fisiche, morfologiche e culturali del territorio;
 - c) recupero dei valori e delle potenzialità insediative e funzionali del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente.
- 3) La classificazione delle zone agricole è effettuata in base alle caratteristiche fisiche ambientali e paesaggistiche del territorio; alle esigenze di un suo corretto uso produttivo agricolo, alle esigenze di tutela delle risorse naturali, nonché ai vincoli di natura urbanistica.

ART. 86 - ZONE OMOGENEE “E1”: ZONE AGRICOLE NORMALI.

1. Il PRG individua come zone agricole normali le parti del territorio comunale destinate a confermare e sviluppare le proprie specifiche potenzialità produttive agricole in funzione dei più opportuni usi agricoli esistenti o potenziali del suolo. In tali zone sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici di cui alle presenti norme.

ART. 87 - ZONE OMOGENEE “E2”: ZONE AGRICOLE PERIURBANE.

- 1) Il PRG individua come zone agricole periurbane quelle aree, contermini ai centri abitati o alle previsioni di espansione di essi, nell’ambito delle quali sono necessarie particolari precauzioni nell’esercizio dell’attività agricola a tutela delle esigenze indotte dalla prossimità e dallo sviluppo degli insediamenti urbani.
- 2) Per le zone agricole periurbane il PRG promuove:
 - a) il consolidamento dei margini fra urbano e non urbano, ove questi siano netti e stabili, ovvero la progettazione paesaggistica di margini riconoscibili e tendenzialmente stabili ove questi siano tendenzialmente sfrangiati e indistinti;
 - b) l’incremento della piantumazione arborea e vegetazionale, in particolare nelle tare agricole e presso i margini urbani;
 - c) il sostegno di modelli colturali a più contenuta chimicizzazione dei suoli e delle produzioni agricole;
 - d) la compatibilità tra l’utilizzazione agricola dei suoli e l’utilizzazione dei suoli medesimi e degli immobili per funzioni ricreative e del tempo libero;
 - e) la tutela di varchi visivi verso paesaggi non urbani significativi: ville, elementi di interesse storico-testimoniale, colture agricole tradizionali, ecc.
- 3) In tali zone è pertanto vietato:
 - a) la nuova costruzione e/o l’ampliamento di edifici agricoli adibiti ad allevamenti zootecnici di qualsiasi tipo;
 - b) la costruzione di lagoni di accumulo di liquami zootecnici e la costruzione di impianti di depurazione, smaltimento o recupero di liquami, scarichi o rifiuti;
 - c) l’installazione di serre fisse intensive;
 - d) lo spandimento agronomico dei liquami zootecnici, qualora ricadenti nelle aree di divieto individuate nella cartografia provinciale, adottata ai sensi dell’art.2 della delibera C.R. n°2409 del 08/03/1995. Nelle restanti aree del territorio, ricomprese in zona “E2”, ma fuori dal divieto di spandimento, è consentita la distribuzione dei liquami esclusivamente con dispositivi a bassa pressione (2-3 atmosfere) ed interrimento entro le 24 ore successive, nonché la distribuzione con interrimento mediante dispositivi iniettori. In tutte le aree, individuate come “E2” nelle tavole di PRG, è inoltre vietato lo spandimento agronomico delle deiezioni (polline) provenienti da allevamenti avicoli.

ART. 88 - ZONE OMOGENEE “E3”: ZONE AGRICOLE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI CORSI D’ACQUA.

- 1) Il PRG individua le zone agricole di tutela dei caratteri ambientali dei Fiumi Secchia e Panaro e Canale Naviglio, in conformità con le prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e con le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
- 2) Tali individuazioni comprendono:
 - Gli invasi ed alvei dei corsi d’acqua,
 - Le fasce di espansione inondabili,
 - Le zone di tutela ordinaria.
 - Così come definite dalle Tavole 1 – 2 e 1.5 del PTCP.
 - Per gli invasi ed alvei dei corsi d’acqua valgono le norme di cui all’art. 18 del PTCP.
 - Per le fasce di espansione inondabili si richiamano le prescrizioni normative di cui ai commi 5 – 6 e 16 dell’art. 17 del PTCP.
 - Per le zone di tutela ordinaria si richiamano le prescrizioni normative di cui ai commi 8 – 9 – 10 – 11 – 12 e 16 dell’art. 17 del PTCP.
- 3) Nelle zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d’acqua e dei fiumi Secchia, Panaro e canale Naviglio, il PRG promuove interventi che ne favoriscono la fruizione, attraverso la realizzazione esclusivamente in base ad appositi progetti esecutivi di iniziativa pubblica:
 - a) parchi le cui attrezzature anche destinate a scopi ricreativi, risultino di dimensioni contenute, siano compatibili con i caratteri naturali e paesistici dei luoghi, non comportino trasformazioni significative allo stato dei luoghi, siano amovibili e/o precarie, e con l’esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
 - b) percorsi e spazi di sosta pedonali, equestri e per mezzi di trasporto non motorizzati;
 - c) corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;
 - d) capanni per l’osservazione naturalistica, chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie per la balneazione, qualora consentita;
 - e) eventuali attrezzature necessarie all’espletamento delle funzioni di protezione civile, localizzate in contiguità di aree già a tal fine utilizzate.
- 4) In tali zone il PRG incentiva:
 - a) la costituzione di parchi fluviali che ricomprendano ambienti i cui caratteri naturali siano ben conservati o, qualora fortemente modificati dall’opera dell’uomo, per una loro rinaturalizzazione, e i terrazzi fluviali connessi idraulicamente ai corsi d’acqua;
 - b) la riattivazione o la ricostruzione di ambienti umidi, il ripristino e l’ampliamento delle aree a vegetazione spontanea;
 - c) gli interventi finalizzati alla riqualificazione ecologica ed ambientale della regione fluviale, la protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata;
 - d) il mantenimento di aree demaniali e di proprietà pubblica al lato dei corsi d’acqua;
 - e) la realizzazione di opere di sistemazione idraulica in coerenza con l’assetto di progetto dell’alveo definito dalle Autorità Idrauliche competenti;
 - f) gli interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità degli insediamenti e delle infrastrutture eventualmente presenti;
 - g) il recupero e mantenimento di condizioni di naturalità, salvaguardando le aree sensibili e i sistemi di specifico interesse naturalistico e garantendo la continuità ecologica del sistema fluviale;
 - h) la progressiva riduzione e rimozione dei fattori di degrado ambientale e paesaggistico presenti;
 - i) la salvaguardia e valorizzazione delle pertinenze storiche lungo i corsi d’acqua, in particolare: ville padronali, edifici e manufatti di interesse tipologico la cui funzione sia storicamente legata al corso d’acqua, quali ponti, vecchi mulini, chiuse, ecc.;
 - j) la conservazione degli elementi del paesaggio agrario, la cura dei terreni agricoli e forestali, abbandonati.
- 5) Per la realizzazione di ciclopiste, percorsi equestri, percorsi pedonali attrezzati, ecc., si dovranno utilizzare prioritariamente strade, argini, carraie e tracciati esistenti. La realizzazione di percorsi equestri è ammessa in forma completamente autonoma rispetto ai percorsi ciclabili e pedonali. L’eventuale delimitazione di percorsi aperti al pubblico, anche con siepi vegetali, è a cura

e spese dell'Amministrazione Comunale e/o Provinciale, previa autorizzazione dell'Ente competente.

- 6) I sistemi coltivati ricadenti nelle zone di tutela ordinaria costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione di regolamenti comunitari in aiuto ed a favore:
- dell'agricoltura ambientale, se a ridotto impatto ambientale nelle tecniche agricole utilizzate e purché queste non prevedano l'uso di fertilizzanti, fitofarmaci e altri presidi chimici;
 - dell'utilizzazione forestale, ove compatibile con le caratteristiche dell'ambito fluviale, con indirizzo a bosco dei seminativi ritirati dalla coltivazione, al miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree coltivate ritirate dalla coltivazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree coltivate.
- 7) In tali zone è vietato:
- la nuova costruzione e/o l'ampliamento di edifici di qualsiasi tipo, con l'esclusione delle attrezzature amovibili e/o precarie di cui ai commi precedenti;
 - la costruzione di lagoni di accumulo di liquami zootecnici e la costruzione di impianti di depurazione, smaltimento o recupero di liquami, scarichi o rifiuti;
 - lo spandimento agronomico dei liquami zootecnici, qualora ricadenti nelle aree di divieto individuate nella cartografia provinciale, adottata ai sensi dell'art.2 della delibera C.R. n°2409 del 08/03/1995. Nelle restanti aree del territorio, ricomprese in zona "E3", ma fuori dal divieto di spandimento, è consentita la distribuzione dei liquami esclusivamente con dispositivi a bassa pressione (2-3 atmosfere) ed interrimento entro le 24 ore successive, nonché la distribuzione con interrimento mediante dispositivi iniettori. In tutte le aree, individuate come "E3" nelle tavole di PRG, è inoltre vietato lo spandimento agronomico delle deiezioni (polline) provenienti da allevamenti avicoli.
- 8) Gli interventi di recupero e rifunzionalizzazione degli edifici esistenti sono ammessi in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme e dall'allegato catalogo degli insediamenti rurali e relativi casi di intervento, a condizione che gli usi finali siano compatibili con la tutela paesaggistica.

ART. 89 - ZONE OMOGENEE “E4”: ZONE AGRICOLE DI TUTELA PAESAGGISTICA DI VILLE, PARCHI E GIARDINI.

- 1) Il PRG individua le zone agricole interessate da insediamenti, singoli o complessi, che si caratterizzano per la presenza di elementi di particolare interesse storico, architettonico, artistico o testimoniale, nonché i relativi ambiti di pertinenza di prevalente pregio ambientale e paesaggistico, quali parchi, giardini, cortili, ecc. Sono comprese in tali zone le strutture di interesse storico e testimoniale di cui all'art. 24C delle Norme del PTCP, ubicate in ambiti agricoli.
- 2) Nell'ambito di tali zone non sono consentite nuove costruzioni, né ampliamenti dei fabbricati esistenti.
- 3) Per gli edifici esistenti le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente quelle proprie degli organismi originari o altre analoghe e similari, compresa la destinazione d'uso "U2"- attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero, come disciplinate dalla L.R. 34/88 che risultino compatibili con la tutela dell'impianto tipologico originario e non comportino alterazioni o pregiudizio per gli elementi architettonici e decorativi di pregio eventualmente presenti.
 - Le destinazioni d'uso di tipo alberghiero ed extra alberghiero potranno essere consentite solamente nel caso che:
 - vengano rispettati i limiti imposti dalla zonizzazione acustica, se vigente;
 - vengano rispettati gli obiettivi di qualità delle acque superficiali;
 - vi sia adeguata disponibilità di reti tecniche e tecnologiche;
 - venga verificata l'idoneità del corpo ricettore ad ospitare gli scarichi;
 - venga verificata la funzionalità della rete viaria;
 - vi sia una adeguata distanza da eventuali insediamenti zootecnici;
 - vengano soddisfatti i requisiti igienico-sanitari dettati dalle norme specifiche vigenti;
 - Oltre alle opere interne e di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di trasformazione edilizia sono esclusivamente il restauro scientifico e il restauro e risanamento conservativo, fermo restando l'obbligo di conservazione e restauro degli elementi architettonici e decorativi di pregio; fatti salvi maggiori vincoli derivanti dalle Leggi 1089/39 e 1497/39.
- 4) E' ammessa la demolizione solo per le eventuali componenti incongrue con l'organismo edilizio originario e con i suoi ampliamenti organici storicamente riconoscibili.
- 5) In tali zone è vietato:
 - a) la costruzione di lagoni di accumulo di liquami zootecnici e la costruzione di impianti di depurazione, smaltimento o recupero di liquami, scarichi o rifiuti;
 - b) l'installazione di serre fisse;
 - c) lo spandimento agronomico dei liquami zootecnici, qualora ricadenti nelle aree di divieto individuate nella cartografia provinciale, adottata ai sensi dell'art.2 della delibera C.R. n°2409 del 08/03/1995. Nelle restanti aree del territorio, ricomprese in zona "E4", ma fuori dal divieto di spandimento, è consentita la distribuzione dei liquami esclusivamente con dispositivi a bassa pressione (2-3 atmosfere) ed interrimento entro le 24 ore successive, nonché la distribuzione con interrimento mediante dispositivi iniettori. In tutte le aree, individuate come "E4" nelle tavole di PRG, è inoltre vietato lo spandimento agronomico delle deiezioni (polline) provenienti da allevamenti avicoli.
- 6) E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti, il restauro e risanamento conservativo delle aree di pertinenza di pregio e degli spazi storicamente liberi.
- 7) Fermo restando il rispetto delle alberature di alto fusto o di pregio, sono consentite eventuali modifiche allo stato dei luoghi esclusivamente sulla base di approfondita analisi filologica tesa alla ricostruzione organica di assetti dei luoghi storicamente documentati. Dovranno in ogni caso essere tutelati gli eventuali coni prospettici percepibili da spazi di pubblica fruizione, quali strade, argini, canali ecc.

ART. 90 - ZONE OMOGENEE “E5”: ZONE AGRICOLE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE.

- 1) Il PRG individua come zone agricole di particolare interesse paesaggistico-ambientale gli ambiti territoriali delimitati nelle Tavole 1 – 2 e 1.5 del PTCP.

I sistemi coltivati ricadenti in tali zone costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione di regolamenti comunitari in aiuto ed a favore:

- dell'agricoltura ambientale, se a ridotto impatto ambientale nelle tecniche agricole utilizzate e purché queste non prevedano l'uso di fertilizzanti, fitofarmaci e altri presidi chimici;
 - dell'utilizzazione forestale, ove compatibile con le caratteristiche dell'ambito fluviale, con indirizzo a bosco dei seminativi ritirati dalla coltivazione, al miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree coltivate ritirate dalla coltivazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree coltivate.
- 2) Negli ambiti territoriali di particolare interesse paesaggistico-ambientale il PRG promuove interventi che consentano la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di:
- parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie;
 - percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
 - zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie, in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero.
- 3) Nella realizzazione di parchi e zone alberate dovranno essere rispettati i criteri progettuali per la piantumazione di cui al successivo art. 125.
Nella realizzazione di eventuali attrezzature amovibili e precarie dovranno essere rispettate le regole contenute nell'abaco di riferimento progettuale di cui al successivo art. 123; privilegiando per queste modeste costruzioni, l'uso di materiali tradizionali quali il legno.
In tali zone il PRG promuove inoltre la realizzazione di interventi di restauro e ricostruzione delle tipologie ambientali di particolare rilevanza soprattutto in relazione alla tutela della diversità biologica, con specifico riferimento a zone umide planiziarie (maceri, fontanili e risorgive, prati umidi), zone umide e torbiere, prati stabili, boschi relitti di pianura.
- 4) In tali zone è vietato:
- la nuova costruzione e/o l'ampliamento di edifici agricoli adibiti ad allevamenti zootecnici intensivi;
 - la costruzione di lagoni di accumulo di liquami zootecnici e la costruzione di impianti di depurazione, smaltimento o recupero di liquami, scarichi o rifiuti;
 - lo spandimento agronomico dei liquami zootecnici, qualora ricadenti nelle aree di divieto individuate nella cartografia provinciale, adottata ai sensi dell'art.2 della delibera C.R. n°2409 del 08/03/1995. Nelle restanti aree del territorio, ricomprese in zona “E5”, ma fuori dal divieto di spandimento, è consentita la distribuzione dei liquami esclusivamente con dispositivi a bassa pressione (2-3 atmosfere) ed interrimento entro le 24 ore successive, nonché la distribuzione con interrimento mediante dispositivi iniettori. In tutte le aree, individuate come “E5” nelle tavole di PRG, è inoltre vietato lo spandimento agronomico delle deiezioni (polline) provenienti da allevamenti avicoli.
- 5) Gli interventi di recupero e rifunionalizzazione degli edifici esistenti sono ammessi in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme e dall'allegato catalogo degli insediamenti rurali e relativi casi di intervento, a condizione che gli usi finali siano compatibili con la tutela paesaggistica.

ART. 91 - ZONE OMOGENEE “E6”: ZONE AGRICOLE DI RISPETTO CIMITERIALE.

