

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

- Art. 1 Contenuti, significati, campo di applicazione e validità del Piano Operativo Comunale (P.O.C.)
- Art. 2 Legislazione urbanistica nazionale e regionale e norme di salvaguardia
- Art. 3 Elaborati di P.O.C. **(soppresso)**
- Art. 4 Regolamento edilizio
- Art. 5 Modalità di attuazione del P.O.C. e strumenti attuativi
- Art. 6 Piani Particolareggiati di iniziativa Pubblica o Privata
- Art. 7 Piano per l'edilizia economica e popolare e Piani per insediamenti produttivi
- Art. 8 Piano di recupero
- Art. 9 Parere preventivo
- Art. 10 Condizioni di edificabilità e dotazione dei servizi di urbanizzazione - modalità di attuazione dell'intervento edilizio diretto
- Art. 11 Piani Urbanistici già completi ed in corso di esecuzione
- Art. 12 Concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del P.O.C..
- Art. 13 Applicazione completa dei parametri di utilizzazione fondiaria

## ***PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI***

- Art. 14 Definizione dei parametri urbanistico - edilizi e loro applicazione
- Art. 15 Distanze tra fabbricati, dalle strade, dai confini di proprietà e dai confini di zona
- Art. 16 Standard residenziale per abitante
- Art. 17 Interventi di recupero: definizione e caratteristiche di R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9
- Art. 18 Interventi di nuova costruzione: definizioni e caratteristiche di NC1, NC2, NC3, NC4, NC5
- Art. 19 Demolizioni

## ***USI DEL TERRITORIO***

- Art. 20 Criteri generali relativi agli usi del territorio
- Art. 21 Usi urbani: definizione e caratteristiche da U1 a U27
- Art. 22 Usi agricoli: definizione e caratteristiche da AG1 a AG13
- Art. 23 Disciplina dei parcheggi
- Art. 24 Edifici in contrasto con le norme di zona o sottoposte a procedure di acquisizione pubblica
- Art. 25 Classificazione delle zone omogenee
- Art. 26 Rotazione e diversa combinazione degli usi: casi di delibera consiliare e casi di variante

## ***ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E DI INTERESSE COMUNE***

- Art. 27 Zona A edifici singoli di importanza storico architettonica definizione, usi previsti e interventi ammessi.
- Art. 28 Modalità d'intervento.
- Art. 29 Prescrizioni particolari per il recupero degli edifici di interesse architettonico – ambientale **(soppresso)**
- Art. 30 Zone "B" e "C" per insediamenti residenziali: definizione e articolazione
- Art. 31 Zona residenziale di consolidamento - B1
- Art. 32 Zona residenziale di completamento - B2
- Art. 33 Zona residenziale di completamento dei borghi agricoli esistenti - B3 **(soppresso)**
- Art. 34 Zona di tutela dell'ambiente urbano - verde privato e viabilità storica urbana

- Art. 35 Zona residenziale di espansione - C1
- Art. 36 Zone residenziali di attuazione di piani urbanistici attuativi già convenzionati  
C2
- Art. 37 Zone residenziali ad intervento diretto - C3
- Art. 38 Zone D per insediamenti produttivi: definizione e articolazioni
- Art. 39 Zona produttiva industriale - artigianale - direzionale - commerciale di  
completamento - D1
- Art. 39/bis Zona produttiva industriale - artigianale - direzionale - di completamento - D4
- Art. 40 Zona produttiva industriale - artigianale - direzionale - commerciale di  
espansione - D2
- Art. 40/bis Zona produttiva industriale - artigianale - direzionale di espansione - D5
- Art. 40/ter Zona produttiva direzionale - commerciale di espansione - D6
- Art. 41 Zone destinate alla viabilità esistente e di progetto e relative fasce di rispetto -  
Viabilità storica e panoramica extraurbana
- Art. 42 Zona per attrezzature urbano-territoriali - F
- Art. 43 Zone per attività collettive per la residenza - G
- Art. 44 Zone a verde pubblico urbano - G

### ***ZONE A VINCOLO SPECIALE***

- Art. 45 Fascia a vincolo di rispetto cimiteriale
- Art. 46 Fascia a vincolo di rispetto tecnologico
- Art. 47 Zone destinate alle attività estrattive

### ***NORME IN MATERIA DI SICUREZZA E TUTELA AMBIENTALE***

- Art. 48 Tutela del paesaggio e dell'ambiente
- Art. 49 Le unità di paesaggio
- Art. 50 Invasi e alvei di bacini e corsi d'acqua
- Art. 51 Zone di particolare interesse Paesaggistico
- Art. 52 Elementi di interesse storico testimoniali
- Art. 53 Zone di tutela naturalistica
- Art. 54 Tutela delle acque superficiali
- Art. 55 Tutela delle sponde dei canali
- Art. 56 Tutela delle aree di ricarica della falda
- Art. 57 Tutela delle aree a rischio idraulico
- Art. 58 Disposizioni relative alle cave
- Art. 59 Disposizioni relative ai pozzi
- Art. 60 Disposizioni relative alle discariche
- Art. 61 Disposizioni relative agli scarichi civili e smaltimenti
- Art. 62 Disposizioni relative agli invasi

### ***ZONE AGRICOLE***

- Art. 63 Zone agricole omogenee E - Definizioni degli interventi generali
- Art. 64 Zone omogenee E - Definizione degli interventi **(soppresso)**
- Art. 65 Modalità di intervento e strumenti di attuazione
- Art. 66 Commissione Consultiva Agricola
- Art. 67 Unità di intervento
- Art. 68 Soggetti attuatori
- Art. 69 Definizioni di riferimento per gli interventi da realizzarsi nelle zone territoriali  
"E"
- Art. 70 Definizioni e caratteristiche degli usi agricoli
- Art. 71 Classificazione delle zone E
- Art. 72 Edificazione abitativa e servizi per aziende: limiti all'edificazione

- Art. 73 Edifici rurali ad uso residenziale - Tipo funzionale AG1
- Art. 74 Usi agricoli residenziali e **zone agricole speciali \***
- Art. 75 Usi agricoli non residenziali
- Art. 76 Cambio di destinazione d'uso di edifici in zona E
- Art. 77 Legislazione ambientale
- Art. 78 Unità di paesaggio
- Art. 79 Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 19 del P.T.C.P.)
- Art. 80 Aree di concentrazione di materiali archeologici (art. 21 b2 del P.T.C.P.)
- Art. 81 Elementi morfologico-documentali: i dossi e le dune (art. 20 del P.T.C.P.)
- Art. 82 Corridoi Ecologici
- Art. 83 Percorsi Ciclabili
- Art. 84 Fruizione pubblica di Corridoi ecologici e Percorsi ciclabili
- Art. 85 Elementi di interesse storico testimoniale
- Art. 86 Verde pubblico e privato

## NORME GENERALI - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

### **Art. 1- CONTENUTI, SIGNIFICATO, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.)**

- 1 - Il presente strumento urbanistico costituisce il nuovo Piano Operativo Comunale, elaborato ai sensi della L. R. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni
- 2 - Il Piano Operativo Comunale , viene di seguito richiamato come P.O.C.
- 3 - Il P.O.C. promuove il miglior utilizzo delle risorse e la riqualificazione del territorio comunale di Lagosanto nel suo insieme, e regola i processi di trasformazione territoriale nel senso indicato dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale.
- 4 - Il campo di applicazione del P.O.C è rappresentato dall'intero territorio comunale; ha validità giuridica a tempo indeterminato; si basa su una previsione quinquennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge.
- 5 - Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.O.C. hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
- 6 - In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del P.O.C., le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione prevalgono su quelle degli Elaborati Grafici.
- 7 - Nel caso di controversia nell'applicazione degli Elaborati Grafici, all'interno del perimetro di rimando prevale la tavola di progetto del P.O.C. in scala 1:2000 per il centro abitato di Lagosanto, Vaccolino, Marozzo e 1:5000 per il restante territorio.

## **Art. 2 -        LEGISLAZIONE URBANISTICA NAZIONALE E REGIONALE E NORME DI SALVAGUARDIA**

- 1 - Il P.O.C. è redatto in conformità alla legislazione nazionale e regionale in vigore alla data di adozione del P.O.C. Esso interpreta il quadro legislativo nazionale e regionale in termini progressivi ed evolutivi ed in rapporto alle attuali tendenze insediative del territorio comunale interessato operando per la tutela e valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche ed ambientali.
- 2 - Indipendentemente dai contenuti del P.O.C. rimangono comunque in vigore:
  - le norme per la tutela delle bellezze naturali e delle cose di interesse artistico e storico di cui alle Leggi n. 1089/39 e 1497/39
  - le norme per la difesa del suolo di cui al R.D. n. 3267/23 e relativo regolamento e successive modifiche ed integrazioni anche regionali
  - le norme per la difesa delle acque di cui alla Legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni anche regionali
  - le norme regionali in materia di attività estrattive.
- 3 - Il P.O.C. recepisce gli interessi regionali in materia di tutela ambientale e le indicazioni contenute negli studi e progetti di scala sovracomunale.
  - P.T.I.R.
  - Piano dei trasporti di bacino (P.T.B.)
  - Piano Paesistico Regionale
  - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- 4 - Dalla data di adozione del P.O.C. si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della L. R. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni.
- 5 - Nel periodo intercorrente fra la data di adozione del presente P.O.C. e quella di approvazione, si potranno rilasciare unicamente concessioni edilizie secondo la normativa del vigente P.R.G. e vigente Regolamento Edilizio purchè l'intervento autorizzato non sia in contrasto con le norme e la cartografia del presente P.O.C

~~Art. 3 — ELABORATI DEL P.O.C.~~

~~SOPPRESSO~~

## **Art - 4 -      REGOLAMENTO EDILIZIO**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal Vigente Regolamento Edilizio Comunale. In caso di controversia o anche di semplice difformità definitorie prevalgono comunque le presenti norme con i relativi elaborati grafici indicati al precedente articolo.

## **Art. 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE E STRUMENTI ATTUATIVI.**

- 1 - Sono strumenti di attuazione del P.O.C.
  - i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata (P.P.)
  - i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
  - i Piani delle aree destinate agli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
  - i Piani di recupero d'iniziativa pubblica e privata
  - i Piani di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale (P.S.A.I.)
  - il Parere preventivo su schema preliminare di progetto (ex Art. 8 L.R. n. 33 del 26.4.90)
  - il Permesso di costruire
  - Denuncia inizio lavori
  - i progetti di intervento particolareggiato di cui all'art. 18 L.R. 11/1998
  
- 2 - Per "Piani Urbanistici Attuativi" si intendono i Piani di cui al precedente comma; per "Intervento Edilizio Diretto" si intende la modalità di intervento per Concessione di cui al precedente comma, comprendente l'autorizzazione e la comunicazione asseverata.

## **Art. 6 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA**

- 1 - Le presenti Norme e la cartografia di P.O.C. definiscono e individuano i casi di attuazione attraverso i Piani Particolareggiati di cui al presente articolo.
- 2 - Il P.O.C. definisce i criteri e i contenuti da assumere nella progettazione dei Piani Particolareggiati e può predeterminare nei modi e nei casi specifici, i gradi di libertà ed i vincoli in relazione agli usi, ai criteri distributivi, alla capacità insediativa ed al perimetro eventuale per comparti di attuazione.
- 3 - Gli elaborati necessari e le modalità di presentazione e di approvazione dei Piani Particolareggiati sono determinati in base all'art. 49 della L.R. 47/78 e s. m. così come integrata dalla L.R. 6/95.
- 4 - Per quanto riguarda i criteri distributivi e localizzativi riguardanti le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria, le indicazioni contenute negli elaborati sono da considerarsi ideogrammatiche quindi modificabili in sede di progetto esecutivo.
- 5 - Nell'ambito dei comparti di intervento soggetti ai Piani Particolareggiati, prima dell'approvazione di questi, negli edifici eventualmente esistenti sono possibili interventi di: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro scientifico, conservativo, ~~restauro parziale con ristrutturazione~~, nonché le opere attuabili con autorizzazione comunale e comunicazione asseverata, purchè l'uso sia fra quelli ammessi dalle norme di zona.
- 6 - E' altresì facoltà del Comune redigere Piani Urbanistici Attuativi in qualsiasi zona del territorio comunale, anche qualora non previsto esplicitamente dalle presenti Norme.

**Art. 7 - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE  
E PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

- 1 - Il P.E.E.P. e il P.I.P., quando previsti dal P.O.C., si attuano secondo quanto predisposto ed in base all'art. 49 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni. La loro utilizzazione ed individuazione può essere promossa successivamente alla adozione del P.O.C.

## **Art. 8 - PIANO DI RECUPERO**

- 1 - Il Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata è regolato dalle disposizioni della Legge 457/78 Titolo IV, in aree individuate anche successivamente all'adozione del P.O.C.
- 2 - La documentazione richiesta per la sua formazione e le modalità di approvazione dello strumento particolareggiato sono definiti in base all'art. 49 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Art. 9 - PARERE PREVENTIVO**

- 1 - In base all'art. 8 della L.R. 33/90 le norme del P.O.C. prevedono i casi in cui i soggetti che hanno titolo al rilascio della concessione e dell'autorizzazione edilizia, prima della presentazione della domanda possono richiedere al Dirigente Settore Tecnico un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto.
- 2 - Tale richiesta ha lo scopo di rendere note, preliminarmente all'esecuzione del progetto definitivo, eventuali condizioni relativamente agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano dell'opera edilizia da eseguire, laddove questi possano assumere rilevanza per le caratteristiche, la consistenza o la localizzazione dell'opera stessa. In modo particolare tali condizioni fanno riferimento ai problemi di accessibilità, di sosta degli autoveicoli, dei rapporti tra le varie unità fondiariae.
- 3 - Le modalità di redazione del progetto preliminare ed i relativi elaborati dovranno evidenziare le condizioni di stato di fatto e di progetto indicate al punto 2; in modo particolare è richiesto:
  - a - planimetria 1:500 di inquadramento
  - b - planimetria 1:200 comprendente l'intorno dell'unità fondiaria su tutti i lati comprendente l'unità immobiliare su cui sarà poi richiesta la concessione, finalizzata a dimostrare come ci si collega alla viabilità urbana principale in termini di accessibilità e di sosta degli autoveicoli.
  - c - planimetria 1:200 degli interventi previsti
  - d - profili prospettici 1:200 d'insieme
  - e - documentazione fotografica utile a documentare lo stato di fatto
  - f - relazione illustrativa che descrive gli interventi previsti
  - g - planimetria catastale di tutte le unità immobiliari interessanti l'unità fondiaria
- 4 - Il parere preventivo è rilasciato dal Dirigente Settore Tecnico sentito il parere della Commissione edilizia. Le valutazioni espresse con il parere preventivo, in merito alle scelte progettuali generali definite dallo schema preliminare sugli aspetti indicati al comma 2, vincolano il Comune nel successivo esame del progetto definitivo per un periodo non superiore ai 365 gg., facendo salvo, comunque l'entrata in vigore, nel frattempo di nuove previsioni in contrasto con le opere oggetto del parere medesimo.
- 5 - Il parere è rilasciato entro sessanta giorni dalla richiesta.

**Art. 10 - CONDIZIONI DI EDIFICABILITA' E DOTAZIONE  
DEI SERVIZI DI URBANIZZAZIONE MODALITA'  
DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO  
DIRETTO**

- 1 - Per tutte le zone ove è previsto l'intervento edilizio diretto l'edificazione è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili ovvero all'impegno del privato di procedere alla costruzione di dette opere contemporaneamente agli edifici o nei modi e termini stabiliti dalla convenzione con il Comune o alla previsione da parte del Comune di eseguire le stesse nel successivo triennio.
- 2 - In tutte le zone ove l'edificazione avvenga in assenza di Piani Urbanistici Attuativi tramite intervento edilizio diretto, l'Amministrazione Comunale se ne ravvisi l'opportunità, può richiedere di destinare parte del lotto, oltre alle quote di parcheggio previste all'art. 23 delle presenti Norme, anche a spazi necessari a dare soluzioni opportune alla viabilità sia carrabile che pedonale/ciclabile.

## **Art. 11 - PIANI URBANISTICI GIA' COMPLETI ED IN CORSO DI ESECUZIONE**

- 1 - I Piani Urbanistici Attuativi (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata) approvati alla data di adozione del P.O.C. rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata del P.O.C. stesso e comunque per periodi non superiori alla validità stabilita per i singoli strumenti attuativi dalla disciplina vigente in materia.
- 2 - In caso di previsioni del P.O.C. difformi rispetto ai contenuti dei Piani Attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del periodo di validità di tali Piani, salvo approvazione di Variante al Piano Attuativo in adeguamento alla previsione del P.O.C.
- 3 - Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dei Piani Attuativi, il P.O.C. può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza; in tali casi le previsioni del P.O.C. prevalgono su quelle dei Piani Attuativi in oggetto.

**Art. 12 - CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI RILASCIATE  
PRIMA DELL'ADOZIONE DEL P.O.C.**

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

## **Art. 13 - APPLICAZIONE COMPLETA DEI PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA**

- 1 - Dalla data di adozione del presente P.O.C., l'utilizzazione completa degli indici di utilizzazione fondiaria corrispondenti ad una determinata superficie, esclude il successivo rilascio di altre concessioni di nuova costruzione sulle superfici stesse, salvo i casi di intervento di recupero dell'edilizia esistente ammessi, con l'esclusione di quelli di tipo R6 (Ristrutturazione edilizia con incremento di Su "una tantum" entro i limiti di zona) - R7 (Ristrutturazione edilizia con incremento di Su "una tantum" oltre i limiti di zona) indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo.

La superficie minima di intervento di cui al successivo art. 15, nei casi in cui essa è fissata dalle presenti Norme, può essere costituita anche da più proprietà. Qualora un'area a destinazione omogenea, si cui insistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata dopo l'adozione del P.O.C. allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la superficie utile delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria che competono secondo le presenti Norme, alla zona oggetto dell'intervento.

- 2 - Negli interventi di tipo:

- R6, (Ristrutturazione edilizia con incremento di Su "una tantum" entro i limiti di zona)
- R7, (Ristrutturazione edilizia con incremento di Su "una tantum" oltre i limiti di zona)
- NC3, (Demolizione e ricostruzione con incremento di Su del 20% secondo criteri specifici)

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

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

### Art. 14 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E LA LORO APPLICAZIONE

#### 1 - Parametri urbanistici

Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana nelle varie zone del territorio comunale è regolato dai seguenti parametri urbanistici:

1)  $St$  = Superficie territoriale

Nel caso di Piano Urbanistico Attuativo, per Superficie territoriale, sulla quale applicare l'indice di Utilizzazione territoriale  $Ut$ , si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento, o comunque individuata graficamente nelle tavole di P.O.C. comprendente aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e Superficie fondiaria, oltre ad eventuali aree di rispetto o aree destinate ad opere di urbanizzazione generale.

La Superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità generale prevista dal P.O.C. e delle relative fasce di rispetto e al lordo delle strade esistenti, o previste nel progetto, interne all'area ed al diretto servizio degli insediamenti interessati, come pure delle altre aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La Superficie territoriale è espressa in mq.

2)  $Sf$  = Superficie fondiaria

Nel caso di Piano Urbanistico Attuativo, per Superficie fondiaria, sulla quale applicare l'indice di utilizzazione fondiaria  $Uf$ , si intende quella parte di area che risulta dalla Superficie territoriale  $St$ , deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria  $S1$  e secondaria  $S2$ , ed altre eventuali superfici, come previsto al punto 1), non direttamente utilizzabili ai fini del processo edilizio.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti fino alla superficie minima di intervento, che rappresenta la minima dimensione fondiaria sottoponibile a concessione.

Nel caso di intervento diretto la Superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto a cui applicare l'indice di utilizzazione fondiaria  $Uf$ .

La Superficie fondiaria è espressa in mq.

3)  $S1$  = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade interne all'area, delle superfici destinate a parcheggi ed a spazi di sosta e di distribuzione, esclusi quelli di urbanizzazione secondaria, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area; e dalle superfici destinate agli eventuali spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968.

La  $S1$  è espressa in mq.

4)  $S2$  = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici fino all'obbligo, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968.

La  $S2$  è espressa in mq.

5)  $Sm$  = Superficie minima di intervento

Superficie minima richiesta dalle Norme di zona per la Superficie fondiaria di ogni intervento edilizio diretto, o per la superficie territoriale di ogni Piano Urbanistico Attuativo.

Nel caso dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata la  $Sm$  può essere individuata negli elaborati grafici del P.O.C..

La  $Sm$  è espressa in mq.

6)  $U_t$  = Indice di utilizzazione territoriale  
Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la Superficie utile dei fabbricati ( $S_u$ ) e la Superficie territoriale ( $S_t$ ): è espresso in mq/mq.

7)  $U_f$  = Indice di utilizzazione fondiaria  
Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la Superficie utile di un fabbricato ( $S_u$ ) e la Superficie fondiaria ( $S_f$ ): è espresso in mq/mq.

8)  $C_i$  = Capacità insediativa  
Per capacità insediativa si intende la Superficie utile complessivamente realizzabile all'interno di un Comparto di attuazione o nell'ambito di un singolo lotto.  
Nel caso delle zone residenziali può anche essere misurata in abitanti insediabili.  
Al fine del calcolo della capacità insediativa teorica si assume lo standard convenzionale di 30 mq. di Superficie utile per stanza, come definita al successivo comma 3.1, per abitante.

9)  $U_i$  = Unità immobiliare  
Si intende per Unità immobiliare la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.)

10)  $U_f$  = Unità fondiaria  
Si intende per Unità fondiaria l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configurantesi, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a sè stante, anche se costruito in aderenza.

## 2 - Applicazione dei parametri urbanistici

Gli indici di utilizzazione territoriale  $U_t$  si applicano nei Piani Urbanistici Attuativi.  
Gli indici di utilizzazione fondiaria  $U_f$  si applicano per l'intervento sui singoli lotti, sia nel caso di attuazione dei Piani Urbanistici attuativi, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono tali Piani Urbanistici.  
Gli indici di utilizzazione fondiaria  $U_f$  specificano le Superfici Utili costruibili su ciascun lotto.  
Nel caso di edificazione successiva al Piano Urbanistico Attuativo, i totali delle superfici utili costruibili nei singoli lotto applicando gli indici di utilizzazione fondiaria non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di utilizzazione territoriale sulla Superficie territoriale.

## 3 - Parametri edilizi

Il processo edilizio è regolato dai seguenti parametri:

1)  $S_u$  = Superficie utile

La superficie utile dell'edificio è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani del fabbricato, compresi vani ascensori e scale, fuori ed entro terra, eccettuate le superfici relative:

- a) ai servizi ausiliari ad uso esclusivo degli inquilini;
- b) alle autorimesse e ai relativi collegamenti verticali che non eccedono le superfici destinate a parcheggi privati di tipo P2 fissate per ogni uso urbano al successivo art 23;
- c) alle cantine, ai sottotetti, agli archivi, ai depositi di servizio, nei casi in cui i locali ad essi adibiti non presentano requisiti di abitabilità fissati dal Regolamento Edilizio Comunale.
- d) ai servizi tecnici generali;
- e) ai portici di uso pubblico e privato;
- f) alle logge coperte ed ai balconi.

Nel solo caso delle abitazioni agricole si considerano come ammissibili nell'abitazione agricola, ma non conteggiabili nella relativa  $S_u$ , spazi di servizio ed accessori (cantine, ricoveri, rimesse, garages, piccoli magazzini, legnaie, soffitte e simili) anche qualora i relativi locali presentano i requisiti di abitabilità fissati dal Regolamento Edilizio Comunale; la  $S_u$  si computa in mq.

2)  $V = \text{Volume}$

Il volume degli edifici si computa in mc. vuoto per pieno, come sommatoria dei prodotti delle Superfici utili dei vari piani per le altezze effettive da pavimento a intradosso del solaio soprastante.

3)  $P = \text{Numero dei piani}$

E' il numero dei piani abitabili, anche solo in parte, e cioè dei piani che contribuiscono a determinare la Superficie utile.

4)  $H_f = \text{Altezza di ciascun fronte di fabbricato}$ : si utilizza ai fini della verifica delle distanze dei confini, dalle strade e tra pareti finestrate.

L'altezza dei fronti dei fabbricati è rappresentata:

a) per le fronti prospicienti le strade dalla differenza tra le quote medie del marciapiede stradale e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale della fronte e il piano dell'intradosso del solaio di copertura;

b) Per le fronti non prospicienti le strade dalla differenza tra le quote medie del piano di campagna e la linea orizzontale di intersezione fra il piano verticale di ciascuna fronte ed il piano dell'intradosso del solaio di copertura.

c) ai precedenti punti a) e b), quando il solaio di copertura è a falde inclinate, per piano dell'intradosso si intende il piano orizzontale passante per la linea orizzontale posta alla quota di altezza media della falda inclinata.

5)  $H = \text{Altezza di fabbricato}$ : è la media espressa in mt. 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, extracorsa degli ascensori, vani tecnici particolari.

6)  $S_c = \text{Superficie coperta}$

La Superficie coperta degli edifici, espressa in mq, è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi i balconi aperti.

La Superficie dei volumi aggettanti (bow-windows) è sempre computata.

Sono inoltre computati i portici e loggiati, anche se completamente aperti.

7)  $Q_{\max} = \text{Rapporto massimo di copertura}$

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile in mq/mq. fissato in percentuale fra la Superficie coperta e la Superficie fondiaria, come definite dalle presenti Norme.

## **Art. 15 - DISTANZE TRA I FABBRICATI, DALLE STRADE, DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DAI CONFINI DI ZONA**

Le distanze si misurano rispettivamente:

- dai confini di proprietà = D1
- dai confini di zona = D2
- dagli edifici prospicienti = D3
- dalla viabilità = D4

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

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

La distanza fra edifici prospicienti si applica esclusivamente nel caso in cui almeno una delle due pareti sia finestrata; in caso contrario non si tiene conto delle Norme relative alle distanze di tipo D3.

Il calcolo delle distanze si effettua sulla sagoma rappresentata dalla superficie coperta dell'edificio, così come definita dal punto 6 del quarto comma del precedente articolo.

Le norme di zona recano prescrizioni specifiche relative alle distanze minime.

Nel caso in cui tali Norme non prevedano proprie prescrizioni di distanza minima si applicano i minimi qui di seguito indicati.

