

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I

FINALITA' DELLE NORME ED ELABORATI DI PIANO

Art. 1

Le presenti norme disciplinano le modalità di attuazione del Piano Regolatore Comunale nel rispetto delle leggi vigenti.

Il regolamento edilizio a cui si rinvia, disciplina le opere nonché i processi di intervento per realizzarle.

Il Piano Regolatore Generale, oltre che dalle Norme Tecniche di Attuazione, è costituito dai seguenti elaborati:

TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Tav. 1	I vincoli e le unità di paesaggio	scala 1:25000
Tav. 2	Classificazione della viabilità ed infrastrutture	scala 1:25000
Tav. 3	Individuazione delle emergenze ambientali ed architettoniche	scala 1:10000
Tav. 4	Carta delle dotazioni ambientali	scala 1:10000

VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO

Tav. 5.1	Carta delle curve di livello	scala 1:25000
Tav. 5.2	Carta geomorfologica	scala 1:25000
Tav. 5.3	Carta delle unità geomorfologiche	scala 1:25000
Tav. 5.4	Carta della profondità dell'acquifero a falda libera	scala 1:25000
Tav. 5.5	Carta della vulnerabilità naturale o intrinseca	scala 1:25000
Tav. 5.6	Carta della vulnerabilità naturale o intrinseca	scala 1:10000

ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Tav 6-1	Zonizzazione del territorio comunale	scala 1:5000
Tav 6-2	Zonizzazione del territorio comunale	scala 1:5000
Tav 6-3	Zonizzazione del territorio comunale	scala 1:5000
Tav 6-4	Zonizzazione del territorio comunale - Berra	scala 1:5000
Tav 6-6	Zonizzazione del territorio comunale	scala 1:5000
Tav 6-7	Zonizzazione del territorio comunale	scala 1:5000
Tav 6-8	Zonizzazione del territorio comunale - Cologna	scala 1:5000
Tav 6-9	Zonizzazione del territorio comunale	scala 1:5000
Tav 6-10	Zonizzazione del territorio comunale - Berra	scala 1:5000
Tav 6-11	Zonizzazione del territorio comunale - Serravalle	scala 1:5000
Tav 6-12	Zonizzazione del territorio comunale - Serravalle	scala 1:5000
Tav 6-13	Zonizzazione del territorio comunale	scala 1:5000
Tav 6-14	Zonizzazione del territorio comunale	scala 1:5000

Tav 6-15	Zonizzazione del territorio comunale	scala 1:5000
Tav 6-16	Zonizzazione del territorio comunale	scala 1:5000
Tav 6-17	Zonizzazione del territorio comunale	scala 1:5000
Tav 6-18	Zonizzazione del territorio comunale	scala 1:5000
Tav 6-19	Zonizzazione del territorio comunale	scala 1:5000
Tav 6-20	Zonizzazione del territorio comunale	scala 1:5000

PERIMETRAZIONE DELLE ZONE A

Tav 7.1	Perimetrazione delle zone A - Cologna	scala 1:1000
Tav 7.2	Perimetrazione delle zone A - Berra	scala 1:1000
Tav 7.3	Perimetrazione delle zone A - Serravalle	scala 1:1000

SCHEDE PROGETTO URBANISTICO

Tav 8.1	Scheda progetto urbanistico - Cologna
Tav 8.2	Scheda progetto urbanistico - Berra
Tav 8.3	Scheda progetto urbanistico - Berra
Tav 8.4	Scheda progetto urbanistico - Berra
Tav 8.5	Scheda progetto urbanistico - Berra
Tav 8.6	Scheda progetto urbanistico - Serravalle
Tav 8.7	Scheda progetto urbanistico - Serravalle

Tav. 9	Piano dei servizi e della riorganizzazione urbana	Relazione
Tav. 10	Confronto tra P.T.C. e P.R.C.	scala 1:10000
Tav. 11	Il Parco fluviale	scala 1:10000

Elenco allegati

allegato A	Relazione generale
allegato B	Censimento dei fabbricati in zona A2
allegato C	Censimento dei fabbricati in zona Ar
allegato D	Relazione agronomica
allegato E	Relazione geologica
allegato F	Censimento dei fabbricati in zona agricola
allegato G	Documentazione fotografica
allegato H	Relazione storica
allegato I	Norme tecniche di attuazione
allegato L	Regolamento edilizio

In caso di differenza tra le previsioni di elaborati grafici a scale diverse, valgono le indicazioni dei disegni a rapporto maggiore.

Le prescrizioni delle presenti norme prevalgono rispetto a quelle degli elaborati grafici.

CAPITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 2 - Programma di riqualificazione urbana

Nell'ambito del territorio comunale urbanizzato possono essere individuati dal Consiglio Comunale ambiti da assoggettare a riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 27 maggio 1998 n.

Art. 3 - Programmi integrati di intervento

Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale possono essere individuati programmi integrati di intervento di cui alla legge 179/92.

La formazione ed attuazione di tali programmi è disciplinata dagli artt. 20 e 21 L.R. 30/01/95 n.6.

Art. 4 - Strumenti di attuazione del P.R.G.

Gli strumenti di attuazione del P.R.G. sono:

4.1 - Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.)

Le procedure di adozione ed approvazione sono previste dall'art.21 L.R. 07/12/78 n.47 e successive modificazioni.

L'attuazione di quanto previsto da tali strumenti può essere pubblica o privata. Nel caso di attuazione privata, l'intervento sarà subordinato a convenzione o atto d'obbligo avente i contenuti di cui all'art.22 della Legge Regionale citata.

4.2 - Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

Le procedure di adozione ed approvazione sono regolate dagli artt.21 e 23 L.R. 47/78 e successive modificazioni.

L'attuazione degli interventi previsti in tali piani è regolata dall'art.35 L.22/10/71 n.865 e successive modificazioni.

4.3 - Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.)

Le procedure di adozione ed approvazione sono quelle previste dagli art.21 e 24 L.R. 47/78 e successive modificazioni.

L'attuazione degli interventi ivi previsti è regolata dall'art.27 L.865/71 e successive modificazioni.

4.4. - Piani particolareggiati di iniziativa privata (P.P.i.P.)

Le procedure di approvazione sono previste dall'art.25 L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'attuazione degli interventi ivi previsti è disciplinata da convenzione avente i contenuti previsti dall'art.22 L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

4.5 - Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (P.d.R.)

Le procedure di adozione ed approvazione sono quelle previste dall'art.28 L.05/08/78 n.457 e dall'art.26 L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

4.6 - Concessioni edilizie dirette

Tutte le opere di trasformazione urbanistica o edilizia comprese o meno in strumenti urbanistici attuativi sono soggette a concessione o autorizzazione edilizia secondo quanto disposto dal regolamento edilizio e dalle leggi vigenti in materia.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione primaria e secondaria quelle previste all'art.31 L.R. 47/78 e successive modificazioni.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria oltre che delle opere di opere di urbanizzazione secondaria necessarie al tipo di insediamento ai sensi delle presenti norme, ovvero all'impegno a realizzare tali opere contestualmente all'edificazione, ovvero alla previsione da parte del Comune di attuare le opere stesse nel successivo triennio.

Nelle zone esterne ai centri edificati si considerano opere di urbanizzazione primaria indispensabili le strade, i sistemi di distribuzione dell'acqua e i sistemi di distribuzione dell'energia elettrica, i sistemi di smaltimento dei reflui.

I servizi del Gas e del telefono non sono considerati necessari ai fini dell'edificazione fuori dal centro urbano, laddove non sia stata predisposta, da parte degli enti interessati, la rete principale di distribuzione.

Art.6 - Standard urbanistici

Gli standard urbanistici sono definiti dall'art.46 della L.R. 47/78 e successive modificazioni e comprendono, tra l'altro, le aree e le opere destinate al verde ed ai parcheggi previsti come opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ogni intervento trasformativo del territorio che comporti aumento del carico urbanistico deve prevedere le relative quote di standard da cedere, asservire o monetizzare secondo quanto previsto nei successivi articoli. La dotazione minima inderogabile di standard urbanistici è stabilita dall'art.46 L.R. 47/78 e succ. mod.

Fatta salva la quantità minima globale di superfici a standard dovuti per ogni intervento l'Amministrazione Comunale può autorizzare una diversa articolazione delle quantità di cui all'art.46 L.R. 47/78 e successive modificazioni.

Salvo che non sia diversamente disciplinato dalle presenti norme, la cessione gratuita degli standard, può essere sostituita dall'asservimento ad uso pubblico.

Quando la situazione dei luoghi lo richiede, la dotazione di spazi di parcheggio e verde può essere richiesta anche nel caso di ampliamenti o sostituzioni edilizie che comportino aumento di volume.

L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte del titolare della concessione edilizia, può essere sostituita in tutto o in parte dal pagamento del relativo contributo, ai sensi della L. 28/01/1977 n.10.

I parcheggi pubblici principali, a servizio degli insediamenti esistenti, sono indicati nelle tavole di P.R.G.. Quelli relativi a nuovi insediamenti devono essere dimensionati sulla base di quanto disposto per zone ed avere un numero di posti macchina tale da eliminare la sosta dei veicoli sulle sedi stradali, che non sono in alcun modo conteggiabili come parcheggio.

Le dimensioni di un "posto macchina" sono di mt. 5x2,50. La larghezza minima della corsia di disimpegno è di mt.6. Le dimensioni di un "posto autocarro" sono di mt. 10x2,50. I posti autocarro devono essere accoppiati in modo da consentire la sosta anche di autotreni.

Art. 7 Monetizzazioni

Il PRG localizza la dotazione degli standards di cui all'art.46 L.R. 47/78 e succ. mod. nelle zone G così come previsto dall'art.13 L.R. 47/78 e succ. mod.

La cessione degli standards pubblici, negli interventi edilizi diretti, potrà essere sostituita dalla corresponsione all'Amministrazione comunale del corrispondente valore dell'area e dell'onere previsto dalle tabelle parametriche regionali per la realizzazione delle opere necessarie.

La monetizzazione non è mai consentita all'interno di comparti soggetti a strumento urbanistico preventivo.

Ai fini dell'applicazione della presente disposizione il Comune provvederà nell'ambito del Piano dei Servizi ad individuare le aree per servizi su cui localizzare gli standards monetizzati nonché a fissare i

relativi valori che potranno essere periodicamente aggiornati.

Negli interventi edilizi diretti è sempre consentita la monetizzazione delle quote di standards destinate ad attrezzature di interesse comune.

Per le quote di parcheggio e verde è consentita la monetizzazione nei seguenti casi:

- nel caso di interventi sull'edilizia esistente nei quali la superficie di area scoperta non consenta in tutto o in parte la dotazione richiesta;
- nel caso di recupero di sottotetti a fini abitativi;
- nel caso di interventi edilizi diretti di nuova edificazione in lotti di completamento che non consentono il reperimento in tutto o in parte della dotazione richiesta ovvero che il reperimento e la realizzazione di tali standards comporti un contrasto con le caratteristiche della zona O con prevalenti altri aspetti di pubblica utilità o non presentino sufficienti requisiti di funzionalità per dimensione e/o localizzazione.