1. Le tavole di PRG individuano con appositi perimetri le zone agricole di rispetto dei cimiteri ai sensi del T.U. delle Leggi Sanitarie 27.07.1934 e successive modificazioni
2. In tali zone è vietato:
 - la nuova costruzione e/o l’ampliamento di edifici di qualsiasi tipo;
 - l’installazione di serre fisse.
 - lo spandimento agronomico dei liquami zootecnici, qualora ricadenti nelle aree di divieto individuate nella cartografia provinciale, adottata ai sensi dell’art.2 della delibera C.R. n°2409 del 08/03/1995. Nelle restanti aree del territorio, ricomprese in zona “E6”, ma fuori dal divieto di spandimento, è consentita la distribuzione dei liquami esclusivamente con dispositivi a bassa pressione (2-3 atmosfere) ed interrimento entro le 24 ore successive, nonché la distribuzione con interrimento mediante dispositivi iniettori. In tutte le aree, individuate come “E6” nelle tavole di PRG, è inoltre vietato lo spandimento agronomico delle deiezioni (polline) provenienti da allevamenti avicoli.
3. Gli interventi di recupero e rifunzionalizzazione degli edifici esistenti sono ammessi in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme e dall’allegato catalogo degli insediamenti rurali e relativi casi di intervento, a condizione che gli usi finali siano compatibili con la tutela paesaggistica.

ART. 92 - ZONE OMOGENEE “E7”: ZONE AGRICOLE DI RISPETTO DEI METANODOTTI.

1. Sono così individuati dalle Tavole del PRG gli ambiti corrispondenti alle distanze di rispetto prescritte dalla Società che gestisce l'estrazione, il trasporto e la distribuzione del gas metano.
2. Entro questi ambiti non è ammessa alcuna nuova costruzione o ampliamento di edifici esistenti, con l'eccezione di serre fisse o mobili, la cui installazione è condizionata al nulla osta della Società che gestisce l'estrazione, il trasporto e la distribuzione del gas metano.
3. Gli interventi di recupero e rifunionalizzazione degli edifici esistenti sono ammessi in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme e dall'allegato catalogo degli insediamenti rurali e relativi casi di intervento, a condizione che gli usi finali siano compatibili con la tutela paesaggistica.

ART. 93 - DEFINIZIONI: INSEDIAMENTO RURALE.

- 1) Per insediamento rurale si intende l'edificio o l'insieme di edifici correlati tra loro da unica area di sedime o pertinenza, ed organizzati per la residenza e/o la coltivazione del fondo agricolo.
- 2) Gli insediamenti rurali possono comprendere più edifici, anche costruiti in epoche diverse, e rappresentano l'unità minima edilizia di intervento in zona agricola.
- 3) Il perimetro dell'insediamento rurale è definito in uno dei tre modi seguenti:
 - come particella o insieme di particelle catastali risultanti dalle mappe catastali e censite come fabbricati residenziali, rurali, corti, e proprie aree di pertinenza, distinte dal circostante terreno agrario e accessibili autonomamente dalla rete viaria comunale, vicinale o interpodereale;
 - come aree su cui giacciono edifici e loro pertinenze, di fatto sottratte alla coltivazione agraria, desunte dalla lettura della Carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000;
 - come delimitazione dedotta da rilievi diretti dello stato di fatto.
- 4) Gli insediamenti rurali possono essere privi di fondo agricolo.

ART. 94 - DEFINIZIONI: UNITA' AZIENDALE.

1. Per unità aziendale si intende l'unità tecnico-economica costituita da terreni agrari, anche di appezzamenti non contigui e/o di proprietà diverse, che formano una struttura economico-agraria unitaria, organizzata per la coltivazione agraria e/o la produzione agraria-zootecnica in genere.
2. Le unità aziendali possono essere edificate, e cioè comprendere anche l'insediamento rurale, oppure non edificate.
3. Ad ogni unità aziendale possono corrispondere più insediamenti rurali.
4. L'unità aziendale costituisce l'unità minima di intervento urbanistico.

ART. 95 - DEFINIZIONI: SUPERFICIE AGRICOLA FONDIARIA.

1. Per superficie agricola fondiaria si intende l'intera estensione del fondo o dei fondi agricoli che costituiscono l'unità aziendale, compresa l'area degli insediamenti rurali, se esistenti.

ART. 96 - DEFINIZIONI: TITOLO DI POSSESSO E FORME DI CONDUZIONE.

- 1) Il titolo di possesso delle unità aziendali è definito nel seguente modo:
 - a) proprietà (persona fisica, società);
 - b) affitto,
 - c) usufrutto.

- 2) La forma di conduzione delle unità aziendali è definita nel seguente modo:
 - a) diretta familiare;
 - b) diretta mista (familiare/salariati);
 - c) con salariati;
 - d) cooperativa;
 - e) associativa.

- 3) Sono inoltre ammesse altre forme di conduzione consentite dalla legislazione vigente in materia.

ART. 97 - DEFINIZIONI: DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI E UTILIZZAZIONI COMPATIBILI NELLE ZONE AGRICOLE. AGRICOLE PER TUTTI GLI EDIFICI, NON AGRICOLE PER EDIFICI RICONOSCIBILI O PARZIALMENTE RICONOSCIBILI, NON AGRICOLE PER EDIFICI NON RICONOSCIBILI. UTILIZZAZIONE DELLE AREE AGRICOLE.

- 1) Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione delle presenti norme, gli edifici e le aree costituenti l'insediamento rurale, sono destinati alle seguenti funzioni:
- 2) DESTINAZIONI AGRICOLE PER TUTTI GLI EDIFICI.
 - a) Residenza e relativi servizi residenziali, destinata agli operatori agricoli qualificati.
 - b) Magazzini e depositi attrezzi agricoli.
 - c) Fienili.
 - d) Stalle, porcilaie ed altri ricoveri animali adibiti ad allevamenti zootecnici..
 - e) Caseifici.
 - f) Centri macchine: manutenzione, riparazione, noleggio, veicoli e attrezzature a servizio dell'agricoltura.
 - g) Attività ricettive agrituristiche.
 - h) Attività di produzione, trasformazione e vendita prodotti agricoli tipici, e prodotti floro-vivaistici. La vendita di tali prodotti dovrà avvenire nell'ambito di una superficie utile massima di 60 mq. per ciascun insediamento rurale

Tali destinazioni d'uso sono ricavabili sia all'interno del volume degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, sia con l'ampliamento dei medesimi o la nuova costruzione.
- 3) DESTINAZIONI NON AGRICOLE PER EDIFICI RICONOSCIBILI O PARZIALMENTE RICONOSCIBILI.
 - a) Residenza permanente e relativi servizi residenziali.
 - b) Laboratori artigianali entro il limite massimo di mq. 60 di S.U., con esclusione di attività artigianali di servizio agli autoveicoli, ed attività di produzione, stoccaggio e/o commercializzazione, di materiali edili e di attività di riciclaggio. Il limite massimo di mq. 60 è riferito all'intero insediamento rurale.
 - c) Studi professionali e artistici.
 - d) Uffici, sedi di associazioni, sale di rappresentanza.
 - e) Pubblici esercizi per la ristorazione.
 - f) Pubblici esercizi per la somministrazione di bevande.
 - g) Centri per l'istruzione e la ricerca.
 - h) Centri per l'assistenza, case di cura per anziani.
 - i) Attività ricreative per il tempo libero.
 - j) Attrezzature sportive a stretto servizio della residenza e/o locali di servizio funzionali a dette attrezzature.
 - k) Locali accessori e/o di servizio a laghetti per pesca sportiva e maneggi scoperti.
 - l) Custodia di animali e servizi veterinari.
 - m) Magazzini e depositi di materiali e sostanze non inquinanti o pericolose, con esclusione di attività di deposito-stoccaggio di materiali edili, e di attività di riciclaggio.
 - n) Strutture per la valorizzazione dei prodotti D.O.C. e D.O.P.: mostra, commercializzazione ed attività di promozione.
 - o) Strutture ricettive di tipo "bed and breakfast" come disciplinati dalla L.R. n. 29/2001;
 - p) Strutture ricettive di tipo extralberghiero (affittacamere, case per vacanze o soggiorni temporanei anche per lavoratori stagionali) come disciplinati dalla L.R. n. 34/88;
 - q) Tali destinazioni d'uso, se compatibili con la tipologia dell'edificio, sono ricavabili esclusivamente all'interno del volume di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, e sono consentite nel rispetto delle norme e degli indirizzi vigenti in materia di tutela ambientale.

L'insediamento, nell'ambito di interventi di recupero degli edifici rurali, di pubblici esercizi, centri per l'assistenza, case di cura per anziani, strutture ricettive di qualsiasi tipo, è consentita qualora sia rispettata la distanza minima di 50 mt. da qualsiasi insediamento zootecnico.
- 4) DESTINAZIONI D'USO NON AGRICOLE PER EDIFICI NON RICONOSCIBILI.

- a) Residenza permanente e relativi servizi residenziali, solo se già presenti alla data di adozione delle presenti norme.
- b) Magazzini e depositi di materiali e sostanze non inquinanti o pericolose, con esclusione di attività di deposito-stoccaggio di materiali edili, e di attività di riciclaggio.
- c) Custodia di animali e servizi veterinari.
- d) Attrezzature sportive a stretto servizio della residenza e/o locali di servizio funzionali a dette attrezzature.
- e) Locali accessori e/o di servizio a laghetti per pesca sportiva e maneggi scoperti.
- f) Tali destinazioni d'uso sono ricavabili esclusivamente all'interno del volume di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, e sono consentite nel rispetto delle norme e degli indirizzi vigenti in materia di tutela ambientale.
- g) L'insediamento, nell'ambito di interventi di recupero degli edifici rurali, di locali per la custodia di animali e servizi veterinari, è consentita qualora sia rispettata la distanza minima di 50 mt. da qualsiasi edificio residenziale;
- h) Strutture ricettive di tipo "bed and breakfast" come disciplinati dalla L.R. n. 29/2001; Tali destinazioni d'uso sono ricavabili esclusivamente all'interno del volume di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, e sono consentite nel rispetto delle norme e degli indirizzi vigenti in materia di tutela ambientale.
- i) Strutture ricettive di tipo extralberghiero (affittacamere, case per vacanze o soggiorni temporanei anche per lavoratori stagionali) come disciplinati dalla L.R. n. 34/88; Tali destinazioni d'uso sono ricavabili esclusivamente all'interno del volume di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, e sono consentite nel rispetto delle norme e degli indirizzi vigenti in materia di tutela ambientale.

L'insediamento, nell'ambito di interventi di recupero degli edifici rurali, di strutture ricettive di qualsiasi tipo, è consentita qualora sia rispettata la distanza minima di 50 mt. da qualsiasi insediamento zootecnico.

- 5) DESTINAZIONI D'USO ARTIGIANALI PER EDIFICI GIA' DESTINATI IN PASSATO A TALE USO
Negli edifici individuati nelle schede specifiche di intervento come artigianali dismessi sono consentite, e limitatamente agli insediamenti n. 181 e n. 324, in aggiunta alle destinazioni di cui ai commi precedenti, anche le seguenti destinazioni artigianali:
 - a) Laboratori artigianali o attività di servizio di superficie maggiore di 60 mq, che
 - abbiano emissioni in atmosfera poco significative di cui all'allegato 1 del DPR 25.07.1991;
 - non siano classificate come industrie insalubri di seconda classe ex DM Min. Sanità 02.03.1987;
 - rispettino i limiti di rumorosità previsti per la IV classe del DPCM 14.11.1997;
 - siano dotati, se non allacciati alla pubblica fognatura, di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue di origine domestica (con esclusione di scarichi produttivi);
 - che risultino, sentito anche il parere della Commissione Edilizia Comunale, non in contrasto con il carattere prevalentemente agricolo delle zone limitrofe.
 - Nella valutazione di ammissibilità delle attività insediabili si dovrà tenere conto della presenza di abitazioni nel medesimo insediamento;
 - Qualora nell'ambito di tali attività sia necessario ricavare delle superfici destinate alla vendita, queste non potranno superare i 30 mq. per attività insediata.
 - Qualora nel medesimo insediamento dovessero essere previste più di una attività, mediante utilizzo di corpi di fabbrica diversi o mediante frazionamento di un unico fabbricato, dovrà preventivamente essere presentato un Piano Particolareggiato di dettaglio che individui:
 - Numero delle attività insediabili;
 - Dotazione di servizi e di spazi di pertinenza;
 - Parcheggi di pertinenza (P3) come previsti dall'art. 27 bis delle presenti Norme;
 - Organizzazione planivolumetrico dell'insediamento;
 - Collegamento alla viabilità ordinaria;

Per gli edifici per i quali il Piano vigente consente la trasformazione a destinazione residenziale, questa potrà essere mantenuta in alternativa alla destinazione artigianale. Nel caso di intervento con destinazione artigianale, potrà essere consentito solo un alloggio di dimensioni massime pari a 150 mq, per ogni insediamento, in analogia con la disciplina delle zone D.

- 6) UTILIZZAZIONE DELLE AREE AGRICOLE.
 - Nelle aree scoperte, all'esterno del perimetro degli insediamenti rurali, sono compatibili esclusivamente le seguenti utilizzazioni:

- ordinaria coltivazione del suolo, attività selvicolturali, attività di pascolo, caccia e pesca, itticoltura, orticoltura;
- deposito a cielo aperto di prodotti o materiali agricoli, nella misura strettamente necessaria alle esigenze tecnico-agronomiche dell'azienda agricola;
- infrastrutture di servizio alla mobilità pedonale, ciclabile, equestre; opere idrauliche e di captazione, adduzione e distribuzione delle acque; opere di difesa del suolo; reti tecnologiche; nonché le relative costruzioni complementari e accessorie;
- serre fisse con carattere permanente oltre il ciclo colturale;
- bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici destinati ad uso agronomico mediante spandimento o altre tecniche agrarie, platee, cisterne e opere edili simili, atte allo stoccaggio provvisorio dei liquami o reflui zootecnici, destinati agli usi di cui sopra;
- laghetti di pesca sportiva solamente nell'ambito del recupero ambientale di invasi esistenti, e maneggi scoperti;
- zone umide di valore naturalistico e didattico solamente nell'ambito del recupero ambientale di invasi esistenti.

ART. 98 - DEFINIZIONI: SOGGETTI ATTUATORI. OPERATORI AGRICOLI QUALIFICATI. OPERATORI NON QUALIFICATI.

- 1) I soggetti attuatori del PRG nelle zone agricole sono definiti nel seguente modo:
 - a) OPERATORI AGRICOLI QUALIFICATI.
 - Coltivatori diretti proprietari ed affittuari, che dedicano all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro, così come definiti dall'art. 48 della Legge 454/61 e successive modifiche e integrazioni;
 - Coltivatori aventi la qualifica di Imprenditori Agricoli a Titolo Principale ai sensi del 1° comma dell'art. 7 della L.R. 05/05/1977 n°18 e dell'art. 12 della Legge 153/75;
 - Cooperative agricole di conduzione bracciantile e forme associate assimilabili.
 - b) OPERATORI NON QUALIFICATI.
 - Tutti gli altri soggetti diversi da quelli di cui al precedente punto A).
- 2) Agli Operatori non Qualificati è vietata la nuova costruzione di edifici ad uso abitativo, mentre è consentito il recupero a scopo residenziale dei fabbricati esistenti con le limitazioni previste dalle presenti norme e dai singoli casi di intervento.

ART. 99 - DEFINIZIONI: UNITA' MINIME AZIENDALI ED UNITA' DI INTERVENTO URBANISTICO.

1. Ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità, l'unità di intervento urbanistico è costituita dall'unità aziendale e può comprendere sia terreni in proprietà che in affitto o altro titolo di godimento, sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.
2. Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà e le superfici dei terreni in affitto o altro titolo di godimento di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore a dieci (10) anni. La superficie agricola fondiaria cui si deve fare riferimento per gli interventi di nuova costruzione è quella in possesso del richiedente, al momento della richiesta di concessione edilizia.
3. Il soggetto che richiede l'intervento, nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti, dovrà dimostrare, tramite apposite certificazioni: storico-catastali, dei registri immobiliari o altre documentazioni probanti in suo possesso, che i terreni dell'unità aziendale non siano gravati da vincoli di inedificabilità dovuti alla costruzione di fabbricati edificati successivamente alla data di adozione del vigente PRG, nel qual caso per i terreni suddetti sarà possibile utilizzare solamente la quota di edificabilità residua, ossia al netto delle quote edificabili già utilizzate.
4. A tal fine dunque rimangono validi gli atti unilaterali d'obbligo sottoscritti successivamente alla data di adozione del vigente PRG, sia per quanto attiene la destinazione d'uso dei fabbricati, sia per quanto attiene la capacità edificatoria residua dei terreni; mentre per gli atti unilaterali d'obbligo sottoscritti prima della data di adozione del vigente PRG rimane valido solo l'obbligo del mantenimento delle destinazioni d'uso assentite.
5. Successivamente all'esecuzione degli interventi i terreni dell'azienda agricola, la cui superficie sia stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento realizzato, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo di inedificabilità, per una durata di dieci (10) anni, è inteso per tutto il terreno considerato, sia in proprietà che in affitto o altro titolo di godimento, e viene sottoscritto dai proprietari, o dagli aventi titolo interessati, attraverso atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, corredato delle planimetrie catastali e dei certificati catastali dei terreni vincolati. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto a cura e spese dei richiedenti l'intervento.
6. Se l'unità di intervento urbanistico corrisponde ad una unità aziendale comprendente più insediamenti rurali, ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate tutte le superfici già edificate in ciascuno degli insediamenti.
7. L'ampliamento e la nuova costruzione di edifici, così come previsto dai casi di intervento disciplinati dalle presenti norme, sarà possibile solamente all'interno di uno solo degli insediamenti rurali, indicato dal richiedente come il più idoneo per il corretto sviluppo dell'attività agricola.