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

a) Per gli interventi di recupero di tipo R1 (*manutenzione ordinaria*), R2 (*manutenzione straordinaria*), R3 (*restauro scientifico*), R4 (*restauro e risanamento conservativo*), R5 (*ristrutturazione edilizia senza incremento di Su*), si mantengono le distanze preesistenti;

b) per gli interventi di recupero di tipo R6 (*ristrutturazione edilizia con incremento di Su "una tantum" entro i limiti di zona*) ed R7 (*ristrutturazione edilizia con incremento di Su unatantum, oltre i limiti di zona*) e per interventi di tipo NC1 (*demolizione e ricostruzione*) si rispettano le seguenti distanze:

- in caso di sopraelevazione le distanze preesistenti, con un minimo di mt. 3;
- in caso di ampliamento mt. 5;

c) per gli interventi di nuova costruzione di tipo NC1 (*demolizione e ricostruzione*) NC2 (*demolizione e ricostruzione della Su preesistente*), NC3 (*demolizione e ricostruzione con incremento di Su del 20% e secondo criteri specifici*), NC4 (*nuova costruzione*), di cui al successivo art. 19, mt. 5.

d) Nelle zone B1, B2, è ammessa l'edificazione a confine a condizione che nella proprietà attigua vi sia già un fabbricato a confine. L'edificazione potrà avvenire solo sullo sviluppo della facciata del fabbricato già a confine. Sono fatte salve le distanze minime di dieci metri tra pareti finestrate, minime di sette metri tra pareti non finestrate e comunque non inferiori all'altezza del fabbricato più alto. Le luci sono sempre apribili. Nel rispetto delle distanze tra fabbricati indicate precedentemente è possibile l'edificazione fino a cinque metri dal confine con pareti finestrate e fino a ml 3,50 con pareti non finestrate. Sulle pareti dei fabbricati che distano meno di 5 metri dai confini non è possibile aprire delle finestre, l'apertura delle luci è sempre possibile.

### **D2 - Distanze dai confini di zona**

a) per gli interventi di recupero di tipo R1 (*manutenzione ordinaria*), R2 (*manutenzione straordinaria*), R3 (*restauro scientifico*), R4 (*restauro e risanamento conservativo*), R5 (*ristrutturazione edilizia senza incremento di Su*), si mantengono le distanze preesistenti;

b) per gli interventi di recupero di tipo R6, R7 e R8 si rispettano le seguenti distanze:

- in caso di sopraelevazione le distanze preesistenti, con un minimo di mt 3;
- in caso di ampliamento mt. 5.

c) per gli interventi di nuova costruzione di tipo NC1 (*demolizione e ricostruzione della Su preesistente*), NC2 (*demolizione e ricostruzione con incremento di Su compreso entro gli indici di zona*), NC3 (*demolizione e ricostruzione di Su con incremento del 20% e secondo criteri specifici*), NC4 (*nuova costruzione*), NC5 (*attrezzature del territorio*) mt. 5.

d) Nelle zone B1, B2 è ammessa l'edificazione in confine fatto salvo il disposto dell'art. 9 del D.I. 2.4.68 n. 1444".

Le precedenti norme, relative alle distanze D2, non si applicano nel caso dei confini delle zone di rispetto stradale e delle zone di rispetto cimiteriale

### **D3 - Distanze tra edifici**

- a) Per gli interventi di recupero di tipo R1, R2, R3, R4, R5 si mantengono le distanze preesistenti;
- b) Per gli interventi di recupero di tipo R6, R7, R8 e per gli interventi di tipo NC1 mt. 10. Per le sopraelevazioni nelle zone B1, B2, B3, le distanze preesistenti. Per le sopraelevazioni le distanze preesistenti con un minimo di mt 5.
- c) Per gli interventi di nuova costruzione di tipo NC1, NC2, NC3, NC4, si applica quanto previsto al precedente punto b), in ogni caso nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9 del D.I. 2.4. 1968 n. 1444. Sono ammesse distanze tra edifici D3 inferiori a quelle indicate in caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche. Le precedenti norme sulle distanze minime D1, D2 e D3 non si applicano per la costruzione di cabine elettriche e di altri impianti tecnologici al servizio del territorio urbanizzato.

### **D4 - Distanze dalle strade**

Per quanto riguarda le distanze dalle strade (ciglio stradale) dei fabbricati, all'interno del centro abitato, ove non sia prevista la fascia di rispetto stradale, valgono i minimi previsti per le distanze D2 dai confini di zona, salvo diverse indicazioni derivanti da Piano Urbanistico Attuativo o da specifica Norma di zona.

All'esterno del perimetro dei centri abitati, anche qualora gli elaborati grafici dello stesso strumento non individuino graficamente la fascia di rispetto stradale, è fatto obbligo per qualsiasi tipo di edificio, di rispettare una distanza di mt 10 dal ciglio stradale, qualora si tratti di strada comunale o interpodereale ed una distanza di mt 20 dallo stesso ciglio, qualora si tratti di strada provinciale.

Valgono altresì i disposti degli art. 34 relativamente alla viabilità storica urbana, e art. 41 relativamente alla viabilità storica extraurbana e panoramica.

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

## **Art. 16 - STANDARD RESIDENZIALE PER ABITANTE**

- 1 - Ai fini del dimensionamento residenziale dei piani urbanistici attuativi, per il calcolo delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria, fermo restando i criteri per il dimensionamento della residenza permanente del P.O.C., previsto all'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, si assume il seguente indice di affollamento teorico:
  - 0,75 abitanti/stanzafissando le seguenti corrispondenze:
  - una stanza = 30 mq di SUoppure
  - una stanza = 100 mc di VUed i seguenti standard di servizi residenziali:
  - 25 mq per abitante teorico.
  
- 2 - In luogo della cessione parziale di aree per singole opere di urbanizzazione secondaria, possono venire cedute integralmente, sempre per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune di tali opere

## **Art. 17 - INTERVENTI DI RECUPERO: DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE DI R1 - R2 - R3 - R4 - R5 - R6 - R7 - R8 - R9**

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

### 1 - Manutenzione ordinaria (R1)

L'intervento è definito dall'art. 42 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.

### 2 - Manutenzione straordinaria (R2)

L'intervento è definito dall'art. 43 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.

### 3 - Restauro scientifico (R3)

- L'intervento è definito dall'art. 36 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.  
- Gli edifici soggetti a questo tipo di intervento sono individuati con apposita simbologia nelle tavole di P.O.C.

### 4 - Restauro e risanamento conservativo (R4)

- L'intervento è definito dall'art. 36 della L.R. 47/78 e successive modifiche quale l'intervento A2 tipo B.  
- Gli edifici soggetti a questo tipo di intervento sono individuati con apposita simbologia nelle tavole di P.O.C.

### 5 - Ristrutturazione edilizia senza incremento di Su (R5)

Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti senza aumento di superficie utile.

### 6 - Ristrutturazione edilizia con incremento di Su "una tantum" entro i limiti di zona (R6)

L'intervento è definito dal precedente comma 5.  
Tale tipo di intervento prevede un'incremento "una tantum" fino ad un massimo del 20% della Su esistente entro i limiti di zona. Le specifiche norme di zona possono indicare i criteri particolari da osservare nella procedura della definizione di tale incremento.

### 7 - Ristrutturazione edilizia con incremento di Su "una tantum" oltre i limiti di zona (R7)

L'intervento è definito dal precedente comma 5.  
Tale tipo di intervento prevede un'incremento "una Tantum" fino ad un massimo del 20% della Su esistente oltre i limiti di zona. Le specifiche norme di zona possono indicare i criteri particolari da osservare nella procedura della definizione di tale incremento.

### 8 - Trasformazioni e modifiche delle destinazioni d'uso (R8)

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

- L'intervento e' regolato dalle disposizioni in materia di autorizzazione o concessione in relazione al passaggio fra i raggruppamenti previsti al 1° comma dell'art. 2 della L.R.. 46/88 come integrato dalla LR. 6/95.

All'interno dei predetti raggruppamenti di categoria sono subordinati al rilascio di autorizzazione il passaggio fra funzione direzionale, funzione commerciale e di servizio di cui alla lettera b), 1° comma, art. 2 della menzionata L.R.. 46/88 come integrato dalla LR. 6/95.

**Art. 18 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE:  
DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE DI  
NC1 - NC2 - NC3 - NC4 - NC5**

1 - Demolizione e ricostruzione della Su preesistente (NC1)

Gli interventi di tipo NC1 comportano la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un nuovo edificio con una Su uguale a quella preesistente, computata secondo le presenti Norme. Gli interventi avvengono nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di zona, fermo restando la superficie utile preesistente.

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

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

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

Gli interventi di tipo NC3 comportano la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un nuovo edificio con un incremento "una tantum" del 20% della superficie preesistente, e secondo criteri tesi ad una ricomposizione volumetrica degli edifici, compresi eventuali proservizi e costruzioni accessorie, che portino ad una valorizzazione e ricomposizione delle aree libere circostanti.

4 - Nuova costruzione (NC4)

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

5 - Attrezzature del territorio (NC5)

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende Autonome quali la Ferrovia dello Stato, l'Anas e altri enti pubblici non territoriali quali l'Enel e la Sip, nonché le aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, ecc.), le aziende speciali, municipalizzate e consortili, e le società per azioni a prevalente capitale pubblico locale per la gestione dei servizi locali.

Sono altresì compresi fra gli interventi di tipo NC5 gli interventi di cui all'art. 9 punti f) e g) della L. 10/77.

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti a concessione.

## **Art. 19 - DEMOLIZIONI**

- 1 - L'intervento di demolizione senza ricostruzione è ammesso, se non esplicitamente vietato dalle Norme di Zona o se la categoria di intervento non sia espressamente individuata sulla cartografia di P.O.C. in relazione al valore storico-ambientale dell'immobile.
  
- 2 - In presenza di un manifesto fenomeno di dissesto determinante uno stato di emergenza per la stabilità di uno o più edifici (emergenza che deve essere documentata da relazione a firma di un tecnico regolarmente iscritto al relativo albo professionale) e quando non sia possibile provvedere al contenimento del dissesto oppure risulti antieconomico il recupero statico degli edifici, il dirigente del settore tecnico potrà procedere immediatamente all'autorizzazione della demolizione previa presentazione del rilievo degli edifici. In tal caso l'autorizzazione alla ricostruzione dell'edificio demolito (con la stessa superficie utile eventualmente integrata in conformità a quanto permesso dagli indici di zona) sarà concessa, anche in assenza dell'intervento urbanistico preventivo nella zona, nei modi suggeriti dalla situazione ambientale e secondo criteri tesi ad una ricomposizione volumetrica degli edifici, compresi eventuali proservizi e costruzioni accessorie, che portino ad una valorizzazione e ricomposizione delle aree libere circostanti.

## USI DEL TERRITORIO

### **Art. 20 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO**

- 1 - Nei successivi articoli 22 e 23 vengono definiti i diversi usi urbani del territorio che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso delle singole zone di P.O.C.
- 2 - Ad ogni singolo uso il successivo art. 24 prescrive le quote di standards di parcheggio e in casi particolari di verde.
- 3 - Elenco degli usi:

#### **USI URBANI:**

- U.1 - ABITAZIONI
- U.2 - ATTIVITA' RICETTIVE
- U.3 - ABITAZIONI COLLETTIVE
- U.4 - ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO
- U.5 - ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO
- U.6 - CENTRO COMMERCIALE INTEGRATO
- U.7 - PUBBLICI ESERCIZI
- U.8 - ESPOSIZIONI-MOSTRE-FIERE
- U.9 - CINEMA-TEATRI-LOCALI DI SPETTACOLO
- U.10 - UFFICI-STUDI PROFESSIONALI-FUNZIONI DIREZIONALI
- U.11 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO
- U.12 - ARTIGIANATO PRODUTTIVO
- U.13 - INDUSTRIA
- U.14 - PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO
- U.15 - SERVIZI SOCIALI DI QUARTIERE
- U.16 - ATTREZZATURE PER IL VERDE
- U.17 - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE
- U.18 - ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE
- U.19 - ATTREZZATURE CULTURALI
- U.20 - ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE
- U.21 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE
- U.22 - IMPIANTI TECNOLOGICI
- U.23 - ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI
- U.24 - SEDI CIMITERIALI
- U.25 - CAMPEGGI-ZONE PER ROULOTTES
- U.26 - ATTREZZATURE PER LA NAUTICA DA DIPORTO

#### **USI AGRICOLI:**

- AG.1 - ABITAZIONI AGRICOLE E ANNESSI
- AG.2 - MAGAZZINI E STRUTTURE DI SEVIZIO
- AG.3 - ALLEVAMENTI AZIENDALI E/O INTERAZIENDALI
- AG.4 - ALLEVAMENTI INTENSIVI O INDUSTRIALI
- AG.5 - EDIFICI ADIBITI ALLA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI
- AG.6 - SERRE FISSE
- AG.7 - AGRITURISMO
- AG.8 - TURISMO RURALE
- AG.9 - CONTENITORI PER LO STOCCAGGIO DEI LIQUAMI
- AG.10 - ALLEVAMENTI ITTICI
- AG.11 - STAGNI, LAGHETTI, BACINI D'ACQUA PER LA CREAZIONE DI AMBIENTI NATURALI

## **Art. 21 - USI URBANI: DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE DA U1 A U27**

- 1 - Il presente articolo definisce gli usi urbani del territorio che opportunamente combinati insieme costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone omogenee del P.O.C.
- 2 - I parametri urbanistico-edilizi sono definiti dalle specifiche zone di P.O.C., mentre le quote di parcheggio relative ad ogni uso sono definite all'art. 24 delle presenti Norme.
- 3 - Gli usi urbani si articolano in:

### 1) U.1: Abitazioni

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

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

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

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

### 3) U.3: Abitazioni collettive

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

### 4) U.4: Attività commerciali al dettaglio

- Le attività commerciali al dettaglio sono costituite da esercizi commerciali di tipo alimentare ed extralimentare al minuto, agenzie e sportelli bancari, sportelli postali, ecc. e comprendono le superfici di vendita, le superfici di servizio, di supporto, di magazzino e di spazi tecnici.

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

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

### 6) U.6: Centro commerciale integrato

- Il centro commerciale integrato comprende qualsiasi tipo di attività commerciale, nei settori alimentari ed extra-alimentari, nei prodotti di largo consumo e di tipo raro, con esclusione delle attività commerciali ritenute incompatibili, ma comprese le mostre, le esposizioni direttamente connesse alle attività commerciali, le agenzie, gli sportelli bancari, gli uffici postali, ecc.; è costituito dalle superfici di vendita, dagli spazi di servizio, di supporto e di magazzini, dalle mense, da altri servizi e dagli spazi tecnici.

7) U.7: Pubblici esercizi

- I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar; sono inoltre ammessi locali per lo svago (cabaret, night club) fino ad un massimo di 150 mq. di Su aperta al pubblico; sono compresi in tale uso anche spazi di servizio e di supporto tecnico.
- Sono ammesse modeste quote di attività ricettive fino a 10 stanze.

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

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

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

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

10) U.10: Uffici - Studi professionali

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

11) U.11: Artigianato di servizio

- L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale di servizio alla residenza ed alle attività urbane nonché le attività ricreative e sportive private quali palestre, saune, centri sportivi ecc.; sono compresi gli spazi destinati alle attività artigianali vere e proprie, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

12) U.12: Artigianato produttivo

- L'artigianato produttivo comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo; la compatibilità con l'ambiente urbano e la normativa vigente in materia di tutela dell'ambiente dalle emissioni sonore, dagli scarichi liquidi e gassosi e dallo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, speciali, tossico-nocivi e industriali, viene verificata dall'U.S.L.; sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, i magazzini, le mostre, gli spazi di servizio e di supporto, le mense, gli altri servizi, gli spazi tecnici.

13) U.13: Industria

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

14) U.14: Parcheggi attrezzati di uso pubblico

- I parcheggi attrezzati di uso pubblico comprendono parcheggi al piano di campagna, garages e autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori, spazi di servizio, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della Su destinata alle autorimesse, ai garages e a i parcheggi.
- E' possibile attraverso apposite convenzioni con l'Amministrazione Comunale l'utilizzo di autorimesse private di uso pubblico anche sotto superfici individuate dal P.R.G./V. o cedute nei Piani Urbanistici Attuativi come parcheggi pubblici o aree a verde pubblico.

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

- I servizi sociali di quartiere comprendono tutti gli usi di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.68, e cioè servizi per l'istruzione, attrezzature di interesse comune, servizi religiosi.
- I servizi per l'istruzione comprendono: scuola elementare, scuola media, scuola materna e asilo nido, e cioè tutti i cicli dell'istruzione fino all'obbligo, comprensivi di ogni attrezzatura e delle relative aree verdi destinate allo sport.
- Le attrezzature di interesse comune di proprietà pubblica e privata comprendono: le attrezzature a carattere socio-sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo, ed i servizi complementari come uffici postali, ambulatori e piazze o spazi esclusivamente pedonali, ecc.
- Le attrezzature religiose comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport e l'assistenza.

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

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

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

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

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

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

#### 19) U.19: Attrezzature culturali

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

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

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

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

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

#### 22) U.22: Impianti tecnologici

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

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

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

24) U.24: Sedi cimiteriali

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

25) U.25: Campeggi - Zone per roulotte

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

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

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

Usi Assimilabili per analogia

- Ove si presenti la necessità di costruire od organizzare insediamenti con la presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti Norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti dal presente articolo aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi prescritti per ogni uso nella tabella dell'art. 23 delle presenti Norme.

- Gli usi commerciali U4, U5, U6 ed U7 risulteranno compatibili nelle zone dove sono ammessi purchè ciò sia previsto anche dal Piano di Urbanistica Commerciale e dal Piano per i pubblici esercizi.

## **Art. 22 - USI AGRICOLI**

- 1 - Gli usi agricoli del territorio, che opportunamente combinati insieme definiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone agricole del P.O.C. sono definiti dall'art. 70 e successivi delle Norme Agricole.

## **Art. 23 - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI**

- 1 - I parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:
  - P1 - parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero parcheggi pubblici;
  - P2 - autorimesse o posti-auto di pertinenza degli edifici ovvero parcheggi privati;
  - P3 - parcheggi pubblici indicati in cartografia di P.O.C.
- 2 - L'entità dei parcheggi P1 nei Piani Urbanistici attuativi sia di tipo residenziale, che produttivo e terziario, è fissata dal disposto dell'art. 46 L.R. 47/78 a successive modifiche ed integrazioni, in rapporto ai diversi usi del territorio.
- 3 - Nei sottoelencati casi di intervento edilizio diretto, le quote di P1 urbanizzato da cedere gratuitamente all'atto di abitabilità o agibilità, preferibilmente su fronte strada, sono quantificate dalla tabella allegata al presente articolo; la medesima tabella quantifica anche le eventuali quote di verde pubblico da realizzare e cedere per gli stessi interventi:
  - a) negli interventi di recupero R6, R7
  - b) negli interventi di nuova costruzione NC1, NC2, NC4, NC5 e negli interventi NC3 qualora diano luogo a nuove unità edilizie;
  - c) negli interventi di recupero e cambio d'uso qualora il nuovo uso preveda una dotazione maggiore di P1 di quella prevista dall'uso originario, in tal caso viene richiesta la quota aggiuntiva.
- 4 - Mentre la cessione di P1 di urbanizzazione primaria è obbligatoria, L'Amministrazione Comunale stabilisce con apposita Delibera Consigliare i criteri generali per l'individuazione dei casi in cui la cessione di P1 di urbanizzazione secondaria, possa essere sostituita da monetizzazione nei limiti definiti dalla circolare del MM LL.PP n. 3210/67, e per la determinazione del corrispettivo secondo quanto previsto dall'art. 5 della L. n. 10 del 28.1.77 e dall'art. 31 della L.R. 47/78 e s.m.
- 5 - Nei Piani Urbanistici Attuativi i P1 sono previsti in misura proporzionale alla capacità insediativa fissata dalle specifiche Norme di Zona; per usi diversi dal residenziale nelle zone "C" e dall'artigianale-industriale nelle zone di "D", l'Amministrazione Comunale chiede, in relazione alla natura e all'entità degli interventi, la corrispondente integrazione di P1 specifica per ogni singola destinazione d'uso.
- 6 - Ai parcheggi pubblici, pur non rappresentando una "zona", si applicano le norme di distanza, come dai "confini di zona" (art. 16 - D2 - delle presenti norme).
- 7 - Le autorimesse private P2 debbono essere ricavate nella quota prevista dalla Legge 122/89 art. 2, se coperte, oppure risultare come posti auto scoperti nelle aree di pertinenza degli edifici. Per gli interventi di recupero e cambio d'uso con e/o senza opere, quando i nuovi parcheggi sono richiesti per aumento del carico urbanistico, possono essere ricavati in aree appositamente asservite e convenzionate a tale uso.
- 8 - Limitatamente ai casi particolari qualora all'interno di determinati insediamenti si trovano a coesistere attività che presentano un'uso sfalsato nel tempo degli spazi di sosta a parcheggio - usi residenziali misti ad usi terziari -, in sede di Piano Urbanistico Attuativo è ammesso proporre una riduzione ragionata dei parcheggi, fino ad un minimo inderogabile di 3 mq/100 mc.
- 9 - L'Amministrazione Comunale può richiedere il rispetto dell'art. 46 della L.R. 47/78 anche per gli interventi relativi agli usi AG5, AG10 assimilandoli agli usi urbani U11, U12; resta sempre obbligatorio per tali usi il rispetto della Legge 122/89 di cui al precedente comma 7.

**QUOTE DI P1, P2, E VERDE <sup>(1)</sup> art. 37 e 46 L.R. 47/48**

<b>USI</b>	<b>VERDE <sup>(2)</sup></b>	<b>P1</b>	<b>P2</b>
U.1 - ABITAZIONI	--	5 mq/100mc	1 posto uto/all.
U.2 - ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO	60/100 mq	40 mq/100 mq	40 mq/100 mq
U.3 - ABITAZIONI COLLETTIVE: COLLEGI, CONVITTI	--	25 mq/100 mq	15 mq/100 mq
U.4 - ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO	--	30 mq/100 mq	1posto auto/es.
U.5 - ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO	60/100 mq	40 mq/100 mq	--
U.6 - CENTRO COMMERCIALE INTEGRATO	60/100 mq	40 mq/100 mq	20 mq/100 mq
U.7 - PUBBLICI ESERCIZI	--	30 mq/100 mq	--
U.8 - ESPOSIZIONI, MOSTRE, FIERE	40 /100 mq	40 mq/100 mq	20 mq/100 mq
U.9 - CINEMA, TEATRI, LOCALI PER SPETTACOLO	40 /100 mq	40 mq/100 mq	20 mq/100 mq
U.10 - UFFICI, STUDI PROFESSIONALI	--	30 mq/100 mq	15 mq/ufficio
U.11 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO	--	20 mq/100 mq	--
U.12 - ARTIGIANATO PRODUTTIVO	--	20 mq/100 mq	20 mq/100 mq
U.13 - INDUSTRIA	--	40 mq/100 mq	--
U.14 - PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO		secondo necessità	--
U.15 - SERVIZI SOCIALI DI QUARTIERE		secondo necessità	--
U.16 - ATTREZZATURE PER IL VERDE	--	30/100 mq Sf	--
U.17 - ATTREZZ. PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE	20 /100 mq Sf	30 mq/100 mq	--
U.18 - ATTREZZATURE POLITICO-AMM. E SEDI ISTIT.	--	30 mq/100 mq	--
U.19 - ATTREZZATURE CULTURALI	--	30 mq/100 mq	--
U.20 - ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE	--	40 mq/100 mq	--
U.21 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE		secondo necessità	--
U.22 - IMPIANTI TECNICI		secondo necessità	--
U.23 - ATTREZZ. FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI		secondo necessità	--
U.24 - SEDI CIMITERIALI		secondo necessità	--
U.25 - CAMPEGGI - ZONE PER ROULOTTE		secondo necessità	--
U.26 - ATTREZZATURE PER LA NAUTICA DA DIPORTO	vedi Piano Reg. Nautica Dip.		--

NOTE: <sup>1</sup> - Per l'uso U.1 il rapporto è con il volume edificabile; per tutti gli altri usi è in rapporto alla Su e per l'uso U.16 e U.17 è in rapporto alla Sf o alla funzione.

<sup>2</sup> - La quota è riducibile solo a favore di quote di parcheggio aggiuntive.

## **Art. 24 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DI ZONA O SOTTOPOSTI A PROCEDURE DI ACQUISIZIONE PUBBLICA**

- 1 - Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal P.O.C. in assenza di Piani Urbanistici Attuativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma possono subire, da parte dei proprietari interventi di trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, oppure essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.  
Tali edifici si intendono in contrasto con le previsioni del P.O.C. qualora gli usi esistenti non rientrino fra quelli compatibili rispettivamente con le zone residenziali, le zone produttive, le zone per le attività terziarie, le zone produttive agricole e quelle zone di tutela dell'ambiente e delle risorse naturali ovvero quando non risultino compatibili con l'assetto infrastrutturale del P.O.C.
- 2 - Per tali edifici è ammesso sempre l'intervento tipo R1, R2, R5, R6, R7 nei casi previsti esplicitamente dalle Norme di zona.
- 3 - Per edifici esistenti sottoposti a procedura di esproprio per acquisizione pubblica sono ammessi solo interventi tipo R1, R2 oltre che opere di consolidamento indispensabili.

## **Art. 25 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE (D.M. 2.4.68)**

- 1 - Agli effetti dell'applicazione delle Norme relative alle zone territoriali omogenee, di cui all'art. 17 della L. 765/67, nella definizione delle diverse zone omogenee del P.O.C. viene effettuato il riferimento alla casistica delle zone di cui alla citata Legge nel rispetto di quanto prescritto alla L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2 - Le norme di zona del P.O.C. vengono costruite ed articolate attraverso un'appropriata combinazione:
  - a) degli usi previsti
  - b) degli interventi ammessi
  - c) delle modalità di attuazione
  - d) delle norme di carattere gestionale o di carattere particolare.
- 3 - Gli usi in essere negli edifici esistenti alla data dell'adozione del P.O.C., qualora siano compatibili sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza, sono ammessi all'interno delle singole sottozone anche se non compresi in quelli previsti dalle presenti R.U.E.; in tali casi l'intervento R9 è ammesso solamente per riportare l'uso tra quelli previsti per la sottozona.
- 4 - Sulla base di quanto previsto ai commi precedenti e come risulta dagli elaborati grafici del P.O.C. l'intero territorio comunale è suddiviso in zone secondo la seguente classificazione:

### Zone residenziali

Zona A : edifici singoli di importanza storico-architettonica di cui all'art. 27  
Zona B1: residenziali di consolidamento di cui all'art. 31  
Zona B2: residenziali di completamento di cui all'art. 32  
Zona C1: residenziali di espansione di cui all'art. 35  
Zona C2: residenziali di attuazione di Piani Urbanistici attuativi di cui all'art. 36  
Zona C3: residenziali ad intervento diretto di cui all'art. 37

### Zone produttive urbane

Zona produttiva industriale - artigianale - direzionale - commerciale di completamento - D1 Art. 39  
Zona produttiva industriale - artigianale - direzionale - di completamento - D4 Art. 39/bis  
Zona produttiva industriale - artigianale - direzionale - commerciale di espansione - D2 Art. 40  
Zona produttiva industriale - artigianale - direzionale di espansione - D5 Art. 40/bis  
Zona produttiva direzionale - commerciale di espansione - D6 Art. 40/ter

### Zone di interesse comune

Zone destinate alla viabilità esistente e di progetto di cui all'art. 41  
Zone destinate a piste ciclabili  
Zone per attrezzature urbane territoriali (Zona F) di cui all'art. 42  
Zone per attività collettive per la residenza (Zona G1) di cui all'art. 43  
Zone a verde pubblico urbano (Zona G2) di cui all'art. 44

### Zone agricole (vedi articoli delle Norme Agricole)

E1 - Zona agricola DEL PO DI VOLANO  
E2 - Zona agricola DELLE RISAIE  
E3 - Zona agricola DELLE DUNE STORICHE  
E4 - Zona agricola DELL'ANTICA COSTA

### Zone speciali e/o di tutela

Zona a vincolo di rispetto cimiteriale di cui all'art. 45  
Zona a vincolo di rispetto tecnologico di cui all'art. 46  
Zona destinata alle attività estrattive di cui all'art. 47  
Zona a vincolo di concentrazione di materiali archeologici di cui all'art. 80  
Zona a vincolo di tutela naturalistica di cui all'art. 79 - 81

**Art. 26 -    ROTAZIONE E DIVERSA COMBINAZIONE DEGLI USI: CASI  
DI DELIBERA CONSILIARE E CASI DI VARIANTE**

- 1 - A seconda delle esigenze indotte dal processo di attuazione del Piano sono ammessi dalle presenti Norme adeguamenti e parziali rettifiche ai diversi usi previsti nell'ambito delle varie Zone Omogenee.
- 2 - Qualora tali adeguamenti e rettifiche risultino compresi entro gli usi complessivamente ammessi per la zona di cui trattasi (rispettivamente per le zone residenziali, produttive urbane, di interesse comune, agricole) si opera attraverso una semplice Deliberazione del Consiglio Comunale.
- 3 - Qualora tali adeguamenti e rettifiche comportino invece l'immissione nella zona di cui trattasi di usi ammessi nell'ambito di un altro tipo di zona fra quelle richiamate dalla L.R. 20/2000.