La dotazione di standard pubblico di parcheggio per le zone B prevista pari a 5 mq/ab è commisurata alla superficie utile con la dotazione equivalente di 5 mq./30mq. di Su (Superficie utile di nuova edificazione come definita dall'art.2.3 del Regolamento Edilizio Comunale) ai sensi dell'art.3 del D.M. 02/04/1963 e dell'art.16 della L.765/68.

Art.8 Parcheggi privati

In tutte le nuove costruzioni, ivi comprese le ristrutturazioni totali che aumentino il carico urbanistico devono essere previsti, in aggiunta agli spazi di parcheggio pubblico appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a un metro quadrato ogni 10 mc. di costruzione così come previsto dall'art.41 sexies legge 1150/1942 come modificato dall'art.2 legge 122/1989.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne promiscuamente; ed anche in aree che non formino parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, con atto da trasciversi a cura dei proprietari presso i Pubblici Registri Immobiliari.

Art.9 Aree di proprietà comunale

Nei casi in cui ai sensi delle presenti norme l'edificazione sia subordinata all'adozione di strumento urbanistico preventivo, qualora l'area interessata sia interamente di proprietà comunale, potrà consentirsi l'intervento edilizio diretto previo parere della Commissione edilizia e delibera consiliare, con la quale verrà approvata la sistemazione urbanistica della zona.

Art.10 Trascrizione di mappe

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sarà istituito un archivio delle mappe catastali vigenti, distinte per isolato urbanistico-edilizio.

Ogni progetto presentato per l'approvazione deve essere corredato di una copia della mappa catastale di cui al primo comma relativo all'isolato interessato dall'intervento, con l'individuazione dei confini dell'area asservita e del profilo planimetrico dell'intervento da realizzare.

All'atto del rilascio del certificato di abitabilità l'Ufficio Tecnico Comunale, in contraddittorio con la parte interessata, provvede a riportare sugli originali delle mappe di cui al primo comma, i confini ed il profilo planimetrico dell'edificio eseguito, ristrutturato o sostituito.

TITOLO II

NORME DI SICUREZZA E TUTELA DELL'AMBIENTE

CAPITOLO 1

VINCOLI

Art.11 Fasce di protezione e/o rispetto

Comprendono le parti del territorio comunale che sono destinate, ai sensi della legislazione vigente, sia alla protezione delle strade, sia al rispetto dei corsi d'acqua, dei cimiteri, delle attrezzature tecnologiche ecc.

Le fasce di protezione e di rispetto fanno parte integrante della zona omogenea in cui ricadono. In tali fasce non è consentita la costruzione di edifici o di altri manufatti, ma la loro superficie rientra nella superficie fondiaria o territoriale della zona omogenea alla quale appartengono.

Le fasce di protezione stradale possono essere utilizzate quali superfici a standard per la realizzazione in generale del verde e del parcheggio degli edifici ad esse contermini o di pertinenza delle zone a cui si sovrappongono. Le stesse fasce possono essere utilizzate per la realizzazione di stazioni di servizio e distribuzioni carburanti.

Le altre fasce di rispetto possono essere utilizzate in generale per lo standard di verde. Nei casi di cui al presente comma, le aree utilizzate come standard sono aggiuntive rispetto alle quantità minime previste dall'art.46 della L.R.47/78 e successive modifiche e non concorrono al soddisfacimento delle opere di urbanizzazione secondaria (U2).

Ove non siano previste specifiche categorie di intervento, per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti tutti gli interventi sull'edilizia esistente nonché un ampliamento una tantum per adeguamenti alle esigenze dei conduttori nella misura massima del 20% della superficie utile (Su) o del volume, a condizione che vengano rispettate le condizioni di visibilità e le distanze dalle strade previste dal Codice della Strada, o comunque che non vengano ridotte le distanze preesistenti, o che avvenga ad una distanza non inferiore a mt.10 dal piede dell'argine dei canali o dagli altri oggetti tutelati dalle fasce stesse. L'ampliamento non è consentito per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale.

Ove non diversamente prescritto nei successivi articoli o in cartografia, gli interventi edilizi non rientranti tra quelli previsti ai commi precedenti, devono rispettare le seguenti distanze dalle infrastrutture oggetto di tutela:

Cimiteri	secondo la graficizzazione indicata nelle tavole del P.R.G.
Corsi d'acqua	secondo le prescrizioni del P.T.C.P., artt.17 e 34, e in ogni caso non meno di 10 mt. dai limiti dell'alveo per quelli non disciplinati dal P.T.C.P.
Strade	D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni
Ferrovie	L. 12/11/68 n° 1202
Aeroporti	Legge 04/02/63 n° 58
Elettrodotti	D.P.C.M. 23/04/92
Pipelines	Secondo le disposizioni dell'Ente competente in rapporto alle caratteristiche della linea
Acquedotti	Secondo le disposizioni dell'Ente competente in rapporto alle caratteristiche della linea
Depuratori	Delibera Comitato dei Ministri 04/02/77
Inceneritori	D.P.R. 915/82 e Circ. Com. Int. 27/07/84
Discariche	D.P.R. 915/82 e Circ. Com. Int. 27/07/84
Carceri	Circolare Min. Int. n° 16500/2/14. 1951

CAPITOLO II

TUTELA DEL PAESAGGIO

Art.12 Unità di Paesaggio

Il P.R.G. individua sulla Tavola n.1 le Unità di Paesaggio secondo le indicazioni del P.T.C.P. (Unità di Paesaggio n.3 "Delle Messerie" ed Unità di Paesaggio n.10 "Ambiti naturali fluviali").

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 Berra le Unità di Paesaggio di rango comunale sono:

U.d.P. 1 - Del fiume Po

Tale U.d.P. è delimitata a Nord dall'Argine del fiume Po e a Sud dalla Strada Provinciale Bivio Pampano Ariano (individuata dal P.T.C.P. come Strada Storica) che collega il territorio comunale di Berra a quello di Mesola.

Questa U.d.P. è caratterizzata dal fatto che essa coincide con una "Zona di tutela naturalistica" e una "Zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" entrambi individuati dal 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 ed 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 creative 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. 2 - Delle Messerie

Tale U.d.P. è compresa tra la U.d.P. del fiume Po ed il confine Sud del territorio comunale. I terreni presenti in questa U.d.P. sono di origine Alluvionale e all'interno dell'U.d.P. si alternano aree in cui il paesaggio è monotono e piatto con aree ben dotata di essenze arboree ed arbustive e di frutteti.

In detta U.d.P. vanno prioritariamente convogliati i finanziamenti relativi al "Miglioramento dell'efficienza delle strutture agrarie" attuativo del Reg. Cee n.2328/91 ed ai Programmi zonali 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".

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 ai fabbricati pari a una volta 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.

Art.13 Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art.19 del P.T.C.P.)

Tale zona si sviluppa lungo il Canale Bianco nel tratto che va da Serravalle al confine con Ariano Ferrarese.

In questa zona sono consentiti tutti gli usi agricoli previsti dagli art.11 e 12 delle presenti norme ad eccezione degli usi AG.4, AG.5. Gli indici ed i parametri previsti sono uguali a quelli descritti succitati articoli delle presenti norme.

Gli interventi di nuova costruzione su edifici abitativi e di servizio saranno concessi esclusivamente ai soggetti di cui all'art.5 delle presenti norme; pertanto non saranno rilasciate concessioni edilizie su fabbricati esistenti a soggetti diversi anche previo pagamento degli oneri. Per tale zona vale quanto riportato all'art.19 del P.T.C.P.

Art.14 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.R.G. corrispondenti all'alveo del canale individuato.

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 previa autorizzazione del Consorzio di Bonifica competente per territorio.

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 all'art.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.15 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

dall'art.12 e 13 del Regolamento per la tutela ed incremento del verde, è obbligato ad impiantare alberi e/o arbusti attigui ai percorsi ciclabili 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. 16 Fruizione pubblica di Corridoi ecologici e Percorsi ciclabili.

Le aree destinate dal P.R.G. alla formazione di corridoi ecologici e di percorsi ciclabili sono destinate alla utilizzazione pubblica e quindi la loro acquisizione dovrebbe avvenire tramite esproprio.

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 una apposita convenzione che fissi le modalità di realizzazione, di gestione e di durata della convenzione stessa.

Art. 17 - I Maceri

La cartografia in scala 1:10.000 dell'incremento delle dotazioni ambientali indica con apposita simbologia "M" i maceri presenti su tutto il territorio comunale così classificati :

A) componente complessa del paesaggio, se contemporaneamente elemento di testimonianza storica e sede di flora e fauna notevoli, ovvero ricomprese tra le specie protette dalla legislazione internazionale, nazionale, regionale vigente in materia;

B) componente ambientale di base, nel caso sia presente unicamente una qualità riconosciuta di microhabitat locale;

C) componente storico - documentale nel caso che pur in assenza di valore ambientale il singolo macero costituisca parte di un sistema più complesso con altri maceri, con edifici tipici o con altri elementi distintivi dell'Unità di paesaggio di riferimento.

I maceri che sono classificabili in tali categorie di valore devono essere salvaguardati attraverso opere di manutenzione e/o di ripristino. Per tali maceri è vietato qualsiasi intervento atto a determinare il loro tombamento.

Le alberature e le siepi attigue ai maceri vanno salvaguardate ed in caso di morte sostituite.

In caso di interventi di ripristino o di creazione di nuovi maceri, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- al fine di aumentare la diversità delle fasce di vegetazione che si estendono dalle rive fino ad una profondità massima di 2 metri occorre che le sponde siano dolcemente digradanti con una pendenza al di sotto di 10°;
- la profondità massima dovrà essere pari a 1.5 - 2 metri al fine di consentire lo sviluppo della vegetazione ad ogni profondità;
- occorre verificare che la permeabilità del terreno sia scarsa o nulla al fine di consentire il ristagno idrico, che vi sia la possibilità di immissione dell'acqua, possibilmente per caduta, da corpi idrici situati nelle vicinanze (canali) e che vi sia la possibilità di scaricare l'acqua nella rete idrica già esistente.

I maceri che non sono classificabili nelle categorie di valore suddette, possono essere ripristinati o tombati previa autorizzazione al tombamento da parte del Comune ed acquisizione dei nulla osta da parte del Servizio Provinciale Difesa del Suolo della Regione Emilia Romagna, per quanto riguarda il regime delle acque sotterranee, e dell'Amministrazione Provinciale per quanto riguarda gli aspetti florofaunistici ed ambientali.

Il tombamento potrà avvenire esclusivamente con l'impiego di terreno agricolo e previa rimozione di rifiuti o materiali diversi dal terreno agricolo eventualmente accumulati nel macero.

Art. 18 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.R.G.

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.