ART. 100 - DEFINIZIONI: PERIMETRO DELL'INSEDIAMENTO RURALE E MODALITA' DI INTERVENTO.

1. In conformità ai criteri del Piano Territoriale Paesistico Regionale, gli interventi di nuova costruzione, sia di annessi agricoli che di abitazioni, eventualmente previsti, devono costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente, con l'edificazione preesistente.
2. Gli interventi di nuove costruzioni o ampliamenti, in insediamenti rurali già esistenti, così come previsti dai casi di intervento, possono avvenire solamente nell'ambito dell'insediamento rurale.
3. Se il perimetro dell'insediamento rurale, così come definito, si dimostrasse insufficiente a contenere interventi di ampliamento o nuova costruzione, si potrà procedere al suo ampliamento all'interno del Piano di Insieme o del Piano di Sviluppo Aziendale (se richiesto), possibilmente entro il 50% della superficie esistente, nel rispetto comunque dei requisiti stabiliti al precedente comma 1.
L'insediamento rurale dovrà essere servito, di norma, dagli accessi già esistenti sulla pubblica strada, per i quali è prescritto il mantenimento ed il restauro di pilastri di accesso e/o manufatti eventualmente esistenti che presentino significative caratteristiche costruttive o di pregio ambientale. Nel caso questi accessi non possano soddisfare le esigenze specifiche dell'insediamento, per motivi dimensionali o di sicurezza della circolazione stradale, è ammesso, nel rispetto di quanto sopra esposto, ricavare un'ulteriore accesso all'insediamento rurale, in altra posizione, in conformità alle vigenti norme del Codice della Strada. Tale nuovo accesso si dovrà inserire in modo congruo con le preesistenze e con l'assetto complessivo dell'insediamento rurale.
4. La recinzione a perimetro dell'insediamento rurale è consentita con le modalità di cui all'articolo 123 delle presenti norme.

ART. 101. DEFINIZIONI DI CASI DI INTERVENTO. PRESENZA DI TIPOLOGIA; RIFERIMENTO TIPOLOGICO.

- 1) Per ciascun insediamento rurale esistente nelle zone territoriali omogenee “E”, e per ciascun edificio dell’insediamento rurale, il Catalogo di cui all’articolo 126, definisce quale modalità di intervento applicare tra quelle definite dalle presenti norme.
- 2) Presenza di tipologia.

La schedatura e il censimento di tutti gli edifici esistenti in zona agricola ha avuto lo scopo di riconoscere l’eventuale presenza di caratteri tipologici riconoscibili. La presenza di tipologia è definita nel seguente modo:

 - a) piena riconoscibilità tipologica dell’edificio: in rapporto al ripetersi, anche in un lungo arco di tempo, di costanti formali, distributive e strutturali. Sono edifici o corpi di fabbrica che mantengono integrità architettonica o che possono essere a questa ricondotti;
 - b) parziale riconoscibilità tipologica dell’edificio: dovuta ad alterazioni architettoniche più o meno recenti dell’edificio o dell’insediamento rurale, con corpi di fabbrica che hanno parzialmente modificato la riconoscibilità tipologica e morfologica dell’impianto originario, con interventi reversibili o parzialmente reversibili, che possono portare a conseguire nuova leggibilità dell’edificio;
 - c) nessuna riconoscibilità tipologica: edifici o corpi di fabbrica che non hanno mai posseduto valore storico-ambientale o che hanno subito interventi edilizi irreversibili tali da non rendere più riconoscibile tipologicamente l’edificio o l’insediamento rurale.
- 3) Riferimento tipologico.

Il riferimento tipologico si applica sia alle tipologie riconoscibili che a quelle parzialmente riconoscibili. Sono individuate le seguenti tipologie:

 - a) edifici ad elementi funzionali contigui; risultano generalmente composti da un unico corpo di fabbrica con parte abitativa, loggia di ingresso o porta morta, stalla e fienile; vengono compresi in detta categoria anche quegli edifici privi di porta morta, ma con funzioni miste residenziali ed agricole, in cui sia riconoscibile dalla tipologia e dalla posizione delle aperture esterne, detta compresenza funzionale.
 - b) edifici ad elementi funzionali separati dove esistono più edifici riconoscibili che ospitano generalmente funzioni uniche.
 - c) edifici con caratteri tipici dell’edificazione del primo novecento. Sono quegli edifici ad originaria destinazione residenziale e/o produttiva, costruiti nel periodo di tempo compreso tra il 1890 e il 1940 e che hanno risentito dei caratteri stilistici e tipologici dell’epoca di costruzione. Possono essere ad elementi contigui o separati, oppure edifici isolati costruiti per assolvere a specifiche destinazioni d’uso quali: residenza. magazzini, servizi agricoli o funzioni miste.

ART. 102- PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DEI CASI DI INTERVENTO. PIANO DI INSIEME.

- 1) A tutti i tipi di intervento edilizio, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e delle modifiche interne, occorre anteporre un elaborato planimetrico denominato Piano di Insieme, in scala 1:200/1:500, in funzione dell'entità aziendale, dell'intera unità aziendale e dell'insediamento rurale, a prescindere da eventuali scorpori e/o vendite frazionate successive, che evidenzii i seguenti elementi:
 - a) definizione e perimetrazione dell'unità aziendale con evidenziati tutti gli elementi caratterizzanti l'impianto storico territoriale quali: edifici, strade, strade poderali ed interpoderali, carreggiate, canali di scolo e di irrigazione, cancelli, pilastri di ingresso, tabernacoli, edicole, pozzi e qualsiasi altro manufatto significativo presente nell'ambito e nell'intorno dell'unità aziendale, nonché le piantate, i filari, le siepi e gli elementi arborei isolati che siano testimonianza dell'impianto storico del territorio agricolo in oggetto. Dovranno inoltre essere evidenziati tutti gli elementi di cui sopra anche di recente impianto, nonché gli edifici e i manufatti ricadenti nel perimetro dell'unità aziendale citando, se esistenti, gli atti autorizzativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale ai fini della loro costruzione e utilizzo;
 - b) definizione e perimetrazione dell'area dell'insediamento rurale e rilievo planimetrico schematico di tutti gli edifici presenti;
 - c) indicazione delle destinazioni d'uso di tutti gli edifici presenti e facenti parte dell'insediamento rurale;
 - d) assetto planimetrico di progetto dell'insediamento rurale che evidenzii l'utilizzo o le possibilità di riuso di tutti i volumi già esistenti prima di procedere ad ampliamenti o nuove costruzioni;
 - e) demolizione obbligatoria delle superfetazioni, definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, e di tutte le strutture, anche se autorizzate o condonate, che alterino la leggibilità dell'edificio costruite in aderenza o adiacenza agli edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili, e loro possibile ricostruzione in muratura solo nel caso di strutture legittimamente costruite o autorizzate, a parità di superficie utile esistente e con il mantenimento delle destinazioni d'uso preesistenti o con destinazioni d'uso di servizio quali garage e cantine. L'eventuale ricostruzione dovrà seguire, per quanto attiene le caratteristiche costruttive, formali e compositive le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'articolo 123 delle presenti norme;
 - f) demolizione obbligatoria di tutte le strutture precarie esistenti nell'insediamento rurale (tettoie, box in lamiera, strutture pericolanti, ecc.) , e loro possibile ricostruzione in muratura solo se legittimamente costruite o autorizzate, a parità di superficie utile esistente e con il mantenimento delle destinazioni d'uso preesistenti o con destinazioni d'uso di servizio quali garage e cantine. L'eventuale ricostruzione dovrà seguire, per quanto attiene le caratteristiche costruttive, formali e compositive le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'articolo 123 delle presenti norme;
 - g) valorizzazione, recupero e restauro di tutti gli elementi caratterizzanti l'assetto storico del territorio elencati al precedente punto A) nonché dei parchi, residui di parco o sistemi vegetazionali esistenti, ovvero nuova sistemazione di spazi adibiti a verde secondo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'articolo 123 delle presenti norme;
 - h) individuazione delle aree esterne di parcheggio per gli usi non agricoli previsti dalle presenti norme;
- 2) Per l'individuazione delle aree soggette a piantumazione di nuove essenze arboree e/o arbustive, previste dal successivo articolo 103, occorrerà predisporre una planimetria in scala adeguata indicante lo schema di piantumazione, l'elenco delle essenze prescelte e la verifica del calcolo delle superfici.

ART. 103 - PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DEI CASI DI INTERVENTO.PIANTUMAZIONE DI ESSENZE ARBOREE ED ARBUSTIVE.

1. A seguito di qualsiasi intervento edilizio, con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e di modifiche interne, occorre procedere alla piantumazione di nuove essenze arboree o arbustive su aree pari o superiori all'1 % della superficie fondiaria dell'unità aziendale, inoltre è richiesta la piantumazione di 1 mq. di essenze arboree e/o arbustive per ogni mq. di superficie utile oggetto di concessione edilizia. L'intervento di piantumazione può essere realizzato sia dal proprietario dei terreni eventualmente stralciati, sia dal proprietario dei fabbricati da recuperare. Il richiedente la prima concessione edilizia dovrà farsi carico della progettazione e sistemazione delle aree da piantumare, restando nei confronti del Comune l'unico garante del rispetto della presente normativa.
2. Le aree o fasce di piantumazione di nuove essenze arboree o arbustive dovranno essere, di norma, reperite all'esterno del perimetro dell'insediamento rurale, preferibilmente lungo il confine del fondo agricolo, lungo i corsi d'acqua o all'interno delle zone agricole di tutela dei caratteri ambientali dei Fiumi Secchia e Panaro e Canale Naviglio, delle zone agricole di rispetto dei corsi d'acqua.
3. Le nuove piantumazioni dovranno essere formate scegliendo essenze autoctone o naturalizzate.
4. Le eventuali aree già piantumate o i singoli esemplari arborei ed arbustivi, compresi quelli inseriti nel perimetro dell'insediamento rurale, potranno essere portate a deduzione della quota di cui sopra.
5. La progettazione di dette aree dovrà avvenire secondo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'articolo 123 delle presenti norme.
6. La dotazione di verde aggiuntiva dovrà essere reperita una sola volta nell'arco di validità delle presenti norme, anche se gli interventi sono più di uno, e dovrà essere approntata prima della fine dei lavori del primo intervento edilizio autorizzato/concesso.

**ART. 104- PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DEI CASI DI INTERVENTO.
RECUPERO DI SPAZI A SCOPO RESIDENZIALE.**

- 1) Gli edifici dell'insediamento rurale possono essere integralmente recuperati a scopo residenziale alle seguenti condizioni:
 - a) in ogni edificio classificato a tipologia riconoscibile o parzialmente riconoscibile, è consentito realizzare fino a tre (3) alloggi, fatta salva diversa specificazione delle schede del catalogo degli insediamenti rurali, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche e architettoniche;
 - b) in ogni edificio a tipologia non riconoscibile, è consentito realizzare fino a due (2) alloggi, a condizione che nell'edificio medesimo si abbiano destinazioni residenziali in atto o, se cessate, esse siano adeguatamente documentabili; è fatta salva una diversa specificazione delle schede del catalogo degli insediamenti rurali;
 - c) In ogni insediamento rurale catalogato, a prescindere dal numero degli edifici presenti, è consentito realizzare fino ad un massimo di cinque (5) alloggi, fatta salva diversa specificazione delle schede del catalogo degli insediamenti rurali medesimi, e compatibilmente con le caratteristiche tipologiche e architettoniche di ciascun edificio;
 - d) gli alloggi ricavati devono essere dotati ciascuno di almeno un posto auto coperto all'interno dei fabbricati dell'insediamento rurale.

ART. 105 - PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DEI CASI DI INTERVENTO. ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO.

1. Sono ammesse le attrezzature fisse per il tempo libero quali campi da tennis, piscina, campi da bocce, laghetti e vasche ornamentali, maneggi equestri, attrezzature ricreative assimilabili, a condizione che siano a servizio della residenza dell'insediamento rurale o al servizio degli utenti delle strutture agrituristiche.
2. E' ammessa inoltre la realizzazione di laghetti per la pesca sportiva e di zone umide di valore naturalistico e didattico, unicamente nell'ambito del recupero ambientale e paesaggistico di invasi esistenti alla data di adozione delle presenti norme, compresi gli ex lagoni per l'accumulo dei liquami zootecnici, opportunamente bonificati. Per gli interventi di bonifica è obbligatoria l'acquisizione dei pareri preventivi dell'ARPA e dell'ASL.
3. Non sarà consentita la costruzione di più di una attrezzatura per ogni tipo; tali attrezzature dovranno essere costruite a cielo aperto o all'interno di fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto dei caratteri tipologici riconoscibili.
4. Le strutture di servizio di queste attrezzature quali spogliatoi, servizi igienici, ecc. dovranno essere collocate all'interno degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme.
5. E' consentita la trasformazione di dette attrezzature ad uso pubblico esclusivamente per i maneggi equestri e per laghetti di pesca sportiva.
6. Per i restanti parametri edilizi-urbanistici si applicano le norme di cui al successivo articolo 120.

**ART. 106- PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DEI CASI DI INTERVENTO.
IRRIPETIBILITA' DEGLI INTERVENTI.**

1. Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici di cui alle presenti norme, per qualsiasi tipo di intervento, si intendono utilizzabili una sola volta nell'arco di validità del presente strumento urbanistico o sino alla saturazione degli indici previsti; non è consentito quindi articolare nel tempo gli interventi in modo tale da aumentare i parametri urbanistici o edilizi di riferimento, che saranno, per tutta la durata di validità del presente strumento urbanistico, quelli documentati dal Piano di Insieme.
2. Alla possibilità edificatoria massima garantita dai parametri urbanistici, dove previsti, occorre detrarre la quota esistente per ciascuna destinazione d'uso.

ART.107 - PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DEI CASI DI INTERVENTO. PARAMETRI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.

1. Nei casi di destinazioni d'uso di cui all'articolo 97 che rientrano nella definizione di attività produttiva ai sensi della delibera della Giunta Regionale n°477 del 21/02/1995, l'intervento di recupero o ampliamento è subordinato alla verifica, da parte dell'organo di controllo competente, della sussistenza dei requisiti previsti dalle normative di salvaguardia ambientale, secondo i procedimenti di notifica o autorizzazione vigenti per le varie matrici (aria, acqua, rifiuti, radiazioni, rumori e vibrazioni).
2. Tutti gli insediamenti dovranno adeguare il loro sistema di scarico alla normativa sulla tutela delle acque dall'inquinamento, presentando nuova domanda di autorizzazione allo scarico.
3. In particolare, negli interventi edilizi di nuova realizzazione in zone non servite dalla pubblica fognatura, potrà essere prescritta, sulla base della consistenza volumetrica dell'insediamento e delle caratteristiche quali-quantitative dei reflui prodotti, l'installazione di idonei sistemi di depurazione e/o altre tecnologie di pari efficacia, con eventuali prescrizioni e limiti al fine di garantire la capacità autodepuratrice del corpo recettore e la difesa delle acque sotterranee.
4. Le fosse biologiche tradizionali e quelle tipo Imhoff devono essere regolarmente mantenute, provvedendo alla pulizia e rimozione dei solidi almeno una volta all'anno o con frequenza maggiore, se necessario. Le operazioni di pulizia devono essere effettuate mediante idonee attrezzature, senza dare luogo a fastidi od inconvenienti per il vicinato o produrre inquinamento del suolo o delle acque. I reflui derivanti da tali operazioni devono essere conferiti ad impianti di depurazione mediante autospurgo autorizzato al trasporto di rifiuti.
5. I pozzi neri esistenti, precedentemente adibiti allo stoccaggio di liquami zootecnici e/o acque reflue domestiche, dovranno essere bonificati dagli eventuali residui prima della demolizione e riempimento con idonei materiali inerti.
Gli eventuali serbatoi epigei destinati alla detenzione di carburanti ad uso agricolo o civile, dovranno essere rimossi e successivamente smaltiti e/o riutilizzati nel rispetto delle vigenti disposizioni normative.
I serbatoi interrati utilizzati per la detenzione di carburanti ad uso civile (di capacità inferiore a 15 mc.), potranno essere ancora utilizzati per tale scopo, qualora vengano preventivamente sottoposti a collaudo tecnico che ne certifichi le prescritte garanzie di tenuta. Per i serbatoi interrati di capacità superiore a 15 mc. valgono le disposizioni previste dal D.M. 24/05/1999 n°246.