## **ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E DI INTERESSE COMUNE**

### **Art. 27 - ZONA "A" - EDIFICI SINGOLI DI IMPORTANZA STORICO ARCHITETTONICA DEFINIZIONE, CARATTERISTICHE, USI PREVISTI E INTERVENTI AMMESSI**

- 1 - Sono assimilate zone omogenee "A" le parti del territorio di cui all'art. 13 - comma 4 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni, ovvero le parti del territorio interessate da insediamenti edilizi che rivestono carattere storico-artistico, di particolare pregio architettonico-ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante di tali insediamenti edilizi.
- 2 - Vanno compresi nelle zone A: gli insediamenti storici isolati ovvero iscritti in perimetri murati o comunque definiti e singoli edifici rurali di particolare interesse architettonico-ambientale con le relative pertinenze originarie
- 3 - Usi previsti:
  - U1, U2, U3, U4, U7, U10, U15, U18, U19, U20
  - U9 qualora lo individui il presente P.O.C.
  - U11 - esclusi servizi per l'auto. **Tale attività non deve essere inquinante acusticamente**
- 4 - Interventi ammessi:
  - negli edifici assimilati alle zone omogenee "A" individuati da un perimetro nelle tavole di P.R.G./V in scala 1:2000 per i centri urbani e 1:5000 per il restante territorio, gli interventi ammessi sono quelli di recupero di tipo R1, R2, R3, R4, R5, R8, ai sensi dall'art. 36 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni
  - non sono ammesse nuove costruzioni
- 5 - Prescrizioni particolari:
  - c) Qualora risultasse, a seguito di specifica e documentata indagine, che l'attribuzione di una categoria di intervento debba essere rettificata perchè non rispondente alle caratteristiche storico-architettoniche effettive della unità edilizia, l'Amministrazione Comunale può stabilire il cambio di categoria più adeguata attraverso apposita Delibera Consiliare.
  - b) Sono ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione su edifici o parti di edifici che le tavole di piano indicano specificatamente

## Art. 28 - MODALITA' DI INTERVENTO

- 1 - Gli interventi di recupero ammessi nella zona "A" si attuano per:
  - intervento edilizio diretto riguardante un'intera unità minima di intervento
  - Piano Particolareggiato o Piano di recupero pubblico o privato riguardante una o più unità minime di intervento.
- 2 - Nel caso di intervento edilizio diretto per unità minima di intervento si intende la singola unità edilizia immobiliare, risultante da una o più unità catastali e costituente un'unità tipologica e funzionale per presenza di parti o servizi d'uso comune quali ingresso, atrio, scale, giardino, area cortiliva o altri elementi.
- 3 - Per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria degli edifici è obbligatorio fare riferimento alla suddetta unità minima di intervento; pertanto anche quando l'intervento edilizio diretto proposto non interessa l'intera unità minima, sia perché le opere per le quali si richieda concessione non sono necessarie su tutto l'organismo, sia perché l'unità risulta catastalmente frazionata, l'intervento potrà essere autorizzato solo se esso si configura congruente al recupero ipotizzabile dell'intera unità secondo le modalità previste dalla categoria di intervento.
- 4 - In tutti gli interventi di recupero eccedenti le manutenzioni straordinarie vanno rispettate le disposizioni successivamente elencate:
  - Strade, piazze e sagrati  
Negli interventi di sistemazione totale delle pavimentazioni, ovvero di rifacimento degli impianti tecnici del sottosuolo è richiesta una preventiva indagine stratigrafica di scavo.
  - Aree inedificabili da confermare o destinare a verde.  
Tutte le aree scoperte pubbliche e private legate ad unità edilizie all'interno della zona "A" sono inedificabili e in esse si dovrà ripristinare l'organizzazione originale, anche nelle forme di giardino, orto, corte, ecc.
  - Muri di recinzione.  
Il tipo di intervento si applica a quelle opere murarie di divisione fra aree private e spazi pubblici che costituiscono un carattere saliente dei nuclei storici.  
L'intervento comporta la conservazione mediante restauro o ripristino di parti demolite.  
Non è consentito l'uso di materiali diversi da quelli tradizionali nè l'abbassamento o la sopraelevazione di muri esistenti.

~~Art. 29~~ ~~PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL RECUPERO DEGLI~~  
~~EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO-AMBIENTALE~~

SOPPRESSO

## **Art. 30 - ZONE "B" E "C" PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE**

- 1 - Le zone residenziali sono costituite da abitazioni alle quali si integrano attività commerciali, produttive e di servizio compatibili.
- 2 - Le zone residenziali così come definite all'art. si articolano in:
  - Zona B1: residenziali di consolidamento di cui all'art. 31
  - Zona B2: residenziali di completamento di cui all'art. 32
  
  - Zona C1: residenziali di espansione di cui all'art. 35
  - Zona C2: residenziale di attuazione di piani urbanistici attuativi già convenzionati di cui all'art. 36
  - Zona C3: residenziali ad intervento diretto di cui all'art. 37
- 3 - Gli usi complessivamente ammessi, gli interventi, gli indici, i parametri e le modalità di attuazione sono previsti nello specifico articolo di zona.

## Art. 31 - ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO - B1

- 1 - La zona residenziale di consolidamento "B1" è una zona ad insediamento ormai stabilizzato; è suscettibile di processi di ristrutturazione e ampliamento delle unità edilizie esistenti, oltre che a trasformazioni delle destinazioni d'uso proprie delle aree centrali.
- 2 - Usi previsti:
  - U1, U4, U7, U10, U11 (**solo se tali attività non sono inquinanti acusticamente**), U14, U15, U16, U18, U19, U20,
  - U2, U3, U9, U17, U22: Previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare;
  - U12: se esistenti alla data di adozione P.O.C. e non è consentito ampliamento.
- 3 - Interventi ammessi:
  - Recupero: R1, R2, R5, R6, R8
  - Nuova costruzione: NC1, NC2, NC4
  - R8 e NC3: previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare
- 4 - Modalità di attuazione:
  - Intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici di zona
  - Parere preventivo su progetto preliminare
  - Piano particolareggiato nel caso di superamento dell'indice di zona.
- 5 - Indici e parametri:
  - Uf = 0,6 mq/mq - fino ad un massimo di If di 2,4 mc/mq
  - H max = 8,50 mt
  - Distacchi = secondo quanto prescritto all'art. 15 delle presenti Norme
  - Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 23 delle presenti Norme
- 6 - Prescrizioni particolari:
  - a) In caso di interventi di demolizione e ricostruzione l'Amministrazione Comunale può richiedere il rispetto di particolari prescrizioni tese alla risoluzione di problemi di viabilità.
  - b) in deroga all'indice di edificazione del presente articolo sono consentiti ampliamenti minimi riguardanti unicamente adeguamenti per servizi igienici e impianti tecnici (riscaldamento, ascensori, ecc.) e sopraelevazioni al fine di ottenere per i soli vani residenziali esistenti, altezze medie interne regolamentari;
  - c) Ai fini del riordino delle aree cortilive, negli interventi di demolizione e ricostruzione di autorimesse e vani accessori all'abitazione, possono essere derogati i distacchi minimi tra edifici di cui all'art. 16 delle presenti Norme, fatto salvo il minimo prescritto dal Codice Civile.
  - d) Negli interventi tipo NC3 gli spazi liberi permeabili del lotto di pertinenza devono comunque essere non inferiori al 30% della superficie totale.
  - e) In deroga ai distacchi stradali prescritti dall'art. 15 delle presenti Norme è consentito l'allineamento con gli edifici adiacenti o, in casi particolari, l'allineamento sul ciglio. E' consentita la costruzione in aderenza con altri edifici, preesistenti all'adozione del P.O.C. fatti salvi i diritti di terzi.
  - f) nei casi di interventi di tipo NC1 la ricostruzione deve avvenire seguendo gli allineamenti e i distacchi dell'edificio preesistente, se questo era inserito in una cortina edilizia.
  - g) L'intervento con Piano Particolareggiato può interessare l'intero isolato o uno stralcio funzionale alla scala dell'intervento, ovvero al grado di necessità di rapportarsi all'intorno.  
Qualora l'ambito del Piano comprenda aree a destinazione pubblica è consentito prevederne una diversa collocazione, fermo restando la dotazione dello standard.
  - h) Il Piano Particolareggiato non è richiesto in caso di superamento dell'indice di zona limitatamente ad interventi riguardanti singoli edifici al fine di adeguare le altezze interne ai fini igienico sanitari.
  - i) Per tutti gli interventi ammessi le coperture degli edifici debbono essere a falde inclinate, con manto di copertura tradizionale in coppi; le rifiniture esterne devono riproporre le tipologie tradizionali del luogo per serramenti e finitura delle facciate.
  - l) nelle zone omogenee B1, e' consentita, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di un garage, nel rispetto delle seguenti indicazioni:**
    - **il garage potrà essere realizzato una tantum anche se supera gli indici di edificabilità previsti per la zona purché di altezza massima non superiore a mt 3,00 in colmo ed una superficie utile netta massima di mq 26 per ciascun garage.****I garages dovranno essere realizzati con materiali uniformati al fabbricato principale per qualità e tipologia. Se realizzati al servizio di fabbricati plurifamiliari esistenti dovranno essere edificati preferibilmente in un unico corpo e comunque con un progetto unitario. Tutti i garages, in quanto**

**pertinenze dell'abitazione, possono essere costruiti in confine di proprietà' e di zona, nel rispetto di quanto previsto dal codice civile;**

**- e' ammessa la ristrutturazione, la demolizione con ricostruzione dei volumi sanati con la legge 47/85 e s. m. ed integrazioni, qualora vengano adibiti a garages a condizione che la sostituzione avvenga migliorando l'assetto generale del lotto e con materiali uniformati per qualità' e tipologia al fabbricato principale: sono consentiti anche spostamenti planimetrici nel rispetto delle condizioni di cui al precedente punto.**

**m) per le attività ricettive turistico-alberghiere esistenti alla data di adozione del P.R.G. è consentita, ai fini degli adeguamenti igienico-sanitari ed alle norme di sicurezza, la possibilità di un ampliamento con indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,7$  mq/mq. con atto unilaterale d'obbligo al mantenimento della destinazione d'uso per i successivi 10 anni.**

## Art. 32 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B2

- 1 - La zona residenziale "B2" è una zona scarsamente o parzialmente edificata, suscettibile di processi di trasformazione e di interventi di nuovo impianto sulle parti inedificate.
- 2 - Usi previsti:
  - U1, U4, U7, U10, U11 (**solo se tali attività non sono inquinanti acusticamente**), U14, U15, U16, U18, U19, U20, U22
  - U2, U3, U9: previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare
- 3 - Interventi ammessi:
  - Recupero: R1, R2, R6, R7, R8, R9
  - Nuova costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4
- 4 - Modalità di attuazione:
  - Intervento edilizio diretto
  - Parere preventivo su progetto preliminare
- 5 - Indici e parametri:
  - Uf = 0,6 mq/mq fino ad un massimo di If di 2 mc/mq
  - H<sub>max</sub> = 8,50 mt
  - Distacchi = secondo quanto prescritto all'art. 15 delle presenti Norme con esclusione delle prescrizioni relative alle distanze D1 e D2
  - Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 23 delle presenti Norme
- 6 - Prescrizioni particolari:
  - a) In caso di interventi di nuova costruzione l'Amministrazione Comunale può richiedere il rispetto di particolari prescrizioni tese alla risoluzione di problemi di viabilità.
  - b) In deroga all'indice di edificazione del presente articolo sono consentiti ampliamenti minimi riguardanti unicamente adeguamenti per servizi igienici e impianti tecnici (riscaldamento, ascensori, ecc.) e sopraelevazioni al fine di ottenere per i soli vani residenziali esistenti, altezze medie interne regolamentari.
  - c) In deroga ai distacchi stradali prescritti all'art. 15 delle presenti norme è consentito l'allineamento con gli edifici esistenti adiacenti o, in casi particolari, l'allineamento sul ciglio, pur nel rispetto di quanto espresso dal Codice Civile.
  - d) Negli interventi tipo NC3 gli spazi liberi permeabili del lotto di pertinenza devono comunque essere non inferiori al 30% della superficie totale.

~~Art. 33 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DEI  
BORGHI AGRICOLI ESISTENTI - B3~~

SOPPRESSO

**Art. 34 - ZONA DI TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO - VERDE  
PRIVATO E VIABILITA' STORICA URBANA**

- 1 - La zona a "verde privato" è una zona scarsamente edificata, che garantisce la qualità dell'ambiente urbano per la presenza di essenze arboree da mantenere e/o incentivare.
- 2 - Usi previsti:  
Sono ammesse, oltre alla U16 - attrezzature per il verde, tutte le destinazioni d'uso delle zone immediatamente confinanti nel rispetto del successivo comma 3.
- 3 - Interventi ammessi:  
- Recupero: R1, R2, R3, R4, R5, R6
- 4 - Indici e parametri:  
Uf = esistente  
H max = esistente salvo incrementi per raggiungere le altezze medie interne regolamentari  
Distanze = esistenti
- 5 - Modalità di attuazione:  
Intervento edilizio diretto
- 6 - Prescrizioni particolari:
  - a) sono ammessi trasferimenti della superficie utile esistente dal verde privato alle zone contigue per unificare e meglio organizzare gli spazi liberi e il verde; tali trasferimenti costituiscono vincoli di inedificabilità da registrarsi a norma di legge.
  - b) le nuove piantumazioni nelle aree del presente articolo dovranno attenersi a quanto indicato dall'art. 86 delle presenti norme.
  - c) E' ammessa la creazione di accessi carrabili purchè non comportino l'eliminazione di essenze arboree di pregio.
- 7 - Viabilità storica urbana  
Nella tavola 1 viene individuata, con apposita simbologia, la viabilità storico urbana, comprensiva dei relativi slarghi e piazze.  
Detta viabilità non può essere soppressa, nè privatizzata o comunque alienata.  
Eventuali interventi di modifica anche parziale del territorio o di chiusura sono ammessi solo in caso di motivi di sicurezza o di pubblica utilità.

## Art. 35 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C1

- 1 - La zona residenziale di espansione urbana è una porzione di territorio in cui viene previsto un'insediamento prevalentemente residenziale di nuovo impianto.
- 2 - Usi previsti:
  - U1, U2, U3, U4, U6, U7, U9, U10, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U22
  - U11 esclusi servizi per veicoli a motore **(solo se tali attività non sono inquinanti acusticamente)**.
- 3 - Interventi ammessi:
  - Recupero: R1, R2, R6, R7, R8, R9 in edifici eventualmente esistenti purchè con usi compresi fra quelli ammessi al comma 2 del presente articolo.
  - Nuova costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4, NC5 nel rispetto dell'Indice Territoriale complessivo.
- 4 - Modalità di attuazione:
  - Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica o Privata
  - Intervento Edilizio diretto sugli eventuali edifici esistenti.
- 5 - Indici e parametri:
  - Ut = 0,35 mq/mq
  - H max = 9,50 mt salvo diverse altezze stabilite dallo strumento urbanistico attuativo per particolari soluzioni planivolumetriche
    - strade: secondo necessità con larghezza minima di ml. 10,50 comprensive di marciapiedi
    - standards: 25 mq/abitante di cui 5 mq minimo per parcheggi
  - Sm = intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standards, da individuarsi previa richiesta alla Amministrazione Comunale
  - Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti Norme.
- 6 - Prescrizioni particolari:
  - a) Le indicazioni ideogrammatiche riportate in cartografia (parcheggi, percorsi pedonali ciclabili, collegamenti carrabili, piazzole di ritorno) indicano le principali necessità urbanistiche delle aree di espansione quindi dovranno essere rispettate in senso generale; piccole variazioni di localizzazione potranno essere apportate dal Piano Particolareggiato.
  - b) Per verde attrezzato può essere computato anche il percorso pedonale interno e il verde di arredo stradale purchè di dimensioni e forme atte a consentire l'impianto di essenze arboree (minimo ml. 2x2).
  - c) Le quote di superfici relative allo standard vanno attrezzate e cedute all'Amministrazione Comunale.
- 7 - **Per le nuove zone d'espansione previste dal P.S.C. l'uso U11 è consentito solo per le attività a servizio della residenza il cui regime di emissioni (sonore, atmosferiche, ecc) sia compatibile con la vicinanza delle residenze**

**Art. 36 - ZONE RESIDENZIALI DI ATTUAZIONE DI PIANI  
URBANISTICI ATTUATIVI GIA' CONVENZIONATI - C2**

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

Varianti potranno essere apportate in funzione di adeguamento alle previsioni del P.O.C. e della legislazione vigente in materia.

Sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 31 punto 4.

## ART. 37 - ZONE RESIDENZIALI AD INTERVENTO DIRETTO - C3

Si tratta della quota di aree di nuova espansione previste al 4° e 5° comma della L.R. 47/78 e successive modificazioni. su tali zone è consentita l'edificazione attraverso l'intervento diretto previa l'utilizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal P.O.C. o sulla base di accertata esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, od impegno a realizzarle da parte del concessionario entro tre anni dal rilascio della concessione

2 - Usi previsti:

- U1, U2, U3, U4, U6, U7, U9, U10, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U22
- U11 esclusi servizi per veicoli a motore **(solo se tali attività non sono inquinanti acusticamente)**.

3 - Interventi ammessi:

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

4 - Modalità di attuazione:

- Intervento Edilizio diretto sugli eventuali edifici esistenti.
- Parere preventivo su progetto preliminare

5 - Indici e parametri:

- Ut = 0,55 mq/mq - fino ad un massimo di If di 1,5 mc/mq
- H max = 8,50 mt
- Distacchi = secondo quanto prescritto all'art. 15 delle presenti norme
- Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art 23 delle presenti norme

6 - Prescrizioni particolari:

- In caso di interventi di nuova costruzione l'Amministrazione Comunale può richiedere il rispetto di particolari prescrizioni tese alla risoluzione di problemi di viabilità.
- In deroga all'indice di edificazione del presente articolo sono consentiti ampliamenti minimi riguardanti unicamente adeguamenti per servizi igienici e impianti tecnici (riscaldamento, ascensori, ecc.) e sopraelevazioni al fine di ottenere per i soli vani residenziali esistenti, altezze medie interne regolamentari.
- In deroga ai distacchi stradali prescritti all'art. 15 delle presenti norme è consentito l'allineamento con gli edifici esistenti adiacenti o, in casi particolari, l'allineamento sul ciglio, pur nel rispetto di quanto espresso dal Codice Civile.
- Negli interventi tipo NC3 gli spazi liberi permeabili del lotto di pertinenza devono comunque essere non inferiori al 30% della superficie totale.

## **Art. 38 - ZONE "D" PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE**

- 1 - La zona "D" per insediamenti produttivi è una zona destinata agli edifici e alle attrezzature per l'attività artigianale, industriale, commerciale e direzionale esistenti o di nuovo impianto.
- 2 - Si articola in zone:
  - Zona produttiva industriale - artigianale - direzionale - commerciale di completamento - D1 Art. 39
  - Zona produttiva industriale - artigianale - direzionale - di completamento - D4 Art. 39/bis
  - Zona produttiva industriale - artigianale - direzionale - commerciale di espansione - D2 Art. 40
  - Zona produttiva industriale - artigianale - direzionale di espansione - D5 Art. 40/bis
  - Zona produttiva direzionale - commerciale di espansione - D6 Art. 40/ter
- 3 - Gli usi previsti, gli interventi ammessi, gli indici, i parametri, le modalità di attuazione e gli standards sono previsti nello specifico articolo di zona.

## **Art. 39 - ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DIREZIONALE - COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO - D1**

- 1 - La zona produttiva urbana "D1" è una zona in cui sono già insediate attività produttive suscettibili di interventi di completamento e di ristrutturazione.
- 2 - Usi previsti:
  - U1 solo di pertinenza all'attività insediata
  - U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U19, U20, U21, U22, U23
  - AG5 qualora preesistenti
- 3 - Interventi ammessi:
  - Recupero: R1, R2, R8
  - R5, R6, R7 con prescrizioni particolari di cui al successivo comma 6.
  - Nuova costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4 con le prescrizioni particolari di cui al successivo comma 6.
- 4 - Modalità di attuazione:
  - Intervento edilizio diretto qualora l'intervento riguardi un'unica azienda.
  - Richiesta di parere preventivo su progetto preliminare
  - Piano Particolareggiato qualora l'intervento interessi un'area superiore a 10.000 mq.
- 5 - Indici e parametri:
  - Uf = 0,55 mq/mq (attività produttiva e residenza)
  - H max = 8,50 mt salvo deroghe particolari per elementi tecnologici
  - Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 15 delle presenti Norme con la distanza dai confini di proprietà D1 pari alla metà delle distanze tra edifici D3.
  - Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 23 delle presenti Norme in caso di intervento edilizio diretto.
- 6 - Prescrizioni particolari:
  - a) L'intervento di recupero R5 è ammesso alle seguenti condizioni:
    - 1) con mantenimento dell'attività insediata al momento di adozione del P.R.G./V. è subordinato alla presentazione di un progetto di insieme riferito all'intera area di pertinenza teso alla riqualificazione della configurazione interna all'area (parcheggi privati, recinzioni, alberature, ecc.) e riordino della viabilità interna.
    - 2) con variazione dell'attività insediata al momento di adozione del P.R.G. (cambio d'uso, frazionamento, ecc.) è subordinato alla verifica dell'esistenza delle quote di parcheggio di cui all'art. 24 delle presenti Norme.
  - b) L'intervento di ampliamento R6, R7, R8 è ammesso limitatamente al 20% della Su esistente al momento di adozione del P.R.G./V. previa presentazione di richiesta di parere preventivo su progetto preliminare che espliciti le condizioni di cui al presente punto a/1.
  - c) L'intervento di sostituzione edilizia di tipo NC1 è ammesso alle stesse condizioni di cui al precedente punto a).
  - d) Gli interventi di sostituzione e ampliamento edilizio di tipo NC2, NC3, sono ammessi alle stesse condizioni di cui al precedente punto b).
  - e) E' ammessa la presenza di residenza connessa con l'attività produttiva insediata alle seguenti condizioni:
    - l'alloggio non sia superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;
    - qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare del titolare che collabori alla conduzione dell'azienda sono consentiti due alloggi, ognuno non superiore a 150 mq. di Su.
  - f) Sugli edifici ad uso residenziale esistenti al momento della adozione del P.R.G./V. sono consentiti unicamente interventi di tipo R1, R2, R5.

**Art. 39/bis**                      **ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE  
DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO - D4**

- 1 - Su tali zone è consentita l'edificazione attraverso l'intervento diretto previa l'utilizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal P.R.G. o sulla base di accertata esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, od impegno a realizzarle da parte del concessionario entro tre anni dal rilascio della concessione
  
- 2 - Usi previsti:
  - U1 solo di pertinenza all'attività insediata
  - U11, U12, U13, U14, U21, U22,
  
- 3 - Interventi ammessi:
  - Recupero: R1, R2, R8
  - R5, R6, R7 con prescrizioni particolari di cui al successivo comma 6.
  - Nuova costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4 con le prescrizioni particolari di cui al successivo comma 6.
  
- 4 - Modalità di attuazione:
  - Intervento edilizio diretto qualora l'intervento riguardi un'unica azienda.
  - Richiesta di parere preventivo su progetto preliminare
  
- 5 - Indici e parametri:
  - Uf                      = 0,55 mq/mq (attività produttiva e residenza)
  - H max                = 8,50 mt salvo deroghe particolari per elementi tecnologici
  - Distanze            = secondo quanto prescritto all'art. 15 delle presenti Norme con la distanza dai confini di proprietà D1 pari alla metà delle distanze tra edifici D3.
  - Parcheggi          = secondo quanto prescritto all'art. 23 delle presenti Norme in caso di intervento edilizio diretto.
  
- 6 - Prescrizioni particolari:
  - a) L'intervento di recupero R5 è ammesso alle seguenti condizioni:
    - 1) con mantenimento dell'attività insediata al momento di adozione del P.R.G./V. è subordinato alla presentazione di un progetto di insieme riferito all'intera area di pertinenza teso alla riqualificazione della configurazione interna all'area (parcheggi privati, recinzioni, alberature, ecc.) e riordino della viabilità interna.
    - 2) con variazione dell'attività insediata al momento di adozione del P.R.G. (cambio d'uso, frazionamento, ecc.) è subordinato alla verifica dell'esistenza delle quote di parcheggio di cui all'art. 24 delle presenti Norme.
  
  - b) L'intervento di ampliamento R6, R7, R8 è ammesso limitatamente al 20% della Su esistente al momento di adozione del P.R.G./V. previa presentazione di richiesta di parere preventivo su progetto preliminare che espliciti le condizioni di cui al presente punto a/1.
  
  - c) L'intervento di sostituzione edilizia di tipo NC1 è ammesso alle stesse condizioni di cui al precedente punto a).
  
  - d) Gli interventi di sostituzione e ampliamento edilizio di tipo NC2, NC3, sono ammessi alle stesse condizioni di cui al precedente punto b).
  
  - e) E' ammessa la presenza di residenza connessa con l'attività produttiva insediata alle seguenti condizioni:
    - l'alloggio non sia superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;
    - qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare del titolare che collabori alla conduzione dell'azienda sono consentiti due alloggi, ognuno non superiore a 150 mq. di Su.
  
  - f) Sugli edifici ad uso residenziale esistenti al momento della adozione del P.R.G./V. sono consentiti unicamente interventi di tipo R1, R2, R5.