Le alberature, i filari e le siepi ed i giardini tradizionali esistenti in prossimità degli edifici oggetto del presente articolo, devono essere curati e conservati. Le norme relative alla loro tutela sono quelle previste nel Regolamento per la tutela ed incremento del verde

Art. 19 - Aree di riequilibrio ecologico (ARE)

Sono da considerarsi aree di riequilibrio ecologico le aree naturali od in corso di naturalizzazione, di limitata estensione, inserite in ambiti territoriali caratterizzati da intense attività antropiche che, per la funzione di ambienti di vita e rifugio per specie vegetali ed animali, sono organizzate in modo da garantire la conservazione, il restauro, la ricostituzione.

La cartografia in scala 1:10.000 relativa all'incremento delle dotazioni ambientali indica con apposita simbologia "ARE" le aree di riequilibrio ecologico individuate sul territorio comunale alla data di adozione del P.R.G.

La gestione delle ARE dovrà essere affidata ad enti locali competenti per territorio e loro consorzi, istituti universitari, associazioni naturalistiche, enti culturali e di ricerca.

Le ARE presenti in aree di proprietà privata potranno essere gestite dal medesimo proprietario tramite apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

I visitatori delle ARE dovranno richiedere preventiva autorizzazione all'Ente gestore per poter accedere all'interno dell'area.

Sono da considerare incompatibili le attività e le utilizzazioni che comportano modifiche sostanziali dell'assetto morfologico del territorio o che riducono la qualità ecologica dei luoghi ed in particolare:

- le nuove attività estrattive, lo smaltimento e l'abbandono di rifiuti;
- lo scarico di inquinanti nelle acque ed i prelievi d'acqua, ad eccezione degli interventi finalizzati al mantenimento e ripristino delle condizioni ambientali favorevoli alla flora e alla fauna;
- lo spandimento di liquami, concimi chimici, erbicidi, ad eccezione dei prodotti ammessi dalla normativa sulle tecniche di coltivazione biologica;
- l'asportazione di lettiera e terriccio;
- il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora spontanea ed il danneggiamento, prelievo e disturbo della fauna;
- l'immissione volontaria di specie vegetali e animali estranee ai luoghi, ad eccezione, qualora vi siano i presupposti, di progetti di incremento di specie minacciate di estinzione;
- l'uso di mezzi motorizzati, salvo che per motivi di soccorso o per interventi di manutenzione.

- l'accensione di fuochi e la produzione di suoni e rumori molesti.

Per quanto riguarda l'attività edificatoria potranno essere consentiti interventi di recupero dell'esistente nonché la realizzazione di strutture leggere quali capanni per l'osservazione della fauna, tettoie e punti di ristoro aventi superficie utile massima pari a 300 mq, comprensivo dell'esistente, ed altezza non superiore ai 3,50 ml.

Per il trattamento dei reflui prodotti dai punti di ristoro si consiglia l'uso di impianti di fitodepurazione a letto assorbente (AG.13).

Per tale aree vale quanto riportato nella Deliberazione della Giunta Regionale dell'11/11/97 n° 2019.

Art. 20 Zone di sosta attrezzate (R)

Sono da considerarsi zone di sosta attrezzate le zone rurali idonee ad ospitare attività didattico-ricreative, di pesca sportiva, agrituristiche e di turismo rurale.

La cartografia in scala 1:10.000 relativa all'incremento delle dotazioni ambientali indica con apposita simbologia "R" le zone di sosta attrezzate individuate sul territorio comunale alla data di adozione del P.R.G.

Per tale zone vale quanto riportato agli art. 12 (usi AG.7, AG.8, AG.11).

Nei centri di pesca sportiva, per quanto riguarda l'attività edificatoria, potranno essere consentiti interventi di recupero dell'esistente nonché la realizzazione di strutture leggere quali gazebo e tettoie adibiti a punti di ristoro aventi superficie utile massima pari a 300 mq, comprensivo dell'esistente, ed altezza non superiore ai 3,50 ml.

Per il trattamento dei reflui prodotti dai punti di ristoro si consiglia l'uso di impianti di fitodepurazione a letto assorbente (AG.13).

Art. 21 Zona di tutela naturalistica (N)

Tale area è idonea alla formazione di ambienti di carattere naturalistico atti a garantire la sopravvivenza alla flora e alla fauna spontanea. Nella "Carta della dotazione ambientale" (scala 1:10.000) è indicata con la sigla N.

In tale zona sono vietati:

- interventi di bonifica, scavi e movimenti di terra fatte salve le opere di sistemazione e difesa idraulica e di miglioramento del deflusso delle acque nonché le opere indispensabili alla prosecuzione dell'esercizio delle attività di acquacoltura e della pesca, purchè realizzate con criteri di ingegneria naturalistica e con soluzioni tecniche che prevedano l'impiego di materiali compatibili con l'ambiente circostante;
- il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione di flora spontanea;
- l'alterazione della giacitura dei canali.

Nella stessa zona sono consentite:

- la manutenzione dei canali principali e delle opere di mantenimento delle condizioni trofiche;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e degli impianti esistenti e destinati alla conduzione dei bacini d'acqua;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti;
- la realizzazione di nuovi impianti tecnici finalizzati alla conduzione idraulica del bacino quali chiaviche, sifoni di derivazione, pompe idrovore;
- le attività di agriturismo e di turismo rurale

Per tale area vale quanto riportato all'art. 25 del P.T.C.P.

Art.22 Tutela del verde

Il verde, nella sua accezione come di complesso di essenze vegetali ed arboree, costituisce parte integrante del paesaggio e dell'ambiente, e come tale è meritevole di tutela e conservazione.

In tutti gli insediamenti urbani e produttivi, ed in modo speciale nelle aree residenziali e di uso pubblico, devono essere curate particolarmente le alberature ed il verde; i progetti dovranno essere studiati in

maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicati. In progetto dovranno essere indicate le posizioni degli alberi o degli arbusti, sia esistenti che nuovi.

A tal fine si fa riferimento alla schedatura presentata in allegato al P.R.G. che presuppone la tutela degli esemplari arborei schedati e, in caso di loro estinzione, la sostituzione, previa autorizzazione, con uguali o opportune essenze sentito il parere dell'ufficio Naturistico dell'Amministrazione Provinciale di Ferrara.

Art. 23 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 AREE DI RIEQUILIBRIO ECOLOGICO -

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 riequilibrio ecologico 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.

- 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.

- VERDE NELLE AREE SCOLASTICHE -

In tal caso il verde assume funzione didattica per cui va realizzato seguendo lo schema del paesaggio autoctono.

- 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 autoctone 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.

CAPITOLO III

TUTELA DELLA VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO

Art.24 Prescrizioni generali

Il territorio comunale è stato ripartito nelle unità di diversa vulnerabilità idrogeologica di cui alla Tav. del P.R.G. ed a seguito definite:

VA: unità geomorfologica di alto topografico;

VA1: alta vulnerabilità;

VA2: media vulnerabilità;

VA3: bassa vulnerabilità;

VB1: unità geomorfologica di basso topografico;

zone di abbandono e divagazione caotica degli alvei

VB1/1: bassa vulnerabilità;

VB1/2: bassissima vulnerabilità;

VB2: unità geomorfologica di basso topografico;

bacini di sedimentazione lacustre e palustre

VB2/1: medio-alta vulnerabilità;

All'interno di tali unità, in relazione alle funzioni e alle attività che su di essi si insediano e/o si esercitano, deve essere rispettato quanto di seguito prescritto:

Art.25 Prescrizioni per l'uso del suolo nei processi di urbanizzazione e nuova edificazione

VA) unità di alto topografico e argine naturale:

per l'uso del suolo nei processi di urbanizzazione e/o edificazione, non ci sono accorgimenti particolari se non quelli previsti dalle leggi vigenti (D.M. LL.PP. 11/03/1998)

VB1) unità geomorfologica di basso topografico:

per l'uso del suolo nei processi di urbanizzazione e/o edificazione, siano previsti gli accorgimenti delle leggi vigenti (D.M. LL.PP. 11/03/1998) ed in relazione alla portanza del terreno particolare attenzione dovrà essere rivolta all'indagine geotecnica ed alle caratteristiche idrogeologiche per i suoli ad uso edificatorio.

VB2) unità geomorfologica di basso topografico:

è sconsigliato l'uso del suolo nei processi di urbanizzazione e/o edificazione in quanto le opere di antropizzazione risulterebbero estremamente onerose per gli alti costi di bonifica. Per eventuali costruzioni siano previsti gli accorgimenti delle leggi vigenti (D.M. LL.PP. 11/03/1998) ed in relazione alla portanza del terreno particolare attenzione dovrà essere rivolta all'indagine geotecnica ed alle caratteristiche idrauliche per i suoli ad uso edificatorio.

Art.26 Prescrizioni particolari per l'uso del suolo nei processi di urbanizzazione e nuova edificazione

In relazione all'edificazione dei manufatti edilizi, per una fascia di 150 ml. Dal limite ungueale dell'argine maestro è vietata la costruzione di infrastrutture interrato interagenti con la falda.

Per il restante territorio comunale deve essere evitata, nei limiti del possibile, la formazione di scantinati o seminterrati al di sotto del livello di falda; la loro eventuale richiesta di realizzazione deve essere accompagnata da una relazione idrogeologica che determini la massima escursione annuale della falda.

In ogni caso, i manufatti in sottosuolo, devono avere caratteristiche dimensionali tali per cui la loro realizzazione non possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico del territorio.

Art.27 Trasformazioni e attività connesse all'allevamento zootecnico

1) allevamenti zootecnici intensivi

a) unità VA e VB2

È ammessa la realizzazione di allevamenti bovini a stabulazione tradizionale, previa adeguata tutela idrogeologica delle acque sotterranee. Sono vietati gli allevamenti suinicoli di nuovo impianto.

b) unità VB1

È ammessa la realizzazione sulla base di valutazioni che devono essere fatte caso per caso, sulle scelte costruttive e sulle particolari situazioni geolitologiche.

Gli eventuali allevamenti suinicoli sono ammessi esclusivamente nelle unità VB1, purché venga preventivamente valutata la particolare idoneità geolitologica ed idrogeologica.

2) vasche o lagoni di accumulo in terra battuta e pozzi neri a tenuta per liquami zootecnici

a) unità VA, VB1, VB2

sono ammessi nel rispetto di quanto prescritto dalla Legge Regionale n. 25 del 09/04/1990 e delibera della Giunta Regionale n. 3003 del 01/08/1995

2) stabulazione di capi animali su aree esterne

a) unità VA

è ammessa, devono essere previste adeguate canalizzazioni agli stoccaggi ed assenze di ristagni; condizioni idrogeologiche favorevoli

b) unità VB1, VB2

è ammessa la realizzazione, purché, sulla base di valutazioni che devono essere fatte caso per caso, le acque superficiali e sotterranee vengano garantite, attraverso adeguate opere di tutela, da potenziali fattori inquinanti.