**ART.108 PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DEI CASI DI INTERVENTO.
PARAMETRI IGIENICO-EDILIZI PER IL RECUPERO
RESIDENZIALE DEGLI EDIFICI RICONOSCIBILI.**

1. Negli edifici a tipologia riconoscibile o parzialmente riconoscibile, e sottoposti ad interventi di recupero e rifunzionalizzazione residenziale ai sensi delle presenti norme, e per i quali sia richiesto o proposto il mantenimento dei solai, ovvero sia richiesto o proposto di mantenere la posizione e le caratteristiche dimensionali delle aperture originali, e limitatamente ai parametri di seguito indicati, si applicano i seguenti parametri igienico-edilizi:
 - altezza minima dei locali non inferiore a mt.2,50;
 - illuminazione e areazione dei locali non inferiore ad 1/12 della superficie di pavimento.

ART. 109 - PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DEI CASI DI INTERVENTO. PARAMETRI PER IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI DEGLI EDIFICI RICONOSCIBILI.

- 1) Negli edifici a tipologia riconoscibile o parzialmente riconoscibile, e sottoposti ad interventi di recupero e rifunzionalizzazione residenziale ai sensi delle presenti norme, è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. 06/04/1998 n°11.
- 2) Tali interventi di recupero sono ammissibili nel rispetto dei seguenti requisiti minimi:
 - a) altezza utile media, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi mt.1,80, per la superficie utile relativa: maggiore o uguale a mt.2,40 per i locali di categoria A (soggiorno, pranzo, cucina, camere da letto, ecc.); maggiore o uguale a mt.2,20 per i locali di categoria S (corridoi, disimpegni, bagni, ripostigli);
 - b) rapporto illuminante maggiore o uguale a 1/16 della superficie di pavimento, se in falda; la parte di superficie finestrata collocata sulle pareti perimetrali dell'edificio, sarà computata e considerata al 50%.
- 3) Gli interventi edilizi di cui al presente articolo devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde del tetto.
- 4) Ove tali interventi non siano inseriti all'interno di un progetto di recupero che coinvolga l'intero edificio, si richiede una valutazione della fattibilità sulla base del rilievo dell'intera unità strutturale. Un tecnico abilitato dovrà certificare che l'intera struttura, nello stato in cui si trova, risulta idonea a sopportare l'incremento dei carichi dovuti all'intervento in progetto.
- 5) Le nuove aperture in falda, compresi eventuali abbaini, dovranno essere realizzate nel rispetto dei caratteri architettonici, paesistici e ambientali dell'edificio e del contesto in cui esso è inserito.
- 6) Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si applicano i requisiti generali del vigente Regolamento Edilizio.

ART.110 - CASO DI INTERVENTO 1. INSEDIAMENTI RURALI COMPREDENTI EDIFICI CON PRESENZA DI TIPOLOGIA RICONOSCIBILE. (BENI CULTURALI).

A. Edifici con tipologia riconoscibile a elementi funzionali contigui:

a.1) Conservazione e riuso del volume esistente.

Gli interventi ammessi sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi ammessi sono classificati "Restauro e risanamento conservativo di tipo B" ai sensi dell'articolo 36 della Legge Regionale 47/78 e s.m.

Il tipo di intervento prevede:

Per i prospetti esterni:

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento di nuove aperture sui fronti principali, seguendo la partitura, le dimensioni e le caratteristiche di finitura originarie di quelle esistenti sul modulo di abitazione. Le nuove aperture sono consentite solamente nel caso in cui non si riesca a raggiungere con le aperture già presenti i requisiti minimi di illuminazione ed aerazione dei vani retrostanti;
- l'inserimento di nuove aperture sui fronti secondari laterali in allineamento verticale e, possibilmente, in modo simmetrico;
- il mantenimento, se esistenti, dei seguenti elementi costruttivi o di finitura:
 - a) sporto di gronda, se in travetti di legno,
 - b) cornicioni in laterizio,
 - c) mantovane sagomate,
 - d) marcapiani,
 - e) muro tagliafuoco sporgente oltre la falda del tetto,
 - f) manto di copertura in tegole curve (coppi),
 - g) eventuali elementi decorativi di pregio o identificativi dell'insediamento quali fregi, nicchie votive, tabelle e targhe, scritte e toponimi;
 - h) inferriate e cancelli.

Per le modificazioni interne:

- il mantenimento nel vano del portico, loggia o porta morta, del solaio nel caso esso sia costituito da volte in mattoni a botte, crociera, padiglione o vela,
- l'eventuale chiusura in muratura delle aperture di ingresso della porta morta e dei portici in genere, che dovrà avvenire a filo arretrato verso l'interno dell'edificio in modo da permettere la leggibilità dell'originaria immagine esterna,
- l'abbattimento, nel vano del portico o porta morta, dei solai limitatamente ai casi in cui la struttura sia con travi e travetti in legno o travi profilate in ferro e voltine in laterizio, nel qual caso la ricostruzione potrà avvenire in allineamento con i solai dell'abitazione e il tamponamento del portico dovrà essere costruito in modo arretrato rispetto all'imposta dell'arco esterno,
- l'abbattimento di tutti i muri non portanti e loro ricostruzione per l'organizzazione dell'abitazione,
- l'abbattimento dei solai a bassa quota (pollaio, forno, porcile) e riallineamento dei nuovi solai con quelli dell'abitazione,
- l'abbattimento dei solai della stalla o altri ambienti rurali, per l'eventuale riallineamento dei nuovi solai con quelli dell'abitazione esclusivamente nel caso in cui detti solai non siano costituiti da volte in mattoni a botte, crociera, padiglione o vela,
- l'inserimenti di nuovo solaio nel doppio volume del fienile,
- la sostituzione dei solai dell'abitazione con riposizionamento sulla stessa quota o alla quota minima necessaria ai fini dell'abitabilità dei locali,

- l’inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari che non alterino la sagoma dell’edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici, ecc.

Per le scale interne:

- il mantenimento del vano scala originario nel caso in cui possa garantire il disimpegno di tutti i livelli del fabbricato e sia posto in posizione tipologicamente corretta e funzionale; e consentita la sua riformulazione al fine di ricondurlo ad una organicità tipologica o al fine di garantire il disimpegno di tutti i livelli del fabbricato. Non potranno comunque essere demolite le scale che, per particolare fattura o pregio o per la presenza di elementi decorativi, rappresentino testimonianza del processo costruttivo tradizionale,
- l’inserimento nel vano del portico, loggia o porta morta o stalla di nuove scale, con struttura portante metallica e pedate in legno o altri materiali idonei che testimonino sia dal punto di vista compositivo-formale che dal punto di vista dei materiali, il “distacco” dalla struttura esistente,
- l’inserimento di nuovo vano scala in tutti gli altri ambienti dell’edificio.

B. Edifici con tipologia riconoscibile a elementi funzionali separati.

b.1) Conservazione e riuso del volume esistente.

Gli interventi ammessi sono quelli rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentono destinazioni d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio.

Gli interventi ammessi sono classificati “Restauro e risanamento conservativo di tipo B” ai sensi dell’articolo 36 della Legge Regionale 47/78 e s.m.

Il tipo di intervento prevede:

Per l’edificio a destinazione prevalentemente residenziale o ex casa padronale:

- l’eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all’impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo,
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni dove sono unicamente ammesse quelle modifiche proprie del tipo edilizio al fine di ricondurlo alla sua completa leggibilità,
- la conservazione e il ripristino dell’impianto organizzativo-distributivo originale,
- il consolidamento, con sostituzioni di parti non recuperabili, ma senza modificare la posizione e la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - a) murature portanti,
 - b) solai e volte,
 - c) scala principale,
 - d) tetto, con ripristino nel manto di copertura e dei comignoli originali;
- in presenza di solai con strutture lignee e tavelle, gravemente danneggiati, è ammessa la demolizione e ricostruzione con nuove travature in legno e tavelle di recupero, oppure, in casi particolari, con elementi latero-cementizi, con adeguamento della posizione e della quota;
- l’inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari, a condizione che non alterino la sagoma dell’edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc.

Per gli edifici a destinazione rurale:

- l’eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all’impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo,
- il tamponamento dei porticati esterni a filo arretrato, tale da permettere il mantenimento dell’originaria immagine esterna,
- l’inserimento di nuove aperture su tutti i fronti dell’edificio,
- l’abbattimento di tutti i muri non portanti e nuova costruzione di elementi divisorii interni per l’organizzazione degli spazi destinati ai nuovi usi previsti e consentiti,
- l’inserimento di nuovo solaio nel doppio volume del fienile,
- l’inserimento di vani scala nel numero necessario all’utilizzo complessivo dell’edificio,
- l’abbattimento di eventuali solai a bassa quota (pollaio, forno, porcile),

- l'abbattimento del solaio della stalla solo nel caso non siano costituiti da volte in mattoni a botte, crociera, padiglione o a vela,
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari, a condizione che non alterino la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc.

C. Edifici con tipologia riconoscibile a caratteri tipici del primo novecento:

c.1) Conservazione e riuso del volume esistente.

Gli interventi ammessi sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Le modificazioni interne dovranno avvenire nel rispetto dei caratteri tipici dell'edificio.

Gli interventi ammessi sono classificati "Restauro e risanamento conservativo di tipo B" ai sensi dell'articolo 36 della Legge Regionale 47/78 e s.m.

Il tipo di intervento prevede:

Per l'edificio a destinazione prevalentemente residenziale:

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originale e agli ampliamenti organici del medesimo,
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni con la conservazione o riproposizione degli elementi caratterizzanti il tipo edilizio,
- la conservazione e il ripristino dell'impianto organizzativo-distributivo originale,
- il consolidamento, con sostituzioni di parti non recuperabili, ma senza modificare la posizione e la quota, dei seguenti elementi strutturali:
 - a) murature portanti,
 - b) solai e volte,
 - c) scala principale,
 - d) tetto, con ripristino nel manto di copertura e dei comignoli originali;
- in presenza di solai con strutture lignee e tavelle, gravemente danneggiati, è ammessa la demolizione e ricostruzione con nuove travature in legno e tavelle di recupero, oppure, in casi particolari, con elementi latero-cementizi, con adeguamento della posizione e della quota;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari, a condizione che non alterino la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc.
- il mantenimento, se esistenti, dei seguenti elementi costruttivi o di finitura:
 - e) sporto di gronda, se in travetti di legno,
 - f) cornicioni in laterizio,
 - g) mantovane sagomate,
 - h) marcapiani,
 - i) muro tagliafuoco sporgente oltre la falda del tetto,
 - j) manto di copertura in tegole curve (coppi),
 - k) eventuali elementi decorativi di pregio o identificativi dell'insediamento quali fregi, nicchie votive, tabelle e targhe, scritte e toponimi;
 - l) inferriate e cancelli.

Per gli edifici a destinazione rurale o altra destinazione produttiva:

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo,
- il tamponamento di porticati esterni o grandi aperture presenti a filo arretrato verso l'interno dell'edificio, tale da permettere la leggibilità dell'originaria immagine esterna,
- l'inserimento di nuove aperture su tutti i fronti dell'edificio salvaguardandone l'aspetto tipico,
- l'abbattimento di tutti i muri non portanti e nuova costruzione di elementi divisorii interni per l'organizzazione degli spazi destinati a nuovi usi previsti e compatibili,
- l'inserimento di nuovi solai,
- l'inserimento di vani scala nel numero necessario all'utilizzo complessivo del fabbricato,
- il mantenimento, se esistenti, dei seguenti elementi costruttivi o di finitura:
 - m) sporto di gronda, se in travetti di legno,

- n) cornicioni in laterizio,
- o) mantovane sagomate,
- p) marcapiani,
- q) muro tagliafuoco sporgente oltre la falda del tetto,
- r) manto di copertura in tegole curve (coppi),
- s) eventuali elementi decorativi di pregio o identificativi dell'insediamento quali fregi, nicchie votive, tabelle e targhe, scritte e toponimi;
- t) inferriate e cancelli.

D. Ristrutturazione di altri edifici a tipologia parzialmente riconoscibile:

Negli altri edifici eventualmente presenti nell'insediamento rurale, con tipologia parzialmente riconoscibile, si interviene con la ristrutturazione edilizia così come definita dall'articolo 36 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni. Gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, interne o esterne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza aumentare il volume e le altezze dei fronti preesistenti.

Il tipo di intervento consente:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore architettonico, mentre, in generale, deve essere salvaguardata l'unitarietà dei fronti e la configurazione dei corpi edilizi,
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore architettonico,
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali, nonché dei servizi,
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono inoltre consentiti, in relazione alla tipologia dell'edificio parzialmente riconoscibile ed alla sua funzione, tutti gli interventi edilizi di recupero e riuso di cui ai punti precedenti.

E. Ristrutturazione degli altri edifici esistenti nell'insediamento rurale.

Gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, ad esclusione di quelli posti in demolizione obbligatoria dal Piano di Insieme e di quelli ricadenti nei punti A),B),C) e D) del presente articolo, possono essere ristrutturati.

Il tipo di intervento prevede:

- l'adeguamento interno degli spazi per le necessità dei vari usi consentiti;
- la sistemazione e gli eventuali ripristini dei fronti esterni con apertura di nuove finestre o porte, e utilizzazione dei materiali secondo l'abaco dei particolari costruttivi;
- la ricomposizione architettonica dell'edificio, al fine di ottenere una migliore unitarietà dei prospetti, dell'impianto tipologico e una maggiore coerenza con i tipi edilizi riconoscibili in zona agricola. L'intervento, dovrà seguire, per quanto attiene le caratteristiche costruttive, formali e compositive, le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'articolo 123 delle presenti norme.

F. Nuove costruzioni di annessi agricoli:

Le nuove costruzioni di annessi agricoli dovranno seguire, per quanto attiene le caratteristiche costruttive, formali e compositive, le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui agli articoli 123 e 124 delle presenti norme.

Le nuove costruzioni di annessi agricoli sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta di concessione edilizia, con un minimo di 1 Ha. alla data di adozione del vigente PRG, per gli Operatori Agricoli Qualificati;
- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta di concessione edilizia, con un minimo di 3 Ha. per gli Operatori non Qualificati;

- S.U. = 200 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di 150 mq. per ogni ettaro di superficie agricola fondiaria (S.A.F.), eccedente il primo ettaro;
- D1 = 5,00 mt. di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = 10,00 mt. di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = 10,00 mt. di distanza dagli altri edifici dell'insediamento rurale;
- D4 = 10,00 mt. di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini, se questi sono a distanza superiore; fatte salve maggiori distanze di rispetto stradale previste dalla cartografia prescrittiva del vigente PRG;
- H = altezza massima dell'edificio non superiore a quella dell'edificio riconoscibile presente rurale e, in ogni caso non superiore a 7,50 mt. Per le attrezzature quali silos, serbatoi, ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche dell'attrezzatura.

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti zootecnici, alle strutture specializzate e alle serre, si rimanda ai successivi articoli delle presenti norme.

G. Ampliamento di annessi agricoli di recente costruzione.

Gli annessi agricoli di recente edificazione, generalmente a struttura prefabbricata, per i quali non è possibile procedere alla ricomposizione planivolumetrica di cui al precedente punto E) del presente articolo, possono essere ampliati secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici, seguendo, per quanto possibile, le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui agli articoli 123 e 124 delle presenti norme:

- S.U. = incremento massimo della superficie utile esistente pari al 30%, per costruzioni fino a 500 mq., incremento massimo pari al 15% per costruzioni esistenti superiori a 500 mq.
- D1 = 5,00 mt. di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = 10,00 mt. di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = 10,00 mt. di distanza dagli altri edifici dell'insediamento rurale;
- D4 = 10,00 mt. di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini, se questi sono a distanza superiore; fatte salve maggiori distanze di rispetto stradale previste dalla cartografia prescrittiva del vigente PRG;
- H = altezza massima dell'edificio non superiore a quella dell'edificio riconoscibile presente rurale e, in ogni caso non superiore a 7,50 mt. Per le attrezzature quali silos, serbatoi, ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche dell'attrezzatura.

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti zootecnici, alle strutture specializzate e alle serre, si rimanda ai successivi articoli delle presenti norme.

H. Demolizioni di corpi di fabbrica:

Demolizione obbligatoria delle superfetazioni, definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, e di tutte le strutture precarie, anche se autorizzate o condonate, che alterino la leggibilità dell'edificio, costruite in aderenza e/o in adiacenza agli edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili.

Nel caso in cui tali strutture o parti incongrue, siano state regolarmente autorizzate o condonate, è consentita la loro ricostruzione in muratura a parità di superficie utile esistente; la ricostruzione dovrà seguire, per quanto attiene le caratteristiche costruttive, formali e compositive, le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'articolo 123 delle presenti norme.