**Art. 40 -**                      **ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE -**

## DIREZIONALE - COMMERCIALE DI ESPANSIONE - D2

- 1 - La zona produttiva urbana "D2" è una zona destinata ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali di nuovo impianto.
- 2 - Usi previsti:  
U1 solo di pertinenza alla attività insediata  
U5, U7, U8, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U21, U22, U23
- 3 - Interventi ammessi:  
- Recupero: R1, R2, R8 sugli edifici esistenti purchè l'uso sia fra quelli previsti al comma 2.  
- Nuova costruzione: NC1, NC4.
- 4 - Modalità di attuazione:  
- Intervento edilizio diretto per gli interventi di tipo R1, R2, NC1  
- Piano particolareggiato
- 5 - Indici e parametri:  
Ut = 0,60 mq/mq  
H<sub>max</sub> = 8,50 mt salvo deroghe per elementi tecnologici  
= strade secondo necessità con larghezza minima di ml 12,00 comprensivo di marciapiedi  
Q<sub>max</sub> = 50%  
Standards = 5% di St per parcheggi  
10% di St per verde  
Sm = intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standards  
previa autorizzazione preventiva del Consiglio Comunale  
Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 15 delle presenti Norme con un minimo dal ciglio stradale  
di ml 10,00
- 6 - Prescrizioni particolari:
  - a) Le distanze dalle strade di interesse sovraumunale possono essere concordate tramite Piano Particolareggiato con gli Enti interessati (Comune, Provincia, ANAS, ecc.) e secondo i disposti degli artt. 39 e 49 delle presenti norme.
  - b) E' ammessa la costruzione di nuove residenze annesse con l'attività produttiva da insediarsi alle seguenti condizioni:  
- L'alloggio non sia superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;  
- qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare del titolare che collabori alla conduzione dell'azienda sono consentiti due alloggi, ognuno non superiore a 150 mq. di Su.
  - c) E' consentita l'edificazione mediante concessione di cui all'art. 27 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, negli insediamenti artigiani, industriali e commerciali esistenti e nelle aree inedificate di modeste dimensioni, limitrofe a tali insediamenti esistenti, per le quali siano stati preventivamente individuati gli spazi per il soddisfacimento degli standards: le aree di cui al precedente comma non potranno interessare una quota superiore al 15% della zona nella quale sono inserite. Per questi interventi si applicano gli indici di cui al comma 5° del presente articolo con l'aggiunta di  $U_f = 0,55$  mq/mq.

## Art. 40/BIS - ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE - DIREZIONALE DI ESPANSIONE - D5

- 1 - La zona produttiva urbana "D5" è una zona destinata ad insediamenti industriali, artigianali, di nuovo impianto.
- 2 - Usi previsti:  
U1 solo di pertinenza alla attività insediata  
U10, U11, U12, U13, U14, U21, U22,
- 3 - Interventi ammessi:  
- Recupero: R1, R2, R8 sugli edifici esistenti purché l'uso sia fra quelli previsti al comma 2.  
- Nuova costruzione: NC1, NC4.
- 4 - Modalità di attuazione:  
- Intervento edilizio diretto per gli interventi di tipo R1, R2, NC1  
- Piano particolareggiato
- 5 - Indici e parametri:  
Ut = 0,65 mq/mq  
H<sub>max</sub> = 8,50 mt salvo deroghe per elementi tecnologici  
= strade secondo necessità con larghezza minima di ml 12,00 comprensivo di marciapiedi  
Q<sub>max</sub> = 50%  
Standards = 5% di St per parcheggi  
10% di St per verde  
Sm = intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standards  
previa autorizzazione preventiva del Consiglio Comunale  
Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 15 delle presenti Norme con un minimo dal ciglio stradale  
di ml 10,00
- 6 - Prescrizioni particolari:
  - a) Le distanze dalle strade di interesse sovracomunale possono essere concordate tramite Piano Particolareggiato con gli Enti interessati (Comune, Provincia, ANAS, ecc.) e secondo i disposti degli artt. 39 e 49 delle presenti norme.
  - b) E' ammessa la costruzione di nuove residenze annesse con l'attività produttiva da insediarsi alle seguenti condizioni:  
- L'alloggio non sia superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;  
- qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare del titolare che collabori alla conduzione dell'azienda sono consentiti due alloggi, ognuno non superiore a 150 mq. di Su.
  - c) E' consentita l'edificazione mediante concessione di cui all'art. 27 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, negli insediamenti artigiani, industriali e commerciali esistenti e nelle aree inedificate di modeste dimensioni, limitrofe a tali insediamenti esistenti, per le quali siano stati preventivamente individuati gli spazi per il soddisfacimento degli standards: le aree di cui al precedente comma non potranno interessare una quota superiore al 15% della zona nella quale sono inserite. Per questi interventi si applicano gli indici di cui al comma 5° del presente articolo con l'aggiunta di Uf = 0,55 mq/mq.
  - d) Nella zona D5 ad est del polo ospedaliero non si possono insediare attività previste dagli usi U11 e U12 se le stesse presentano problematiche relative alle emissioni (sonore, atmosferiche, ecc) non compatibili con la vicinanza del polo ospedaliero**

## Art. 40/ter - ZONA PRODUTTIVA DIREZIONALE - COMMERCIALE DI ESPANSIONE - D6

- 1 - La zona produttiva urbana "D6" è una zona destinata ad insediamenti direzionali-commerciali di nuovo impianto.
- 2 - Usi previsti:  
U1 solo di pertinenza alla attività insediata  
U5, U7, U8, U10, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U21, U23
- 3 - Interventi ammessi:  
- Recupero: R1, R2, R8 sugli edifici esistenti purchè l'uso sia fra quelli previsti al comma 2.  
- Nuova costruzione: NC1, NC4.
- 4 - Modalità di attuazione:  
- Intervento edilizio diretto per gli interventi di tipo R1, R2, NC1  
- Piano particolareggiato
- 5 - Indici e parametri:  
Ut = 0,65 mq/mq  
H<sub>max</sub> = 8,50 mt salvo deroghe per elementi tecnologici  
= strade secondo necessità con larghezza minima di ml 12,00 comprensivo di marciapiedi  
Q<sub>max</sub> = 50%  
Standards = 5% di St per parcheggi  
10% di St per verde  
Sm = intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standards  
previa autorizzazione preventiva del Consiglio Comunale  
Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 15 delle presenti Norme con un minimo dal ciglio stradale  
di ml 10,00
- 6 - Prescrizioni particolari:
  - a) Le distanze dalle strade di interesse sovracomunale possono essere concordate tramite Piano Particolareggiato con gli Enti interessati (Comune, Provincia, ANAS, ecc.) e secondo i disposti degli artt. 39 e 49 delle presenti norme.
  - b) E' ammessa la costruzione di nuove residenze annesse con l'attività produttiva da insediarsi alle seguenti condizioni:  
- L'alloggio non sia superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;  
- qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare del titolare che collabori alla conduzione dell'azienda sono consentiti due alloggi, ognuno non superiore a 150 mq. di Su.
  - c) E' consentita l'edificazione mediante concessione di cui all'art. 27 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, negli insediamenti artigiani, industriali e commerciali esistenti e nelle aree inedificate di modeste dimensioni, limitrofe a tali insediamenti esistenti, per le quali siano stati preventivamente individuati gli spazi per il soddisfacimento degli standards: le aree di cui al precedente comma non potranno interessare una quota superiore al 15% della zona nella quale sono inserite. Per questi interventi si applicano gli indici di cui al comma 5° del presente articolo con l'aggiunta di Uf = 0,55 mq/mq.

## **Art. 41 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' ESISTENTE E DI PROGETTO E RELATIVE FASCE DI RISPETTO- VIABILITA' STORICA E PANORAMICA EXTRAURBANA**

- 1 - Le zone destinate alla viabilità comprendono:
  - le strade
  - i nodi stradali
  - i parcheggi
  - le fasce di rispetto
- 2 - Nella zona destinata alla viabilità, l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali, degli spazi di sosta e parcheggio, ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle relative opere; i progetti esecutivi approvati sostituiscono a tutti gli effetti le indicazioni P.O.C. e riadeguano le fasce di rispetto; in assenza del progetto esecutivo, l'indicazione del P.O.C. è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.
- 3 - Le strade sono classificate come segue:
  - 3.1. strade extraurbane secondarie: per la L. 285 del 30.4.1992 sono da considerarsi del tipo C
    - fascia di rispetto mt = 30,00 salvo punti particolari dove essa e' indicata cartograficamente con fascia maggiore;
  - 3.2. strade extraurbane locali: per la L. 285 del 30.4.1992 sono da considerarsi del tipo F
    - fascia di rispetto mt = 20,00;
  - 3.3. strade vicinali di tipo F (in base al D.P.R. 147 del 26.4.1993):
    - le fasce di rispetto, anche se non graficamente individuate, sono uguali a mt 10,00.
  - 3.4. per le strade urbane le fasce di rispetto sono definite all'art. 28 del D.P.R. n. 147 del 26.4.1993.
- 4 - Usi previsti:
  - a) Le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi 3.1, 3.2., 3.3. sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate esistenti, parcheggi, percorsi pedonali ciclabili.
  - b) Nelle fasce di rispetto di cui ai precedenti commi 3.1, 3.2, 3.3 e' consentita la destinazione U 21 - distributori di carburante **conformemente alle disposizioni vigenti (in particolare D. Lgs. n. 32/1998 e D. Lgs. n.346/99)** - nonche' manufatti destinati al ristoro degli utenti, comprese le aree di parcheggio, i manufatti destinati alla manutenzione delle strade; sono ammesse comunque la sistemazione a "verde", nonche' lo svolgimento di attivita' agricole compatibilmente con la sicurezza stradale e secondo le prescrizioni degli articoli 16 e 17 della L. n. 285 del 30.4.1992, nonche' del D.P.R. n. 495/92 e D.P.R. 147/93.
  - c) Sono consentiti altri usi urbani o agricoli in edifici esistenti secondo quanto prescritto dalle Norme relative alle zone agricole nelle quali sono inserite.
- 5 - Interventi ammessi:
  - Recupero: R1, R2, R5, R6, R7

Gli interventi di tipo R6, R7 si intendono pari al 20% della superficie utile esistente al momento dell'adozione del P.O.C.; tale ampliamento dovrà collocarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale in modo tale da non diminuire il distacco minimo originario e non peggiorare le condizioni di visibilità; potranno essere ammessi innalzamenti minimi al fine di raggiungere altezze interne regolamentari dei vani abitabili o agibili.

  - Nuova costruzione: non ammessa.
- 6 - Prescrizioni particolari:
  - a) All'esterno dei centri abitati le aree comprese all'interno della fascia di rispetto stradale concorrono alla determinazione della capacità insediativa dell'azienda agricola, nei modi e con i limiti fissati all'art. 15 delle presenti Norme.
  - b) All'interno dei centri abitati gli elaborati grafici del P.O.C. individuano i casi in cui, pur non essendo prevista una vera e propria zona di rispetto stradale, vengono fissati i limiti di inedificabilità a protezione del nastro stradale; tali aree concorrono alla determinazione della capacità insediativa della zona di cui fanno parte.

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

7 - Viabilità storica e panoramica extraurbana

Nelle tavole di Piano 1:10.000 vengono individuate, con apposite simbologie, tutte le strade di interesse storico e panoramico presenti nel territorio.

Detta viabilità non può essere soppressa nè modificata, se non per motivi di sicurezza (strade-argine) o pubblica incolumità.

La fascia di inedificabilità viene stabilita in ml 50, anche quando non individuata graficamente.

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

- 1 - La zona per attrezzature urbano territoriali e' destinata ad attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo tecnologico di scala comunale e sovracomunale.
- 2 - F - funzioni tecnologiche e cimiteriali (depuratore, impianti\_vasche accumulo acquedotto, impianti idrovori, cimiteri, ospedale)
- 3 - Usi previsti:  
U14, U16, U18, U22, U23, U24.  
U1 - limitatamente all'alloggio del custode con un massimo di 150 mq di su.
- 4 - Interventi ammessi:  
F1 recupero: R1, R2, R5, R6, R7, R8.  
nuova costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4, NC5.
- 5 - Modalita' di intervento:  
F1: intervento edilizio diretto.
- 6 - indici e parametri:  
Uf per F1 = 1,00 mq/mq  
H<sub>max</sub> per F1 = 10,50 mt salvo altezze dovute ad esigenze di corpi tecnologici  
distanze = secondo quanto prescritto all'art. 15 delle presenti norme  
parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 23 delle presenti norme  
Sm = intera superficie indicata in cartografia o stralcio funzionale autorizzato dal Consiglio Comunale
- 7 - Prescrizioni particolari:
  - a) le attrezzature realizzate da privati in zona "F" sono soggette alla stipulazione con il comune di una convenzione che stabilisca i criteri di utilizzazione dell'area, la destinazione d'uso degli immobili in funzione della loro utilizzazione collettiva.
  - b) solo nel caso di intervento pubblico l'amministrazione comunale con delibera del consiglio comunale ha la facolta' di variare le destinazioni specifiche che indicano per quale tipo di attrezzatura ciascuna area vada utilizzata, di scambiare cioe' le ripartizioni degli usi di cui al comma 2 del presente articolo, e di trasferire eventualmente quote della zona "F" alla zona "G" senza necessita' di variante al P.O.C.
  - c) Qualora la zona "F" sia limitrofa a zone di interesse ambientale o di tutela dei fiumi le quote di verde e parcheggi richieste dall'art. 23 dovranno essere realizzate in prossimita' di queste e l'Amministrazione Comunale può chiedere particolari sistemazioni sia delle pavimentazioni che delle alberature.

## Art. 43 -ZONE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PER LA RESIDENZA G1

- 1 - La zona per attività collettive per la residenza è destinata ai servizi ed alle attrezzature pubbliche complementari alla residenza, e più in generale al sistema insediativo secondo quanto indicato nelle tavole di P.R.G./V. con la relativa simbologia; tali servizi si articolano in:
  - servizi scolastici fino all'obbligo (nido, materna, elementare e media)
  - attrezzature di interesse comune (socio-sanitarie e civili)
  - attrezzature religiose.
- 2 - Per la scuola materna, scuola elementare, scuola media e asilo nido si deve intendere il complesso dei servizi relativi ai vari cicli di istruzione fino all'obbligo, comprensivo di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport; per attrezzature sociali si devono intendere le attrezzature pubbliche a carattere socio sanitario ed assistenziale, quali le unità dei servizi sanitari, dei servizi per gli anziani e per i giovani, delle attività associative, ecc.; per le attrezzature civiche si devono intendere le attrezzature pubbliche destinate alla vita collettiva, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei diritti civili; per attrezzature religiose si devono intendere gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura di uso pubblico complementare ad essi.
- 3 - Previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco può autorizzare una rotazione fra i diversi servizi pubblici purchè siano comunque garantite a livello di quartiere o di centro abitato, le dotazioni minime inderogabili di standards urbanistici di cui all'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
- 4 - Usi previsti:
  - U3, U14, U15, U16, U18, U19, U20.
  - U1, U7 in quantità limitate tali da non alterare ma integrare la caratteristica di servizio pubblico della zona.
- 5 - Interventi ammessi:
  - Recupero: R1, R2, R4, R5, R6, R7.
  - Nuova costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4.
- 6 - Modalità di attuazione:
  - Intervento edilizio diretto.
  - Intervento con piano preventivo nei casi di cui al successivo comma 8 a.
- 7 - Indici e parametri:
  - Uf = 0,60 mq/mq aumentabile fino a 0,75 mq/mq per gli edifici scolastici nel rispetto delle specifiche leggi vigenti in materia di edilizia scolastica
  - H max = 10,50 mt
  - Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 23 delle presenti Norme
  - Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 15 delle presenti Norme.
- 8 - Prescrizioni particolari:
  - a) Per quanto riguarda le attività collettive realizzate e gestite da privati, queste sono soggette alla stipulazione con il Comune di una convenzione che stabilisca i criteri di utilizzazione dell'area e le destinazioni d'uso degli immobili in funzione della loro utilizzazione collettiva.
  - b) Nel caso in cui le attività di cui al presente articolo vengano a cessare, è possibile, su delibera del Consiglio Comunale, intervenire con trasformazioni edilizie e/o d'uso, purchè la destinazione dell'immobile o dell'area diventi quella prevalente nelle aree limitrofe.
  - c) Per le piantumazioni da effettuarsi in tali zone, si faccia riferimento a quanto indicato al successivo art. 86

## Art. 44 - ZONE A VERDE PUBBLICO URBANO – G2

- 1 - La zona a verde pubblico è destinata ad attrezzature per il gioco lo sport il tempo libero, alla conservazione ed alla creazione di parchi di quartiere.
- 2 - La zona a verde pubblico si articola in :
  - Verde attrezzato
  - Verde sportivo (in cartografia individuato dalla lettera "S")
- 3 - Usi previsti:
  - Verde attrezzato: U7 in quantità limitata (50 mq massimo di Su) tali da non alterare ma integrare la caratteristica di servizio pubblico della zona, U14 con esclusione della quota di Su prevista dall'art. 21 relativo ad attività commerciali ed artigianali, U16.
  - Verde sportivo: U15, U16, U19, U22
  - U4, U7 in quantità limitate (50 mq massimo di Su) tali da non alterare ma integrare la caratteristica di servizio pubblico della zona
  - U1 secondo le necessità della specifica attrezzatura (comunque mai superiore a 150 mq di Su)
  - U14 come verde attrezzato
- 4 - Interventi ammessi:
  - Verde attrezzato:  
Recupero: sono ammessi interventi di tipo R1, R2, R5 per edifici eventualmente esistenti  
Nuova costruzione: sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi e ritrovi; tali costruzioni possono essere anche eseguite e gestite da privati, con l'obbligo di sistemare a parco (conservando il verde eventualmente esistente) le aree di pertinenza delle costruzioni stesse che dovranno essere di uso pubblico.  
Nuova costruzione: NC4
  - Verde sportivo:  
Recupero: come verde attrezzato  
Nuova costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4.
- 5 - Modalità di attuazione:
  - Intervento edilizio diretto
  - Intervento con piano preventivo nei casi del successivo comma 7b).
- 6 - Interventi e parametri:
  - Verde attrezzato:  $U_f = 0,02$  mq/mq  
 $H_{max} = 4,00$  mt
  - Verde sportivo:  $U_f = 0,40$  mq/mq  
 $H_{max} = 13,50$  mt
  - Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 23 delle presenti Norme
  - Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 15 delle presenti Norme
  - Sm = Intera superficie indicata in cartografia o stralcio funzionale.
- 7 - Prescrizioni particolari:
  - a) La realizzazione di quote consentite di U4 e U7 devono essere realizzate soltanto con strutture in precario.
  - b) Per le attrezzature sportive realizzate e gestite da privati in zona "G", queste sono soggette alla stipulazione con il Comune di una convenzione che stabilisca i criteri di utilizzazione dell'area e le destinazioni d'uso degli immobili in funzione della loro utilizzazione.
  - c) Per le tipologie e specie arboree ed arbustive da impiegarsi nelle zone G si faccia riferimento a quanto indicato al successivo art. 86

## **Art. 45 - FASCIA A VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE**

- 1 - La fascia a vincolo di rispetto cimiteriale è una fascia di totale inedificabilità e può solo essere destinata all'ampliamento delle attrezzature cimiteriali esistenti, individuate in cartografia.  
Tale fascia è individuata secondo quanto disposto dall'art. 338 del R.D. 27.07.34 n 1265.
- 2 - Usi consentiti e interventi ammessi:  
Gli usi consentiti sul territorio e negli edifici eventualmente esistenti in tale fascia alla data di adozione del P.O.C. sono quelli propri delle zone agricole su cui tale fascia insiste.  
Gli usi previsti sono: U14 ed U24.  
Sono consentite strutture in precario al servizio delle attrezzature cimiteriali.  
Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono: R1, R2, R5.

## **Art. 46 - FASCIA A VINCOLO DI RISPETTO TECNOLOGICO**

1 - Le fasce di rispetto in territorio agricolo delle aree su cui insistono impianti tecnologici, di cui all'art. 48 sottozone F1, anche se non riportate in cartografia, sono definite quali vincoli di inedificabilità secondo i rispettivi parametri igienico-sanitari e secondo le indicazioni degli specifici Enti di Gestione e variabili in relazione alla portata o ad altre specifiche norme previste dalle Convenzioni con l'Amministrazione Comunale.

2 - Usi consentiti e interventi ammessi:

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

In tali aree sono ammessi interventi di forestazione e piantumazione in conformità a quanto previsto all'art. 86 delle presenti norme, al fine di mitigare l'impatto paesaggistico degli stessi impianti tecnologici.

## **Art. 47 - ZONA DESTINATA AD ATTIVITA' ESTRATTIVE**

Come da norme tecniche relative al Piano di attività estrattive in adozione dal Comune di Lagosanto

## **NORME IN MATERIA DI SICUREZZA E TUTELA AMBIENTALE**

### **Art. 48 TUTELA DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE**

Il P.O.C. assume come obiettivo la tutela del territorio comunale nelle sue componenti biotiche, abiotiche e culturali tramite prescrizioni normative sulle modalità di uso e trasformazione, indicate negli articoli successivi.

Nel contempo, tramite prescrizioni di tutele e disposizioni relative ad usi particolari, tende a favorire uno sviluppo delle attività compatibile con l'ambiente.

## **Art. 49 LE UNITA' DI PAESAGGIO**

Secondo l'art.8 e seguenti del P.T.C.P. compete al Comune in fase di redazione del P.O.C. o sue varianti, la individuazione delle Unità di Paesaggio (U di P) di rango comunale, secondo i criteri indicati nei medesimi articoli.

Le U di P individuate e perimetrare nelle tavole di Piano, sono le seguenti:

### 1 - U.di P. del Po di Volano

Comprende quella porzione di territorio appartenente al comune che costituisce l'argine, la gola del Po di Volano e l'area della Valle Sabbionchi formata dalla confluenza del Marozzo con il Volano. Corrisponde con la zona di particolare interesse paesaggistico ambientale tutelata, per quanto riguarda il Volano, dall'art.19 del P.T.C.P..

### 2 - U.di P. delle Risaie

Gli elementi che la caratterizzano sono quelli riportati anche nella relazione del P.T.C.P. per tale unità, ma che qui è stata ristretta alla sola Valle Gallare, ritenendo che il paleoalveo del Tribia delimita due zone a diverse caratteristiche deposizionali, morfologiche e litologiche.

### 3 - U. di P. delle Dune antiche

E' delimitata dal paleoalveo del Tribia a Ovest e dal paleoalveo del Marozzo a Oriente. Comprende l'abitato di Lagosanto e le Valli Oppio, Trebba e Ponti a ovest dell'antico Marozzo, le Valli Bosco e Isola a est.

E' caratterizzata soprattutto da cordoni dunosi che identificano linee di costa, di età prespinetica, spinetica e romana a ovest del Marozzo; nella valle Isola e nella Valle Bosco gli allineamenti dunosi hanno andamento diverso legati all'esistenza di un antico apparato deltizio del Volano. Queste dune sono sepolte e di età tardoromana. La Valle Isola è caratterizzata da tracce di parcellizzazione agraria e centuriazione.

### 4 - U.di P. dell'Antica costa

Comprende il Dosso Boschetto e i cordoni dunosi paralleli affioranti della linea di costa di epoca tardo romana-bizantina.

## **Art. 50 INVASI E ALVEI DI BACINI E CORSI D'ACQUA**

E' oggetto del presente articolo l'alveo del Po di Volano, normato dall'art.18 del PTCP. Pur essendo il po di Volano regimato artificialmente, si perseguono i seguenti obiettivi:

a - garanzia delle condizioni di sicurezza;

b - mantenimento e/o recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, secondo il criterio della corretta evoluzione naturale del fiume e in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte.

Sono pertanto vietate tutte le attività che possono trasformare lo stato dei luoghi sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, salvo interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione dei fattori incompatibili di interferenza antropica.

## **Art. 51 ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO**

Sono le aree tutelate al fine di consentire interventi di valorizzazione e ricostruzione ambientale e paesaggistica attraverso gli strumenti attuativi del P.O.C.

Sono tutelate secondo le norme dell'art.19 del P.T.C.P. il quale già inseriva la fascia golenale esterna del Po di Volano.

Il P.O.C. vi comprende anche la Valle Sabbionchi, che costituisce con la fascia fluviale del Volano un'unica Unità di Paesaggio, e il Dosso Boschetto e il Dosso di Vaccolino, testimonianze di cordoni dunosi dell'antica linea di costa.

In tali aree oltre alle indicazioni dell'art.19 del P.T.C.P. non sono consentite:

- attività di cava;
- discariche o qualsiasi tipo di impianto per lo smaltimento dei rifiuti solidi, speciali e inerti;
- percorsi di accesso o di servizio a tali attività e impianti.

## **Art. 52 ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALI**

Il P.O.C. individua gli elementi previsti dall'art.24 del P.T.C.P. sia come manufatti (viabilità, edifici civili e religiosi, ponti, opere idrauliche della bonifica) che come elementi o strutture naturali (parchi, maceri, argini).

## **Art. 53 ZONE DI TUTELA NATURALISTICA**

Il PTCP norma e tutela con l'art. 25 come zona di tutela naturalistica il bacino della ex cava Mazzoni.

E' pertanto vietato:

- qualsiasi intervento di bonifica, scavo o movimento terra, se non per opere di sistemazione compatibili con l'ecosistema;
- il danneggiamento della componente biotica, sia faunistica che vegetazione spontanea.

## **Art. 54 TUTELA DELLE ACQUE SUPERFICIALI**

Le acque superficiali, dei corsi d'acqua canalizzati e degli invasi naturali od artificiali, devono essere protette da qualsiasi forma di inquinamento, ai sensi del D. Lgs 152/99

Sono vietati pertanto:

- gli scarichi di insediamenti civili delle classi A,B,C, se non rientranti nei parametri di legge (L.R. n.7/83 e succ.modif.);
- lo scarico di materiale di qualsiasi tipo e natura.

## **Art. 55 TUTELA DELLE SPONDE DEI CANALI**

Le sponde dei canali della bonifica fanno parte di un delicato equilibrio idraulico-naturalistico.

E' necessario pertanto che venga rispettata la stabilità e la funzionalità della scarpata, avendo cura nel contempo delle associazioni floro-faunistiche esistenti.

## **Art. 56 TUTELA DELLE AREE DI RICARICA DELLA FALDA**

I dossi e le dune, sia visibili sul microrilievo che di rilevanza esclusivamente geognostica, di grande importanza per la ricarica delle falde, sono identificati in cartografia.

In tali aree il R.E. dovrà indicare:

- i parametri di impermeabilizzazione delle aree identificabili e delle aree verdi;
- le prescrizioni metodologiche per lo smaltimento dei reflui civili;
- le metodologie per lo smaltimento nel suolo delle acque meteoriche.

In tali aree non dovranno essere realizzati gli interventi di cui all'art.20 comma 6 del PTCP.