Art.28 Attività agrosilvocolturali

1) spandimenti di liquami zootecnici

a) unità VA, VB1, VB2

sono ammessi nel rispetto di quanto definito dalla Legge Regionale n. 50/1995 e dalla Circolare di applicazione n. 2645 del 19/04/1996 e della delibera del Consiglio Regionale n. 2409/95.

2) concimazione tradizionale chimica

a) unità VA,

è ammessa, salvo possibili restrizioni in esito ad accertamento di bassa solubilità dei prodotti impiegati

b) unità VB1, VB2

è ammessa

3) concimazione tradizionale con letame

a) unità VA, VB1, VB2

è ammessa

4) irrigazione con acque superficiali

a) unità VA

è ammessa, purché non vengano riscontrati scadenti parametri qualitativi delle acque impiegate con riferimento alla utilizzazione delle tecniche a scorrimento e a sommersione.

a) unità VB1, VB2

è ammessa.

5) irrigazione con l'utilizzazione di acque sotterranee

a) unità VA, VB1, VB2

è ammessa nel rispetto di quanto prescritto dal T.U. 1775/33

Art.29 Attività comportanti acque di lavorazione potenzialmente pericolose per la falda

a) unità VA

non sono ammesse

b) unità VB1, VB2

non sono ammesse salvo il totale abbattimento di rischi di contaminazione per lesioni o rotture dei manufatti di accumulo, trattamento e collettamento.

Art.30 Attività comportanti detenzioni e stoccaggio di materie prime pericolose e/o nocive, la produzione di rifiuti pericolosi o tossici e nocivi

unità VA, VB1,VB2

non sono ammesse

Art.31 Attività comportanti ricaduta di polveri

a) unità VA

sono ammesse solo qualora sia garantito l'accoglimento dei dilavamenti nel sistema di collettamento delle acque reflue e sia altresì garantita la totale esclusione di rotture dei manufatti del ricettore finale.

b) unità VB1,VB2

sono ammesse solo qualora sia garantito il totale abbattimento dei rischi di contaminazione per infiltrazione della superficie topografica dai dilavamenti.

Art.32 Attività di deposito e stoccaggio di materiali pulvirulenti potenzialmente nocivi e stoccaggio di materie deperibili da assoggettare a trattamenti con sostanze pericolose

unità VA, VB1,VB2

non sono ammesse

Art.33 Magazzini frigoriferi con impiego di acqua di falda come fluido di scambio termico

unità VA, VB1,VB2

vigono le disposizioni previste dal T.U. n. 1775/33

Art.34 Bacini idrici

a) unità VA

sono ammessi subordinatamente all'accertamento delle condizioni di protezione dell'acquifero

b) unità VB1,VB2

sono ammessi

Art.35 Fosse biologiche

unità VA, VB1,VB2

non sono ammesse

Art.36 Dispensori o eventuali dispositivi di subirrigazione

unità VA, VB1,VB2

sono ammessi nel rispetto di quanto prescritto nei criteri emanati dal ministero LL.PP. in data 04/02/1997 punto 5 vista la Legge n. 319/1976

Art.37 Canali di scolo a cielo aperto non impermeabilizzati

unità VA, VB1,VB2

è ammessa la realizzazione purché, sulla base di valutazioni fatte caso per caso sulle caratteristiche delle acque, non sussista il rischio di contaminazione per dispersione.

Art.38 Canalizzazioni irrigue

unità VA, VB1,VB2

è ammessa la realizzazione subordinatamente alla eliminazione del rischio di possibile contaminazione per infiltrazioni dal fondo e/o in presenza di preventive garanzie sulla qualità delle acque.

Art.39 Attività estrattive

L'apertura di nuove cave è disciplinata dalla Legge Regionale n. 17/1991 e successive modificazioni e

integrazioni.

In assenza di piano comunale delle attività estrattive non è consentita l'apertura di nuove cave.

Art.40 Pozzi

Ogni prelievo dalle falde idriche, mediante apertura di pozzi per uso agricolo e/o industriale è regolato dalle norme del T.U. n. 1775/33 inerente alle acque e agli impianti elettrici.

Lo sfruttamento delle acque sotterranee, previa autorizzazione ad eseguirne la ricerca, è soggetto a domanda di concessione trentennale con iscrizione nell'elenco delle acque pubbliche.

Ai sensi della Legge 464/1984, se la perforazione supera i ml. 30 di profondità, deve essere data comunicazione al Servizio Geologico Italiano a cui entro trenta giorni dall'ultimazione degli studi deve essere inoltrata una dettagliata relazione.

Art.41 Disciplina degli scarichi

Gli scarichi di qualunque, tipo essi siano, sono regolati dalla Legge 319/76 e dalla Legge Regionale 13/1984 e successive modificazioni ed integrazioni.

Lo smaltimento sul suolo dei liquami zootecnici è regolato dalla Legge Regionale n. 50/1995 e dalla Circolare Regionale n. 2645 del 19/04/1996.

Art.42 Discariche e interramenti

Ai sensi della Legge Regionale n. 6/86 e n. 29/88 le autorizzazioni per progetto di smaltimento di rifiuti urbani e speciali sono di competenza dell'Amministrazione Provinciale.

La localizzazione dell'area di discarica deve essere compatibile con quanto disposto dal Piano Infraregionale per lo smaltimento dei rifiuti urbani e speciali, di cui alla delibera del Consiglio Provinciale di Ferrara prot. n. 9137 del 10/07/1991.

Art.43 Prescrizioni particolari

L'indicazione cartografica nelle tavole di P.R.G. in scala 1:10000 che specifica l'appartenenza dei terreni alle unità di vulnerabilità idrogeologica è indicativa della natura litologica ed idrogeologica del terreno e la linea di demarcazione deve essere interpretata come una zona di profondità non inferiore a 200 ml, da indagare in modo più dettagliato a cura del richiedente l'autorizzazione allo spandimento; tale indagine consente la possibilità di precisare una diversa appartenenza del terreno rispetto alla classe indicata in cartografia dalla linea ideogrammatica.

Le quantità e le modalità dello spandimento sono regolate da quanto prescritto dalla Legge Regionale n. 50/1995 e dalla Circolare di applicazione.

TITOLO III

ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO

CAPITOLO I

CRITERI GENERALI

Art.44

Il Piano Regolatore Generale suddivide il territorio comunale in Zone, secondo la seguente classificazione:

Zone "A": "Aree ed edifici di antico impianto": comprendono le sottozone A1, A2a, A2b, A3, AR

Zone "B": "Aree edificate urbane": comprendono le sottozone B1, B2

Zone "C": "Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali": comprendono le sottozone C1, C2, C3

Zone "D": "Funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica" comprendono le sottozone D1, D2, D3

Zone "E": "Aree agricole": comprendono le sottozone E1, E2

Zone "F": "Attrezzature e servizi territoriali"

Zone "G": "Attrezzature pubbliche di quartiere e frazione"

Le zone omogenee A, B e C hanno carattere prevalentemente residenziale. In esse, oltre alla residenza, sono ammesse tutte le attività con essa compatibili, quali negozi, pubblici esercizi, uffici alberghi, luoghi di spettacolo e ritrovo, attività artigianali e di servizio e così via.

Le attività produttive in zona residenziale possono essere mantenute, ristrutturare, ampliate, nel rispetto delle speciali norme di zona, purchè non nocive e non moleste e comunque non incompatibili col carattere residenziale della zona stessa.

Non sono ammesse costruzioni temporanee ad uso di abitazioni, se non nelle zone residenziali e previa concessione edilizia.

CAPITOLO II

INDIVIDUAZIONE ZONE E SOTTOZONE

ZONE OMOGENEE A

Art.45 Aree ed edifici di antico impianto

Le tavole di progetto evidenziano le aree e gli edifici di antico impianto, urbani e del forese, soggetti alle discipline dettate per la zona A, e comprendenti parti edificate che rivestono carattere di valore storico, architettonico e ambientale.

Con apposita campitura sono indicate le aree e gli edifici da assogettarsi a previa disciplina particolareggiata del P.R.G. In questo caso il piano particolareggiato dovrà articolarsi in unità minime di intervento, individuate graficamente.

Ogni unità minima di intervento è soggetta ad un progetto unitario, a cui farà riferimento una unica concessione, pur realizzabile in fasi distinte.

Per ogni unità di intervento verrà indicata la destinazione d'uso compatibile.

Per gli interventi che vadano oltre la manutenzione straordinaria parziale, il rilascio dell'autorizzazione relativa, o della concessione edilizia, è subordinato ad una indagine che accerti quali siano gli elementi da conservare, definisca le superfetazioni e peretta l'individuazione delle operazioni più pertinenti da consentire nell'immobile considerato.

Per superfetazione si intende ogni costruzione che non rivesta nessun interesse per la lettura filologica dell'immobile e la definizione delle sue caratteristiche tipologiche, ossia che non faccia parte integrante dell'organismo originario, né delle sue organiche espansioni: si intendono ugualmente superfetazioni quelle costruzioni che hanno carattere di precarietà e non fanno parte integrante dell'organismo edilizio esistente.

Le superfetazioni che risulteranno incompatibili con le caratteristiche dell'immobile, o in contrasto con l'ambiente, ovvero non si caratterizzino come realizzazioni di qualificato interesse architettonico, dovranno essere demolite nell'ambito dell'intervento edilizio, recuperando a spazio libero l'area precedentemente occupata.

Tutti gli spazi interni ed esterni attualmente ineditati dovranno essere rigorosamente rispettati.

In sede di attuazione di piano dovranno essere ripristinati o riorganizzati anche gli spazi interni che sono stati alterati ed occupati da aggiunte edilizie e superfetazioni.

Art.46 Interventi in zona A

I locali in zona A sono considerati abitabili anche se aventi altezza media inferiore a m.2,70, con il limite minimo di metri 2,40 purchè dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione.

Nei soli casi di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia, sarà consentita la suddivisione di grandi ambienti, con l'uso di elementi leggeri per pareti divisorie, installate comunque in modo da salvaguardare decorazioni architettoniche o pittoriche unitarie.

Ove compatibile con le caratteristiche dell'edificio potrà essere consentita l'installazione di impianti igienici e cucine, anche in blocchi unificati, dotati di impianti di condizionamento d'aria o ventilazione forzata.

Quando nei posti di cottura e bagni ciechi non vi è impianto di aria condizionata, la ventilazione dovrà essere garantita da impianto di aspirazione forzata mediante idoneo condotto verticale con estrazione di aria continuativa mediante elettro aspiratore.

Non potranno essere installati apparecchi a fiamma libera nei vani privi di finestra, che si aprono direttamente all'esterno dell'edificio.

Per tutti gli edifici soggetti a conservazione facenti parte della zona "A" è prescritta la conservazione delle tradizionali coperture a tetto con coppi alla romana o con altri materiali tradizionali, con

l'esclusione dell'uso di tegole alla marsigliese o di altri manti di copertura, o delle coperture a terrazzo. La realizzazione di autorimesse private, centrali termiche e così via dovrà avvenire in locali esistenti e senza pregiudicare le caratteristiche morfologiche dei fabbricati.