Sono ammesse le demolizioni degli edifici o parti di essi, non ricadenti nei punti A), B), C) e D) del presente articolo, prevalentemente di minore consistenza, quali ex pollaio/porcile/forno, ex stallino e piccola abitazione, la barchessa e il casello, di tipologia non riconoscibile e in cattivo stato di conservazione.

E' inoltre consentita la demolizione degli edifici di recente costruzione, documentando adeguatamente tale intervento all'interno del Piano di Insieme.

ART.111 - CASO DI INTERVENTO 2. INSEDIAMENTI RURALI COMPREDENTI EDIFICI CON PRESENZA DI TIPOLOGIA PARZIALMENTE RICONOSCIBILE.

A. Ristrutturazione di edifici a tipologia parzialmente riconoscibile:

Negli edifici dell'insediamento rurale, con tipologia parzialmente riconoscibile, si interviene con la ristrutturazione edilizia così come definita dall'articolo 36 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni. Gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, interne o esterne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza aumentare il volume e le altezze dei fronti preesistenti.

Il tipo di intervento consente:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore architettonico, mentre, in generale, deve essere salvaguardata l'unitarietà dei fronti e la configurazione dei corpi edilizi,
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore architettonico,
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali, nonché dei servizi,
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono inoltre consentiti, in relazione alla tipologia dell'edificio parzialmente riconoscibile ed alla sua funzione, tutti gli interventi edilizi di recupero e riuso di cui ai punti precedenti.

B. Ristrutturazione degli altri edifici esistenti nell'insediamento rurale.

Gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, ad esclusione di quelli posti in demolizione obbligatoria dal Piano di Insieme, possono essere ristrutturati.

Il tipo di intervento prevede:

- l'adeguamento interno degli spazi per le necessità dei vari usi consentiti;
- la sistemazione e gli eventuali ripristini dei fronti esterni con apertura di nuove finestre o porte, e utilizzazione dei materiali secondo l'abaco dei particolari costruttivi.
- la ricomposizione architettonica dell'edificio al fine di ottenere una migliore unitarietà dei prospetti, dell'impianto tipologico e una maggiore coerenza con i tipi edilizi riconoscibili in zona agricola. L'intervento dovrà seguire, per quanto attiene le caratteristiche costruttive, formali e compositive, le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'articolo 123 delle presenti norme.

C. Nuove costruzioni di annessi agricoli:

Le nuove costruzioni di annessi agricoli dovranno seguire, , per quanto attiene le caratteristiche costruttive, formali e compositive, le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui agli articoli 123 e 124 delle presenti norme.

Le nuove costruzioni di annessi agricoli sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta di concessione edilizia, con un minimo di 1 Ha. per gli Operatori Agricoli Qualificati;
- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta di concessione edilizia, con un minimo di 3 Ha. per gli Operatori non Qualificati;
- S.U. = 200 mq.. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di 150 mq. per ogni ettaro di superficie agricola fondiaria (S.A.F.), eccedente il primo ettaro;
- D1 = 5,00 mt. di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = 10,00 mt. di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = 10,00 mt. di distanza dagli altri edifici dell'insediamento rurale;

- D4 = 10,00 mt. di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini, se questi sono a distanza superiore; fatte salve maggiori distanze di rispetto stradale previste dalla cartografia prescrittiva del vigente PRG;
- H = altezza massima dell'edificio non superiore a quella dell'edificio riconoscibile presente rurale e, in ogni caso non superiore a 7,50 mt. Per le attrezzature quali silos, serbatoi, ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche dell'attrezzatura.

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti zootecnici, alle strutture specializzate e alle serre, si rimanda ai successivi articoli delle presenti norme.

D. Ampliamento di annessi agricoli di recente costruzione.

Gli annessi agricoli di recente edificazione, generalmente a struttura prefabbricata, per i quali non è possibile procedere alla ricomposizione planivolumetrica di cui al precedente punto B) del presente articolo, possono essere ampliati secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici, seguendo, per quanto possibile, le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui agli articoli 123 e 124 delle presenti norme:

- S.U. = incremento massimo della superficie utile esistente pari al 30%, per costruzioni fino a 500 mq., incremento massimo pari al 15% per costruzioni esistenti superiori a 500 mq.
- D1 = 5,00 mt. di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = 10,00 mt. di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = 10,00 mt. di distanza dagli altri edifici dell'insediamento rurale;
- D4 = 10,00 mt. di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini, se questi sono a distanza superiore; fatte salve maggiori distanze di rispetto stradale previste dalla cartografia prescrittiva del vigente PRG;
- H = altezza massima dell'edificio non superiore a quella dell'edificio riconoscibile presente rurale e, in ogni caso non superiore a 7,50 mt. Per le attrezzature quali silos, serbatoi, ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche dell'attrezzatura.

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti zootecnici, alle strutture specializzate e alle serre, si rimanda ai successivi articoli delle presenti norme.

E. Demolizioni di corpi di fabbrica:

Demolizione obbligatoria delle superfetazioni, definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, e di tutte le strutture precarie, anche se autorizzate o condonate, che alterino la leggibilità dell'edificio, costruite in aderenza e/o in adiacenza agli edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili.

Nel caso in cui tali strutture o parti incongrue, siano state regolarmente autorizzate o condonate, è consentita la loro ricostruzione in muratura a parità di superficie utile esistente; la ricostruzione dovrà seguire, per quanto attiene le caratteristiche costruttive, formali e compositive, le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'articolo 123 delle presenti norme.

Sono ammesse le demolizioni degli edifici o parti di essi, non ricadenti nel punto A) del presente articolo, prevalentemente di minore consistenza, quali ex pollaio/porcile/forno, ex stallino e piccola abitazione, la barchessa e il casello, di tipologia non riconoscibile e in cattivo stato di conservazione.

E' inoltre consentita la demolizione degli edifici di recente costruzione, documentando adeguatamente tale intervento all'interno del Piano di Insieme.

F. Ampliamento di edifici a tipologia ampiamente modificata

Gli ampliamenti degli edifici rurali possono essere realizzati solo in funzione delle reali necessità produttive dell'azienda e della conduzione del fondo.

1 Annessi agricoli

Gli edifici destinati ad annessi agricoli, utilizzati dai soggetti di cui al comma 5 dell'art. 40 della L.R. 47/78 e s.m., per i quali possa essere dimostrata, mediante documentazione fotografica di dettaglio, documentazioni catastali o copia di autorizzazioni edilizie rilasciate, una ampia trasformazione della tipologia originaria, potranno essere oggetto di interventi di ampliamento - qualora sussistano le condizioni di carattere generale - seguendo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui agli articoli 123 e 124 delle presenti Norme.

La soluzione compositiva adottata dovrà essere in ogni caso rispettosa dell'organismo edilizio preesistente, riproponendone, per quanto possibile, le caratteristiche formali. Particolare cura

dovrà essere posta alla partitura delle nuove aperture, in modo che riprendano, per tipologia, dimensioni e allineamenti, quelle esistenti.

Dovranno in ogni caso essere rispettati i parametri edilizi-urbanistici di cui alla precedente lettera D riguardante gli ampliamenti di annessi di recente costruzione.

2 Abitazioni - per i soli Operatori Agricoli Qualificati

Gli edifici destinati ad abitazione ed aventi una superficie utile residenziale minore di 150 mq., riferiti all'intero insediamento, nel solo caso in cui tale superficie residenziale non possa essere ricavata mediante trasformazione di altro volume esistente aggregato all'abitazione, se utilizzati da Operatori Agricoli Qualificati (a titolo principale), per i quali possa essere dimostrata, mediante documentazione fotografica di dettaglio, documentazioni catastali o copia di autorizzazioni edilizie rilasciate, una ampia trasformazione della tipologia originaria, potranno essere oggetto di interventi di ampliamento - qualora sussistano le condizioni di carattere generale - seguendo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui agli articoli 123 e 124 delle presenti Norme.

La soluzione compositiva adottata dovrà essere in ogni caso rispettosa dell'organismo edilizio preesistente, riproponendone, per quanto possibile, le caratteristiche formali. Particolare cura dovrà essere posta alla organizzazione prospettica delle bucatore in modo che riprendano, per tipologia, dimensioni e allineamenti, quelle esistenti.

Dovranno in ogni caso essere rispettati i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.U. = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda, nel rapporto di 30 mq. per ogni ettaro di S.A.F. eccedente il primo, fino ad un massimo di 400 mq., comprensivi della S.U. esistente;
- D1 = 5,00 mt. di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = 5,00 mt. di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = 10,00 mt. di distanza dagli altri edifici dell'insediamento rurale;
- D4 = 10,00 mt. di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini, se questi sono a distanza superiore; fatte salve maggiori distanze di rispetto stradale previste dalla cartografia prescrittiva del vigente PRG;
- H. = altezza dell'edificio esistente se in aderenza; 7,50 mt. se in corpo staccato.

ART.112 - CASO DI INTERVENTO 3. INSEDIAMENTI RURALI COMPREDENTI EDIFICI SENZA PRESENZA DI TIPOLOGIA.

A. Riuso e ristrutturazione di tutti gli edifici.

Gli edifici esistenti, senza presenza di tipologia, sono soggetti a ristrutturazione edilizia, ovvero ad interventi volti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Il tipo di intervento prevede:

- l'adeguamento interno degli spazi per le necessità dei vari usi consentiti;
- la sistemazione e gli eventuali ripristini dei fronti esterni con apertura di nuove finestre o porte, e utilizzazione dei materiali secondo l'abaco dei particolari costruttivi;
- la ricomposizione architettonica dell'edificio fine di ottenere una migliore unitarietà dei prospetti, dell'impianto tipologico e una maggiore coerenza con i tipi edilizi riconoscibili in zona agricola. L'intervento dovrà seguire, per quanto attiene le caratteristiche costruttive, formali e compositive, le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'articolo 123 delle presenti norme.

B. Ampliamento dell'abitazione esistente; riservato agli Operatori Agricoli Qualificati.

Nel solo caso in cui la superficie utile residenziale esistente, alla data di adozione delle presenti norme, non raggiunga i 150 mq. e nel caso in cui non sia possibile ricavare altra superficie utile residenziale all'interno del volume di edifici già esistenti, è ammesso, per gli Operatori Agricoli Qualificati, l'ampliamento con nuova costruzione di volume concentrato in un unico corpo di fabbrica, costruito in aderenza all'edificio esistente; oppure la nuova costruzione di un ulteriore alloggio, in pianta staccata.

L'ampliamento o la nuova costruzione, dovranno essere realizzati secondo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'articolo 123 delle presenti norme e con i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.U. = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda, nel rapporto di 30 mq. per ogni ettaro di S.A.F. eccedente il primo, fino ad un massimo di 400 mq., comprensivi della S.U. esistente;
- D1 = 5,00 mt. di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = 5,00 mt. di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = 10,00 mt. di distanza dagli altri edifici dell'insediamento rurale;
- D4 = 10,00 mt. di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini, se questi sono a distanza superiore; fatte salve maggiori distanze di rispetto stradale previste dalla cartografia prescrittiva del vigente PRG;
- H. = altezza dell'edificio esistente se in aderenza; 7,50 mt. se in corpo staccato.

C. Nuove costruzioni di annessi agricoli:

Le nuove costruzioni di annessi agricoli dovranno seguire, per quanto attiene le caratteristiche costruttive, formali e compositive, le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui agli articoli 123 e 124 delle presenti norme.

Le nuove costruzioni di annessi agricoli sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta di concessione edilizia, con un minimo di 1 Ha. per gli Operatori Agricoli Qualificati;
- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta di concessione edilizia, con un minimo di 3 Ha. per gli Operatori non Qualificati;
- S.U. = 200 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di 150 mq. per ogni ettaro di superficie agricola fondiaria (S.A.F.), eccedente il primo ettaro;
- D1 = 5,00 mt. di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = 10,00 mt. di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = 10,00 mt. di distanza dagli altri edifici dell'insediamento rurale;

- D4 = 10,00 mt. di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini, se questi sono a distanza superiore; fatte salve maggiori distanze di rispetto stradale previste dalla cartografia prescrittiva del vigente PRG;
- H = altezza massima dell'edificio non superiore a quella dell'edificio riconoscibile presente rurale e, in ogni caso non superiore a 7,50 mt. Per le attrezzature quali silos, serbatoi, ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche dell'attrezzatura.

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti zootecnici, alle strutture specializzate e alle serre, si rimanda ai successivi articoli delle presenti norme.

D. Ampliamento di annessi agricoli di recente costruzione.

Gli annessi agricoli di recente edificazione, generalmente a struttura prefabbricata, possono essere ampliati secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici, seguendo, per quanto possibile, le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui agli articoli 123 e 124 delle presenti norme:

- S.U. = incremento massimo della superficie utile esistente pari al 30%, per costruzioni fino a 500 mq., incremento massimo pari al 15% per costruzioni esistenti superiori a 500 mq.
- D1 = 5,00 mt. di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = 10,00 mt. di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = 10,00 mt. di distanza dagli altri edifici dell'insediamento rurale;
- D4 = 10,00 mt. di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini, se questi sono a distanza superiore; fatte salve maggiori distanze di rispetto stradale previste dalla cartografia prescrittiva del vigente PRG;
- H = altezza massima dell'edificio non superiore a quella dell'edificio riconoscibile presente rurale e, in ogni caso non superiore a 7,50 mt. Per le attrezzature quali silos, serbatoi, ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche dell'attrezzatura.

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti zootecnici, alle strutture specializzate e alle serre, si rimanda ai successivi articoli delle presenti norme.

E. Demolizioni di corpi di fabbrica:

Demolizione obbligatoria di tutte le strutture precarie, anche se autorizzate o condonate.

Nel caso in cui tali strutture o parti incongrue, siano state regolarmente autorizzate o condonate, è consentita la loro ricostruzione in muratura a parità di superficie utile esistente; la ricostruzione dovrà seguire, per quanto attiene le caratteristiche costruttive, formali e compositive, le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'articolo 123 delle presenti norme.

Sono ammesse le demolizioni degli edifici o parti di essi, prevalentemente di minore consistenza, quali ex pollaio/porcile/forno, ex stallino e piccola abitazione, la barchessa e il casello, di tipologia non riconoscibile e in cattivo stato di conservazione.

E' inoltre consentita la demolizione degli edifici di recente costruzione, documentando adeguatamente tale intervento all'interno del Piano di Insieme.

ART.113 - CASO DI INTERVENTO 4. FONDAZIONE DI NUOVO INSEDIAMENTO RURALE.

La fondazione di nuovi insediamenti rurali su unità aziendali inedificate alla data di adozione delle presenti norme è prevista solamente per Operatori Agricoli Qualificati, previa approvazione di Piano di Sviluppo Aziendale di cui all'articolo 122 delle presenti norme.

La fondazione di nuovo insediamento rurale potrà avvenire solo nel seguente caso:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta di concessione edilizia, con un minimo di 3 Ha, costituito da soli terreni in proprietà del richiedente.

Le nuove costruzioni dei vari edifici potranno essere:

A. Nuova costruzione di abitazione rurale:

Le nuove costruzioni di abitazioni rurali sono ammesse seguendo l'abaco dei particolari costruttivi di cui all'articolo 123 delle presenti norme e secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.U. = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola, nel rapporto di 10 mq. per ogni ettaro di superficie agricola fondiaria (S.A.F.), eccedente il primo ettaro, fino ad un massimo di 400 mq. e comunque tutti concentrati in un unico edificio residenziale con un massimo di tre alloggi;
- D1 = 5,00 mt. di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = 10,00 mt. di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = 10,00 mt. di distanza dagli altri edifici dell'insediamento rurale;
- D4 = 10,00 mt. di distanza dalle strade, fatte salve maggiori distanze di rispetto stradale previste dalla cartografia prescrittiva del vigente PRG;
- H. = 7,50 mt. di altezza massima.

Si dovrà inoltre provvedere all'individuazione di un posto auto coperto per ogni alloggio, da ricavare all'interno dell'edificio residenziale.

B. Nuove costruzioni di annessi agricoli:

Le nuove costruzioni di annessi agricoli dovranno seguire, , per quanto attiene le caratteristiche costruttive, formali e compositive, le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui agli articoli 123 e 124 delle presenti norme.

Le nuove costruzioni di annessi agricoli sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.U. = 200 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di 150 mq. per ogni ettaro di superficie agricola fondiaria (S.A.F.), eccedente il primo ettaro;
- D1 = 5,00 mt. di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = 10,00 mt. di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = 10,00 mt. di distanza dagli altri edifici dell'insediamento rurale;
- D4 = 10,00 mt. di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini, se questi sono a distanza superiore; fatte salve maggiori distanze di rispetto stradale previste dalla cartografia prescrittiva del vigente PRG;
- H = altezza massima dell'edificio non superiore a quella dell'edificio riconoscibile presente rurale e, in ogni caso non superiore a 7,50 mt. Per le attrezzature quali silos, serbatoi, ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche dell'attrezzatura.