## **Art. 57 TUTELA DELLE AREE A RISCHIO IDRAULICO**

La cartografia geoecologica individua aree a elevato rischio idraulico.

In tali aree è vietato:

- il deposito o l'accumulo di materiali che a seguito del dilavamento possono causare inquinamento dei corpi idrici sotterranei;
- gli allevamenti intensivi.

## **Art. 58 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE CAVE**

E' vietata qualsiasi utilizzazione privata del sottosuolo diversa dalle opere di fondazione per edifici o vani tecnici, allacciamenti e infrastrutture di servizi pubblici, mentre è consentita la costruzione di cantine, autorimesse o ripostigli seminterrati secondo le prescrizioni del R.E..

Ogni tipo di escavazione di materiali sabbiosi ed argillosi, che non sia conseguente a livellamenti interni all'azienda connessi alle normali operazioni agronomiche, e che sia incluso nel P.I.A.E. deve ottenere l'autorizzazione da parte della Amministrazione Comunale.

## **Art.59 DISPOSIZIONI RELATIVE AI POZZI**

L'autorizzazione per l'estrazione e l'utilizzazione delle acque sotterranee tramite la perforazione di pozzi deve essere richiesta al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse idriche e forestali e all'Amministrazione comunale.

Per i pozzi ad uso domestico, attingenti alla falda freatica, alla richiesta alla Amministrazione comunale deve essere allegata una idonea Relazione idrogeologica.

Gli usi domestici consentiti sono:

- innaffiamento orti e giardini privati;
- abbeveraggio bestiame di allevamenti familiari;
- igienico.

Per i pozzi ad uso agricolo, zootecnico e industriale alla istanza di autorizzazione alla ricerca deve essere allegato un "Piano di massima della estrazione e della utilizzazione dell'acqua sotterranea" che, secondo le indicazioni del Servizio Provinciale D.S.R.I.F. comprende:

- a) analisi dei fabbisogni;
- b) indagine geologica e modalità tecniche di perforazione ed estrazione;
- c) informazioni sull'utilizzo dell'acqua.

Le procedure di richiesta di concessione saranno definite nel R.E..

## **Art. 60      DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DISCARICHE**

La formazione in zona agricola di discariche o l'immagazzinamento all'aperto di materiali industriali o di rifiuto, è attuabile se tale possibilità è contemplata nella Pianificazione provinciale, nel rispetto delle disposizioni di legge, previo rilascio della prescritta autorizzazione comunale.

E' comunque fatto divieto di ubicare discariche e depositi anche temporanei nel territorio appartenente alla UdiP n.1 e nelle aree a rischio idraulico di cui all'art.8 delle presenti norme.

Nel rimanente territorio comunale sono comunque da escludere le discariche di rifiuti classificati "tossico nocivi".

La scelta di una eventuale area è subordinata ad uno studio di impatto ambientale che garantisca l'assenza di pericolo per ogni tipo di inquinamento ed il recupero dell'area al termine dell'utilizzo. Gli elaborati prescritti per la richiesta di autorizzazione sono indicati nei corrispondenti articoli del R.E..

## **Art. 61      DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI SCARICHI CIVILI E SMALTIMENTI**

Gli scarichi civili che non recapitano in pubblica fognatura come indicato dal D. Lgs 152/99 e successive modifiche, sono definiti in funzione del carico inquinante secondo le seguenti classi:

- A) insediamenti residenziali, turistici, sportivi, scolastici, attività ittiche, agricole di coltura dei fondi;
- B) insediamenti ospedalieri e centri di ricerca;
- c) insediamenti produttivi agricoli di trasformazione e di allevamento.

La legge predetta contiene le indicazioni per la regolamentazione specifica per le modalità operative, cui si rimanda per i criteri da adottare da parte degli uffici di controllo preposti.

Salvo i casi in cui si verificano le condizioni di cui alla citata legge regionale con l'obbligo di provvedere alla raccolta degli scarichi in idonee vasche di accumulo a svuotamento periodico, gli spandimenti degli effluenti sul territorio possono avvenire con le cautele differenziate per ogni categoria secondo le disposizioni indicate dal D. Lgs 152/99

L'autorizzazione allo scarico è rilasciata dal Sindaco, previo parere dell'A.R.P.A. di Ferrara, con le modalità previste.

Per quanto attiene gli spandimenti sul suolo di liquami provenienti da insediamenti zootecnici, si fa riferimento al Piano Territoriale Regionale (Delibera Consiglio Regionale n. 2409/95).

## **Art.62      DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INVASI**

Nel rispetto e nella tutela delle acque superficiali (art.5) gli invasi, sia naturali che artificiali, esistenti alla data di approvazione del P.O.C. sono classificati come emergenze naturalistiche e individuati con apposita simbologia nella Cartografia.

Gli invasi artificiali, cave o vasche, censiti dal P.O.C. , non possono essere chiusi o tombati. Possono essere sistemati per un utilizzo compatibile, sempre nel rispetto del patrimonio naturalistico esistente.

E' ammessa la utilizzazione, oltre al fine della valorizzazione (art. 50 delle presenti norme), come oggetti di studio o di osservazione naturalistica, come bacini per pesca sportiva del tipo non industriale

oppure come bacini di allevamento di specie ittiche, in forme esclusivamente compatibili con la tutela ambientale.

## **CAPITOLO VI**

### **ZONE AGRICOLE**

#### **ART. 63 - ZONE AGRICOLE OMOGENEE E - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI GENERALI**

1 - Le zone omogenee E sono parti del territorio Comunale destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e delle altre attività (zootecniche, forestali), connesse con l'agricoltura, normate tramite il P.O.C. che disciplina inoltre gli interventi per il recupero del patrimonio produttivo agricolo e la tutela delle risorse naturali, ambientali e di uso dell'esistente patrimonio insediativo a fini sociali.

2 - Per interventi sul territorio di attività di tipo economico primario o ad esso assimilabili, seppur di carattere non specificatamente agricolo (impianti attinenti le attività estrattive, uso del tempo libero, pesca sportiva, agriturismo, opere di uso e di difesa del suolo, strade, canali, arginature e simili, discariche controllate, ecc.), si rimanda agli articoli specifici del presenti R.U.E.

3 - Relativamente alle nuove costruzioni nelle aree agricole, al fine di mitigare l'impatto negativo che queste possono avere sul paesaggio rurale, dovranno essere rispettati in linea generale i seguenti principi:

- i nuovi edifici dovranno essere in armonia con gli edifici preesistenti relativamente agli aspetti compositivi e formali, ai volumi e alle pendenze dei tetti;
- scelta dei materiali costruttivi che più si adattano alla situazione esistente ed all'ambiente circostante. Ciò può essere ottenuto utilizzando materiali tradizionali (pietra, mattoni pieni, legno) oppure facendo ricorso a materiali moderni (calcestruzzo, blocchi tipo Leca) ma minimizzandone l'impatto visivo con l'impiego di colorazioni appropriate. Le specifiche norme di zona indicheranno i materiali ammessi;
- conservare per quanto possibile le piante esistenti e mettere a dimora essenze arboree ed arbustive dando la preferenza a quelle locali che sono più rustiche e si adattano meglio all'ambiente naturale come meglio indicato nell'elenco allegato al Regolamento per la tutela ed incremento del Verde.

4 - Oltre a favorire un miglior inserimento degli edifici nel paesaggio, il verde deve anche essere utilizzato per il mascheramento vero e proprio di strutture caratterizzate da un elevato impatto negativo sull'ambiente (vasche liquami in calcestruzzo armato, sili orizzontali a trincea, capannoni prefabbricati, ecc.) come meglio precisato all'art. 14 del Regolamento per la tutela ed incremento del Verde.

**5 - Le concessioni rilasciate in zona E sono in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo per quanto si riferisce alla destinazione d'uso, nei limiti indicati dalla L. n° 10/ '77 e definiti dall'art. 40 della L.R. n°47/ '78 e successive integrazioni e modifiche.**

#### Abbreviazioni e simbologie

- S.u. : Superficie utile
- S.n.r. : Superficie non residenziale
- P.S.A. : Piano di Sviluppo Aziendale
- S.A.U. : Superficie Agricola Utilizzata
- S.c. : Superficie complessiva
- R.U.E.. : Regolamento Urbanistico Edilizio
- P.T.C.P. : Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- U.G.B. : Unità Grosse Bovine
- U.F. : Unità Foraggiere

#### Usi Agricoli Residenziali

AG1 - Abitazioni agricole ed annessi.

AG1.1.a - Abitazioni agricole ed annessi costituenti "Corti di valore storico testimoniale connesse all'agricoltura".

AG1.1.b - Abitazioni agricole ed annessi costituenti "Corti di valore storico testimoniale non più funzionali all'attività agricola".

AG1.2.a - Abitazioni agricole ed annessi costituenti “Corti senza valore storico testimoniale connesse all’agricoltura”.

AG1.2.b - Abitazioni agricole ed annessi costituenti “Corti senza valore storico testimoniale non più funzionali all’attività agricola”.

AG 1.3 - Abitazioni agricole ed annessi costituenti “Edifici realizzati dall’Ente Delta Padano”  
e " zone agricole speciali \* "

#### Usi agricoli non residenziali

AG2 - Magazzini e strutture di servizio.

AG3 - Allevamenti aziendali e/o interaziendali.

AG4 - Allevamenti intensivi o industriali.

AG5 - Edifici adibiti alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli.

AG6 - Serre fisse.

AG7 - Agriturismo.

AG8 - Turismo rurale.

AG9 - Contenitori per lo stoccaggio dei liquami.

AG10 - Allevamenti ittici.

AG11 - Stagni, laghetti o bacini d’acqua per la creazione di ambienti naturali.

AG12 - Altre opere di trasformazione del suolo agricolo.

AG13 - Manufatti per la realizzazione di impianti di fitodepurazione delle acque.

#### **INTERVENTI DI RECUPERO**

R1 - Manutenzione ordinaria

R2 - Manutenzione straordinaria

R3 - Restauro scientifico

R4 - Restauro e risanamento conservativo

R5 - Ristrutturazione edilizia senza incremento di S.u.

R6 - Ristrutturazione edilizia con incremento di S.u. “una tantum” entro i limiti di zona

R7 - Ristrutturazione edilizia con incremento di S.u. “una tantum” oltre i limiti di zona

R8 - Trasformazioni e modifiche delle destinazioni d’uso

Le definizioni di tali interventi sono rimandate alle Norme di natura urbanistica del presente R.U.E.

## **INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE**

NC1 - Demolizione e ricostruzione della Su preesistente

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

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

NC4 - Nuovo impianto

NC5 - Attrezzature del territorio

Le definizioni di tali interventi sono rimandate alle Norme di natura urbanistica del presente R.U.E.

## **ZONE OMOGENEE DI TIPO E.**

### **Soppresso**

## **ART. 65 - MODALITA' DI INTERVENTO E STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

1 - Nelle zone E, il P.O.C. si attua, nell'ambito delle articolazioni funzionali e nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, o per intervento diretto o tramite lo strumento urbanistico preventivo.

Per intervento diretto previa

a)-autorizzazione;

b)-concessione gratuita in conformità al presente R.U.E. del P.O.C. nei soli casi di cui all'art. 9 della L. n° 10/ '77: -

c)- concessione onerosa in conformità al presente R.U.E. del P.O.C. in tutti i casi in cui non è prevista la concessione gratuita.

d)- intervento urbanistico preventivo, previo Piano di Sviluppo Aziendale / Interaziendale (P.S.A.) di iniziativa privata, relativamente all' art. 75 usi AG2, AG3 e AG7 delle presenti norme, firmato da tecnico agronomo abilitato, proposto da soggetti di cui agli art. 6 e 7 della L.R. n° 18/' 77 in cui è stabilito la quantità di interventi infrastrutturali ed edilizi necessari allo sviluppo della produttività dell'azienda. La valutazione della congruità di tale intervento é

demandato all' Amministrazione Provinciale ai sensi della L.R. n° 50/ 84. La validità di tali piani non può superare la durata di quattro anni dalla data di approvazione. Gli indici previsti relativi agli usi AG2 e AG3 possono essere superati in sede di piano di sviluppo aziendale o interaziendale proposto da soggetti compresi nelle specificazioni degli artt. 6 e 7 della L.R. n° 18/77 a condizione che siano prioritariamente applicati, oltre ai parametri di cui all' art. 75 usi AG2, AG3 e AG7 delle presenti norme, anche le norme previste dall'art. 12 e 13 del Regolamento per la tutela ed incremento del Verde

2 - La concessione edilizia rilasciata in attuazione di un P.S.A. é condizionata alla realizzazione, entro i termini indicati dal piano stesso, degli interventi previsti. Scaduti i termini, se gli impegni assunti non sono stati assolti, in tutto o in parte per inerzia del concessionario, gli edifici eventualmente realizzati sono considerati non conformi al progetto approvato, e pertanto sono abusivi, per la parte eccedente gli indici di cui alle presenti norme.

3 - Qualora il concessionario fosse in grado di dimostrare che gli impegni contenuti nel P.S.A. non sono stati assolti per motivi indipendenti dalla sua volontà, il Sindaco può concedere un nuovo termine, scaduto inutilmente il quale le parti realizzate in difformità sono considerate abusive a tutti gli effetti.

4 - Gli impegni e i vincoli previsti per le concessioni relative al P.S.A. sono inseriti nell'atto unilaterale d'obbligo da trascriversi a cura e spese del concessionario.

## ART. 66 - COMMISSIONE CONSULTIVA AGRICOLA

Per valutare la conformità degli interventi previsti dalla normativa per le zone E , il Sindaco si avvale , in via preliminare, della Commissione Consultiva Agricola all'uopo nominata secondo le modalità previste dall'art.40 della L.R.n°47/ '78 e modifiche successive. Tale Commissione esprime un parere che integra, ma non sostituisce, quello della Commissione Edilizia prescritta ai sensi del R.E. e dalle vigenti leggi.

## ART. 67 - UNITA' DI INTERVENTO

L'unità di intervento, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola o associata, costituita da uno o più poderi anche non contigui, compresi nel territorio comunale, ricadenti in sottozona anche di diversa destinazione.

Ove i terreni fossero situati in comuni diversi, ma limitrofi, è inoltre richiesto un prospetto di tutte le superfici di proprietà a corredo della domanda di intervento che sarà presentata al Comune nel cui ambito è prevista l'edificazione.

Ai Comuni non interessati dall'edificazione ma nei quali è presente terreno da asservire nella concessione edilizia, sarà notificato in copia l'atto unilaterale d'obbligo.

Agli effetti del calcolo della superficie di intervento i parametri urbanistici ed edilizi sono applicati su tutta l'area interessata, al lordo dei vincoli di rispetto stradale e ferroviario, cimiteriale, ambientale e idraulico ma con limitazioni specifiche per quanto attiene la residenza rurale.

Al momento della richiesta di concessione, agli effetti della applicazione delle presenti norme, gli interessati dovranno provare, con idonea documentazione:

a) l'estensione attuale del terreno di pertinenza dell'azienda, con l'eventuale edificato esistente e relativa volumetria, nonché l'estensione e l'edificato dell'intera azienda originaria nel caso di avvenuti frazionamenti successivi alla data di adozione del P.R.G.;

b) la disponibilità e il titolo di godimento del terreno.

Non è consentito nessun intervento di nuova costruzione, ampliamento o sopraelevazione nei casi in cui l'edificato esistente sulla nuova azienda, costituitasi a seguito del frazionamento avvenuto successivamente alla data di adozione del P.R.G./V., non corrisponda, per quanto attiene la volumetria, agli indici prescritti per la zona. Nel caso di frazionamenti avvenuti dopo tale data, qualora si venisse a formare una azienda sulla quale insistono edifici la cui consistenza supera i parametri acconsentiti, il supero resterà comunque a carico dell'azienda ove è rimasta la possibilità edificatoria. Tale norma non si applica nei casi di frazionamento di terreni in conseguenza di espropri per interventi pubblici o per divisioni testamentarie.

## ART. 68 - SOGGETTI ATTUATORI

Gli interventi di tipo aziendale, in base alle norme presenti e alla legislazione vigente, di tipo concessorio, possono essere ottenute esclusivamente dai seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del 1° comma dell'art.7 della L.R. n°18/ '77:

- 1) - proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
- 2) - proprietari conduttori in economia e dei loro familiari (art.12 - L.n° 153/ '75);
- 3) - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla L. n°11/ '71 e della L. n°756/ '64;
- 4) - cooperative agricole di conduzioni bracciantili e forme associate assimilabili.

I diretti interessati all'ottenimento della concessione dovranno documentare il loro stato di imprenditori agricoli a titolo principale secondo quanto indicato nel R.E.

I proprietari e gli aventi diritto che non possiedono i requisiti suddetti, possono ottenere la concessione solamente per gli interventi edilizi previsti dall' art. 74 usi AG1.1.b, AG1.2.b delle presenti norme previo pagamento degli oneri previsti.

Restano esclusi gli usi AG.4 e AG.5 in aree comunali tutelate dagli art. 19, 21 e 25 del P.T.C.P. anche previo pagamento degli oneri.

Tutte le concessioni di nuova costruzione ed ampliamento rilasciate in zona agricola sono in ogni caso, assoggettate ad atto unilaterale d' obbligo per quanto attiene la destinazione d'uso nei limiti indicati dall'ultimo comma dell'art. 10 - L. n°10 / 77 con cui il concessionario richiedente si impegna per se e per i suoi aventi causa a non vendere o affittare a terzi le unità così realizzate per un periodo di dieci anni dalla data di rilascio della concessione stessa.

## ART. 69 - DEFINIZIONI DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI DA REALIZZARSI NELLE ZONE TERRITORIALI "E".

### 1. Corte

Si definisce “Corte” l’unità minima funzionale comune a tutti gli edifici che compongono lo stesso insediamento rurale. Essa è definita da uno o più dei seguenti elementi:

- individuazione catastale;
- area cortiliva di pertinenza;
- recinzione esistente.

2. Progetto Unitario: è il progetto d’insieme dei rapporti formali e dimensionali di tutti gli edifici che compongono una “corte” secondo le caratteristiche degli insediamenti tradizionali rurali. Il progetto unitario deve definire:

- il perimetro della corte;
- il tipo di intervento e l’uso degli edifici presenti;
- gli edifici da demolire e disporre in posizione marginale gli eventuali edifici di nuova costruzione. Esso deve essere presentato almeno in scala 1:500.

3. Unità abitativa: s’intende il fabbricato avente la funzione di residenza della famiglia.

4. I soggetti attuatori che non possiedono la corte e quindi unità abitative e/o strutture di servizio all’interno del podere possono ottenere ugualmente la concessione gratuita o onerosa.

## ART. 70 - DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE DEGLI USI AGRICOLI

### AG1 - Abitazioni agricole

Le abitazioni agricole sono alloggi situati all’interno di un’azienda agricola e funzionali alla razionale conduzione aziendale. Pertanto si tratta di abitazioni al servizio dei soggetti aventi i requisiti indicati all’art. 68 delle presenti norme. Oltre all’abitazione vera e propria, sono compresi anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine).

Possono essere compresi nelle superfici di cui sopra anche locali per piccole attività di laboratorio, purchè non abbiano carattere molesto e inquinante, non superino la dimensione massima di 50 mq di Su.

Si possono distinguere cinque categorie di abitazioni agricole in funzione della tipologia di “Corte” in cui sono situate :

- AG1.1.a “Abitazioni agricole situate in Corti di valore storico-testimoniale connesse con l’agricoltura”: la concessione per i possibili interventi su abitazioni ed annessi la possono ottenere i soggetti di cui all’art. 68 delle presenti norme.
- AG1.1.b “Abitazioni agricole situate in Corti di valore storico-testimoniale non più funzionali all’attività agricola”: la concessione per i possibili interventi su abitazioni ed annessi la possono ottenere tutti i soggetti aventi titolo previo pagamento degli oneri.
- AG1.2.a “Abitazioni agricole situate in Corti senza valore storico-testimoniale connesse con l’attività agricola”: la concessione per i possibili interventi su abitazioni ed annessi la possono ottenere i soggetti di cui all’art. 68 delle presenti norme.
- AG1.2.b “Abitazioni agricole situate in Corti senza valore storico-testimoniale non più funzionali all’attività agricola”: la concessione per i possibili interventi su abitazioni ed annessi la possono ottenere tutti i soggetti aventi titolo previo pagamento degli oneri.
- AG1.3 Abitazioni agricole ed annessi costituenti “Edifici realizzati dall’Ente Delta Padano” : la concessione per i possibili interventi su abitazioni ed annessi la possono ottenere oltre agli Imprenditori Agricoli anche altri soggetti aventi titolo previo pagamento degli oneri.

Le corti ritenute di valore storico testimoniale sono quelle indicate in sulle tavole 1:5.000 del P.O.C.

Per le corti coloniche succitate, la concessione o meno con l’attività agricola è determinata dalla qualifica del soggetto attuatore. Tale qualifica è rilasciata dalla pubblica amministrazione (Provincia) sulla scorta delle leggi in vigore.

## AG.2 - Magazzini e fabbricati di servizio

Sono edifici destinati ad attività necessarie allo sfruttamento del suolo aziendale nonché alle esigenze dovute all'autoconsumo per nuclei famigliari residenti in edifici adibiti all'uso AG.1

Si tratta prevalentemente di:

- depositi di prodotti aziendali;
- depositi di materiali necessari alla produzione aziendale (foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, antiparassitari, ecc.);
- ricoveri per animali domestici destinati all'autoconsumo (pollaio, porcilaia, conigliera, ecc.)
- locali per la conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali di autoconsumo;
- rimesse per le macchine agricole al servizio dell'azienda.

## AG.3 - Allevamenti aziendali ed interaziendali

Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale. Si definiscono aziendali ed interaziendali gli allevamenti nei quali almeno il 35% delle unità foraggere consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame può essere prodotto in azienda e nei quali il carico di bestiame medio annuo complessivo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.).

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

## AG.4 - Allevamenti intensivi o industriali

Tale uso comprende allevamenti zootecnici di carattere industriale, cioè con alimentazione del bestiame effettuata mediante razioni alimentari non prodotte dall'azienda o prodotte in misura inferiore al 35% del totale espresso in unità foraggere e nei quali il carico di bestiame medio annuo complessivo supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.). Sono da considerarsi industriali gli allevamenti che superano le 300 U.G.B.

## AG.5 - Edifici adibiti alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli

Sono strutture destinate allo stoccaggio, alla prima trasformazione e conservazione nonché alla commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali o interaziendali (caseifici, cantine, frigoriferi, ecc.). Sono escluse le strutture che hanno caratteristiche meramente industriali.

## AG.6 - Serre fisse

Sono considerate serre fisse quelle strutture destinate alla forzatura del ciclo produttivo di una coltura specializzata mediante la copertura di porzioni di terreno coltivato.

Il terreno sottostante deve risultare direttamente interessato dall'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture specializzate.

Per serre mobili, generalmente indicate come "tunnels", si devono intendere strutture realizzate con tondini di ferro zincato a forma di tunnels con copertura di materiale plastico non rigido, ancorate al suolo con elementi amovibili.

Per serre fisse si devono intendere strutture realizzate in profilati in acciaio zincato e con copertura e tamponamenti in materiale rigido (vetro, plexi-glass, ecc.), ancorate al suolo con plinti fissi inamovibili.

Ai fini edificatori per la realizzazione di serre mobili o tunnels non è richiesta nessuna autorizzazione e concessione.

## AG.7 - Agriturismo

Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione e di ospitalità esercitate dai soggetti di cui all'art. 68 delle presenti norme opportunamente iscritti nell'elenco regionale degli operatori agrituristiche.

#### AG.8 - Turismo rurale

Per turismo rurale si intende una specifica articolazione dell'offerta turistica regionale composta da un complesso di attività che può comprendere ospitalità, ristorazione, attività sportive, del tempo libero e di servizio, finalizzate alla corretta fruizione dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale esercitata da soggetti con la qualifica di ristoratori, quindi non i soggetti previsti all'art. 68 delle presenti norme, opportunamente iscritti negli elenchi regionali degli operatori del turismo rurale.

#### AG.9 - Contenitori per lo stoccaggio dei liquami

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

#### AG.10 - Allevamenti ittici

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

#### AG.11 - Stagni, laghetti o bacini d'acqua per la creazione di ambienti naturali

Tale uso comprende la costruzione di invasi destinati alla creazione di ambienti naturali ed in particolare per la creazione di riserve, biotopi o parchi naturali o per salvaguardare i sistemi idrogeologici.

#### AG.12 - Altre opere di trasformazione del suolo agricolo

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

#### AG.13 - Manufatti per la realizzazione di impianti di fitodepurazione delle acque

In questo uso sono compresi gli impianti di fitodepurazione destinati ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura.

### ART. 71 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE E.

1 - La classificazione delle sottozone afferenti le zone agricole, in funzione delle caratteristiche fisiche, produttive ed ambientali, è in parte coincidente con la perimetrazione delle Unità di paesaggio che nel territorio comunale di Lagosanto sono definite e denominate:

- U.d.P. "Del Po di Volano";
- U.d.P. "Delle Risaie";
- U.d.P. "Delle Dune storiche";
- U.d.P. "Dell'Antica Costa".

Pertanto:

2 - Sottozona E1 - Del Po di Volano - sono i terreni prossimi al fiume Po sottoposti a tutela dall'art. 19 del P.T.C.P. In questa sottozona sono consentiti tutti gli usi agricoli previsti dagli artt. 74 e 75 delle presenti norme ad eccezione degli usi AG.4, AG.5. Inoltre sono consentiti gli interventi edilizi su edifici isolati o ricadenti all'interno delle corti coloniche, con l'impiego di materiali forme e tipologie distributive tradizionali, purchè non classificati di interesse architettonico ambientale.

Al fine di salvaguardare l'integrità delle corti, eventuali nuovi edifici al servizio dell'attività agricola dovranno essere edificati all'esterno delle corti coloniche ad una distanza minima di ml. 15.

Gli interventi di nuova costruzione su edifici abitativi e di servizio saranno concessi esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 68 delle presenti norme; pertanto non saranno rilasciate concessioni edilizie a soggetti diversi anche previo pagamento degli oneri.

Per le zone perimetrate con il simbolo PR nelle tavole, scala 1:5.000, è possibile intervenire con piano di recupero. Nelle zone vincolate dall'art. 19 del P.T.C.P., ricomprese nelle sottozone E1, valgono le norme dettate dall'art. 79.

Per quanto non indicato dalle presenti norme si rimanda all'art. 19 del P.T.C.P.

3 - Sottozona E2 - Delle Risaie - sono terreni prosciugati all'inizio di questo secolo caratterizzati dalla presenza di scarsa vegetazione arborea ed arbustiva e di forte estensivizzazione di colture erbacee tra cui ha sempre predominato il riso. Negli ultimi anni c'è stato un incremento della superficie investita a risaia. Le zone di maggior depressione rispetto al livello del mare sono idonee alla formazione di ambienti a carattere naturalistico atti a garantire la sopravvivenza della flora e fauna spontanea. In tale sottozona sono consentiti tutti gli usi agricoli previsti agli artt. 74 e 75 delle presenti norme e sono ammessi tutti gli interventi edilizi su edifici esistenti, purchè non classificati di interesse architettonico - ambientale. E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni anche all'interno delle corti, ad eccezione di quelle storico-testimoniali, con le modalità previste dalle presenti norme.