Gli interventi relativi alle soffitte, o per la realizzazione di ascensori o montacarichi o altri impianti tecnologici potrà avvenire purchè non compromettano la tipologia dell'edificio, le sue strutture portanti ed il profilo altimetrico delle coperture.

Tali interventi non potranno inoltre comportare alterazioni della copertura originale, della tipologia distributiva e dei solai.

Sono ammesse piccole aperture e prese di luce e aria che non alterino i profili altimetrici.

Art.47 Disciplina delle sottozone A

La cartografia di Piano individua con apposita campitura le seguenti categorie di intervento:

A1 = Restauro Scientifico;

A2a = Restauro conservativo e risanamento di Tipo A;

A2b = Restauro conservativo e risanamento di Tipo B;

A3 = Ristrutturazione edilizia;

AR = Edifici ed aggregati edilizi rurali di valore architettonico ed ambientale.

I colori da usarsi nella tinteggiatura esterna devono essere scelti tra quelli indicati dagli uffici comunali competenti.

Gli interventi di categoria A1 A2a, A2b e A3 sono disciplinati dalle corrispondenti categorie di intervento definite nel regolamento edilizio.

Per la categoria di intervento A2a l'eventuale sostituzione di elementi architettonici irrecuperabili deve avvenire con lo stesso materiale e le stesse tecnologie usate nella tradizione locale, con divieto di ogni contraffazione con surrogati derivanti da nuove tecnologie e materiali.

La zona AR comprende gli insediamenti di interesse architettonico, ambientale e testimoniale esistenti nel territorio agricolo, descritti e censiti negli allegati A del P.R.G., il cui recupero e la cui salvaguardia assumono rilevanza ai fini di tutela dei caratteri e del paesaggio agrario.

Negli annessi rustici, elementi architettonici, quali colonne e pilastri, lesene, posti sui muri d'ambito e nei portici, costituiscono sempre oggetto di salvaguardia e recupero, quali che siano le categorie di intervento previste.

I porticati esistenti possono essere occlusi soltanto ricorrendo a tecnologie e ad elementi che ne consentano la piena intelligibilità e possano essere rimossi senza costituire pregiudizio all'assetto statico e formale.

ZONE OMOGENEE B - Aree edificate urbane

Art.48 Definizione

Le zone totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare comprendono:

Zone B1 = Zone edificate nei centri abitati di Berra, Cologna, Serravalle.

Zone B2 = Centri edificati sparsi.

In queste sottozone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) Residenza;
- b) Servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) Sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
- d) Istituzioni pubbliche statali rappresentative;
- e) Ristoranti, bar, locali di divertimento;
- f) Artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- g) Commercio al dettaglio;
- h) Teatri e cinematografi;
- i) Uffici pubblici e privati, studi professionali;
- l) Alberghi e pensioni;
- m) Garages di uso pubblico;
- n) Attività di commercio all'ingrosso già insediate alla data di adozione del P.R.G., compreso l'ampliamento fino a concorrenza degli indici per la realizzazione dei relativi uffici, servizi igienici e tecnologici, autorimesse per magazzini di prodotti ortofrutticoli o di manufatti per l'edilizia; in caso di ampliamenti debbono essere riservati spazi per parcheggi privati nella misura fissata dall' art. 8 della presente N.T.A., oltre alle aree per standards di cui all' art. 6.
- o) Attività di commercio all'ingrosso di nuovo insediamento, con un limite massimo di superficie utile lorda di mq. 300, con esclusione delle attività soggette alla disciplina di prevenzione incendi e di quelle nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza; in ogni caso dovranno essere riservati gli spazi per parcheggi privati e standards di cui al punto precedente. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Sull'edilizia esistente sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Ristrutturazione edilizia;
- c) Ristrutturazione urbanistica, comprensiva di ampliamenti, sovrelevazioni e demolizioni con ricostruzione nei limiti ammessi dalle prescrizioni delle singole sottozone;
- d) Nuova edificazione dei lotti liberi, escluse le destinazioni di cui al precedente comma II° comma lettera f) nei limiti ammessi dalle prescrizioni delle singole sottozone;

Nei casi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione è obbligatoria la dotazione minima di autorimesse o parcheggi previste dall'art. 2 della L. n. 122 del 24.03.1989.

In tutte le sottozone B per i fabbricati preesistenti alla data di adozione del P.R.G. /V. è consentito, mediante intervento diretto anche oltre l'indice prescritto, l'adeguamento alle altezze utili nette interne definite dai regolamenti ed un incremento una tantum pari al 20% del volume esistente per le unità aventi destinazione d'uso definita dal II° comma del presente articolo; precisando che costituiscono parte integrante dell'unità tutti i vani destinati a servizi ivi compresi i garages privati connessi o disgiunti dalla stessa, a condizione che l'indice complessivo non superi i 3 mc./mq.

È altresì consentito, negli edifici che complessivamente eccedono di 3 mc./mq., un incremento una tantum oltre l'indice prescritto, pari a 50 mc. una tantum esclusivamente per adeguamento e/o dotazioni igieniche dei fabbricati, la costruzione di garages privati e/o di servizi tecnologici.

Quando le unità costituenti un edificio rientrano già nelle altezze prescritte dai regolamenti, il loro

eventuale adeguamento in gronda al fabbricato più alto, non deve costituire superficie utile lorda con vani di altezza media inferiore a ml. 2.40, e comunque subordinato alla presentazione di un progetto unitario per l'edificio considerato che ne definisca l'uniformità tipologica e il profilo estetico.

Qualora non si addivenga ad un progetto unitario sarà la C.E. a dettare le modalità costruttive sotto il profilo estetico per ogni unità considerata.

Gli adeguamenti in gronda, conseguenti all'aumento di superficie utile lorda e di volume, finalizzati alla realizzazione di uno o più piani abitabili sono ammissibili nel rispetto degli indici prescritti con un massimo di 3 mc./mq.

L'incremento una tantum è ammissibile nei termini e nei modi definiti dai commi precedenti a condizione che non risulti incompatibile sotto il profilo estetico, funzionale con la tipologia degli edifici contermini o con spazi liberi esistenti.

È ammessa la costruzione in confine dai fabbricati destinati a servizi igienici, garages, lavanderie, proservizi in genere, aventi altezza massima utile di mt. 2.60, con pendenza delle coperture tali da salvaguardare comunque lo scolo delle acque meteoriche nei confronti del confinante, e purchè conformi alle prescrizioni di Zona.

Art.49 Sottozone B1 - Zone edificate nei centri abitati di Berra, Cologna, Serravalle

Zone parzialmente edificate nei centri abitati di Berra, Cologna, Serravalle.

In queste zone sono consentiti tutti gli interventi previsti nell'articolo precedente.

La nuova edificazione avviene attraverso intervento edilizio diretto con i seguenti indici:

Indice fondiario 1,8 mc/mq

H max mt.10

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento dei fabbricati preesistenti alla data di adozione del PRG potrà avvenire con I.F. di 2,0 Mc/Mq. Sono ammesse quote di superficie seminterrate, previo specifico parere della Commissione Edilizia, che verranno comunque conteggiate come superficie utile e volume.

Dal calcolo dei volumi sono esclusi i portici, i loggiati, le gallerie coperte di pubblico accesso, i vani scale e ascensore, i sottotetti non abitabili con H media inferiore a mt. 2,40.

L'altezza degli edifici non dovrà superare i mt. 10,00.

E' in ogni caso ammessa la costruzione in aderenza a pareti cieche adiacenti a confine anche per altezze superiori a quelle esistenti, ma nell'ambito dell'altezza massima permessa, limitatamente all'estensione orizzontale delle stesse, sono altresì ammesse costruzioni a confine sulla base di un progetto unitario presentato da ambedue i confinanti.

Le ristrutturazioni (edilizia ed urbanistica) e agli ampliamenti (entro gli indici consentiti) di edifici esistenti devono rispettare gli indici stabiliti per i lotti liberi.

Ai sensi dell'art.6.6 del R.E. è possibile andare in deroga solo per le sopraelevazioni.

E' facoltà del Consiglio Comunale ammettere altezze fino a ml. 15 nell'ambito di piani planivolumetrici convenzionati, estesi a più unità di intervento.

Art.50 Sottozone B2 - Centri edificati sparsi

In tali sottozone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, adeguamento altezze abitabili, ampliamenti degli edifici esistenti come regolati dal precedente articolo.

ZONE OMOGENEE C - Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali

Art.51 Definizione

Sono le zone a prevalente destinazione residenziale di nuovo insediamento. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

-) Residenza
-) Servizi sociali di proprietà pubblica;
-) Commercio al dettaglio
-) Ristoranti, bar, locali di divertimento
-) Artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza
-) Teatri e cinematografi
-) Uffici pubblici e privati, studi professionali
-) Alberghi e pensioni

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso strumento urbanistico preventivo salvo quanto previsto dalle prescrizioni delle singole sottozone.

Art.52 Sottozone C1: Aree di espansione residenziale nei centri abitati di Berra, Cologna e Serravalle

In tali sottozone l'edificazione è subordinata alla preventiva redazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata o di un piano per l'edilizia economica e popolare, nel rispetto delle seguenti prescrizioni e da quanto definito dalle schede progetto:

-) $IT = 0,75 \text{ mc/mq}$
-) $H_{\text{max}} = 9 \text{ m.}$
-) La distanza degli edifici dai confini laterali e posteriori dovrà essere non inferiore alla metà dell'altezza degli edifici prospicienti i confini stessi, con minimo di mt.5
-) La distanza tra edifici dovrà essere non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque con il minimo di m.10 fra pareti antistanti, anche se non finestrate
-) Le distanze minime tra edifici fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve le prescrizioni più restrittive, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00
 - ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7 e ml. 15
 - ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml.15

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

Sono ammesse distanze inferiori e altezze superiori a quelle indicate nei paragrafi 2) 3) 4) di questo articolo, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

Nell'ambito dell'intervento urbanistico unitario di cui al I° comma del presente articolo deve essere assicurata una dotazione minima e inderogabile di aree per servizi pubblici di complesso insediativo pari a mq.15 per ogni abitante da insediare, suddivisi secondo quanto previsto dall'art.46 6° comma della legge regionale 07/12/1978 n.47 e successive modificazioni.

-) Le norme di piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata dovranno stabilire la previsione obbligatoria di spazi scoperti permeabili sui lotti in misura minima del 30%.

Art.53 Sottozone C2: Aree di espansione residenziale da attuarsi con intervento edilizio diretto

In tali aree è consentita l'edificazione mediante intervento edilizio diretto.

La nuova edificazione dei lotti liberi così come l'ampliamento, la sopraelevazione e sostituzione degli edifici esistenti, dovrà adeguarsi ai seguenti indici:

H max: 9 m.