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti zootecnici, alle strutture specializzate e alle serre, si rimanda ai successivi articoli delle presenti norme.

C. Destinazioni d'uso consentite:

Per gli edifici che costituiranno il nuovo insediamento rurale saranno consentite esclusivamente le destinazioni d'uso agricole di cui all'articolo 97 delle presenti norme.

ART.114 - CASO DI INTERVENTO 5. INSEDIAMENTI RURALI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

1. Le aree e gli immobili identificati e perimetrati nelle tavole di progetto della presente variante normativa, sono definiti come insediamenti articolati, complessi e/o degradati localizzati contiguamente ai centri abitati e già serviti da reti infrastrutturali, in cui i singoli edifici non godono più di autonomia funzionale o strutturale.
2. L'insediamento individuato in cartografia è sottoposto a Ristrutturazione Urbanistica ai sensi dell'art. 31 della Legge 05.08.1978 n°457, da attuarsi mediante Piano Particolareggiato di Iniziativa privata che individui gli edifici da assoggettare a recupero e quelli da demolire e ricostruire. La superficie complessiva di progetto S.C. (S.U. + S.n.r.) deve essere uguale alla S.U. esistente, la quale deve essere calcolata come somma lorda di tutti i piani dei fabbricati, con l'esclusione del sottotetto della residenza, in quanto non abitabile. E' ammessa unicamente la funzione residenziale con i relativi servizi. Il Piano Particolareggiato fissa il numero massimo di alloggi realizzabili complessivamente nel comparto che, in ogni caso, non dovrà essere superiore a n°39 alloggi.
3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno comunque rispettare l'organizzazione morfologica e tipologica delle zone agricole della media pianura modenese, nonché l'abaco di riferimento progettuale di cui al successivo articolo 123.
4. Nel comparto oggetto di intervento di Ristrutturazione Urbanistica dovranno essere garantiti gli standards urbanistici di cui al D.M. 02/04/1968 n°1444 che, in ogni modo, non siano inferiori a quelli previsti per le zone di tipo C.
5. Per gli edifici esistenti ricadenti nel perimetro del comparto sottoposto a Ristrutturazione Urbanistica sono consentite, con intervento diretto, prima dell'approvazione del P.P., opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definite dalle vigenti normative.

ART. 115 - CASO DI INTERVENTO 6. RIPRISTINO TIPOLOGICO DI SINGOLI EDIFICI UN TEMPO RICONOSCIBILI.

1. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano gli edifici rurali fatiscenti, parzialmente demoliti o con parti strutturali parzialmente crollate e non più recuperabili, ovvero nel caso in cui si presentino come ruderi.
2. In detti edifici l'intervento edilizio previsto consente la ricostruzione del volume nella quantità massima uguale all'esistente o a quella desumibile da materiale documentario fornito dal richiedente o, in mancanza, eguagliando quella del tipo edilizio di riferimento.
3. La nuova costruzione dovrà seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'articolo 123 delle presenti norme.
La ricostruzione potrà avvenire anche in luogo diverso dall'esistente, ma nell'ambito dell'insediamento rurale originario o ampliato secondo le regole di cui alle presenti norme, al solo fine di allontanarlo da eventuali specifiche zone di rispetto stabilite dal PRG.
4. Gli edifici così ricostruiti dovranno rispondere ai seguenti requisiti:
 - riferimento ai modelli tipologici assunti come elemento di conoscenza di un processo aggregativo di componenti architettoniche descritte dalle presenti norme;
 - riferimento a modelli tipologici assunti come documenti integrali della cultura del costruire in rapporto alla forma, alla distribuzione degli spazi e ai materiali impiegati;
 - riferimento a modelli planimetrici di collocazione degli edifici nell'ambito degli insediamenti rurali, desunti dalla tradizione costruttiva locale;
 - sono inoltre consentiti, in relazione al tipo edilizio di riferimento, tutti gli interventi edilizi di recupero e riuso di cui alla categoria di intervento "1" disciplinati dall'articolo 110 delle presenti norme.
5. Gli interventi di ripristino tipologico possono essere operati da qualsiasi soggetto attuatore di cui all'articolo 98 delle presenti norme.
6. Le destinazioni d'uso degli edifici così ricostruiti potranno essere quelle agricole o quelle non agricole per edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili, di cui all'articolo 97 delle presenti norme.

ART. 116 - PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DEGLI ANNESSI AGRICOLI DESTINATI AGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI.

1. Gli allevamenti.

Gli allevamenti zootecnici in genere, sia esistenti che di nuova costruzione, vengono classificati in relazione al rapporto tra il peso vivo allevato e l'estensione dei terreni loro asserviti, secondo la definizione di unità aziendale.

Ai fini del calcolo globale del peso vivo di bestiame allevato occorre fare riferimento alla normativa regionale vigente.

2. Classificazione degli allevamenti.

Ai soli fini della presente regolamentazione, sulla base degli indici edilizi-urbanistici elencati, gli allevamenti vengono così classificati:

- Allevamenti di carattere aziendale ed interaziendale.

Sono quelli che non superano i parametri di cui alla normativa regionale vigente in materia.

Il peso complessivamente allevabile nell'azienda non dovrà comunque superare i 60 q.li di peso vivo per Ha.

- Allevamenti di carattere intensivo.

Sono quelli che superano i parametri stabiliti per gli allevamenti aziendali.

3. Ristrutturazione e ampliamento di annessi agricoli adibiti ad allevamenti zootecnici, con esclusione degli allevamenti suinicoli di qualsiasi tipo.

All'interno dei singoli casi di intervento e delle relative prescrizioni, potranno intervenire tutti i soggetti attuatori tramite intervento edilizio diretto.

A) Per gli allevamenti di tipo aziendale ed interaziendale è prevista la possibilità di ristrutturare ed ampliare gli edifici ad uso allevamento al fini di adibirli ad altro tipo di allevamento zootecnico o alla razionalizzazione ed ammodernamento dell'esistente. L'eventuale ampliamento prevede i seguenti parametri:

- SU = incremento massimo rispetto alla SU esistente pari al 50%;
- D1 = 10,00 mt. di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = 10,00 mt. di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = 15,00 mt. di distanza dagli edifici residenziali dell'insediamento rurale; 50,00 mt. di distanza da altri edifici residenziali esterni al perimetro dell'insediamento rurale.
- D4 = 10,00 mt. di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini, se questi sono a distanza superiore; fatte salve maggiori distanze di rispetto stradale previste dalla cartografia prescrittiva del vigente PRG;
- D5 = 5,00 mt. di distanza dagli edifici non residenziali dell'insediamento rurale;
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i 7,50 mt.

B) Per l'ampliamento degli allevamenti intensivi sono previsti i seguenti parametri:

- SU = incremento pari al 20% della SU esistente e con un limite massimo di 5.000 mq. di SU complessiva destinata ad allevamento;
- D1 = 10,00 mt. di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = 10,00 mt. di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = 15,00 mt. di distanza dagli edifici residenziali dell'insediamento rurale; 50,00 mt. di distanza da altri edifici residenziali esterni al perimetro dell'insediamento rurale.
- D4 = 10,00 mt. di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini, se questi sono a distanza superiore; fatte salve maggiori distanze di rispetto stradale previste dalla cartografia prescrittiva del vigente PRG;
- D5 = 5,00 mt. di distanza dagli edifici non residenziali dell'insediamento rurale;

- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i 7,50 mt.

4. Nuova costruzione di annessi agricoli adibiti ad allevamenti zootecnici con l'esclusione degli allevamenti suinicoli.

All'interno dei singoli casi di intervento e delle relative prescrizioni, potranno intervenire tutti i soggetti attuatori.

A. Per gli allevamenti di tipo aziendale ed interaziendale la nuova costruzione è ammessa. Si applicano i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- SAF = appoderamento in atto al momento della richiesta di concessione edilizia, con un minimo di 3 Ha;
- SU = 150 mq. per ogni ettaro di SAF (superficie agricola fondiaria);
- D1 = 30,00 mt. di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = 30,00 mt. di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = 30,00 mt. di distanza dagli edifici residenziali dell'insediamento rurale;
- D4 = 30,00 mt. di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini, se questi sono a distanza superiore; fatte salve maggiori distanze di rispetto stradale previste dalla cartografia prescrittiva del vigente PRG;
- D5 = 10,00 mt. di distanza dagli edifici non residenziali dell'insediamento rurale;
- H = altezza massima 7,50 mt.
- Dovrà inoltre essere rispettata la distanza minima di 50 mt. da altri edifici residenziali esterni al perimetro dell'insediamento rurale.

B. Per gli allevamenti di tipo intensivo è prevista la nuova costruzione tramite intervento urbanistico preventivo o Piano di Sviluppo Aziendale, unicamente nelle zone agricole normali (E1), secondo i seguenti parametri:

- SAF = appoderamento in atto al momento della richiesta di concessione edilizia, con un minimo di 5 Ha;
- SU = superficie utile massima edificabile 2.000 mq.
- D1 = 50,00 mt. di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = 250,00 mt. di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = 50,00 mt. di distanza dagli edifici dell'insediamento rurale eventualmente presenti;
- D4 = 30,00 mt. di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini, se questi sono a distanza superiore; fatte salve maggiori distanze di rispetto stradale previste dalla cartografia prescrittiva del vigente PRG;
- H = altezza massima 7,50 mt.
- Dovrà inoltre essere rispettata la distanza minima di 200 mt. da altri edifici residenziali esterni al perimetro dell'insediamento rurale.

Se non sono presenti alloggi nell'ambito dell'insediamento rurale, è ammessa la costruzione di un alloggio per il personale di custodia, non superiore a 150 mq. di superficie utile.

5. Nuova costruzione, trasferimento, ristrutturazione, riconversione e ampliamento di annessi agricoli adibiti ad allevamenti suinicoli.

Non sono ammesse nuove costruzioni di allevamenti suinicoli di tipo intensivo.

E' consentito il trasferimento, la ristrutturazione, la riconversione, l'ampliamento degli allevamenti esistenti e la realizzazione di nuovi insediamenti suinicoli aziendali ed interaziendali, a condizione che dispongano di terreno per lo spandimento agronomico dei liquami, detenuto a titolo di proprietà o di altro diritto reale, ovvero in affitto per un periodo non inferiore al doppio della durata dell'autorizzazione allo scarico; dovranno in ogni caso essere applicate tecnologie a basso impatto ambientale e non dovranno essere previsti scarichi di liquami zootecnici in acque superficiali.

E' consentito il trasferimento, la ristrutturazione, la riconversione, l'ampliamento degli allevamenti esistenti e la realizzazione di nuovi insediamenti suinicoli aziendali ed interaziendali, che, qualora non siano verificate le condizioni di cui al punto precedente, non comportino un aumento di capi allevati superiore al 30%, ovvero superiore al 50%, per allevamenti di consistenza inferiore a 2.000 capi, a

condizione che tali interventi determinino sostanziali miglioramenti di carattere igienico-sanitario ed ambientale rispetto alla situazione preesistente.

Detti interventi, da realizzare mediante intervento urbanistico preventivo o Piano di Sviluppo Aziendale, saranno consentiti unicamente nelle zone agricole normali (E1).

I parametri edilizi ed urbanistici cui fare riferimento sono:

A) nel caso di realizzazione di nuovi insediamenti aziendali e interaziendali, o trasferimenti che producano nuovi insediamenti:

- SAF = appoderamento in atto al momento della richiesta di concessione edilizia, con un minimo di 5 Ha;
- SU = superficie utile massima edificabile 2.000 mq.
- D1 = 50,00 mt. di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = 250,00 mt. di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = 50,00 mt. di distanza dagli edifici dell'insediamento rurale eventualmente presenti;
- D4 = 30,00 mt. di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini, se questi sono a distanza superiore; fatte salve maggiori distanze di rispetto stradale previste dalla cartografia prescrittiva del vigente PRG;
- H = altezza massima 7,50 mt.
- Dovrà inoltre essere rispettata la distanza minima di 200 mt. da altri edifici residenziali esterni al perimetro dell'insediamento rurale.

B) Nel caso di ristrutturazioni, riconversioni e ampliamenti di allevamenti esistenti:

- SU = incremento pari al 50% della superficie utile esistente destinata ad allevamento e a servizi strettamente legati all'allevamento;
- D1 = 10,00 mt. di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = 30,00 mt. di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = 30,00 mt. di distanza dagli edifici residenziali dell'insediamento rurale eventualmente presenti;
- D4 = 10,00 mt. di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini, se questi sono a distanza superiore; fatte salve maggiori distanze di rispetto stradale previste dalla cartografia prescrittiva del vigente PRG;
- D5 = 10,00 mt. di distanza dagli edifici non residenziali dell'insediamento rurale;
- H = altezza massima 7,50 mt.
- Dovrà inoltre essere rispettata la distanza minima di 200 mt. da altri edifici residenziali esterni al perimetro dell'insediamento rurale.

Gli interventi previsti nel presente articolo dovranno essere inoltre conformi ai disposti della Delibera di Giunta Regionale n° 641 dell'11/05/1998, alla quale si dovrà fare riferimento altresì per le definizioni e i parametri da utilizzare.

6. Strutture per accumulo di liquami zootecnici.

Per la costruzione e/o ristrutturazione dei manufatti di accumulo liquami zootecnici, si fa riferimento alle disposizioni regionali vigenti in materia. In particolare tali strutture dovranno essere recintate con criteri adeguati.

7. Impianti di depurazione al servizio di impianti zootecnici.

Per la costruzione e/o ristrutturazione di impianti di depurazione dei liquami zootecnici, si fa riferimento alle disposizioni regionali vigenti in materia.

8. Norme generali per tutti gli annessi agricoli di nuova costruzione, ristrutturazione o ampliamento, adibiti ad allevamenti zootecnici.

Tutti gli interventi edilizi di cui al presente articolo dovranno seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui agli articoli 123 e 124 delle presenti norme, e dovranno essere corredati anche dei seguenti elaborati:

- piano di smaltimento dei liquami zootecnici redatto in conformità alla normativa ed agli indirizzi vigenti in materia, e autorizzazione allo spandimento;
- piano di alberatura di essenze autoctone o naturalizzate, al fine di mitigare l'impatto ambientale degli interventi edilizi;
- atto unilaterale d'obbligo, così come previsto dall'articolo 40 della Legge Regionale n°47/1978 e s.m., inerente la conservazione delle destinazioni d'uso assentite, per un periodo non inferiore a 10 anni. Detto atto dovrà essere registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in forma legale e notarile.

La procedura è la seguente: richiesta di nuova autorizzazione allo spandimento simultaneamente alla richiesta di concessione edilizia e presentazione dell'autorizzazione all'atto della domanda di agibilità, in modo che variazioni in corso d'opera possano essere accolte anche nell'autorizzazione allo spandimento.

ART. 117 - PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DELLE STRUTTURE SPECIALIZZATE. I CASEIFICI.

- 1) Per gli insediamenti esistenti e funzionanti alla data di adozione delle presenti norme, e nel rispetto di quanto previsto dai singoli casi di intervento di cui ai precedenti articoli, è consentita:
 - a) la ristrutturazione totale, anche mediante demolizione e ricostruzione degli edifici non riconoscibili tipologicamente, e/o l'ampliamento, tramite Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata;
 - b) la ristrutturazione parziale e/o l'adeguamento tecnologico-impiantistico, mediante intervento edilizio diretto;seguendo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui agli articoli 123 e 124 delle presenti norme e rispettando i seguenti parametri edilizi-urbanistici:
 - SAF = appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme;
 - SAF max di intervento = 8.000 mq.; le superfici eccedenti dovranno comunque essere inserite nel P.P. senza possibilità di applicazione dell'indice fondiario;
 - UF (utilizzazione fondiaria) = 0,40 mq./mq. con un massimo di superficie utile pari a 3.000 mq., comprensivo delle superfici da mantenere;
 - D1 = 10,00 mt. di distanza dai confini di proprietà;
 - D2 = 30,00 mt. di distanza dai confini di zona agricola;
 - D3 = 30,00 mt. di distanza dagli edifici residenziali dell'insediamento rurale eventualmente presenti;
 - D4 = 10,00 mt. di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini, se questi sono a distanza superiore; fatte salve maggiori distanze di rispetto stradale previste dalla cartografia prescrittiva del vigente PRG;
 - D5 = 10,00 mt. di distanza dagli edifici non residenziali dell'insediamento rurale;
 - H = altezza massima 7,50 mt.
 - Dovrà inoltre essere rispettata la distanza minima di 50 mt. da altri edifici residenziali esterni al perimetro dell'insediamento rurale.
- 2) Le destinazioni d'uso ammesse nelle singole unità immobiliari sono:
 - locali adibiti alla lavorazione del latte e dei suoi sottoprodotti;
 - locali adibiti alla stagionatura dei formaggi e/o alla conservazione dei prodotti derivati;
 - locali di servizio al personale;
 - locali amministrativi;
 - locali adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda casearia;
 - locali di civile abitazione, con un massimo di due unità abitative di 150 mq. ciascuna, per gli addetti e/o custodi dell'attività;
 - locali di deposito in genere;
 - locali tecnologici.
- 3) Non è consentita la nuova costruzione di strutture specializzate destinate a caseifici, fatto salvo quanto previsto dal Piano Provinciale di ristrutturazione della rete casearia
- 4) Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo si intendono utilizzabili una sola volta.