4 - Sottozona E3 - Delle Dune storiche - sono terreni, in prevalenza sabbiosi, che si differenziano maggiormente dal punto di vista geomorfologico dai terreni appartenenti alle altre sottozone.

Infatti mentre i primi si sono costituiti per l'evolversi delle linee di costa, gli ultimi si sono costituiti a seguito di dinamiche fluviali quali rotte, colmate, variazioni di percorso e di bonifiche, questi terreni. Anche in tale sottozona sono consentiti tutti gli usi agricoli previsti agli artt. 74 e 75 delle presenti norme e sono ammessi tutti gli interventi edilizi su edifici esistenti, purchè non classificati di interesse architettonico - ambientale. E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni anche all'interno delle corti, ad eccezione di quelle storico-testimoniali, con le modalità previste dalle presenti norme.

5 - Sottozona E4 - Dell'Antica Costa -

Anch'essi sono terreni sabbiosi che si sono costituiti dall'evolversi delle linee di costa.

Tali terreni sono caratterizzati dalla maggior presenza di vegetazione arborea ed arbustiva, oltre alla vite, e dalla presenza di colture erbacee ed ortive. Per le caratteristiche geomorfologiche tale sottozona è idonea alla formazione di ambienti a carattere naturalistico atti a garantire la sopravvivenza della flora e fauna spontanea. Le limitazioni d'uso di questi terreni sono dovute principalmente alla loro elevata permeabilità che richiede elevati quantitativi d'acqua la cui qualità, soprattutto per quel che riguarda il contenuto di sali, spesso non è idonea alla coltivazione delle principali colture praticate. Il persistere nell'utilizzo di acque salmastre comporta un aumento del quantitativo di sali nei terreni. Per via dell'elevata permeabilità dei terreni in questa sottozona sono consentiti tutti gli usi agricoli previsti dagli artt. 74 e 75 delle presenti norme ad eccezione degli usi AG.4, AG.5, AG.6, AG.9, AG.10, lo spandimento di liquami, le attività di cava, le discariche, nuovi insediamenti di cimiteri ed ampliamento di quelli esistenti. Il Regolamento Edilizio Comunale provvederà ad indicare idonee regole comportamentali circa l'esecuzione dei lavori ed indicazioni sulle tecnologie atte a ridurre l'impermeabilizzazione delle aree edificabili presenti su tali dossi.

Tale Regolamento provvederà anche ad indicare il metodo più idoneo allo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche non inquinate, cioè raccolte in siti in cui non vi è pericolo di percolazioni inquinanti.

## ART. 72 - EDIFICAZIONE ABITATIVA E SERVIZI PER AZIENDE: LIMITI ALL'EDIFICAZIONE

Nelle zone agricole di cui al precedente art. 71 sono consentiti nuovi interventi edilizi differenziati per usi descritti all' art. 70.

Ai soli effetti dell'applicazione degli indici edificatori sono conteggiate anche le aree ricadenti in fasce di rispetto stradale, fluviale e cimiteriale.

Non è possibile edificare all'interno delle seguenti fasce territoriali:

- 1 - fasce di rispetto cimiteriale, appositamente individuate nelle tavole di P.O.C.:
- 2 - fasce di rispetto stradale, secondo quanto previsto dal D.M. 1/4/1968, n° 1404 e dall'art. 45 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni;
- 3 - fasce di rispetto fluviale, nei limiti previsti dal Piano stralcio comprensoriale a norma dell'art. 33 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni. Per tutti i canali irrigui o scolanti la fascia di rispetto è stabilita in ml. 10 dall'unghia dell'argine.

## ART. 73 - EDIFICI RURALI AD USO RESIDENZIALE - TIPO FUNZIONALE AG1

Per le zone agricole, di cui al precedente art. 71, si prevede una dotazione massima di superficie utile lorda abitabile per azienda variabile da corte a corte secondo quanto stabilito al successivo articolo 11 delle presenti norme, ma in ogni caso non superiore a mq. 500 (cinquecento), al lordo dell'edificato esistente, destinato a tale uso.

## ART. 74 - USI AGRICOLI RESIDENZIALI

### AG1 - ABITAZIONI AGRICOLE

L'uso AG1 è ammesso nell'ambito delle corti agricole esistenti secondo le modalità previste per le singole sottozone e per le diverse tipologie di corti agricole che stabiliscono altresì le condizioni di ammissibilità degli edifici di nuova costruzione da attribuirsi ad abitazione.

Sia gli interventi di nuova costruzione che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono uniformarsi ai seguenti caratteri tipologici ed ambientali:

#### Edifici di abitazione

- massimo 2 piani più eventuale mansarda;
- coperto a falde (a due o a quattro acque) con un unico colmo e manto di copertura in coppi o laterizi;
- oscuramenti esterni alle finestre realizzati con scuri pieni ;
- pareti esterne in mattoni a vista oppure intonacate e tinteggiate (massimo due tinte per fabbricato);
- non sono ammesse scale esterne;
- non sono ammessi riporti di terra superiori a 0,5 ml. rispetto alla quota naturale del terreno;
- porte esterne chiuse con serramenti pieni, possibilmente in legno.

#### Tipologia insediativa

- deve rispettare, ogni qualvolta a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Consultiva Edilizia, sia possibile, la tradizionale forma insediativa rurale della campagna laghese, con gli edifici raccolti attorno ad uno spiazzo di forma quadrangolare, con l'edificio abitativo su un lato e gli edifici rurali su uno o su entrambi i lati perpendicolari al primo.

Le abitazioni agricole si possono distinguere:

AG1.1.a - Abitazioni agricole ed annessi costituenti "Corti di valore storico-testimoniale connesse all'agricoltura".

AG1.1.b - Abitazioni agricole ed annessi costituenti "Corti di valore storico-testimoniale non più funzionali all'attività agricola".

AG1.2.a - Abitazioni agricole ed annessi costituenti "Corti senza valore storico-testimoniale connesse all'agricoltura".

AG1.2.b - Abitazioni agricole ed annessi costituenti "Corti senza valore storico-testimoniale non più funzionali all'attività agricola".

AG 1.3 - Abitazioni agricole ed annessi costituenti "Edifici realizzati dall'Ente Delta Padano" e "**zone agricole speciali**  
\* "

AG1.1.a - Abitazioni agricole ed annessi costituenti "Corti di valore storico-testimoniale connesse all'agricoltura"

#### 1) OGGETTO

Nelle corti di valore storico-testimoniale connesse all'agricoltura possono essere comprese le sottoelencate tipologie edilizie:

- Case padronali o plurifamiliari per residenza rurale;
- Case rurali isolate o ad elementi giustapposti;
- Stalle, fienili e caselle;

#### 2) SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori sono quelli previsti dall'art. 68 delle presenti norme.

#### 3) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

Per gli interventi di restauro e ristrutturazione che prevedano un aumento di SU e/o un incremento delle unità abitative, sono prescritte le seguenti condizioni:

- presentazione di un Progetto Unitario da allegare a tutte le richieste di concessione edilizia inerenti la stessa corte;
- definizione, nel rispetto delle tipologie individuate e dei relativi usi, degli interventi previsti per tutti i fabbricati;
- localizzazione della S.n.r. nei fabbricati esistenti;
- nel caso in cui fosse necessario prevedere nuovi fabbricati da destinare ad abitazioni aziendali (nei limiti previsti al successivo uso AG1.3 "Corti senza valore storico-testimoniale connesse all'agricoltura") o ad altri usi, si dovrà verificare con il Progetto Unitario dal punto di vista architettonico ed ambientale, il posizionamento del nuovo fabbricato che dovrà essere edificato ad almeno ml. 15 dall'esterno della corte.

#### 4) INTERVENTI AMMESSI ALL'INTERNO DELLA CORTE

Edifici esistenti.

- R1 su tutti gli edifici;
- R2 su tutti gli edifici;
- R3, R4, R5, R6, su edifici adibiti ad usi residenziali che possono essere realizzati mediante:

a) l'utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio ad uso abitativo con la possibilità di ampliare fino al 20% della superficie totale esistente mantenendo inalterata nella costruzione le tipologie edificatorie degli edifici esistenti;

b) il recupero ad uso residenziale della porzione destinata a stalla-fienile. Nel recupero di tale porzione di fabbricato si dovrà lasciare in evidenza la struttura originaria, ricomponendo i prospetti in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale;

■ R5, per gli edifici adibiti a stalle-fienili e caselle che possono essere realizzati utilizzando tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio mediante:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici dell'edificio lasciando in evidenza la struttura originaria;

b) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari.

#### Nuove edificazioni.

■ NC4 di cantine ed autorimesse (S.n.r.), anche all'interno della corte nel rispetto delle condizioni di ammissibilità, con una superficie massima pari a 30 mq. per ogni unità abitativa.

#### 5) MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento diretto con allegato progetto unitario, da attuarsi anche per fasi successive, presentando ad ogni richiesta di concessione, il Progetto Unitario approvato alla prima richiesta di intervento o eventuale sua variante.

#### 6) PARAMETRI ED ONERI

Per gli eventuali fabbricati di servizio alla residenza di nuova costruzione:

- |  |           |
|--|-----------|
| 1) Altezza massima   | 3.50 mt.  |
| 2) Distanza minima dai confini di proprietà  | 10.00 mt. |
| 3) Distanza minima dagli altri fabbricati della corte da definire con il Progetto Unitario ma comunque non inferiore a | 5.00 mt.  |
| 4) Distanza minima dalle strade: vedi D.L. 30/04/1992 n° 285 e successive modifiche.                                   |           |
| 5) Oneri:  | nessuno.  |

#### AG1.1.b. - Abitazioni agricole ed annessi costituenti "Corti di valore storico-testimoniale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola"

##### 1) OGGETTO

Nelle corti di valore storico-testimoniale non più funzionali all'esercizio dell'agricoltura possono essere comprese le sottoelencate tipologie edilizie:

- Case padronali o plurifamiliari per residenza rurale;
- Case rurali isolate o ad elementi giustapposti;
- Stalle, fienili e caselle;

## 2) SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori sono: “qualsiasi soggetto” anche non imprenditore agricolo avente il diritto a richiedere la concessione edilizia.

## 3) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

Per gli interventi di restauro e ristrutturazione che prevedono un aumento di SU e/o un incremento delle unità abitative, sono prescritte le seguenti condizioni:

- presentazione di un Progetto Unitario da allegare a tutte le richieste di concessione edilizia inerenti la stessa corte. Il progetto finale deve soddisfare un rapporto tra la superficie tale che la S.n.r. sia come minimo pari al 30% della S.u. residenziale.
- definizione, nel rispetto delle tipologie individuate e dei relativi usi, degli interventi previsti per tutti i fabbricati;
- localizzazione della S.n.r. nei fabbricati esistenti;
- nel caso in cui fosse necessario prevedere nuovi fabbricati da destinare ad abitazioni aziendali (nei limiti previsti al successivo uso AG1.2.a “Corti senza valore storico-testimoniale connesse all’agricoltura”) o ad altri usi, si dovrà verificare con il Progetto Unitario dal punto di vista architettonico ed ambientale, il posizionamento del nuovo fabbricato che dovrà essere edificato ad almeno ml. 25 dall’esterno della corte.

## 4) INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

### Edifici esistenti

- R1 su tutti gli edifici;
- R2 su tutti gli edifici;
- R3, R4 su edifici adibiti ad usi residenziali mediante:
  - a) l'utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio;
  - b) il recupero ad uso residenziale della porzione destinata a stalla-fienile. Nel recupero di tale porzione di fabbricato si dovrà lasciare in evidenza la struttura originaria, ricomponendo i prospetti in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale;
- per gli edifici adibiti a stalle, fienili e caselle mediante:
  - a) l'utilizzazione di tutta la superficie ad uso residenziale recuperabile all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio;
  - b) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando parti aperte, lasciando in evidenza la struttura originaria;
  - c) l'intervento sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;
  - d) la previsione di un'insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso);
  - e) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari.

f) la valorizzazione degli aspetti architettonici dell'edificio lasciando in evidenza la struttura originaria.

## 5) MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento diretto con allegato Progetto Unitario, da attuarsi anche per fasi successive, presentando ad ogni richiesta di concessione il Progetto Unitario approvato alla prima richiesta di intervento o eventuale sua variante.

## 6) PARAMETRI ED ONERI

1 - Oneri: come definiti dai provvedimenti Regionali e Comunali.

### AG1.2a Abitazioni agricole ed annessi costituenti "Corti senza valore storico - testimoniale connesse all'agricoltura"

#### 1) OGGETTO

Tali corti, senza valore storico-testimoniale, sono destinate alla normale conduzione agricola dell'azienda cui fanno capo e possono comprendere edifici residenziali, edifici di servizio alla residenza.

#### 2) SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori sono quelli previsti dall'art. 68 delle presenti norme.

#### 3) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

Per gli interventi relativi a:

- Ampliamento di superficie residenziale
- Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali
- Formazione di altre unità abitative

#### 4) INTERVENTI AMMESSI

- R1: su tutti gli edifici
- R2: su tutti gli edifici
- R5: su tutti gli edifici
- R6: fino al raggiungimento di una Superficie utile pari a 150 mq. per ogni nucleo familiare dedito all'attività agricola. Tale intervento si può configurare o come ampliamento dell'edificio residenziale esistente o come cambio d'uso di un edificio di servizio esistente nell'azienda. L'ampliamento non potrà comunque superare il 40% della superficie totale esistente.

- NC1, NC2 di edifici residenziali:

la ricostruzione dovrà avvenire nell'area occupata dall'edificio demolito. Qualora non risultasse possibile la preventiva demolizione del fabbricato esistente, al fine di mantenere l'unitarietà del centro aziendale, la ricostruzione potrà avvenire in adiacenza, ad una distanza massima di 2.50 mt. dall'edificio esistente che sarà poi demolito a lavori ultimati. La Superficie utile residenziale realizzabile nella costruzione sarà pari a 150 mq. per ogni nucleo familiare dedito all'attività agricola. Solo nel caso in cui la demolizione si renda necessaria per interventi di pubblica utilità, la SC residenziale da ricostruire potrà essere uguale a quella preesistente e più conveniente;

⊛ NC4 mediante interventi di nuove costruzioni anche all'interno delle corti, cambio d'uso di edifici di servizio esistenti nella corte; tali nuove unità abitative sono destinate ad ospitare i nuclei familiari residenti nell'azienda e con unità lavorative dedite all'attività agricola.

La quantità edificabile al lordo dell'edificato esistente varierà in funzione della superficie aziendale:

- A) fino a 10 Ha di Superficie aziendale, la quantità edificabile sarà di 30 mq/ha di superficie utile;
- B) oltre i 10 Ha di Superficie aziendale, la superficie utile aumenterà di 15 mq/ha da aggiungere a quanto calcolato al punto A.

Tale quantità edificabile potrà ulteriormente essere aumentata qualora ricorrono le azioni prescritte agli artt. 12 e 13 del Regolamento per la tutela ed incremento del Verde.

- Adeguamento della S.n.r. (garages, cantine, ecc.) mediante interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione, ricostruzione e nuova costruzione fino ad una superficie massima pari a 50 mq. per ogni unità abitativa.

## 5) MODALITA' DI ATTUAZIONE

- Intervento diretto.

## 6) PARAMETRI ED ONERI

- 1) Altezza massima degli edifici residenziali 7.00 mt.
- 2) Altezza massima dei fabbricati di servizio alla residenza 3.50 mt.
- 3) Distanza minima fra edifici residenziali e fabbricati di servizio residenziali 5.00 mt.
- 4) Distanza minima fra edifici residenziali e fabbricati di servizio aziendali 10.00 mt.
- 5) Distanza minima dai confini 10.00 mt.
- 6) Distanza minima dalle strade: vedi D.L. 30/04/1992, n° 285 e successive modifiche.
- 7) Oneri: nessuno.

## AG1.2.b - Abitazioni agricole ed annessi costituenti "Corti senza valore storico-testimoniale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola"

### 1) OGGETTO

Le corti senza valore storico-testimoniale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola possono comprendere:

- case padronali o plurifamiliari per residenza rurale;
- case rurali isolate;
- stalle, fienili e caselle.

### 2) SOGGETTI ATTUATORI

Qualsiasi soggetto anche non imprenditore agricolo avente il diritto a richiedere la concessione edilizia.

### 3) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

Per gli interventi di ristrutturazione e Adeguamento della S.n.r. sono prescritte le seguenti condizioni:

- presentazione di un Progetto Unitario da allegare a tutte le richieste di concessione edilizia inerenti la stessa corte; in tale progetto unitario dovrà essere riportata la soluzione progettuale finale anche se poi gli interventi potranno avvenire in fasi successive.

### 4) INTERVENTI AMMESSI

Categoria di intervento dove indicata

- R1: su tutti gli edifici;
- R2: su tutti gli edifici;
- R4: su tutti gli edifici;
- R5: su tutti gli edifici

mediante:

a) l'utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio ad uso residenziale;

b) il recupero ad uso residenziale della porzione destinata a stalla-fienile. Nel recupero di tale porzione di fabbricato si dovrà lasciare in evidenza la struttura originaria, ricomponendo i prospetti in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale.

- Per gli edifici adibiti a stalle, fienili e caselle, mediante:

a) utilizzazione di tutta la superficie ad uso residenziale recuperabile all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio;

b) l'intervento sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;

c) la previsione di un'insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso);

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari.

- NC1

Per i fabbricati rurali già diroccati, è data la possibilità di ricostruirli nel rispetto della tipologia della corte in essere. La ricostruzione dovrà avvenire nell'area occupata dall'edificio demolito.

- Adeguamento della S.n.r. (garages, cantine, ecc.) mediante interventi R4, R5, NC1, fino ad una superficie massima pari a 20 mq. per ogni unità abitativa.

### 5) MODALITA' DI ATTUAZIONE

- Intervento diretto.

## 6) PARAMETRI ED ONERI

Per gli eventuali fabbricati di servizio alla residenza di nuova costruzione:

- |   |           |
|---|-----------|
| 1) Altezza massima  | 2.50 mt.  |
| 2) Distanza minima dai confini di proprietà   | 10.00 mt. |
| 3) Distanza minima dagli altri fabbricati esistenti                                   | 5.00 mt.  |
| 4) Distanza minima dalle strade: vedi D.L. 30/04/1992, n° 285 e successive modifiche. |           |
| 5) Oneri: come definiti dai provvedimenti Regionali e Comunali.                       |           |

### AG 1.3 - Abitazioni agricole ed annessi costituenti "Edifici realizzati dall'Ente Delta Padano"

#### e " zone agricole speciali \* "

#### 1) OGGETTO

■ Gli edifici realizzati dall'Ente Delta Padano si compongono prevalentemente di tipologie residenziali distinguibili in corpi edilizi separati ed edifici di servizio alla residenza.

■ **Gli edifici che ricadono nelle zone agricole speciali \* (edifici che ricadevano in zona B4 del P.R.G./84)**

#### 2) SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori sono: "qualsiasi soggetto" anche non imprenditore agricolo avente il diritto a richiedere la concessione edilizia.

#### 3) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

Per gli interventi di:

- a) Restauro e risanamento conservativo (R4)
- b) Ristrutturazione edilizia parziale o totale (R5 e R6)

sono prescritte le seguenti condizioni:

presentazione di un Progetto Unitario da allegare a tutte le richieste di concessione edilizia inerenti lo stesso edificio. L'ampliamento della superficie abitativa o la modifica dell'edificio sono subordinate all'intervento di adeguamento del fabbricato e tale da essere inserito correttamente in un disegno generale e con uso di tecnologie e materiali riferiti all'edificio stesso.

#### 4) INTERVENTI AMMESSI

- R1: su tutti gli edifici;
- R2: su tutti gli edifici;
- R3: su tutti gli edifici;
- R4: su tutti gli edifici;
- R5: su tutti gli edifici;
- R6: su tutti gli edifici;
- R7: fino al raggiungimento di una Superficie utile pari a mq. 140 per ogni unità abitativa.

Tale intervento si può configurare o come ampliamento dell'edificio residenziale esistente cambio d'uso di un edificio di servizio esistente nell'azienda. L'ampliamento non potrà comunque superare il 40% della superficie totale esistente misurata in pianta.

Non sono ammessi nuovi edifici residenziali o di servizio all'interno della corte colonica, bensì all'esterno ad una distanza di mt. 15 dalla corte stessa.

■ **Per gli edifici che ricadono nella zona agricola speciale \* , l'ampliamento non potrà comunque superare il 40% della superficie totale esistente misurata in pianta.**

## 6) MODALITA' DI ATTUAZIONE

- Intervento diretto.

## 7) PARAMETRI ED ONERI

1) Oneri: come definiti dai provvedimenti Regionali e Comunali.

# ART. 75 - USI AGRICOLI NON RESIDENZIALI

## AG.2 - MAGAZZINI E STRUTTURE DI SERVIZIO

Appartengono a questa categoria i fabbricati destinati al ricovero dei prodotti derivati dall'agricoltura, delle macchine ed attrezzature agricole, antiparassitari nonché piccoli ricoveri per animali destinati all'autoconsumo.

La superficie agricola totale in proprietà agli aventi titolo deve essere per questi manufatti di almeno Ha. 5.00.00.

Sia gli interventi di nuova costruzione che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono uniformarsi ai seguenti caratteri tipologici ed ambientali:

### Edifici rurali e di servizio

- realizzazione in corpo edilizio indipendente e separato dal corpo dell'abitazione;
- non sono ammessi riporti di terra, scale esterne come per gli edifici di abitazione.

### - SOGGETTI ATTUATORI

Vedi art. 68 delle presenti norme.

### - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

Non possono essere edificati all'interno delle "Corti di valore storico-testimoniale" e non possono essere edificati, anche previo pagamento degli oneri, da soggetti diversi da quelli previsti all'art. 68 delle presenti norme nella sottozona E1 "Del Po di Volano".

### - USI COMPATIBILI

1) Servizio aziendale quali:

- fienili, deposito prodotti agricoli, magazzini per mangimi, antiparassitari;
- rimesse macchine ed attrezzi agricoli e relativi spazi di servizio;
- ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollai, porcili, conigliere).

### - INTERVENTI AMMESSI

#### Edifici esistenti.

- R1;
- R2;
- R5;
- R6;
- R7 fino al raggiungimento dei seguenti indici:

- a) per fienili, magazzini, rimesse e ricovero attrezzi: 150 mq. di SC + 30 mq/Ha di SAU fino ad un massimo di 600 mq. per azienda;
- b) per ricoveri di animali domestici per autoconsumo: 40 mq. di SC per ogni famiglia residente in azienda;

#### Nuove edificazioni.

■ NC4: nelle aziende agricole le quantità edificabili per magazzini, rimesse, ricovero attrezzi sono:

A) fino a 15 Ha. di Superficie aziendale, la quantità edificabile sarà di 60 mq/ha di superficie utile;

B) oltre i 15 Ha. di Superficie aziendale, la superficie utile aumenterà di 30 mq/ha da aggiungere a quanto calcolato al punto A.

Tale quantità potrà essere ulteriormente aumentata qualora ricorrono le azioni prescritte negli artt. 12 e 13 del Regolamento per la tutela ed incremento del Verde;

■ NC1;

■ NC2 con ampliamento fino agli indici indicati per R7.

#### - MODALITA' DI ATTUAZIONE

##### - Intervento diretto

■ Intervento diretto previa predisposizione di un P.S.A. nel caso in cui venga richiesto un superamento degli indici fissati per le nuove edificazioni. Il P.S.A. si applica solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto dagli artt. 12 e 13 del Regolamento per la tutela ed incremento del Verde;

#### - PARAMETRI ED ONERI

- |   |           |
|---|-----------|
| 1) Altezza massima  | 7.00 mt.  |
| 2) Distanza minima dai confini  | 10.00 mt. |
| 3) Distanza minima da altri fabbricati esistenti                                      | 5.00 mt.  |
| 4) Distanza minima dalle strade: vedi D.L. 30/04/1992, n° 285 e successive modifiche. |           |
| 5) Distanza dalle Corti aventi valore storico-testimoniale:                           | 15.00 mt. |
- Oneri: nessuno.

#### 3) AG3 - ALLEVAMENTI AZIENDALI E/O INTERAZIENDALI

##### - SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori sono quelli previsti dall'art. 68 delle presenti norme.

##### - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

Non possono essere edificati all'interno delle "Corti di valore storico-testimoniale".

Il soggetto attuatore è obbligato a presentare un P.S.A. da approvare dalla Commissione edilizia nel caso non sia previsto il superamento degli indici.

##### - INTERVENTI AMMESSI

#### Edifici esistenti.

■ R1

■ R2

■ R6 con ampliamento fino al raggiungimento della S.C. ammessa per le nuove costruzioni.

## Nuove edificazioni.

■ NC4 : La quantità edificabile al lordo dell'edificato esistente varierà in funzione della superficie aziendale. Tale quantità edificabile sarà calcolata in base alla superfici foraggiere previste nella situazione di arrivo del P.S.A.:

■ erba medica	50 mq/Ha.
■ mais (granella e ceroso), erbaio, altre foraggiere	30 mq/Ha.

Tale quantità potrà essere ulteriormente aumentata qualora ricorrono le azioni prescritte dagli artt. 12 e 13 del Regolamento per la tutela ed incremento del Verde.

Negli allevamenti bovini in cui la metodologia di allevamento è la stabulazione libera a lettiera permanente, al fine di favorire la produzione di letame anziché liquame, è previsto un premio aggiuntivo pari a 20 mq./ha. di superficie totale;

- NC1 e NC2 con la possibilità di raggiungere la SC ammessa per gli ampliamenti di cui all'intervento precedente.

Gli edifici per allevamenti zootecnici aziendali comprendono anche gli edifici di servizio, di deposito e di alloggio del personale di custodia., che potranno essere ubicati a distanze inferiori a quelle indicate successivamente, in relazione alle caratteristiche delle aziende e degli allevamenti, ma con una distanza minima di ml.10 (dieci) fatte salve le prescrizioni più restrittive delle presenti norme, in merito alle distanze da scarichi o aree di spandimento.

Tutti gli allevamenti aziendali possono insediarsi su aree nelle quali sia possibile il controllo delle acque superficiali e sotterranee e l'applicazione di ogni cautela che si renda necessaria a giudizio dell'autorità sanitaria. Resta immutato quanto stabilito dalla Legge Regionale 24 aprile 1995 n° 50 che disciplina lo spandimento di liquami zootecnici sul suolo e successive modifiche ed integrazioni.