I.F. 1,8 mc/mq

Dovrà essere rispettata una distanza di almeno m.5,00 dai confini ed un arretramento dal limite di proprietà pari a m.10, di cui m.5 dovranno essere destinati ad uso pubblico per realizzarvi, a cura e spese dei titolari delle concessioni edilizie, parcheggi pubblici nelle misure previste dall'art.6 delle presenti norme.

Sono ammesse, nell'ambito degli indici di cui al secondo comma, costruzioni in aderenza corrispondenti alle tipologie di case binate o case a schiera.

Art.54 Sottozone C3: Aree in corso di edificazione tramite piano particolareggiato di iniziativa privata

In tali aree sono fatti salvi i piani particolareggiati di iniziativa privata approvati, nel rispetto delle convenzioni stipulate.

ZONE OMOGENEE D - Funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica.

Art.55 Definizione

Le zone omogenee D sono parti del territorio concepite come zone produttive al cui interno possono operare attività di vario tipo:

Le destinazioni previste sono:

- Industriale;
- Artigianale;
- Commerciale all'ingrosso e al dettaglio;
- Direzionale;
- Turistica;
- Trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- Funzioni assicurative e finanziarie;
- Funzioni di servizio, culturali, ricreative, sportive, esercizi pubblici e studi professionali;
- Magazzini merci;
- Autorimesse pubbliche e private;

Interventi e modalità ammesse in tali zone.

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

Non sono ammesse, in tali zone, le attività classificate nocive dalle Leggi vigenti.

L'ammissibilità delle singole attività produttive nell'ambito di ciascuna sottozona, autorizzata con deliberazione della Giunta Municipale, è subordinata al nullaosta preventivo del Servizio di Igiene Pubblica in merito alle attività produttive compatibili con la residenza; alla valutazione, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e dalla Commissione Edilizia, delle caratteristiche di ciascuna attività produttiva.

Interventi diretti ammessi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Nuova costruzione;
- Ristrutturazione edilizia;
- Demolizione e nuova costruzione del rispetto dei parametri di zona;

Salvo nei casi di singoli insediamenti isolati all'interno delle zone omogenee E debbono essere previsti, opportunamente accorpati, locali destinati a servizi collettivi (sedi sindacali ed associative, uffici amministrativi, ambulatori, ecc.).

Debbono inoltre essere previsti, per ciascun gruppo di aziende insediate in uno stesso piano particolareggiato o località, aree destinate a servizi pubblici o da destinare a tale uso attraverso gli strumenti di attuazione del P.R.G., quali opere di urbanizzazione secondaria nel rispetto degli standards indicati dalle presenti norme per le zone D.

Per gli edifici residenziali o di servizi terziari, esistenti nelle zone D alla data di adozione del P.R.G. /V., non connessi con l'attività produttiva, è ammessa, per adeguamento igienico, sanitario o tecnologico, la ristrutturazione o ampliamento una tantum pari al 20% del volume esistente.

Per ogni azienda è consentito di norma un solo alloggio di superficie utile non superiore a mq 140 per il titolare o custode.

É consentita la costruzione di più alloggi nel limite di una superficie utile massima di mq. 250 per altri soggetti operanti nell'azienda.

La titolarità alla richiesta degli alloggi di cui sopra deve essere attestata da certificazione camerale, atto costitutivo ruoli I.V.S. (I.N.P.S.).

La costruzione di più alloggi nel limite della superficie utile massima suddetta è consentita previa deliberazione della Giunta Municipale per comprovate esigenze dei familiari del titolare.

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo vincolante per 5 anni alla destinazione d'uso prevista dal presente articolo.

Resta in facoltà del Sindaco, in deroga di quanto stabilito dal comma precedente e per il solo caso di attrezzature esistenti, nelle quali non sia possibile ricavare alloggi per il titolare o per il personale di custodia, rilasciare Concessione Edilizia per la costruzione di un alloggio da adibirsi alle suddette destinazioni per una superficie utile di mq. 140.

La superficie utile per alloggi è consentita oltre alla U. f., ma compresa nel rapporto di copertura.

I nuovi edifici, ricostruzioni o ampliamenti posti nell'ambito delle zone D non possono superare l'altezza di ml. 10, salva la facoltà della Giunta Municipale di autorizzare maggiori altezze ove richieste per comprovate esigenze funzionali risultanti da apposita relazione tecnico economica.

Nei casi in cui, per ragioni produttive o funzionali comprovate da apposita relazione tecnico economica, sia necessaria una altezza interna nei locali di lavorazione superiore a ml. 4, la volumetria viene computata convenzionalmente per una altezza interna limitata a tale misura.

Al fine del computo della S.U. i serbatoi, i silos o similari a funzione esclusivamente meccanica, vengono conteggiati per una quantità pari alla superficie coperta.

Le tettoie, anche se completamente sprovviste di pareti di tamponamento, vengono computate per il 50% della superficie coperta.

Le pensiline, sino a ml. 4 di aggetto, sono escluse dal computo della superficie utile coperta.

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

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

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti possono essere realizzati in confine solamente quando esista un fabbricato a confine, oppure un progetto unitario o con atto di assenso del confinante mediante sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo.

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

La distanza minima tra pareti finestrate di diversa proprietà, anche se solo una di queste è da ritenersi finestrata, viene fissata in ml. 10.

Non si considerano finestre le aperture aventi il lato inferiore ad una altezza non minore di ml. 2.50 dal suolo del fondo del vicino e le porte o portoni con specchiature cieche.

Le ristrutturazioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici esistenti devono rispettare gli indici per i lotti liberi.

Ove non sia possibile osservare i distacchi per i lotti liberi, gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione, sentita la Commissione Edilizia, sono ammessi nel rispetto dei distacchi minimi preesistenti, purchè non inferiori a quelli definiti dal Codice Civile.

Le recinzioni non sono obbligatorie. Il disegno delle recinzioni deve osservare il principio della massima semplicità e comunque non devono superare sul fronte strada, laterali, posteriori un'altezza misurata dal piano di campagna del lotto di ml. 2.

Per comprovate esigenze produttive sono ammesse, previo rilascio di Concessione Edilizia, altezze maggiori, comunque in ogni caso non superiori a ml. 3.

La sostituzione di recinzioni nell'ambito di zone D deve essere assoggettata alle suddette prescrizioni.

Le recinzioni sul fronte strada realizzate in allineamento con le recinzioni esistenti debbono obbligatoriamente mantenere, come limite massimo, l'altezza massima fissata dalle recinzioni costituenti l'allineamento.

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

Nei nuovi insediamenti industriali, artigianali, e per il commercio all'ingrosso e nei nuovi insediamenti di funzioni commerciali, direzionali, ricreativi e di servizio in genere dovrà essere prevista la dotazione di standards nelle quantità indicate all'art.46 L.R. 47/78 e succ. mod.

Per tutte le sottozone D e per tutte le categorie d'intervento deve essere sempre prevista una dotazione di parcheggi privati con modulo ml. 2.50 x 5, in aggiunta ai parcheggi pubblici, nella misura stabilita dall'art. 8 delle N.T.A. e comunque non inferiore ad 1 mq. ogni 100 mc. di costruzione come disposto dall'art. 4 L. 24.03.1989 n. 122.

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

Lo standard pubblico deve essere reperito inderogabilmente nell'ambito del lotto di pertinenza.

Nelle zone D ricomprese all'interno della perimetrazione delle zone B; nel solo caso di ampliamento di attività esistenti, qualora la situazione esistente non renda possibile il reperimento dello standard pubblico, è consentito l'asservimento di aree, anche esterne, funzionalmente collegate all'attività, previo parere della Commissione Edilizia e tramite vincolo permanente di destinazione a parcheggio e a verde pubblico.

Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria al servizio degli insediamenti artigianali ed industriali:

- spazi di uso pubblico (centro sociale, pronto soccorso, verde sportivo attrezzato, ecc.);
- servizi aziendali (mense, locali per attività sindacali, assistenza sanitaria, biblioteca, sala riunioni, ecc.).

In tutte le zone D a ridosso della fascia stradale e al di fuori del perimetro urbanizzato, dovranno essere rispettati i distacchi previsti dal D.I. n. 1404/68 e da successive modificazioni e/o integrazioni definite dal Nuovo Codice della Strada.

Art.56 Zone D1 - Zone esistenti di completamento e consolidamento

Gli interventi ammessi sono, nel rispetto delle modalità e delle caratteristiche definite dall'articolo stesso, quelli di cui all'art.55.

Nelle sottozone D1 sono ammessi interventi edilizi diretti finalizzati alla nuova costruzione, ampliamenti, ristrutturazioni e sopraelevazioni.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni delle costruzioni esistenti con destinazione industriale ed artigianale si attuano nel rispetto dei seguenti indici:

U.f. = 0.60 mq./mq.

Q = 60%

U.f. = Utilizzazione fondiaria

Rappresenta il rapporto tra la superficie complessiva e la superficie fondiaria.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni delle costruzioni esistenti con destinazione commerciale, direzionale, turistica e terziaria in genere devono essere realizzati sulla base delle seguenti prescrizioni

I.f. = 3 mc./mq.

U.f. = 0.60 mq./mq.

- Luoghi di spettacolo e di ritrovo, attrezzature turistiche ricettive e alberghiere:

U.f. = 0.60 mq./mq.

Sono comunque ammessi sugli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,

di ristrutturazione e di ampliamento nel rispetto degli indici di cui al precedente comma.

Sono altresì ammesse (previa autorizzazione del Sindaco):

- L'ordinaria e straordinaria manutenzione;
- L'ampliamento di edifici esistenti per attività che occupino meno di 50 addetti; può tuttavia essere consentito l'ampliamento per attività che occupino più di 50 addetti, previa Concessione Edilizia e stipulazione con il Comune di apposita convenzione per la realizzazione di servizi collettivi di cui all'art. 55 delle presenti norme.
- La demolizione con ricostruzione per modifica della destinazione produttiva, nell'ambito delle funzioni ammesse nelle zone D, potrà avvenire solo con Piano Particolareggiato pubblico o privato da convenzionarsi con il Comune.

Art.57 Zone D2 - Zone produttive di espansione

Gli interventi ammessi sono quelli di cui all'art.55

Le sottozone D2 sono destinate a nuovi insediamenti e si attuano mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata nel rispetto dei seguenti indici:

U.t. = 0.60 mq./mq.

U.f. = 0.60 mq./mq.

Q = 60%

In sede di Piano Particolareggiato con previsione plani-volumetrica possono essere previsti indici e parametri diversi, le nuove costruzioni devono essere realizzate nel rispetto degli indici definiti dal Piano Particolareggiato.

Gli edifici esistenti possono essere ristrutturati, ampliati e trasformati con le modalità e nel rispetto degli indici e delle prescrizioni definite per le Zone D1, anche in assenza di strumento urbanistico preventivo.

In sede di Piano Particolareggiato deve essere definita la destinazione produttiva della sottozone D2.