ART.118 - PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DELLE STRUTTURE SPECIALIZZATE. I CENTRI MACCHINA.

1. I centri macchina esistenti comprendono quegli spazi ed annessi agricoli utilizzati da coloro che esercitano, all'atto di adozione delle presenti norme, l'attività di noleggio di macchine agricole per conto terzi e che sono regolarmente iscritti alla Camera di Commercio. All'interno dell'insediamento rurale e rispettando quanto è previsto dai singoli casi di intervento di cui ai precedenti articoli, è consentito intervenire in uno dei seguenti modi:

A) Ampliamento di fabbricati esistenti non riconoscibili tipologicamente.

L'intervento dovrà seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui agli articoli 123 e 124 delle presenti norme e dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- SAF = appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme;
- SU = incremento massimo rispetto alla superficie utile esistente destinata a centro macchina, pari al 30%;
- D1 = 10,00 mt. di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = 10,00 mt. di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = 10,00 mt. di distanza dagli edifici dell'insediamento rurale;
- D4 = 10,00 mt. di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini, se questi sono a distanza superiore; fatte salve maggiori distanze di rispetto stradale previste dalla cartografia prescrittiva del vigente PRG;
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre 7,50 mt.

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo si intendono utilizzabili una sola volta.

B) Riorganizzazione complessiva dell'insediamento.

E' ammessa la riorganizzazione complessiva degli edifici esistenti nell'insediamento, anche con demolizione e ricostruzione degli edifici non riconoscibili tipologicamente.

L'intervento, da attuare mediante Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, dovrà seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui agli articoli 123 e 124 delle presenti norme e dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- SAF = appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme;
- SAF max di intervento = 8.000 mq.; le superfici eccedenti dovranno comunque essere inserite nel P.P. senza possibilità di applicazione dell'indice fondiario;
- UF (utilizzo fondiario) = 0,30 mq./mq. con un massimo di superficie utile pari a 2.000 mq., comprensivo delle superfici da mantenere;
- D1 = 10,00 mt. di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = 10,00 mt. di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = 10,00 mt. di distanza dagli edifici dell'insediamento rurale;
- D4 = 10,00 mt. di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini, se questi sono a distanza superiore; fatte salve maggiori distanze di rispetto stradale previste dalla cartografia prescrittiva del vigente PRG;
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre 7,50 mt.

Se non sono presenti alloggi all'interno dell'insediamento rurale è ammessa la costruzione di due alloggi ad uso dei proprietari o del personale dipendente o di custodia, con una superficie utile massima di 150 mq. ciascuno.

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo si intendono utilizzabili una sola volta.

ART. 119 - PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DELLE SERRE.

1. Le serre fisse o asportabili ed altri impianti analoghi, non sono soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia, nel caso in cui siano destinati unicamente al semplice riparo o alla intensificazione di colture agrarie stagionali praticate direttamente sul terreno agrario.
2. La costruzione di serre fisse intensive o di strutture analoghe che rimangano presenti anche oltre il normale ciclo stagionale, destinate a colture specializzate, sono realizzabili da tutti i soggetti attuatori di cui alle presenti norme, solo su unità aziendali già edificate alla data di adozione delle presenti norme e secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici:
 - SAF = appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme, con un estensione minima di 3.000 mq.;
 - UF = 0,30 mq./mq.
 - Sup. massima di intervento, SAF max = 30.000 mq.
 - D1 = 10,00 mt. di distanza dai confini di proprietà;
 - D2 = 10,00 mt. di distanza dai confini di zona agricola;
 - D3 = 10,00 mt. di distanza dagli edifici dell'insediamento rurale;
 - D4 = 10,00 mt. di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini, se questi sono a distanza superiore; fatte salve maggiori distanze di rispetto stradale previste dalla cartografia prescrittiva del vigente PRG;
 - H = altezza massima 4,50 mt.
 - Parcheggi privati di pertinenza = 10% della SU
3. E' consentito destinare fino al 30% della superficie utile delle serre, ad attività di vendita di prodotti agricoli e/o florovivaistici.
Gli interventi, coordinati dal Piano di Insieme, dovranno assicurare collegamenti efficienti con la viabilità ordinaria, immissioni sicure sulla stessa e una disponibilità di parcheggi di pertinenza pari ad almeno il 100% della superficie occupata dalle serre fisse e destinata alla vendita.
4. La concessione all'installazione di serre fisse intensive è subordinata alla presentazione del Piano di Insieme complessivo dell'insediamento riguardante l'intera unità aziendale, che specifichi nel dettaglio la posizione di ogni singola struttura, le aree libere circostanti, i sistemi di scolo e drenaggio delle acque meteoriche; non saranno ammesse in ogni caso opere edili di carattere permanente quali: platee continue di cemento, murature in elevazione, ecc.
5. Le aree libere di connessione fra le strutture delle serre dovranno essere lasciate allo stato di terreno vegetale e perfettamente drenanti.
6. Nel caso di cessazione dell'attività, dette installazioni dovranno essere smantellate, compresa la totale rimozione degli eventuali cordoli fissi in cemento, ed il terreno sottostante dovrà essere riportato allo stato agricolo. Non sarà consentita in alcun modo la trasformazione di dette strutture ad altri usi ed attività.
7. Gli spazi accessori e di servizio all'attività di coltivazione in serra, quali magazzini sementi, depositi attrezzi, ecc. dovranno essere ricavati negli edifici esistenti dell'insediamento rurale, utilizzando le categorie di intervento ad essi attribuite dalle presenti norme. E' inoltre consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli a servizio delle attività floro-vivaistiche, utilizzando i parametri edilizio-urbanistici di cui alle presenti norme.

ART.120 - PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DELLE ATTREZZATURE A RASO PER ATTIVITA' SPORTIVE E RICREATIVE.

1. Nelle zone agricole normali, nelle zone agricole periurbane, nonché nelle zone agricole di tutela paesaggistica di ville, parchi e giardini, è consentito ricavare a tutti i soggetti attuatori e solamente nell'ambito di unità aziendali già edificate alla data di adozione delle presenti norme, le seguenti attrezzature sportive e ricreative:
 - campi da tennis di carattere privato;
 - piscine scoperte di carattere privato;
 - campi da bocce di carattere privato;
 - laghetti e vasche ornamentali, di carattere privato;
 - attrezzature ricreative assimilabili di carattere privato;
 - laghetti di pesca sportiva solamente nell'ambito del recupero ambientale di invasi esistenti, anche aperti al pubblico;
 - maneggi equestri scoperti anche aperti al pubblico;
 - zone umide di valore naturalistico e didattico solamente nell'ambito del recupero ambientale di invasi esistenti.
2. Gli interventi di modifica dei luoghi devono essere attuati mediante intervento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata), e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

potrà essere realizzata una sola attrezzatura per ciascuno dei tipi indicati; le attrezzature devono essere scoperte e devono essere collocate nell'ambito del perimetro dell'insediamento rurale, in prossimità degli edifici esistenti; non dovranno essere richiesti edifici di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse; la loro realizzazione deve essere prevista nell'ambito di una sistemazione complessiva di tutta l'area di pertinenza dell'insediamento rurale e del recupero di tutti gli edifici eventualmente presenti sull'area interessata.
3. Per la realizzazione di tali attrezzature si applicano i seguenti parametri edilizi-urbanistici:
 - Superficie destinata alle attrezzature scoperte = 0,30 mq./mq. di S.A.F.
 - D1 = 10,00 mt. di distanza dai confini di proprietà;
 - D2 = 10,00 mt. di distanza dai confini di zona agricola;
 - D3 = 10,00 mt. di distanza dagli edifici dell'insediamento rurale
 - D4 = 10,00 mt. di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini, se questi sono a distanza superiore; fatte salve maggiori distanze di rispetto stradale previste dalla cartografia prescrittiva del vigente PRG;
 - Parcheggi di pertinenza per le attrezzature aperte al pubblico = 50% della superficie destinata alle attrezzature o eventualmente maggiore dotazione in relazione all'utenza ipotizzata.
4. Le aree di parcheggio dovranno essere realizzate con materiali permeabili ed adeguatamente alberate al fine di garantire ombreggiatura agli spazi di sosta.
5. La realizzazione di laghetti per la pesca sportiva, intesi come attrezzature di interesse e fruizione collettiva, è ammessa unicamente nell'ambito del recupero ambientale e paesaggistico di invasi esistenti alla data di adozione delle presenti norme, compresi gli ex lagoni per l'accumulo di liquami zootecnici, opportunamente bonificati.
6. In tutti i casi dovranno essere preventivamente acquisiti i pareri conformi dell'ARPA di Modena e dell'AIMAG, per quanto riguarda gli aspetti igienico-ambientali di tutela degli acquiferi superficiali e sotterranei e di corretta gestione delle risorse idriche.
7. Si dovrà procedere alla sistemazione generale dell'intera area di pertinenza degli invasi, con conservazione e potenziamento della vegetazione arborea e arbustiva di alto fusto o di pregio esistente, ed al mantenimento degli eventuali manufatti di interesse storico-testimoniale.
8. I laghetti per la pesca sportiva utilizzeranno per i loro servizi, esclusivamente gli edifici esistenti, adeguatamente recuperati, compresi quelli con originaria funzione diversa da quella abitativa. E' sempre prescritta la sistemazione generale dell'intera area di pertinenza dell'insediamento rurale.

9. In tutti i casi la sistemazione generale dell'intera area di pertinenza dell'insediamento rurale dovrà comprendere anche la conservazione ed il recupero delle compagini arboree ed arbustive esistenti, nonché il recupero di eventuali manufatti di interesse storico-testimoniale. E' inoltre prescritta la piantumazione di nuove essenze arboree e/o arbustive su aree pari al 10% della superficie agricola fondiaria dell'unità aziendale, con le modalità previste dal successivo articolo 125 delle presenti norme.

ART.121- INFRASTRUTTURE TECNICHE E DI DIFESA DEL SUOLO.

1. Nelle zone agricole è ammessa, previo ottenimento di atto autorizzativo se dovuto, la costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, di seguito elencate:
 - strade poderali ed interpoderali;
 - escavazione di canali e di sistemi di deflusso delle acque;
 - opere di difesa idrogeologica e di consolidamento dei terreni; argini, muri di sostegno, gabbionate, drenaggi;
 - forestazione e piantumazione di alberi di alto fusto, di siepi, di vegetazione spontanea a carattere non colturale.

2. La realizzazione, l'ampliamento ed il rifacimento di infrastrutture quali strade poderali ed interpoderali, o canali, deve avvenire ripendendo gli analoghi elementi lineari della morfologia del territorio rurale, e comunque deve essere complessivamente coerente con l'assetto territoriale preesistente.

ART.122 - PIANI DI SVILUPPO AZIENDALI ED INTERAZIENDALI.

- 1) Il Piano di Sviluppo Aziendale è uno strumento di intervento speciale che, nelle zone agricole, stabilisce un rapporto fra le scelte di programmazione economica di riorganizzazione aziendale e le previsioni urbanistiche di assetto territoriale. Detto strumento si propone inoltre il fine di garantire la necessaria coerenza nel rapporto tra l'attività produttiva agricola e le corrispondenti esigenze di natura edilizia.
- 2) Nell'ambito del P.S.A. possono essere superati i parametri edilizi-urbanistici previsti dalla presente normativa, nei limiti e nei modi specificati ai successivi punti del presente articolo.
- 3) Il Piano di Sviluppo Aziendale e/o Interaziendale (P.S.A.) può essere richiesto per interventi in tutte le zone omogenee "E" di cui alle presenti norme.
- 4) Non può essere previsto P.S.A. riferito ad unità aziendali con superficie agricola fondiaria inferiore a tre (3) ettari, ai soli fini della costruzione di edifici destinati alla residenza degli operatori agricoli qualificati e di annessi agricoli aziendali; mentre per la costruzione di allevamenti di tipo intensivo, quando ammessi, si richiede una superficie agricola fondiaria non inferiore a cinque (5) ettari.
- 5) Dette superfici minime devono essere costituite da terreni detenuti a solo titolo di proprietà del richiedente, in tali superfici potranno essere computati appezzamenti di terreno di proprietà del richiedente anche se posti in comuni confinanti con il Comune di Bomporto.
- 6) Al solo fine della rilocalizzazione di aziende agricole esistenti alla data di adozione delle presenti norme e condotte da soggetti abilitati alla presentazione di Piano di Sviluppo Aziendale, i parametri minimi di appoderamento necessari alla presentazione del P.S.A. non sono richiesti. Detti soggetti potranno pertanto presentare Piano di Sviluppo Aziendale per qualsiasi estensione poderale in loro possesso a condizione che gli obiettivi agronomici del Piano siano rispettosi degli indirizzi generali in materia ed esprimano la necessaria coerenza nel rapporto fra attività produttiva agricola e le corrispondenti esigenze di natura edilizia, che saranno valutate dagli organismi tecnici comunali e sovracomunali.
- 7) Nell'ambito del P.S.A. è possibile:
 - a) superare gli indici e i parametri stabiliti dalle presenti norme;
 - b) superare il limite di ampliamento del 50% dell'insediamento rurale così come definito dall'articolo 16 delle presenti norme;
 - c) realizzare interventi di nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso per attività residenziali e produttive agricole, purchè detti interventi siano rispondenti alle finalità generali ed agli obiettivi degli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale.
- 8) Il superamento dei parametri edilizi-urbanistici e delle norme di PRG, dovrà comunque avvenire nell'ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal P.S.A. stesso, relativamente a quantità e qualità degli interventi infrastrutturali ed edilizi corrispondenti alle reali necessità produttive aziendali, che non possano essere soddisfatti dalle specifiche norme di zona.
- 9) Per quanto riguarda gli elementi costitutivi, le procedure di approvazione, la validità ed efficacia, i tempi di attuazione e le varianti, dei Piani di Sviluppo Aziendali ed Interaziendali, valgono le norme contenute nell'articolo 15 delle N.T.A. del PRG vigente.

ART.123 -ABACO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE NEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO AGRICOLO.

a) Sistemazione planimetrica generale dell'insediamento rurale:

L'ubicazione dei nuovi corpi edilizi dovrà avvenire salvaguardando, ove riconoscibile, l'impianto planimetrico storico dell'insediamento, nonché eventuali prospettive, con visivi o punti di vista significativi.

Devono inoltre essere salvaguardati i beni di interesse storico-testimoniale ed i beni culturali minori, nonché le alberature e le siepi di pregio.

I nuovi edifici saranno collocati secondo quanto previsto dal Piano di Insieme così come definito dall'articolo 102 delle presenti norme.

Non sono consentiti movimenti di terra tali da creare sopralzi o collinette di contorno agli edifici esistenti o di nuova costruzione; ad eccezione degli ambiti in cui è necessario realizzare barriere acustiche e/o elementi di protezione dall'inquinamento acustico e/o atmosferico, con particolare riferimento alle fasce di pertinenza di strade con elevati volumi di traffico.

b) Area cortiliva e spazi verdi:

Le pavimentazioni di spazi aperti di pertinenza dell'insediamento rurale, realizzate con materiali tradizionali, devono essere conservate o ripristinate.

La viabilità privata di servizio agli insediamenti, potrà essere pavimentata con materiali bituminosi per il solo tratto di collegamento tra l'area cortiliva e la rete viaria principale.

La rimanente viabilità a servizio degli edifici, le aree cortilive, gli spazi di sosta, dovranno prevedere una sistemazione a verde e/o pavimentazioni con materiali aventi caratteristiche di elevata permeabilità, utilizzando soluzioni in uso nella tradizione locale: in cotto, in ciottolo, in pietra, posati su sottofondi permeabili.

Le pavimentazioni non potranno rendere impermeabile più del 10% dell'estensione dell'area scoperta dell'insediamento rurale.

I parchi o i residui di parco ed ogni altro sistema vegetazionale esistente, devono essere tutelati, valorizzati e adeguatamente conservati o ripristinati.