## - TIPOLOGIA DI ALLEVAMENTO

Per essere considerati allevamenti aziendali, la consistenza dell'allevamento non potrà superare il numero massimo di capi assimilabile a q.li 40 di peso vivo per ettaro di superficie aziendale secondo i coefficienti di conversione e i pesi dell'allegato F del Regolamento CEE 797/85- direttive CEE 28.04.'75, n°75/268, qui riportati:

			<i>UGB</i>	<i>Kg.peso</i>
vacche			1,00	500
vitelli			0,25	100
vitelli	più di un anno	(macello)	0,70	300
vitelli	più di un anno	(allevamento)	0,60	250
vitelli	(più di 2 anni)	(macello)	0,90	400
vitelli	(più di 2 anni)	(allevamento)	0,75	350
tori e torelli			0,70	400
ovini	(da 3 mesi e oltre)		0,15	50
caprini	(da 3 mesi e oltre)		0,15	50
verri			0,40	200
scrofe			0,50	180
lattoni	(per 100 capi)		2,70	15
magroni e scrofette	(da rimonta)		0,20	70
suini da ingrasso			0,30	100
equini			0,75	550
polli da carne	(per 100 capi)		0,70	1
galline ovaiole	(per 100 capi)		1,70	1,6
conigli riproduttori	(per 100 capi)		1,70	3,5
conigli da carne	(per 100 capi)		0,70	1,2

Per gli allevamenti aziendali esistenti alla data di adozione del P.R.G./V. che abbiano già raggiunto i parametri predetti, è consentito oltre alla manutenzione straordinaria, l'ampliamento per adeguamento tecnologico richiesto dalle leggi vigenti.-

Gli allevamenti suini sono ammessi secondo quanto stabilito dal Piano Territoriale Regionale per il risanamento e la tutela delle acque per il comparto suinicolo (Del.Cons.Reg./le del 8.3.'95). In ogni caso le distanze da altre edificazioni rurali o dai centri abitati di cui al successivo capoverso, saranno triplicate. Per quanto attiene gli allevamenti di galline ovaiole in batteria, le prescrizioni attuative sono contenute nel D.P.R. n°233 del 24.05.'88.

#### - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento diretto previo Piano di Sviluppo Aziendale approvato dal Consiglio Comunale sentito il parere dell'Amm. Provinciale, nel caso in cui non venga richiesto un superamento degli indici fissati per le nuove edificazioni ed ampliamenti.

Il P.S.A., per il superamento degli indici, approvato dall'Amministrazione Provinciale, si applica solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto dagli artt. 12 e 13 del Regolamento per la tutela ed incremento del Verde.

#### - PARAMETRI ED ONERI

- 1) altezza max. = ml. 7 (sette).
- 2) distanza dai confini di proprietà = ml. 20 (venti).
- 3) distanza dai centri abitati e borghi agricoli = ml. 200 (duecento).
- 4) distanza tra due edifici = ml. 10 (dieci)
- 5) arretramenti stradali secondo legge

Oneri: nessuno

#### AG.4 ALLEVAMENTI INTENSIVI

##### - SOGGETTI ATTUATORI

Qualsiasi soggetto.

##### - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

Tali insediamenti, ai sensi dell'art.2 della LR.46/88 sono ammessi a seguito di approvazione regionale di variante specifica con i modi previsti dagli articoli 8/c e 15 della L.R. n°47/78 e successive modifiche e integrazioni. Tale variante definirà, i parametri e le norme specifiche i cui contenuti saranno assimilabili a quelle per le zone produttive del tipo D.

Nell'uso predetto sono compresi anche gli allevamenti aziendali o interaziendali nei quali, pur nel rispetto del parametro di q.li 40 per ha di peso vivo, la concentrazione dei capi nello stesso allevamento superi il numero di 300 UGB o valori equivalenti.

##### - INTERVENTI AMMESSI

Gli edifici per allevamenti zootecnici intensivi comprendono anche gli edifici di servizio, di deposito e di alloggio del personale di custodia., che potranno essere ubicati a distanze non inferiori a ml. 20 fatte salve le prescrizioni più restrittive delle presenti norme, in merito alle distanze da scarichi o aree di spandimento.

Tutti gli allevamenti intensivi possono insediarsi su aree nelle quali sia possibile il controllo delle acque superficiali e sotterranee e l'applicazione di ogni cautela che si renda necessaria a giudizio dell'autorità sanitaria. Resta immutato quanto stabilito dalla Legge Regionale 24 aprile 1995 n° 50 che disciplina lo spandimento di liquami zootecnici sul suolo e successive modifiche ed integrazioni.

#### - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento diretto previa presentazione di studio sulla valutazione di impatto ambientale con modalità previste dalle leggi vigenti.

## - PARAMETRI ED ONERI

- 1) altezza max. = ml.7 ( sette).
  - 2) distanza dai confini di proprietà = ml.100 (cento).
  - 3) distanza dai centri abitati e borghi agricoli = ml.600 (seicento).
  - 4) distanza fra edifici ml. 20
  - 5) arretramenti stradali secondo legge.
  - 6) le distanze sopra indicate valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto di animali.
- Oneri: come definiti da provvedimenti regionali e comunali.

## AG.5 - EDIFICI ADIBITI ALLA TRASFORMAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI

Appartengono a questa categoria tutti gli edifici previsti per la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli quali frigoriferi, cantine, pilerie, caseifici, essiccatoi ecc.

## - SOGGETTI ATTUATORI

Quelli previsti dall'art. 68 delle presenti norme.

## - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

Tali edifici non possono essere edificati nella sottozona E1 "Del Po di Volano" e nella sottozona E4 "Dell'Antica Costa".

Le costruzioni, che non siano direttamente gestite da imprenditori agricoli a titolo principale, nonché le costruzioni di servizio tecnologico per più aziende, quali magazzini e impianti per la distribuzione di sementi, fertilizzanti, silos, depositi, rimesse per macchine operatrici per conto terzi e simili, con annesse quote di costruzioni per uffici e abitazioni del personale di manutenzione e custodia, dovranno essere localizzate in zona D - con i parametri specifici definiti dalle presenti norme per tali interventi.

## - INTERVENTI AMMESSI

### Edifici esistenti.

- R1;
- R2;
- R5;
- R6 fino al raggiungimento della SC ammessa per le nuove costruzioni.

### Nuove edificazioni

- NC4 con i seguenti indici:

-Sm = mq.10000 (diecimila);

-Uf = mq.0.6 per mq. di cui mq.150 di max. SC per l'abitazione del custode;

- NC1 e NC2 con la possibilità di raggiungere la SC ammessa per le nuove costruzioni.

## - MODALITA' DI ATTUAZIONE

- Intervento diretto

- PARAMETRI ED ONERI

- 1) altezza max = ml.10 (dieci);
  - 2) distanza dai confini di proprietà = ml.15 (quindici).
  - 3) distanza fra edifici ml. 10 e arretramenti stradali secondo legge
- Oneri: nessuno

AG.6 - SERRE FISSE

- SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori sono quelli previsti dall'art. 68 delle presenti norme.

- CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

E' ammessa l'utilizzazione ai fini commerciali ed espositivi di una superficie non superiore ad un terzo di quella edificata. La costruzione delle serre é subordinata alla concessione edilizia.

- INTERVENTI AMMESSI

Serre esistenti.

- R1;
- R2;
- R6;
- R8 fino al raggiungimento della SC ammessa per le nuove costruzioni.

Nuove edificazioni

- NC4 con i seguenti indici:

- Sm = mq. 10.000 (diecimila);
- Uf = mq. 0.65 per mq.

- NC1 e NC2 con la possibilità di raggiungere la SC ammessa per le nuove edificazioni.

- MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento diretto.

- PARAMETRI ED ONERI

- 1) altezza max = ml. 4.5 (quattro e cinquanta);
- 2) distanza dai confini = ml. 5.00 (cinque);
- 3) distanza fabbricati = ml. 5.00 (cinque);

4) arretramenti stradali: secondo legge;

Oneri: nessuno

## AG.7 - AGRITURISMO

### - SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori sono quelli previsti dall'art. 68 delle presenti norme ed iscritti negli elenchi degli operatori agrituristici.

### - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

E' da considerarsi area di prevalente interesse agrituristica la sottozona E1 di cui all'art. 8 delle presenti norme. Tale attività può esplicarsi anche nelle restanti sottozone e per esse valgono le limitazioni riportate al comma 1 lettera a) e b) dell'art. 10 della L.R. n° 26/94.

Gli interventi di ristrutturazione sugli immobili destinati all'esercizio dell'agriturismo devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio, conservando l'aspetto complessivo ed i singoli elementi architettonici. Pertanto si dovranno utilizzare materiali costruttivi che più si adattano alla situazione esistente e all'ambiente circostante come ad esempio l'utilizzo di materiali tradizionali (pietra, mattoni pieni, legno) oppure materiali moderni opportunamente colorati con colori tradizionali in modo da ridurre l'impatto visivo. Nel caso in cui l'attività agrituristica prevede la realizzazione di laghetti per la pesca sportiva, bisogna che le acque di allevamento per poter essere scaricate devono avere parametri conformi al D. Lgs 152/99. A tale scopo è consigliata ai soggetti attuatori la dotazione di impianti aziendali di fitodepurazione delle acque.

### - USI COMPATIBILI

I fabbricati considerati di prevalente interesse agrituristico sono le Corti di valore storico-testimoniale connesse all'agricoltura.

Possono essere utilizzabili a scopo agrituristico i fabbricati rurali esistenti sul fondo quali case padronali, case rurali isolate o ad elementi giustapposti, stalle, fienili, magazzini. Nel caso in cui il fondo agricolo ne è privo, possono essere utilizzati gli edifici adibiti ad abitazione del soggetto attuatore, ubicati in frazioni dello stesso Comune del fondo, purchè si tratti di strutture strettamente connesse all'attività agricola.

### - INTERVENTI AMMESSI

Variano in funzione alla tipologia di corte connessa con l'attività agrituristica. Si applicano le norme previste dall'art. 74 usi A1.1.a - AG1.1.b - AG1.3 delle presentie R.U.E. in base al valore della corte.

### - MODALITA' DI ATTUAZIONE

#### ■ Intervento diretto.

Intervento diretto previo Piano di Sviluppo Aziendale nel caso in cui venga richiesto un superamento degli indici fissati dalle presenti norme. Il P.S.A. si applica solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto dagli artt. 12 e 13 del regolamento per la tutela ed incremento del verde.

### - PARAMETRI ED ONERI

Distanze: vale quanto già riportato a proposito delle abitazioni agricole.

Oneri : nessuno.

## AG.8 - TURISMO RURALE

### - SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori sono i gestori di strutture ricettive alberghiere, extralberghiere, e di ristorazione, di attività sportive all'aria aperta e del tempo libero iscritti agli appositi registri delle CCIAA e nell'elenco regionale degli operatori del turismo rurale e quindi non necessariamente imprenditori agricoli

### - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

L'attività di turismo rurale deve essere esercitata in immobili già esistenti, ubicati all'esterno del territorio urbanizzato. La ristorazione si deve basare su un'offerta gastronomica tipica della zona in cui l'edificio è ubicato, preparata con l'utilizzazione di materie prime provenienti in prevalenza da aziende agricole locali.

Gli arredi e i servizi devono essere consoni alla tradizione locale e alla cultura rurale della zona. Qualora l'attività di turismo rurale prevede la realizzazione di laghetti per la pesca sportiva, occorre che le acque di allevamento per poter essere scaricate devono avere parametri conformi al D. Lgs 152/99. A tale scopo è consigliata ai soggetti attuatori la dotazione di impianti aziendali di fitodepurazione delle acque.

### - USI COMPATIBILI

Per il turismo rurale possono essere utilizzati anche fabbricati che insistono su fondi rustici dismessi dall'attività agricola, ivi compresi le ex residenze coloniche, purchè dotate di idonea destinazione d'uso. Per quel che riguarda le dimensioni ed i volumi, gli arredi esterni ed interni relativi agli edifici ed ai servizi di turismo rurale, vale quanto riportato agli art. 5, 6, 7 della L.R. n° 26/94.

### - INTERVENTI AMMESSI

Non sono ammesse costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della L.R. 26/94 ma solo ristrutturazioni di tipo conservativo che non alterino le caratteristiche originarie dell'edificio.

Nelle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili dovranno essere utilizzati prevalentemente materiali propri dell'edilizia tradizionale della zona con impiego prioritario di pietra, sasso, mattone, cotto, legno, ferro, ghisa. I manufatti già esistenti realizzati con materiale non conforme alle tipologie architettoniche originali non saranno ammessi se non adeguatamente mimetizzati. Per il rifacimento di copertura degli edifici sarà utilizzato materiale analogo a quello preesistente quale legno, pietra, tegole tipo coppo.

**Per i comparti individuati in cartografia come P.P.P., gli interventi saranno soggetti a piano urbanistico preventivo.**

### - PARAMETRI ED ONERI :

Variano in funzione alla tipologia di immobile connesso con l'attività di turismo rurale. Nel caso di "Abitazioni agricole" vedi il comma 6 usi AG1.1.a, AG1.1.b e AG 1.3 delle presenti norme.

## AG.9 - CONTENITORI PER LO STOCCAGGIO DEI LIQUAMI

### - SOGGETTI ATTUATORI

Qualsiasi soggetto

### - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

Tali manufatti (bacini interrati o vasche in c.a. fuori terra) sono ammissibili previa concessione edilizia. Per liquame si deve intendere un materiale non palabile derivante dalla miscela di feci, urine, residui alimentari, perdite di

abbeverata provenienti da allevamenti zootecnici. Gli allevamenti che effettuano lo spandimento dei liquami zootecnici devono essere dotati di idonei contenitori per lo stoccaggio, realizzati e condotti in modo da non costituire pericolo per la salute e l'incolumità pubblica e non provocare inquinamento delle acque.

Nel caso in cui lo stoccaggio del liquame avviene in bacino interrato, il terreno di risulta che inevitabilmente si ottiene dovrà essere stoccato all'interno dell'azienda stessa o all'interno di discarica controllata.

#### - USI COMPATIBILI

I contenitori per lo stoccaggio dei liquami sia coperti che a cielo aperto devono avere capacità utile complessiva, valutata in base alla potenzialità massima dell'allevamento, calcolato a norma della legge 50/95 e successive modifiche.

#### - INTERVENTI AMMESSI

Nuovi manufatti ed Ampliamento.

Per quanto non previsto dalle presenti norme si rimanda alla L.R. n° 50/95 e successive modifiche ed integrazioni.

#### - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

#### - PARAMETRI ED ONERI

distanza dagli edifici di civile abitazione	=	ml. 80 (ottanta).
distanza minima dai confini di proprietà	=	ml. 20 (venti)
distanza dai centri abitati	=	ml. 300 (trecento)
distanza dalle strade	=	ml. 30 (trenta)
Oneri:		nessuno

### AG10 - ALLEVAMENTI ITTICI

#### - SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori sono quelli previsti dall'art. 68 delle presenti norme.

#### - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

Tali allevamenti sono ammissibili previa concessione edilizia. Poiché le acque di allevamento hanno un alto contenuto di sostanza organica (elevato BOD), onde evitare un possibile inquinamento della falda ipodermica sottostante è vietato raggiungere una profondità di scavo tale da mettere in comunicazione la falda freatica con acque provenienti da canali consorziali. In tal caso l'acqua utilizzata sarà prelevata da canali consorziali o da pozzi. Le acque di allevamento per poter essere scaricate nei corpi d'acqua o nel terreno devono avere parametri conformi al D. Lgs 152/99. A tale scopo è consigliato ai soggetti attuatori la dotazione di impianti aziendali di fitodepurazione.

#### - USI COMPATIBILI

Sono considerati allevamenti ittici, i manufatti destinati all'esercizio dell'itticoltura in bacini di nuovo impianto o in cave preesistenti

## - INTERVENTI AMMESSI

### Ampliamento e Nuovi allevamenti

L'estensione del bacino non può superare il 60 (sessanta) per cento della superficie del fondo di pertinenza e le modalità di intervento e di uso sono contenute nella L.R. n° 29/ '81.

Il terreno di risulta che inevitabilmente si ottiene dovrà essere stoccato all'interno dell'azienda stessa o all'esterno nel rispetto della legislazione vigente. Non potrà pertanto configurarsi come cava. Non sono ammessi nuovi allevamenti da ricavarsi sui Dossi (art. 20 P.T.C.P.).

## - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

## - PARAMETRI ED ONERI

- 1) distanza dai centri abitati = ml. 250 (duecentocinquanta).
- 2) distanza minima dagli edifici residenziali aziendali = ml. 20 (venti)
- 3) distanza minima dai confini = ml. 10 (dieci)
- 4) distanza dalle strade = ml 20 (venti)

Oneri: nessuno

## AG11 - STAGNI, LAGHETTI O BACINI D'ACQUA PER LA CREAZIONE DI AMBIENTI NATURALI

La realizzazione di questi interventi è sempre ammessa e può essere correlata agli aiuti relativi ai Programmi zonali agro-ambientali pluriennali in attuazione del Reg. Cee n° 2078/92 (Impegno F). Tale Regolamento è finalizzato a favorire l'introduzione di metodi di produzione agricola compatibili con le esigenze di protezione dell'ambiente e con la cura dello spazio naturale e del paesaggio. La realizzazione di stagni, laghetti o bacini d'acqua prevede un loro utilizzo per scopi di carattere ambientale ed in particolare per la creazione di riserve, biotopi o parchi naturali, o per salvaguardare i sistemi idrologici.

## - SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori sono "qualsiasi soggetto".

## - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

Tali opere sono ammissibili previa autorizzazione edilizia. Nel caso in cui la profondità del bacino sia tale da interessare la falda sottostante, onde garantire una buona qualità delle acque presenti all'interno dell'impianto ed evitare un possibile inquinamento della falda ipodermica, è vietato l'utilizzo di acque provenienti da canali consorziali mentre è permesso il prelievo di acqua da pozzi. Nel caso in cui la profondità del bacino sia tale da non interessare la falda sottostante, al fine di alimentare detti bacini potrà essere derivata acqua dai canali previa autorizzazione del Consorzio di Bonifica competente.

## - USI COMPATIBILI

I manufatti destinati alla creazione degli ambienti naturali possono essere realizzate in bacini di nuovo impianto o già preesistenti. Tali bacini non possono essere destinati a fini diversi da quelli ambientali.

## - INTERVENTI AMMESSI

Ampliamento e nuovi interventi.

Il terreno di risulta che inevitabilmente si ottiene dovrà essere stoccato all'interno dell'azienda stessa o all'esterno nel rispetto della legislazione vigente. Non potrà pertanto configurarsi come cava. Per i soggetti che fanno ricorso al Reg. CEE 2078/92 è necessario applicare i criteri e le condizioni dettate dalle disposizioni regionali per l'applicazione del Regolamento nell'annata agraria di riferimento.

#### - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

#### ■ PARAMETRI ED ONERI

■ al fine di favorire la presenza dell'avifauna selvatica, attorno allo stagno è fatta obbligo la piantumazione di una percentuale minima del 5% della superficie sommersa, di alberi e/o di arbusti il cui elenco è allegato al Regolamento per la tutela ed incremento del Verde;

■ distanza minima dagli edifici residenziali = ml. 20 (venti)

Oneri: nessuno

Per i soggetti che fanno ricorso al Reg. CEE 2078/92 vale quanto riportato dalle disposizioni regionali per l'applicazione del Regolamento dell'annata agraria di riferimento.

#### AG12 - ALTRE OPERE DI TRASFORMAZIONE DEL SUOLO AGRICOLO

Non sono prescritti particolari parametri urbanistico-edilizi ma si realizzano secondo le norme degli organi competenti nel rispetto delle specifiche norme di zona e strumenti di pianificazione specifici. Nel caso di spostamenti e sistemazioni di terra finalizzati al miglioramento fondiario sarà necessaria l'autorizzazione comunale quando essi esulano dalle normali operazioni agronomiche.

E' fatto sempre divieto, durante tali operazioni, trasportare la terra al di fuori dell'azienda interessata al miglioramento a meno che non si tratti di discarica autorizzata

#### AG13 - MANUFATTI PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI DI FITODEPURAZIONE DELLE ACQUE

La realizzazione di questi interventi è strettamente correlata alla eventuale necessità di migliorare gli standard qualitativi delle acque.

Tale sistema integrato è consigliato soprattutto in zone non servite da impianti di pubblica fognatura; esso è applicabile a tutti i tipi di reflui urbani.

#### SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori sono "qualsiasi soggetto".

#### - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

Tali opere sono ammissibili previa autorizzazione edilizia.

#### - USI COMPATIBILI

I manufatti destinati alla realizzazione degli impianti di fitodepurazione a flusso subsuperficiale prevedono la realizzazione di una trincea scavata nel terreno, in cui viene dislocata una vasca a tenuta stagna e riempita di materiale filtrante. Sulla superficie del terreno, in corrispondenza della vasca, vengono coltivate specie di arbusti sempreverdi che attraverso la loro capacità evapotraspirativa riducono sia il quantitativo di reflui che il loro contenuto di sostanze inquinanti.

#### - INTERVENTI AMMESSI

Ampliamento e Nuovi interventi.

Per quel che riguarda la realizzazione della trincea, il terreno di risulta che inevitabilmente si ottiene servirà come "terreno attivo" nella coltivazione delle specie arbustive.

#### - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento diretto.

#### - PARAMETRI ED ONERI

Distanza minima dagli edifici residenziali aziendali = ml. 5 (cinque)

Oneri: nessuno.

## ART. 76 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI EDIFICI IN ZONA E

Per gli edifici esistenti nelle zone agricole alla data di adozione delle presenti norme e ricadenti nella zona E, può essere concesso, in forma onerosa o gratuita ai sensi di legge, il cambio di destinazione d'uso subordinatamente alla presentazione di documentazione tendente a dimostrare che in seguito alla evoluzione della produzione agricola, delle modalità colturali, l'edificio, o gli edifici, non sono più destinati o destinabili all'attività agricola. Il cambio di destinazione deve essere compatibile con la struttura dell'edificio e la situazione ambientale della zona e l'intervento proposto avvenga nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente.

Tenuto conto delle esigenze di carattere produttivo, sociale, civile e culturale degli insediati in zona agricola, è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei manufatti agricoli, alle condizioni definite dall'art.17 della LR n°6/95.

Alla funzione definita come "abitazione rurale ed annessi" - AG1 possono corrispondere le funzioni di abitazione civile, o le funzioni terziarie, (limitatamente alle funzioni commerciale, pubblico esercizio, artigianato di servizio, artigianato manifatturiero in forma laboratoriale, attività di servizio pubbliche e/o private con funzioni ricreative, assistenziali, sanitarie, studi professionali), o le funzioni alberghiere in genere o di soggiorno temporaneo, alla condizione che siano conservate la tipologia costruttiva, le caratteristiche formali e dei materiali usati, prescindendo dallo stato di consistenza e manutenzione.

Alla funzione definita come "attività agricole aziendali o interaziendali". e limitatamente a manufatti assimilabili al tipo AG2, possono farsi corrispondere le funzioni più sopra indicate (commerciale, di pubblico esercizio, artigianato di servizio, artigianato manifatturiero in forma laboratoriale, attività di servizio pubbliche e/o private con funzioni ricreative, assistenziali, sanitarie, studi professionali, le funzioni alberghiere in genere o di soggiorno temporaneo) nonché quelle di tipo produttivo (attività manifatturiere diverse dalle precedenti), con l'onere della conservazione della tipologia costruttiva muraria tradizionale e, coerentemente, delle caratteristiche dei materiali. Per tutti i manufatti in zona E per i quali non ricorrono le suddette condizioni, ossia dei manufatti di elementi prefabbricati o similari, indipendentemente dallo stato di consistenza e manutenzione, non sono ammissibili cambi di destinazione d'uso.

Le attività sostitutive predette non debbono essere ritenute, previo parere dell'U.S.L., dall'Amministrazione Comunale inquinanti o insalubri o moleste, e che la loro attivazione non richieda potenziamento di infrastrutture viarie o di servizi a rete (acquedotto, elettricità, telefono e simili).

Ai sensi dell'art.17 della LR n°6/95, ogni recupero di edifici, già facenti parte di unità poderali agricole, per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricola, anche a seguito di frazionamento, preclude la possibilità di realizzazione di nuovi edifici abitativi sull'unità poderale principale. Il mutamento di destinazione d'uso, anche non connesso a trasformazioni fisiche, sempre che diversamente non sia prescritto da strumenti di legge, è soggetto a concessione edilizia, ed è altresì subordinato alla stipula di una convenzione nella quale i proprietari si impegnano a non

mutare, in seguito, ulteriormente la nuova destinazione, alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale ( sistemazione delle aree di pertinenza, manutenzione dei drenaggi, consolidamenti idrogeologico, demolizione di eventuali manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale), come indicato dal già citato art.17 della LR n°6/95, nonchè ad eseguire le opere di urbanizzazione mancanti, fra le quali le opere di igienizzazione degli scarichi in luogo del pagamento dei contributi di concessione di cui alla L.10/77, e ad assoggettarsi alle penalità convenzionali in caso di inadempimento.

# NORMA DI TUTELA AMBIENTALE E DEGLI ELEMENTI STORICO-TESTIMONIALI

## ART. 77 - LEGISLAZIONE AMBIENTALE

Indipendentemente dai contenuti specifici del P.O.C. rimangono in vigore:

- a) le norme per la tutela delle bellezze naturali e dei beni di interesse storico ed artistico di cui alle Leggi 1089/39 e 1497/39;
- b) le norme per la difesa del suolo di cui al R.D. 3267/23 e del relativo regolamento e successive modifiche ed integrazioni compresi gli aggiornamenti della legislazione regionale;
- c) le norme per la difesa delle acque di cui al D. Lgs 152/99 e successive modifiche ed integrazioni compresi gli aggiornamenti della legislazione regionale;
- d) le norme e le previsioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- e) le norme e le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

## ART. 78 - UNITA' DI PAESAGGIO

Il P.O.C. individua sulla Tavola n° 1 le Unità di Paesaggio secondo le indicazioni del P.T.P.R. (Unità di Paesaggio n° 1 “Costa Nord” e Unità di Paesaggio n° 2 “Bonifica Ferrarese”) e del P.T.C.P. (Unità di Paesaggio n° 8 “Delle Risaie” ed Unità di Paesaggio n° 9 “Delle Dune”).

Il P.T.P.C. permette una ulteriore individuazione di unità di paesaggio di rango comunale sulla base di elementi fisici, biologici, antropici.

Le norme di cui ai successivi articoli sono finalizzate alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle caratteristiche e degli elementi propri delle singole unità individuate.

Nel territorio di Lagosanto le Unità di Paesaggio di rango comunale sono:

### U.d.P. 1 - Del Po di Volano

Tale U.d.P. è delimitata a Nord dalla sponda destra del fiume Po di Volano, a Sud-Ovest con la Strada Provinciale per Codigoro fino al centro abitato della frazione di Marozzo, a Sud Est con la via S. Appiano fino al confine Nord Est del territorio comunale.

Questa U.d.P. è caratterizzata dal fatto che essa coincide con una “Zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d’acqua” e con una “Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale” rispettivamente art. 18 e 19 del P.T.C.P.