Nell'ambito delle sottozone D2 sono ammessi interventi misti nel rispetto della dotazione minima di standards, fissata per le zone con destinazione commerciale, direzionale.

Art.58 Zone D3 - Aree P.I.P. (Piani di zona per insediamenti produttivi)

Gli insediamenti produttivi sono quelli individuati all'art.55, con esclusione delle attività direzionali.

Gli insediamenti si attuano mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica nel rispetto degli indici e delle prescrizioni fissate per le zone D2 e nel rispetto delle modalità e prescrizioni definite dall'art.55 delle presenti norme.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. /V. con destinazione produttiva di cui al 1° comma dell'art. 55, nell'ambito delle aree P.I.P. confermate, possono essere ristrutturati, ampliati e trasformati con le modalità e nel rispetto degli indici e delle prescrizioni definiti per le zone D1, anche in assenza di strumento urbanistico preventivo.

ZONE OMOGENEE E - Aree Agricole

Art.59 Definizione

Le zone omogenee E sono parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole e delle attività (zootecniche, forestali), connesse con l'agricoltura.

1 - Unità di intervento.

L'unità di intervento, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, é 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.

2 - 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.

3 - Unità abitativa

Si intende il fabbricato avente la funzione di residenza della famiglia

Art.60 Attuazione degli interventi in zona E

Nelle zone E il P.R.G. si attua nell'ambito delle articolazioni funzionali e nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi attraverso intervento edilizio diretto.

E' ammesso il superamento degli indici di zona attraverso piano di sviluppo aziendale o interaziendale (P.S.A.) proposto dai soggetti di cui agli artt.6 e 7 L.R. 18/77 e valutato ai sensi della L.R. 50/84.

Non é 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.

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.

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.).

Le concessioni gratuite di nuova costruzione e ampliamento rilasciate per gli interventi nelle zone E sono assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale relativamente alla destinazione d'uso nei limiti indicati dall'art.10 legge 10/77 e dall'art.40 L.R. 47/78 e succ. modifiche e integrazioni.

Nelle zone tutelate ai sensi degli artt.17 e 19 del P.T.P.C. non sono ammessi allevamenti intensivi o industriali ed edifici adibiti alla trasformazione e conservazione di prodotti agricoli.

Art.61 Soggetti attuatori

Gli interventi di nuove costruzioni residenziali anche realizzate attraverso demolizione con ricostruzione possono essere realizzati esclusivamente dai soggetti aventi i requisiti previsti dall'art.40 L.R. 07/12/78 n.47 e succ. mod.

I rimanenti interventi consentiti nelle zone E possono essere attuati dai soggetti proprietari o aventi titolo al rilascio della concessione edilizia.

Art.62 Usi - Parametri e indici

- AG1 - Abitazioni agricole

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.

La dotazione massima di superficie lorda per azienda non può superare i 500 mq al lordo dell'edificato esistente destinato a tale uso alla data d'adozione del Nuovo P.R.G.

- Adeguamento della Snr (garages, cantine, ecc.) mediante interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione fino ad una superficie massima pari a 30 mq per ogni nucleo familiare

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri e distanze:

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

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;
- 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 ne scale esterne ne terrazze;
- 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.

AR Abitazioni agricole ed annessi costituenti "Corti di valore storico-testimoniale connesse o meno all'agricoltura"

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;

Gli interventi di restauro e ristrutturazione sono definiti dalla schedatura delle corti di valore storico testimoniale connesse all'agricoltura.

E' possibile un incremento della S.u.a e delle unità abitative, previa comprovata necessità, solamente nei fabbricati a destinazione non residenziale classificati come ristrutturazione edilizia.

Gli interventi in tal senso devono comunque salvaguardare gli aspetti formali e tipologici del fabbricato considerato.

Nel caso in cui fosse necessario prevedere nuovi fabbricati da destinare ad abitazioni aziendali, magazzini o fabbricati di servizio, il posizionamento del nuovo fabbricato dovrà essere edificato al di fuori del perimetro AR

- Interventi ammessi su edifici esistenti non ricompresi nelle corti con valore storico-testimoniale

Sono ammessi tutti gli interventi sull'edilizia esistente.

E' ammesso l'ampliamento di edifici esistenti nei seguenti limiti:

- per gli edifici esistenti connessi con l'agricoltura:

fino al raggiungimento di una Superficie utile residenziale 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 esistente.

- per gli edifici esistenti non connessi con l'agricoltura:

adeguamento della Snr (garages, cantine, ecc.) fino ad una superficie massima pari a 20 mq per ogni unità abitativa;

adeguamento igienico sanitario di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PRG per la realizzazione di servizi igienici e tecnologici purchè non determinino un incremento superiore a 50 mc. per unità immobiliare anche oltre l'indice prescritto ed a condizione che tale adeguamento sia compatibile sotto il profilo estetico e funzionale con la tipologia dell'edificio e con l'organizzazione degli spazi liberi esistenti;

sopraelevazione di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PRG fino al raggiungimento delle altezze minime regolamentari.

- AG2 - 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

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 nonché locali per la prima conservazione dei prodotti agricoli.

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi sull'edilizia esistente con ampliamento fino al raggiungimento dei seguenti indici:

a) per fienili, magazzini, rimesse e ricovero attrezzi : 150 mq di Sc + 30 mq/Ha di Superficie Agricola Utilizzata 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;

Sono ammesse nuove edificazioni:

A) fino a 10 Ha di Superficie aziendale, la quantità edificabile sarà di 60 mq/ha di superficie utile;

B) oltre i 10 Ha di Superficie aziendale, la superficie utile aumenterà di 30 mq/ha da aggiungere a

quanto calcolato al punto A.

Per tutti i soggetti attuatori come definito all'art.61 è possibile un incremento pari ad una dotazione minima oltre gli indici prescritti dall'art.62 di mq.30 di S.u.a. e di mq.60 di S.n.r. (ad uso magazzini, autorimesse, ricovero attrezzi agricoli, cantine ecc.) per ogni nucleo familiare insediato.

Gli incrementi definiti al comma precedente sono applicabili solo qualora si addivenga, attraverso un progetto autorizzato contestualmente alla Concessione Edilizia, alla piantumazione di alberature ad alto fusto che nel loro insieme possano ricomporre il verde alberato in ambito agricolo con la propensione a ricostruire i filari alberati.

Il progetto del verde, in relazione all'utilizzo degli incrementi suddetti, è visto dalla Commissione Edilizia, la quale valuterà l'impianto e le essenze arboree proposte.

La scelta delle alberature da mettere a dimora dovrà, per quanto possibile, essere indirizzata verso piante autoctone con un fusto avente circonferenza minima di cm.25+30.

Gli incrementi sono utilizzati dai soggetti attuatori che abbiano un fondo di superficie minima di mq.3000.

La dotazione minima di alberature ad alto fusto dovrà essere pari a 10 dieci piante.

Dotazioni maggiori prevedono un incremento di 3 mq/albero che eccede la dotazione minima prevista.

Le piantumazioni previste dal progetto possono essere fatte anche all'interno del perimetro delle corti di valore storico-testimoniale.

La nuova edificazione deve osservare i seguenti parametri e distanze:

- | | |
|--|----------|
| 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 dal perimetro delle Corti aventi valore storico-testimoniale: | 25.00 mt |

- AG3 Allevamenti aziendali e/o interaziendali

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 20 ql di peso vivo per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata.

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

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi sull'edilizia esistente con ampliamento fino al raggiungimento della SC ammessa per le nuove costruzioni

Sono ammesse nuove edificazioni in relazione alle seguenti condizioni:

- La quantità edificabile al lordo dell'edificato esistente varierà in funzione della superficie aziendale e sarà calcolata in base alle seguenti superfici foraggere:

• erba medica	50 mq/Ha
• mais (granella e ceroso), erbaio, altre foraggere	30 mq/Ha

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.

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 20 di peso vivo per ha. 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:

UGB Kg.peso

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, é 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.

- ALTEZZE E DISTANZE

- 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 fra edifici = ml. 10 (dieci)
- 5) arretramenti stradali secondo legge

- 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 20 ql 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.

Nell'uso predetto sono compresi anche gli allevamenti aziendali o interaziendali nei quali, pur nel rispetto del parametro di q.li 20 per ha di peso vivo, la concentrazione dei capi nello stesso allevamento superi il numero di 300 UGB o valori equivalenti.

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.

L'Intervento è subordinato a previa presentazione di studio sulla valutazione di impatto ambientale con modalità previste dalle leggi vigenti.

- ALTEZZE E DISTANZE

- 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.

- 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.

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

Tali edifici non possono essere edificati, anche previo pagamento degli oneri, nella sottozona E1 "Del fiume Po" e nell'area comunali tutelate dall'art. 19 del P.T.C.P. presenti nella sottozona E2 "Delle Messerie".

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi sull'edilizia esistente con ampliamento fino al raggiungimento della SC ammessa per le nuove costruzioni.

Le nuove edificazioni sono ammesse nel rispetto dei seguenti indici:

- $S_m = mq.10000$ (diecimila);
- $U_f = mq.0.6$ per mq. di cui $mq.150$ di max. SC per l'abitazione del custode;

- ALTEZZE E DISTANZE

- 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

- AG.6 Serre

Sono considerate serre 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.

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

Sui manufatti esistenti sono ammessi gli interventi sull'edilizia esistente con ampliamento fino al raggiungimento della Sc ammessa per le nuove costruzioni.

Le nuove edificazioni sono ammesse con i seguenti indici:

- $S_m = \text{mq. } 5000$ (cinquemila);
- $U_f = \text{mq. } 0.65$ per mq.

- ALTEZZE E DISTANZE

1) altezza max = ml. 4.5 (quattro e cinquanta);

2) distanza dai confini = ml.10 (dieci).

3) arretramenti stradali: secondo legge

- AG.7 Agriturismo

Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione e di ospitalità esercitate dai soggetti di cui all'art. 5 delle presenti norme opportunamente iscritti nell'elenco regionale degli operatori agrituristiche.

E' da considerarsi area di prevalente interesse agrituristiche la sottozona E1 di cui all'art.65 delle presenti norme.

Tale attività può esplicarsi anche nella restante sottozona 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 agrituristiche prevede la realizzazione di laghetti per la pesca sportiva, bisogna che le acque di allevamento per poter essere scaricate devono avere parametri conformi alla Tab. A della L. n° 319/76.

A tale scopo è consigliata ai soggetti attuatori la dotazione di impianti aziendali di fitodepurazione delle acque.

- 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.

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 alla Tab. A della L. n° 319/76. A tale scopo è consigliata ai soggetti attuatori la dotazione di impianti aziendali di fitodepurazione delle acque.

Per gli interventi sull'edilizia esistente 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.

- 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.

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.

Sono ammessi nuovi manufatti ed ampliamenti.

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

- ALTEZZE E DISTANZE

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)

- AG.10 Allevamenti ittici

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

Tali allevamenti sono ammissibili purchè non raggiungano 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 alla Tab. A della L. n° 319/76.