Le nuove piantumazioni saranno realizzate scegliendo prevalentemente essenze autoctone o naturalizzate, del territorio rurale padano e/o in coerenza con le essenze già presenti nell'area di intervento.

c) Recinzioni e accessi carrai:

Sono consentite chiusure solamente a perimetro degli insediamenti rurali così come definiti dalle presenti norme, e con reti metalliche sostenute da paletti in ferro o in legno, senza alcun cordolo di fondazione. Le recinzioni dovranno prevedere varchi per consentire il passaggio della fauna minore. In affiancamento alle recinzioni metalliche che racchiudono l'insediamento rurale e sull'eventuale fronte stradale, occorre provvedere alla piantumazione di siepi verdi arbustive autoctone e/o al completamento di filari alberati eventualmente esistenti.

Il progetto di recinzione deve prevedere il mantenimento degli accessi esistenti caratterizzati da manufatti con significative caratteristiche costruttive o di pregio architettonico-ambientale. Gli eventuali nuovi accessi dovranno essere organicamente inseriti, per forme e per materiali alle caratteristiche dominanti della zona agricola.

Le nuove recinzioni e i nuovi manufatti di accesso all'insediamento rurale dovranno in ogni caso rispettare le specifiche norme del vigente Codice della Strada.

d) Strutture portanti orizzontali e verticali:

Le strutture portanti orizzontali e verticali che concorrono in modo rilevante a caratterizzare la tipologia edilizia storica riconoscibile, devono essere conservate nella posizione e dimensione originaria, fatto salvo il caso in cui ricorrano comprovate difficoltà tecniche che ne impediscano il consolidamento ed il recupero.

Parti delle strutture che presentino specifico interesse in relazione alle particolari tecniche costruttive e/o materiali impiegati, dovranno essere accuratamente conservate e se ne consiglia il mantenimento in vista.

Si dovrà inoltre procedere ad adeguati interventi tesi all'eliminazione dell'umidità ascendente, attraverso l'adozione di tecniche non distruttive.

La sostituzione di travi e solai lignei in precario stato di conservazione o fatiscenti può avvenire con strutture di analoga tipologia e materiali oppure con strutture in latero-cemento, nel caso in cui non risultino a vista.

Gli interventi edilizi dovranno, in ogni caso, garantire la conservazione ed il recupero di affreschi, decorazioni, disegni, ecc. aventi carattere di pregio, eventualmente presenti.

Negli interventi di sostituzione di elementi portanti, ove ammessi, dovranno essere evidenziati "i segni" della preesistenza delle antiche strutture.

e) Archi e volte:

I consolidamenti e i ripristini devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche delle strutture originarie. Dovranno essere integralmente conservati e consolidati elementi di pregio architettonico quali capitelli, pilastri di sostegno, volte in cotto con orditura tipica.

f) Scale:

I consolidamenti, i ripristini e le sostituzioni previste dai vari casi di intervento di cui al precedente articolo 110, dovranno avvenire nel rispetto dell'impianto morfologico e strutturale esistente, utilizzando, per le eventuali sostituzioni, anche materiali non tradizionali.

Gli elementi caratteristici, quali pavimentazioni e gradini in cotto, pietra o altro materiale tradizionale, ringhiere di ferro o legno, forme costruttive particolari, o realizzazioni con particolari tecnologie, dovranno essere conservati, consolidati e ripristinati.

g) Coperture e manti di copertura:

I consolidamenti, i ripristini e le sostituzioni delle coperture esistenti sono ammessi nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e strutturali originarie.

Non sono ammessi corpi tecnici che emergano al di sopra delle falde di copertura, salvo i casi particolari, dove non è possibile altra soluzione, per l'installazione di attrezzature necessarie all'abbattimento di barriere architettoniche. Eventuali nuove aperture in falda, quali lucernari, sono ammessi solo nella dimensione minima necessaria all'accessibilità del tetto e/o per il recupero a fini abitativi dei sottotetti degli edifici riconoscibili, così come stabilito dal precedente articolo 109. In ogni caso non sono ammessi terrazzi o pozzi di luce, in falda.

Nelle nuove costruzioni le coperture dovranno essere a gronda costante e a falde non sfalsate, con pendenza compresa tra il 35% e il 40%, e manto di copertura in coppi.

E' inoltre prescritto l'utilizzo o la conservazione dei manti di copertura in coppi sugli edifici esistenti.

h) Cornicioni e pluviali:

E' prescritta la conservazione ed il ripristino dei cornicioni tradizionali esistenti così come previsto dai casi di intervento per edifici a tipologia riconoscibile o parzialmente riconoscibile. In caso di rifacimento o ampliamento, il nuovo cornicione dovrà rispettare le caratteristiche di quello originario ed essere realizzato con tecniche e materiali conformi. Grondaie e pluviali devono essere, di norma a sezione tonda, in rame o lamiera preverniciata, e devono essere di forme e dimensioni coerenti con l'edificio su cui vengono installati.

i) Impianti civili:

L'inserimento o il rifacimento degli impianti civili è consentito con le modalità, forme e materiali che consentano il rispetto delle tipologie edilizie originarie e delle altre prescrizioni di cui alle presenti norme.

E' consentito l'impianto di ascensori e montacarichi, nel caso in cui si rendano necessari ad un più razionale svolgimento delle funzioni insediate, e/o per il superamento di barriere architettoniche.

L'impianto non dovrà comunque costituire elemento di alterazione della riconoscibilità tipologica dell'edificio.

In particolare è vietata la realizzazione di vani tecnici che fuoriescano dal piano di falda, salvo i casi particolari, dove non è possibile altra soluzione, per l'installazione di attrezzature necessarie all'abbattimento di barriere architettoniche.

j) Porte, Finestre ed infissi esterni:

Le dimensioni delle finestre e delle porte esterne, anche nei nuovi interventi, dovranno mantenere i rapporti dimensionali tradizionali. Le aperture degli edifici di nuova costruzione e di quelli sottoposti a

ricomposizione planivolumetrica, così come previsto dai singoli casi di intervento di cui alle presenti norme, saranno disposte con partiture simmetriche, allineate per piano e dovranno avere scuri in legno ad ante.

E' prescritta la conservazione ed il ripristino di elementi a frangisole, gelosia e simili.

Le nuove aperture sui fronti principali degli edifici con presenza di tipologia, avverranno con le dimensioni e le caratteristiche di quelli esistenti originarie. Le finestre dovranno avere bancali in cotto o in cemento intonacato, e potranno avere, se già presenti nell'edificio, cornici disegnate o a rilievo delle medesime caratteristiche.

Le aperture degli ampliamenti degli edifici rurali, così come previsto dai singoli casi di intervento, si dovranno dotare del tipo di infix uguale a quello esistente.

Ogni altra apertura, porte, portoni, ecc. dovrà osservare i medesimi criteri compositivi e costruttivi sopradescritti.

Le grandi aperture di accesso all'organismo edilizio dovranno essere ad arco a tutto sesto, a sesto ribassato o a tre centri, oppure a piattabanda, in conformità al tipo edilizio su cui si interviene o in analogia ad interventi già storicizzati sul medesimo tipo edilizio.

k) Pensiline, Tettoie e Porticati:

In tutti casi di intervento su edifici esistenti a tipologia riconoscibile o parzialmente riconoscibile, non è consentita la nuova costruzione di pensiline, tettoie o porticati.

Se già presenti, questi elementi potranno essere conservati solo ed esclusivamente nel caso in cui siano parte organica del tipo edilizio o se possono essere a questo ricondotte per forme, materiali e tipologie, anche mediante interventi di ricomposizione edilizia.

l) Balconi:

E' esclusa la nuova costruzione di qualsiasi tipo di balcone, anche in falda. Se preesistenti detti elementi potranno essere mantenuti solo se in sintonia con il tipo edilizio su cui si interviene. Ad esempio balconcini su porta della loggia della casa padronale o balconi facenti parte organica del tipo edilizio "primo novecento".

m) Paramenti e finiture esterne:

I paramenti esterni devono essere trattati con intonaco civile liscio di tipo tradizionale, salvo eventuali zoccolature in cemento rustico o in pietra tradizionale, sono consentiti anche intonaci deumidificanti a base di calce.

Non sono ammesse cornici marcapiano tranne i casi in cui esse siano esistenti e costituiscano elemento decorativo tradizionale del tipo edilizio riconoscibile.

Il paramento con mattoni a vista è ammesso solamente per gli edifici che originariamente presentavano questo tipo di finitura o che abbiano storicizzato tale aspetto; non sono ammessi rivestimenti se non quelli originariamente preesistenti.

n) Tinteggiature esterne:

Le tinteggiature degli intonaci devono essere effettuate con pitture di tipo tradizionale. Sono escluse pitture di tipo sintetico lavabili con superficie lucida e/o a rilievo e al quarzo. I colori da utilizzarsi nei paramenti e serramenti esterni devono essere quelli dell'ambiente rurale tradizionale e saranno concordati preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Le uniche tecniche pittoriche consentite sono i tinteggi ad affresco, i tinteggi a base di calce con opportuni fissaggi, e quelli a base di silicati minerali.

Quando esistano tracce dei colori originari sia di fondo che di particolari di rilievo quali cornici, cornicioni, lesene, finte-finestre ecc., essi vanno riadottati.

o) Comignoli:

Sono da realizzarsi nelle forme tradizionali, con la cura di scegliere detti elementi di finitura in sintonia con il tipo edilizio su cui si interviene. Non sarà ammessa la costruzione di camini prefabbricati in blocchi di cemento su edifici tipologicamente riconoscibili, così come non dovrà essere proposto un camino di tipo rustico su edifici di tipo novecentesco, ove sarà preferibile l'installazione di comignoli in cotto, più consoni all'edificio stesso.

p) Elementi in ferro:

Le inferriate, ringhiere ,cancelli ecc. di pregio devono essere conservati e ripristinati. Il tinteggio dovrà avvenire con colori tradizionali e concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale. La loro riproposizione o sostituzione dovrà avvenire con elementi di disegno e foggia simili agli esistenti o cooptati da quelli prevalenti nella zona di intervento e afferenti il medesimo tipo edilizio.

q) Elementi decorativi vari:

Gli elementi decorativi che caratterizzano le parte esterne degli edifici rurali a tipologia riconoscibile o parzialmente riconoscibile, devono essere conservati e restaurati. In particolare occorre conservare: lapidi, edicole, statue o statuette votive, numeri civici in porcellana smaltata o in cotto, meridiane, pietre con datazione, fontane, modanature in cotto iscrizioni, mensole decorate, finte lesene e cornici disegnate, iscrizioni e vecchi toponimi riportati solo a tinteggio o in qualsiasi altra forma.

ART.124 - ABACO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE NEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO AGRICOLO. GLI EDIFICI IN STRUTTURA PREFABBRICATA.

1. Gli edifici di nuova costruzione realizzati con strutture prefabbricate, con impiego di materiali da costruzione quali il calcestruzzo, l'acciaio, il cemento armato, saranno eseguiti nel rispetto dei seguenti elementi:
 - realizzazione accurata dei dettagli costruttivi dei prospetti esterni;
 - disegno della tessitura esterna, con particolare attenzione al rapporto formale tra pareti e strutture portanti, alla dimensione e al posizionamento delle aperture;
 - tinteggio dei prospetti esterni e di ogni loro elemento (cornicioni, cornici, pilastri, infissi, elementi in ferro), compresi quelli privi di intonaco, quali i pannelli prefabbricati e le murature in blocchi di argilla espansa. La scelta del colore dovrà essere in sintonia con le dominanti cromatiche dell'ambiente locale;
 - I tetti dovranno avere la pendenza tipica delle strutture tradizionali e i manti di copertura dovranno essere in laterizio, sono altresì consentiti manti di copertura in tegole di cemento o lastre ondulate, colorate all'impasto.
2. E' vietato installare box e/o tettoie, prefabbricati in lamiera di ferro o in calcestruzzo, in quanto queste modeste costruzioni possono essere meglio risolte con l'uso di materiali tradizionale quali il laterizio e il legno.
3. E' consentita l'installazione di strutture metalliche ad hangar, assimilate agli annessi agricoli, costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili, per le quali il richiedente si impegna, con atto unilaterale d'obbligo, per se o per altri aventi causa, allo smantellamento in caso di cessato utilizzo. La progettazione degli hangar metallici dovrà essere particolarmente accurata al fine di ottenere un adeguato inserimento paesaggistico nel territorio agricolo. Queste installazioni dovranno essere mantenute in perfetta efficienza per tutto il periodo della loro durata.
4. Gli edifici realizzati in struttura prefabbricata e gli hangar metallici, dovranno in ogni caso essere adeguatamente mascherati da piantumazioni di essenze arboree a rapido accrescimento e ad alto fusto.

ART.125 - CRITERI PROGETTUALI PER LA PIANTUMAZIONE DI NUOVE ESSENZE ARBOREE ED ARBUSTIVE.

1. La nuova piantumazione dovrà ispirarsi alla più accurata progettazione ambientale in relazione alle preesistenze sul fondo agricolo oggetto di intervento e sulle aree confinanti; sarà eseguita nel rispetto dei seguenti elementi:
privilegiare i criteri di sviluppo dei sistemi arborei presenti, quali filari, bordure o siepi, prevedendo il loro equilibrato incremento;
riferirsi alle preesistenze storiche del territorio alberato presente nelle zone agricole padano – modenesi, quali parchi padronali, piantate alberate, filari arborei od arbustivi, ecc.

escludere gli impianti arborei o arbustivi monospecifici con finalità economiche;

- formare filari, macchie, bordure o siepi lungo il perimetro stradale, il perimetro di canali e in confine con altri fondi agricoli.

Il numero delle piante da porre a dimora sarà determinato e specificato in relazione allo sviluppo definitivo della chioma e alla quantità di spazio che la stessa richiederà proiettata a terra.

Di seguito si fornisce una lista indicativa e non esaustiva delle essenze autoctone o naturalizzate e la superficie di ingombro di ogni essenza, da calcolare al fine della determinazione delle aree di nuova piantumazione di cui all'articolo 103 delle presenti norme, per altre specie arboree o arbustive, non comprese, si opererà con il criterio dell'analogia.

Lista delle essenze arboree autoctone o naturalizzate e sviluppo definitivo della chioma in mq.

rovere:	mq. 80
roverella:	mq. 60
salice bianco:	mq. 60
salice piangente:	mq. 60
olmo campestre:	mq. 60
olmo minore:	mq. 60
olmo siberiano:	mq. 60
tiglio:	mq. 80
alberi da frutta:	mq. 30

Lista delle essenze arbustive perimetrali e da macchia, sviluppo definitivo in mq. per ml. di siepe.

acero campestre:	mq. 10	• ginestra odorosa:	mq. 10
bosso:	mq. 10	• olmo campestre:	mq. 10
carpino bianco:	mq. 10	• sambuco:	mq. 10
corniolo:	mq. 10	• lentaggine:	mq. 10
sanguinello:	mq. 10	• palla di neve:	mq. 10
nocciolo:	mq. 10	• tamerice:	mq. 10
fusaggine:	mq. 10	• lauro:	mq. 10
frangola:	mq. 10	• ligustro:	mq. 10
olivello spinoso:	mq. 10		
prugnolo:	mq. 10		
rosa selvatica:	mq. 10		
rosa rugosa:	mq. 10		
salice bianco:	mq. 10		
salicone:	mq. 10		
salice di ripa:	mq. 10		
salice rosso:	mq. 10		
salice da vimine:	mq. 10		

ART.126 CATALOGO DEGLI INSEDIAMENTI RURALI E RELATIVI CASI DI INTERVENTO.

Nell'allegato catalogo degli insediamenti rurali, parte integrante della presente normativa, sono dettagliatamente specificati i casi di intervento relativi a ciascun edificio compreso in ogni insediamento rurale.

Qualora il suddetto catalogo contenga errori materiali, adeguatamente documentati, si potrà procedere alla rettifica mediante variante specifica adottata ai sensi dell'articolo 15 della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni.

Il numero di alloggi realizzabile in ogni edificio, contenuto nelle schede del catalogo, potrà essere modificato, previa richiesta di valutazione preventiva ai sensi dell'art. 16 della L.R. 31/2002, qualora il trasferimento di alloggi

avvenga aumentando il numero degli alloggi previsti in edifici assoggettati ad interventi di tipo 2 “Edifici con presenza di tipologia parzialmente riconoscibile” o di tipo 3 “Edifici senza presenza di tipologia”.

Per il trasferimento di alloggi in edifici assoggettati ad interventi di tipo 1 “Edifici a tipologia riconoscibile” potrà essere sentita, anche sul parere preventivo, la Commissione per la Qualità Architettonica;

Gli interventi proposti dovranno in ogni caso avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici riconoscibili e del numero massimo di unità residenziali realizzabile in ciascun insediamento.