In detta area vanno pertanto prioritariamente convogliati i finanziamenti derivanti dai Programmi zonali pluriennali agroambientali attuativi del Reg. Cee n° 2078/92 quali:

- La tutela dell’ambiente : Impegno D - Azione D1 “Conservazione e/o ripristino di spazi naturali e seminaturali e degli elementi dell’agroecosistema e del paesaggio agrario”.
- Attività di interesse pubblico : Impegno G - Azione G1 “Realizzazione di percorsi obbligati, organizzati nell’ambito dei parchi, riserve naturali, oasi di protezione della fauna da eventuali Enti di gestione o nelle aree previste dai piani di fruizione naturalistica, turistico-ambientale e del tempo libero adottati dall’Amministrazione provinciale e da altri Enti territoriali, d’intesa con le aziende agricole che hanno concesso a tali scopi i loro terreni”;

Azione G2 “ *Realizzazione di idonee sistemazioni (quali aree attrezzate e di sosta, spazi di fruizione pubblica) atte a favorire l’accesso al pubblico ad attività ricreative anche in prossimità di manufatti idraulici (chiaviche, impianti idrovori, ponti) di edifici di interesse storico o di notevole valore architettonico inseriti in ambiti naturali*”

In generale, all’interno dell’U.d.P. non sarà possibile la modificazione di alcuni elementi quali corridoi ecologici, piantate, filari, siepi, senza preventiva autorizzazione comunale.

Per ogni intervento atto alla formazione di unità abitative, di servizi e di qualsiasi altra nuova costruzione da parte di un Imprenditore agricolo, si dovrà provvedere all’impianto di alberature e/o arbusti attigui ai fabbricati rurali secondo quanto stabilito dall’art. 14 del Regolamento per la tutela ed incremento del Verde. In tale U.d.P., la superficie destinata a verde dovrà avere un’estensione minima attigua alla corte pari a due volte la nuova superficie edificata.

All’elaborato dovrà essere allegato un progetto del verde utilizzando preferibilmente specie arboree ed arbustive riportate nell’ Allegato del Regolamento per la tutela ed incremento del Verde.

#### U.d.P Delle Risaie

Tale U.d.P. è caratterizzata dalla presenza di terreni di recente bonifica caratterizzati da scarsa vegetazione arborea ed arbustiva e forte specializzazione nella risicoltura.

In detta area vanno prioritariamente convogliati i finanziamenti derivanti dai Programmi zionali pluriennali agroambientali attuativi del Reg. Cee n° 2078/92 quali:

- La tutela dell’ambiente : Impegno D - Azione D1 “*Conservazione e/o ripristino di spazi naturali e seminaturali e degli elementi dell’agroecosistema e del paesaggio agrario*”.
- Azione D2 “*Coltivazione a perdere per l’alimentazione naturale della fauna selvatica*”.

#### U.d.P. delle Dune storiche

In questi territori il paesaggio è monotono e piatto ed è caratterizzato dalla presenza di aziende di medie dimensioni che coltivano in prevalenza colture estensive.

Inoltre sono anche presenti un discreto numero di aziende specializzate in colture intensive quali l’asparago e gli ortaggi coltivati in serre o tunnels. Anche questo areale è caratterizzato dalla presenza di scarsa vegetazione arborea ed arbustiva che compare sporadicamente in corrispondenza di alcune arterie principali di collegamento.

In detta area vanno pertanto prioritariamente convogliati i finanziamenti relativi al “Miglioramento dell’efficienza delle strutture agrarie” attuativo del Reg. Cee n° 2328/91 ed ai Programmi zionali pluriennali agroambientali attuativi del Reg. Cee n° 2078/92 quali:

- Il ritiro dei seminativi : Impegno F - Azione F1 “*Creazione di ambienti idonei a garantire la sopravvivenza e riproduzione della flora e fauna selvatica*”;
- Azione F2 “*Creazione di ambienti naturali variamente strutturati con funzioni di collegamento paesaggistico ed ecologico*”;

#### U.d.P. dell’Antica costa

Tale territorio è rappresentato principalmente da un sistema dunoso costituito da terreni sabbiosi che si sono formati dall’evolversi delle linee di costa. Tali terreni sono caratterizzati dalla presenza di scarsa vegetazione arborea ed arbustiva, eccezion fatta per la vite, e dalla presenza di colture erbacee ed ortive. Per le caratteristiche geomorfologiche tale sottozona è idonea alla formazione di ambienti a carattere naturalistico atti a garantire la sopravvivenza della flora e fauna spontanea.

Pertanto in detta area vanno prioritariamente convogliati i finanziamenti derivanti dai Programmi zionali pluriennali agroambientali attuativi del Reg. Cee n° 2078/92 quali:

- La tutela dell’ambiente : Impegno D - Azione D1 “*Conservazione e/o ripristino di spazi naturali e seminaturali e degli elementi dell’agroecosistema e del paesaggio agrario*”.
- Azione D2 “*Coltivazione a perdere per l’alimentazione naturale della fauna selvatica*”;
- Attività di interesse pubblico : Impegno G - Azione G1 “*Realizzazione di percorsi obbligati, organizzati nell’ambito dei parchi, riserve naturali, oasi di protezione della fauna da eventuali Enti di gestione o nelle aree previste dai piani di fruizione naturalistica , turistico-ambientale e del tempo libero adottati*”

*dall'Amministrazione provinciale e da altri Enti territoriali, d'intesa con le aziende agricole che hanno concesso a tali scopi i loro terreni”.*

*Per ogni intervento atto alla formazione di unità abitative di servizi e di qualsiasi altra nuova costruzione si dovrà provvedere all'impianto di alberature e/o siepi attigue ai fabbricati rurali secondo quanto stabilito dall'art. 14 del regolamento per la tutela ed incremento del verde.*

*In tale U.d.P. la superficie destinata a verde dovrà avere una estensione minima attigua ai fabbricati, pari alla superficie edificata.*

## **ART. 79 - ZONA DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE (ART. 19 DEL P.T.C.P.)**

Tale zona si sviluppa lungo il fiume Po di Volano.

Edilizia esistente: per gli edifici esistenti nelle zone golenali del Po di Volano sono ammessi tutti gli interventi sull'edilizia esistente, compreso un incremento “una tantum” nella seguente misura:

per S.U. preesistente	sino a 75 mq. =	40 mq. di incremento di S.U.
per S.U. preesistente	da 75 a 100 mq. =	25 mq. di incremento di S.U.
per S.U. preesistente	superiore a 100 mq. =	15 mq. di incremento di S.U.

In caso di demolizione è vietata la ricostruzione, salvo il caso di dimostrare impossibilità e ricostruire fuori dalla zona per mancanza di aree.

Per tale zona vale quanto riportato all'art. 19 del P.T.C.P. ed in particolare quanto riportato al comma 6 lettera “e” di tale articolo oltre all'art. 51 delle presenti norme.

## **ART. 80 - AREE DI CONCENTRAZIONE DI MATERIALI ARCHEOLOGICI**

Questa area è ubicata nella parte Nord-Est del territorio comunale, interessa anche una parte del Po di Volano e si trova in prossimità del Canale Giaron. Tale area ha una superficie di circa 30 Ha ed è disciplinata dall'art. 21 del P.T.C.P.

## **ART. 81 - ELEMENTI MORFOLOGICO-DOCUMENTALI: I DOSSI E LE DUNE (ART. 20 DEL P.T.C.P.)**

L'art. 20 del P.T.C.P., comma 2, suddivide i dossi e le dune rilevati nella Provincia di Ferrara in due grandi categorie:

a) dossi di valore storico-documentale, visibili sul microrilievo (Paleoalveo Po di Volano - Dosso Boschetto - Dosso Vaccolino);

b) dossi di rilevanza esclusivamente geognostica (Paleoalveo del Triba, del Mezzano, cordoni dunosi su tutto il territorio non catalogati).

Nel territorio comunale di Lagosanto:

a) Nei dossi di valore storico-documentale si applicano le tutele degli artt. 51 e 56 delle presenti norme oltre a vietare gli usi AG.4, AG.5, AG. 9, AG.10, lo spandimento di liquami, le attività di cava e le discariche, si applicano gli stessi indirizzi e prescrizioni di cui agli artt. 11 e 12.

b) I dossi di rilevanza esclusivamente geognostica non presentano tracce visibili sul microrilievo ed hanno una funzione prevalente di ricarica delle falde. Si riferiscono pertanto art. 56 delle presenti norme.

Su tali dossi sono consentiti tutti gli usi agricoli previsti agli artt. 11 e 12 delle presenti norme ad eccezione degli usi AG.4, AG.9, lo spandimento di liquami, le attività di cava, le discariche, nuovi insediamenti di cimiteri ed ampliamento di quelli esistenti.

Gli indici ed i parametri previsti sono uguali a quelli descritti agli artt. 11 e 12 delle presenti norme.

Il Regolamento Edilizio Comunale provvede ad indicare idonee regole comportamentali circa l'esecuzione dei lavori ed indicazioni sulle tecnologie atte a ridurre l'impermeabilizzazione delle aree edificabili presenti su tali dossi.

Tale Regolamento provvede anche ad indicare il metodo più idoneo allo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche non inquinate, cioè raccolte in siti in cui non vi è pericolo di percolazioni inquinanti.

## ART. 82 - CORRIDOI ECOLOGICI

La cartografia in scala 1:10.000 relativa all'incremento delle dotazioni ambientali, indica con apposita simbologia "C" i corridoi ecologici individuati sul territorio comunale alla data di adozione del P.O.C.

Su tali aree sono vietati interventi di escavo ed asportazione di materiali litoidi di qualunque tipo, salvo quanto previsto dal comma 2, art. 2 della Legge Regionale n° 17 del 18 Luglio 1991.

Essi sono sottratti all'uso agricolo tranne per quegli interventi (inerbimento, siepi, filari) atti ad arricchire la loro dotazione paesaggistico-ambientale e a determinare una fruizione turistico-ricreativa del territorio comunale.

In tali aree e loro zone attigue, fino ad una distanza di 20 ml dall'argine del canale, l'Imprenditore agricolo che abbia diritto al "premio edificatorio", in quanto ricorre alle azioni prescritte agli artt. 12 e 13 del Regolamento per la tutela ed incremento del verde, è l'obbligato ad impiantare alberi ed arbusti con criteri e modalità previsti dall'art. 14 del Regolamento per la tutela ed incremento del verde.

L'impianto dovrà avere traiettoria parallela al corso d'acqua e dovrà rispettare le distanze di sicurezza previste dal Consorzio di Bonifica di appartenenza.

Nel caso in cui il richiedente della concessione non è proprietario di terreni confinanti con i corridoi ecologici potrà eseguire l'impianto liberamente all'interno della proprietà, nei siti che riterrà più idonei.

In tutti i casi dovrà essere allegato alla concessione un progetto del verde utilizzando preferibilmente le specie arboree e/o arbustive il cui elenco è allegato al Regolamento per la tutela ed incremento del verde

## ART. 83 - PERCORSI CICLABILI

La cartografia in scala 1:10.000 dell'incremento delle dotazioni ambientali indica con apposita simbologia "B" i percorsi ciclabili presenti su tutto il territorio comunale al fine di determinare una fruizione turistico-ricreativa del territorio comunale ed un collegamento funzionale interno alle aree urbane.

L'imprenditore agricolo che abbia diritto al "premio edificatorio", perché ricorre alle azioni previste degli artt. 12 e 13 del Regolamento per la tutela ed incremento del verde, è obbligato ad impiantare alberi e/o arbusti attigui ai percorsi ciclabili e con criteri e modalità previsti dall'art.14 del Regolamento per la tutela ed incremento del verde

Nel caso in cui il richiedente della concessione non è proprietario di terreni confinanti con i Percorsi ciclabili potrà eseguire la piantumazione delle essenze arboree all'interno della proprietà, nei siti che riterrà più idonei.

Tali zone, pur essendo inedificabili, concorrono alla determinazione della capacità insediativa sia in zona agricola che nel centro urbano.

## ART. 84 - FRUIZIONE PUBBLICA DI CORRIDOI ECOLOGICI E PERCORSI CICLABILI

Nelle aree destinate dal P.O.C. alla formazione di corridoi ecologici e di percorsi ciclabili, l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di instaurare una servitù di pubblico transito pedonale.

Per le aree destinate a luoghi di sosta lungo tali percorsi potrà essere stipulata fra l'Amministrazione Comunale ed i proprietari un'apposita convenzione che fissi le modalità di realizzazione, di gestione e di durata della convenzione stessa.

## ART. 85 - ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE

Sono da considerarsi elementi storico testimoniale, e quindi degni di tutela, le seguenti strutture:

- manufatti idraulici come chiaviche, botti, idrovore, ponti costruiti anteriormente al 1939;
- complessi produttivi e/o edifici singoli costruiti anteriormente al 1939 destinati alle attività di trasformazione, lavorazione e conservazione di prodotti agricoli, ittici, e dell'argilla (ghiacciaie, fornaci, opifici);
- ville, delizie, castelli, chiese, ed edifici storici come municipi, teatri, scuole, sedi di organizzazioni politiche.

La cartografia in scala 1:10.000 relativa all'incremento delle dotazioni ambientali indica con apposita simbologia "T" gli elementi storico-testimoniali individuati sul territorio comunale alla data di adozione del P.O.C.

Per questi elementi è prevista la conservazione mediante manutenzione ordinaria e straordinaria. Qualora siano previsti interventi di recupero o di ampliamento dell'esistente, si dovrà tener conto delle tipologie e materiali tradizionali soprattutto per quel che riguarda gli edifici (copertura, grondaie, infissi, mantenimento degli allineamenti con i muri perimetrali esistenti, ecc.).

Non è ammessa la demolizione di tali elementi tranne che nei casi di comprovata irrecuperabilità degli elementi per ragioni statiche o igieniche da valutarsi con adeguata documentazione in sede di Commissione Edilizia Integrata.

## ART. 86 - VERDE PUBBLICO E PRIVATO

Per quel che riguarda l'incremento delle aree verdi sono preferenziali quegli interventi atti alla valorizzazione ambientale ed alla ricostruzione del paesaggio originario.

Le presenti indicazioni hanno come scopo principale quello di individuare nelle zone urbane, le specie più adatte alla ricostruzione paesaggistica, all'arredo delle aree verdi pubbliche a carattere ricreativo e sportivo, alla sistemazione di parchi e giardini privati.

### - PARCHI, GIARDINI PUBBLICI ED AREA DI FORESTAZIONE

In tali aree la funzione paesaggistica e ambientale si unisce a quella ricreativa ed estetica. Nei giardini pubblici sono sempre presenti specie esotiche. Per le nuove realizzazioni di parchi, giardini ed aree di forestazione sono consigliate le specie elencate in Allegato al Regolamento per la tutela ed incremento del verde nella misura dell'80 % del totale delle piante messe a dimora.

Il rimanente 20 % è a libera scelta compatibilmente con le diverse esigenze ambientali.

### - ALBERATURE DELLE PIAZZE E STRADE URBANE

In caso di nuovi impianti sono da preferire le specie autoctone riportate in Allegato al Regolamento per la tutela ed incremento del verde.

### - STRADE EXTRAURBANE E SVINCOLI

Poiché queste strutture hanno un elevato impatto paesaggistico è consigliabile l'utilizzo esclusivo di specie autoctone.

### - PARCHEGGI

Nei nuovi impianti la scelta delle specie si orienterà verso le caratteristiche morfologiche e biologiche della pianta. Si eviterà la piantumazione di specie che producono "melata" o altre sostanze imbrattanti per le auto in sosta. Si consiglia l'impiego di specie autoctone riportate in Allegato al Regolamento per la tutela ed incremento del verde.

### - VERDE NELLE AREE SCOLASTICHE

In tal caso il verde assume funzione didattica per cui va realizzato seguendo lo schema del paesaggio autoctono impiegando alberi ed arbusti elencati in Allegato al Regolamento per la tutela ed incremento del verde.

#### - VERDE URBANO PRIVATO

In queste zone la funzione ricreativa ed estetica è spesso prevalente su quella paesaggistica ed ambientale. Per le nuove realizzazioni sono consigliate le specie elencate in Allegato al Regolamento per la tutela ed incremento del verde nella misura dell'80 % del totale delle piante messe a dimora. Il rimanente 20 % è a libera scelta compatibilmente con le diverse esigenze ambientali.

#### - VERDE NELLE CORTI DELLE CASE COLONICHE

Nelle corti coloniche la sistemazione a verde deve rispettare il più possibile il disegno tradizionale. Le specie adottate possono essere anche non autoctone per il 20%, purchè rientrino in una tradizione agricola produttiva tipica.



FINE

**Art. 39/BIS**

**ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE  
AD INTERVENTO DIRETTO - D4**

- 1 - La zona produttiva urbana "D1" è una zona in cui sono già insediate attività produttive suscettibili di interventi di completamento e di ristrutturazione.
- 2 - Usi previsti:
  - U1 solo di pertinenza all'attività insediata
  - U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U19, U20, U21, U22, U23
  - AG5 qualora preesistenti
- 3 - Interventi ammessi:
  - Recupero: R1, R2, R8
  - R5, R6, R7 con prescrizioni particolari di cui al successivo comma 6.
  - Nuova costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4 con le prescrizioni particolari di cui al successivo comma 6.
- 4 - Modalità di attuazione:
  - Intervento edilizio diretto qualora l'intervento riguardi un'unica azienda.
  - Richiesta di parere preventivo su progetto preliminare
  - Piano Particolareggiato qualora l'intervento interessi un'area superiore a 10.000 mq.
- 5 - Indici e parametri:
  - Uf = 0,55 mq/mq (attività produttiva e residenza)
  - H max = 8,50 mt salvo deroghe particolari per elementi tecnologici
  - Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 15 delle presenti Norme con la distanza dai confini di proprietà D1 pari alla metà delle distanze tra edifici D3.
  - Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 23 delle presenti Norme in caso di intervento edilizio diretto.
- 6 - Prescrizioni particolari:
  - a) L'intervento di recupero R5 è ammesso alle seguenti condizioni:
    - 1) con mantenimento dell'attività insediata al momento di adozione del P.R.G./V. è subordinato alla presentazione di un progetto di insieme riferito all'intera area di pertinenza teso alla riqualificazione della configurazione interna all'area (parcheggi privati, recinzioni, alberature, ecc.) e riordino della viabilità interna.
    - 2) con variazione dell'attività insediata al momento di adozione del P.R.G. (cambio d'uso, frazionamento, ecc.) è subordinato alla verifica dell'esistenza delle quote di parcheggio di cui all'art. 24 delle presenti Norme.
  - b) L'intervento di ampliamento R6, R7, R8 è ammesso limitatamente al 20% della Su esistente al momento di adozione del P.R.G./V. previa presentazione di richiesta di parere preventivo su progetto preliminare che espliciti le condizioni di cui al presente punto a/1.
  - c) L'intervento di sostituzione edilizia di tipo NC1 è ammesso alle stesse condizioni di cui al precedente punto a).
  - d) Gli interventi di sostituzione e ampliamento edilizio di tipo NC2, NC3, sono ammessi alle stesse condizioni di cui al precedente punto b).
  - e) E' ammessa la presenza di residenza connessa con l'attività produttiva insediata alle seguenti condizioni:
    - l'alloggio non sia superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;
    - qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare del titolare che collabori alla conduzione dell'azienda sono consentiti due alloggi, ognuno non superiore a 150 mq. di Su.
  - f) Sugli edifici ad uso residenziale esistenti al momento della adozione del P.R.G./V. sono consentiti unicamente interventi di tipo R1, R2, R5.

## Art. 40/ter - ZONA PRODUTTIVA DIREZIONALE - COMMERCIALE DI ESPANSIONE - D6

- 1 - La zona produttiva urbana "D6" è una zona destinata ad insediamenti direzionali-commerciali di nuovo impianto.
- 2 - **Usi previsti:**  
U1 solo di pertinenza alla attività insediata  
U5, U7, U8, U10, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U21, U23
- 3 - **Interventi ammessi:**  
- Recupero: R1, R2, R8 sugli edifici esistenti purchè l'uso sia fra quelli previsti al comma 2.  
- Nuova costruzione: NC1, NC4.
- 4 - **Modalità di attuazione:**  
- Intervento edilizio diretto per gli interventi di tipo R1, R2, NC1  
- Piano particolareggiato
- 5 - **Indici e parametri:**  
Ut = 0,65 mq/mq  
H<sub>max</sub> = 8,50 mt salvo deroghe per elementi tecnologici  
= strade secondo necessità con larghezza minima di ml 12,00 comprensivo di marciapiedi  
Q<sub>max</sub> = 50%  
Standards = 5% di St per parcheggi  
10% di St per verde  
Sm = intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standards previa autorizzazione preventiva del Consiglio Comunale  
Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 15 delle presenti Norme con un minimo dal ciglio stradale di ml 10,00
- 6 - **Prescrizioni particolari:**
  - a) Le distanze dalle strade di interesse sovracomunale possono essere concordate tramite Piano Particolareggiato con gli Enti interessati (Comune, Provincia, ANAS, ecc.) e secondo i disposti degli artt. 39 e 49 delle presenti norme.
  - b) E' ammessa la costruzione di nuove residenze annesse con l'attività produttiva da insediarsi alle seguenti condizioni:  
- L'alloggio non sia superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;  
- qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare del titolare che collabori alla conduzione dell'azienda sono consentiti due alloggi, ognuno non superiore a 150 mq. di Su.
  - c) E' consentita l'edificazione mediante concessione di cui all'art. 27 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, negli insediamenti artigiani, industriali e commerciali esistenti e nelle aree inedificate di modeste dimensioni, limitrofe a tali insediamenti esistenti, per le quali siano stati preventivamente individuati gli spazi per il soddisfacimento degli standards: le aree di cui al precedente comma non potranno interessare una quota superiore al 15% della zona nella quale sono inserite. Per questi interventi si applicano gli indici di cui al comma 5° del presente articolo con l'aggiunta di Uf = 0,55 mq/mq.

## **Art. 40/BIS - ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE - DIREZIONALE DI ESPANSIONE - D5**

- 1 - La zona produttiva urbana "D5" è una zona destinata ad insediamenti industriali, artigianali, di nuovo impianto.
- 2 - **Usi previsti:**  
U1 solo di pertinenza alla attività insediata  
U10, U11, U12, U13, U14, U21, U22,
- 3 - **Interventi ammessi:**  
- Recupero: R1, R2, R8 sugli edifici esistenti purché l'uso sia fra quelli previsti al comma 2.  
- Nuova costruzione: NC1, NC4.
- 4 - **Modalità di attuazione:**  
- Intervento edilizio diretto per gli interventi di tipo R1, R2, NC1  
- Piano particolareggiato
- 5 - **Indici e parametri:**  
Ut = 0,65 mq/mq  
H<sub>max</sub> = 8,50 mt salvo deroghe per elementi tecnologici  
= strade secondo necessità con larghezza minima di ml 12,00 comprensivo di marciapiedi  
Q<sub>max</sub> = 50%  
Standards = 5% di St per parcheggi  
10% di St per verde  
Sm = intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standards previa autorizzazione preventiva del Consiglio Comunale  
Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 15 delle presenti Norme con un minimo dal ciglio stradale di ml 10,00
- 6 - **Prescrizioni particolari:**
  - a) Le distanze dalle strade di interesse sovracomunale possono essere concordate tramite Piano Particolareggiato con gli Enti interessati (Comune, Provincia, ANAS, ecc.) e secondo i disposti degli artt. 39 e 49 delle presenti norme.
  - b) E' ammessa la costruzione di nuove residenze annesse con l'attività produttiva da insediarsi alle seguenti condizioni:  
- L'alloggio non sia superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;  
- qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare del titolare che collabori alla conduzione dell'azienda sono consentiti due alloggi, ognuno non superiore a 150 mq. di Su.
  - c) E' consentita l'edificazione mediante concessione di cui all'art. 27 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, negli insediamenti artigiani, industriali e commerciali esistenti e nelle aree inedificate di modeste dimensioni, limitrofe a tali insediamenti esistenti, per le quali siano stati preventivamente individuati gli spazi per il soddisfacimento degli standards: le aree di cui al precedente comma non potranno interessare una quota superiore al 15% della zona nella quale sono inserite. Per questi interventi si applicano gli indici di cui al comma 5° del presente articolo con l'aggiunta di Uf = 0,55 mq/mq.

## Art. 39/ter

## ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO - D4

- 1 - Su tali zone è consentita l'edificazione attraverso l'intervento diretto previa l'utilizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal P.R.G. o sulla base di accertata esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, od impegno a realizzarle da parte del concessionario entro tre anni dal rilascio della concessione
- 2 - **Usi previsti:**
  - U1 solo di pertinenza all'attività insediata
  - U11, U12, U13, U14, U21, U22,
- 3 - **Interventi ammessi:**
  - Recupero: R1, R2, R8
  - R5, R6, R7 con prescrizioni particolari di cui al successivo comma 6.
  - Nuova costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4 con le prescrizioni particolari di cui al successivo comma 6.
- 4 - **Modalità di attuazione:**
  - Intervento edilizio diretto qualora l'intervento riguardi un'unica azienda.
  - Richiesta di parere preventivo su progetto preliminare
- 5 - **Indici e parametri:**
  - Uf = 0,55 mq/mq (attività produttiva e residenza)
  - H max = 8,50 mt salvo deroghe particolari per elementi tecnologici
  - Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 15 delle presenti Norme con la distanza dai confini di proprietà D1 pari alla metà delle distanze tra edifici D3.
  - Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 23 delle presenti Norme in caso di intervento edilizio diretto.
- 6 - **Prescrizioni particolari:**
  - a) L'intervento di recupero R5 è ammesso alle seguenti condizioni:
    - 1) con mantenimento dell'attività insediata al momento di adozione del P.R.G./V. è subordinato alla presentazione di un progetto di insieme riferito all'intera area di pertinenza teso alla riqualificazione della configurazione interna all'area (parcheggi privati, recinzioni, alberature, ecc.) e riordino della viabilità interna.
    - 2) con variazione dell'attività insediata al momento di adozione del P.R.G. (cambio d'uso, frazionamento, ecc.) è subordinato alla verifica dell'esistenza delle quote di parcheggio di cui all'art. 24 delle presenti Norme.
  - b) L'intervento di ampliamento R6, R7, R8 è ammesso limitatamente al 20% della Su esistente al momento di adozione del P.R.G./V. previa presentazione di richiesta di parere preventivo su progetto preliminare che espliciti le condizioni di cui al presente punto a/1.
  - c) L'intervento di sostituzione edilizia di tipo NC1 è ammesso alle stesse condizioni di cui al precedente punto a).
  - d) Gli interventi di sostituzione e ampliamento edilizio di tipo NC2, NC3, sono ammessi alle stesse condizioni di cui al precedente punto b).
  - e) E' ammessa la presenza di residenza connessa con l'attività produttiva insediata alle seguenti condizioni:
    - l'alloggio non sia superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;
    - qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare del titolare che collabori alla conduzione dell'azienda sono consentiti due alloggi, ognuno non superiore a 150 mq. di Su.
  - f) Sugli edifici ad uso residenziale esistenti al momento della adozione del P.R.G./V. sono consentiti unicamente interventi di tipo R1, R2, R5.