A tale scopo è consigliato ai soggetti attuatori la dotazione di impianti aziendali di fitodepurazione.

Sono ammessi interventi di 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.

- DISTANZE

- 1) distanza dai centri abitati = ml. 150 (centocinquanta).
- 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)

- **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.

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).

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.

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.

Sono ammessi interventi di 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.

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.

Al fine di favorire la presenza dell'avifauna selvatica, attorno allo stagno è fatto obbligo la piantumazione di una percentuale minima del 5% della superficie sommersa, di alberi e/o di arbusti autoctoni;

La distanza minima dagli edifici residenziali deve essere di ml. 20 (venti)

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.

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

In questo uso sono comprese opere di spostamento e risistemazione di terra, prelievi, escavazioni, perforazioni di pozzi, che siano finalizzate alle attività agricole ma 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.

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.

- AG.13 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.

"Il sistema integrato di fitodepurazione" è un impianto di fitodepurazione che consente di recuperare in toto gli impianti biologici esistenti, anche insufficienti e/o obsoleti, per la depurazione delle acque ad uso civile ed industriale.

Tale sistema integrato è applicabile a tutti i tipi di reflui urbani.

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.

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.

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.

La distanza minima dagli edifici residenziali aziendali deve essere di ml. 5 (cinque)

Art. 63 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 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" - 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) nonchè 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 ricorrano 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 podereale principale.

Il mutamento di destinazione d' uso è subordinato all'integrazione delle opere di urbanizzazione necessarie per la nuova destinazione.

Art.64 Classificazione delle zone E.

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

- U.d.P. "Del fiume Po" - Sottozone E1;
- U.d.P. "Delle Messerie"- Sottozone E2.

Art.65 Sottozona E1 - "Del fiume Po"

Sono i terreni prossimi al fiume Po sottoposti a tutela dagli art. 17 e 25 del P.T.C.P.

In questa sottozona sono consentiti tutti gli usi agricoli di cui al precedente art.62 delle presenti norme ad eccezione degli allevamenti intensivi o industriali e degli edifici adibiti alla trasformazione e conservazione di prodotti agricoli.

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 25.

Gli interventi di nuova costruzione di edifici abitativi e di servizio saranno concessi esclusivamente ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art.40 L.R. 47/78.

Non saranno rilasciate concessioni edilizie a soggetti diversi su edifici esistenti anche previo pagamento degli oneri.

Per quanto non indicato dalle presenti norme si rimanda agli art. 17 e 25 del P.T.C.P.

Art.66 Sottozona E2 - Delle Messerie

E' caratterizzata da terreni prevalentemente di medio impasto classificati come "Alluvionali".

In tale sottozona si alternano aree in cui il paesaggio è monotono e piatto con aree ben dotate di essenze arboree ed arbustive e di frutteti.

In tale sottozona sono consentiti tutti gli usi agricoli previsti agli art. 11 e 12 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.

Art.67 ZONE F - Attrezzature e servizi territoriali

Le zone omogenee F sono destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di uso pubblico di interesse Comunale, Comprensoriale, Regionale o Nazionale.

Esse individuano le seguenti possibilità di insediamenti indicate con apposito simbolo negli elaborati in scala 1:2000 e 1:5000 del P.R.G.:

- a) attrezzature a carattere superiore urbano e territoriale (istruzione superiore, attrezzature integrate a servizio di settori territoriali, ecc.);
- b) attrezzature speciali (caserme, cimiteri, ecc.);
- c) impianti tecnologici (depuratore, inceneritore, centrale del gas, acquedotto);
- d) attrezzature tecnico distributive (centri commerciali all'ingrosso, mercato ortofrutticolo, macello, centrale del latte);
- e) servizi della viabilità e dei trasporti (parcheggi oltre a quelli previsti dagli standards, aree per autostazione e fermata di mezzi pubblici, ecc.);
- f) attrezzature sociali o circoli privati, sedi di partito e associazioni;
- g) attrezzature a carattere superiore urbano e territoriale (attrezzature collegate alla diportistica, al turismo fluviale, attrezzature alberghiere, attrezzature integrate al servizio di settori territoriali);

Ferma restando la destinazione generale a servizi, il Comune ha sempre facoltà di variare le destinazioni specifiche che indicano per quale tipo di attrezzatura ciascuna area vada in particolare utilizzata.

Il Piano Particolareggiato, può anche modificare la ripartizione delle zone F assegnandone delle parti ad una destinazione diversa da quella originariamente indicata.

Nelle zone omogenee F, sono realizzate dagli enti competenti, le attrezzature e i servizi indicati mediante simbolo o dicitura nelle planimetrie del P.R.G. In esse è ammessa la residenza, ove si tratti delle sole abitazione per il personale di sorveglianza di edifici pubblici o impianti, nella misura massima di mq. 120 di superficie utile.

Nelle zone F sono ammesse anche la realizzazione di attrezzature e servizi realizzate dai privati previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata convenzionato con il Comune.

L'edificazione nelle zone F, libere da infrastrutture o definite tali in conseguenza della totale demolizione degli edifici esistenti, posti al di fuori delle zone di tutela definite sia dal P.R.G. che dal P.T.C.P.; si attuano con Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica nel rispetto del seguente indice:

U.t. = 1 mq./mq.

La superficie minima d'intervento è definita dall'intera sottozona o stralcio da individuarsi con delibera del Consiglio Comunale.

L'edificazione nelle zone F, in termini di ristrutturazioni ed ampliamenti, posti al di fuori delle zone di tutela definite sia dal P.R.G. che dal P.T.C.P.; si attuano con intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

- a) negli insediamenti di cui alla lettera e) del secondo comma del presente articolo

I.f. = 2 mc./mq.

U.f. = 0.60 mq./mq.

- b) negli altri insediamenti

I.f. = 3 mc./mq.

U.f. = 0.60 mq./mq.

- c) zone a parco

I.f. = 0.1 mc./mq.

In caso di intervento urbanistico preventivo:

U.t. = 1 mq./mq.

Nelle zone F che ricadono all'interno delle " Zone di tutela dei fiumi e dei corsi d'acqua" la pianificazione comunale si attua con strumento urbanistico preventivo localizzando in queste aree quanto definito dall'art.17 del P.T.C.P.

Gli interventi destinati ad attrezzature e servizi pubblici e/o di uso pubblico di interesse comunale, provinciale, regionale o nazionale ricadenti negli invasi ed alvei dei corsi d'acqua sono subordinati a quanto definito dagli art.15 e 16 del piano di stralcio delle fasce fluviali.

Nella cartografia del P.R.G. è perimetrato il costituendo Parco Fluviale del Po che sarà soggetto a piano particolareggiato di iniziativa pubblica allo scopo di salvaguardare le caratteristiche ambientali esistenti.

In assenza del piano particolareggiato potranno essere consentiti gli interventi sull'edilizia esistente previsti dal P.R.G. nonché gli interventi consentiti dal P.T.C.P.

Art.68 ZONE G - Attrezzature pubbliche di quartiere e frazione

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

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

La dotazione di servizi, secondo quanto stabilito dall'art.46 della L.R. 47/78 T.U.T. è di mq.25 per abitante, così ripartiti:

-) Mq. 6 di aree per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne
-) Mq. 4 di aree per attrezzature di interesse comune di cui mq.1,2 per servizi religiosi
-) Mq. 12 di aree di spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, demaniale, marittimo e cimiteriale
-) Mq. 3 di aree per parcheggi pubblici.

Tale dotazione è da prevedersi per gli insediamenti prevalentemente residenziali.

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

-) Verde pubblico
-) Servizi di quartiere (asili nido, scuola dell'infanzia e dell'obbligo, servizi sociali e civili di interesse comune, chiese ed altri edifici religiosi)
-) Attrezzature integrate a servizio della residenza

Ferma restando la destinazione generale dei servizi, il Comune ha sempre facoltà di variare le destinazioni specifiche che indicano per quale tipo di attrezzatura ciascuna area vada in particolare utilizzata.

Le aree per "giochi e verde attrezzato" sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici di quartiere.

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

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

Per le attrezzature sportive coperte non deve essere superato l'indice $Q=50\%$.

Le aree per edifici scolastici e prescolastici sono indicate nelle planimetrie del P.R.G. Oltre agli edifici scolastici sono consentiti inoltre attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse.

Devono essere applicati i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF 2 mc/mq nel caso di ampliamenti di edifici idonei esistenti su lotti di terreno non confinanti con altre aree destinate ad attrezzature scolastiche libere è consentito il raggiungimento dell'indice $IF = 4 \text{ mc/mq}$
- L'altezza massima H: m.12,50
- Rapporto massimo di copertura Q: 40%
- La distanza fra pareti finestrate dei locali destinati alla permanenza di persone non deve essere inferiore all'altezza della parete più alta e comunque non inferiore a m.10.
- La distanza dai confini non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con minimo assoluto di m.5.

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

Le aree per attrezzature diverse d'uso pubblico sono destinate a servizi a livello di quartiere, secondo le indicazioni specifiche, espresse dai simboli contenuti nelle planimetrie di P.R.G. ed elencati in legenda, nonché a centri civici, locali di spettacolo e riunioni, servizi sanitari, pubblici esercizi, ecc...

Devono essere applicati i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiario (IF): 4,0 mc/mq
- Altezza massima (H): ml 12,50

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI

Art.69 Immobili in contrasto con il P.R.G.

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

Art.70 Concessioni in deroga al P.R.G.

Il Sindaco ha facoltà di rilasciare concessione ad edificare in deroga alle prescrizioni del P.R.G. soltanto per il caso di edifici e di impianti pubblici ai sensi dell'art.54 legge regionale 47/78 previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art.71 Edifici condonati

Edifici condonati ai sensi della L.N. 47/85 sono soggetti alla disciplina della Zona su cui insistono.

Questi edifici, purchè nel rispetto della disciplina di Zona e nel mantenimento del volume e delle superfici condonate, possono:

- essere demoliti e ricostruiti al fine di una migliore integrazione con l'edificio conterminare recuperandone materiali e tecniche costruttive;
- essere sostituiti, con traslazione del volume e della superficie condonati, per essere accorpati ad altro edificio esistente nel lotto di pertinenza, recuperandone materiali e tecniche costruttive.

Art.72 Concessioni in contrasto con il PRG

Le concessioni edilizie rilasciate anteriormente all'approvazione del PRG mantengono la loro validità anche se in contrasto con le previsioni del piano stesso, a condizione che i lavori vengano iniziati entro un anno dalla data del rilascio della concessione.

Varianti essenziali a tali concessioni dovranno conformarsi alle prescrizioni del presente PRG.

Art.73 Salvaguardia

Dalla data di adozione del PRG potranno essere assentiti gli interventi conformi al PRG vigente e non in contrasto con il PRG adottato, indipendentemente dalla data di presentazione delle relative richieste (L.1902/52 e L.R. 47/78).