

TITOLO I
NORME GENERALI - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

| | | |
|---|------|----|
| Art. 1 - Contenuti, significato, campo di applicazione e validità del Piano Regolatore Generale - Variante (P.R.G.) | pag. | 4 |
| Art. 2 - Legislazione urbanistica nazionale e regionale e norme di Salvaguardia | pag. | 5 |
| Art. 3 - Strumenti di attuazione del P.R.G. | pag. | 6 |
| Art. 4 - Definizione e caratteristiche degli interventi | pag. | 8 |
| Art. 5 - Parametri edilizi | pag. | 14 |
| Art. 6 - Parametri urbanistici | pag. | 19 |
| Art. 7 - Indici urbanistici | pag. | 20 |
| Art. 8 - Standard urbanistici | pag. | 21 |
| Art. 9 - Monetizzazioni | pag. | 22 |
| Art. 10 - Parcheggi | pag. | 23 |

TITOLO II
USI DEL TERRITORIO

| | | |
|---|------|----|
| Art. 11 - Criteri generali relativi agli usi del territorio | pag. | 25 |
| Art. 12 - Usi urbani: definizioni e caratteristiche | pag. | 26 |
| Art. 13 - Edifici in contrasto con le norme di zona e sottoposti a procedure di acquisizione pubblica | pag. | 33 |
| Art. 14 - Classificazione delle zone omogenee | pag. | 34 |
| Art. 15 - Rotazione e diversa combinazione degli usi: casi di delibera consiliare e casi di variante | pag. | 35 |

TITOLO III
ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E DI INTERESSE COMUNE

| | | |
|---|------|----|
| Art. 16 - Ambiti e edifici assimilati alla zona "A" di importanza storico-architettonica: definizione, caratteristiche, usi previsti e interventi ammessi | pag. | 36 |
| Art. 17 - Zone "B" e "C" per insediamenti residenziali: definizione e articolazione | pag. | 41 |
| Art. 18 - Zona residenziale di consolidamento - B1 | pag. | 42 |
| Art. 19 - Zona residenziale di completamento - B2/1 | pag. | 44 |
| Art. 20 - Zone residenziali edificate con strumento urbanistico o con norme regolamentari - B2/2 | pag. | 46 |
| Art. 21 - Zona residenziale di completamento - verde privato - B2/3 | pag. | 47 |
| Art. 22 - Zone residenziali di attuazione di strumenti urbanistici attuativi già convenzionati - B3 | pag. | 48 |
| Art. 23 - Zone di completamento dei borghi agricoli esistenti - B4 | pag. | 49 |
| Art. 24 - Zona di nuova espansione ad intervento diretto - C1 | pag. | 50 |
| Art. 25 - Zona residenziale di nuova espansione C2 | pag. | 52 |
| Art. 26 - Zone "D" per insediamenti produttivi: definizione e articolazione .. | pag. | 55 |
| Art. 27 - Zone artigianali - commerciali - industriali esistenti - D1 | pag. | 56 |
| Art. 28 - Zone artigianali - commerciali - industriali in corso di attuazione - D2 | pag. | 58 |
| Art. 29 - Zone artigianali - commerciali - industriali di nuova espansione - D3 | pag. | 59 |

| | |
|---|---------|
| Art. 30 - Zona per attività collettive pubbliche o private – D4 | pag. 61 |
| Art. 31 - Zona di riqualificazione ambientale per attività ludiche, sportive e il tempo libero – D5 | pag. 62 |
| Art. 32 - Zona per attrezzature urbano territoriali - F | pag. 63 |
| Art. 33 - Zone per servizi pubblici comunali - G | pag. 64 |
| Art. 34 - Zone destinate alla viabilità esistente e di progetto e relative fasce di rispetto | pag. 66 |
| Art. 35 - Fascia di rispetto del metanodotto e delle linee elettriche..... | pag. 68 |
| Art. 36 - Zona ferroviaria e fascia di rispetto | pag. 69 |
| Art. 37 - Fascia a vincolo di rispetto cimiteriale | pag. 70 |
| Art. 38 - RS - Zona di rispetto stradale | pag. 71 |
| Art. 39- Fasce di rispetto di invasi ed alvei di fiumi e corsi d'acqua | pag. 72 |
| Art. 40 - Piste ciclabili | pag. 72 |

TITOLO IV ZONE AGRICOLE

| | |
|---|---------|
| Art. 41 - Zone per l'esercizio dell'attività agricola "E" norme di carattere generale | pag. 73 |
| Art. 42 - Parametri di riferimento per gli interventi nelle zone agricole | pag. 77 |
| Art. 43 - Soggetti attuatori in zona agricola | pag. 78 |

| | |
|---|---------|
| Art. 44 - Censimento e classificazione degli edifici esistenti in territorio agricolo (art. 40 della L.R. 47/78 e successive modifiche) | pag. 79 |
|---|---------|

Articolo sostituito integralmente dal Piano della Ricostruzione (delibera Consigliare n. 29/2015)

| | |
|--|---------|
| Art. 45- Corti di valore storico – testimoniale riconoscibile connesse all'attività agricola | pag. 80 |
|--|---------|

Articolo sostituito integralmente dal Piano della Ricostruzione (delibera Consigliare n. 29/2015)

| | |
|--|---------|
| Art. 46- Corti di valore storico – testimoniale riconoscibile non connesse all'attività agricola | pag. 82 |
|--|---------|

Articolo sostituito integralmente dal Piano della Ricostruzione (delibera Consigliare n. 29/2015)

| | |
|--|---------|
| Art. 47- Edifici esistenti in zona agricola connessi all'attività agricola | pag. 84 |
|--|---------|

Articolo modificato ed integrato dal Piano della Ricostruzione (delibera Consigliare n. 29/2015)

| | |
|---|---------|
| Art. 48- Edifici esistenti in zona agricola non connessi all'attività agricola .. | pag. 86 |
|---|---------|

Articolo modificato ed integrato dal Piano della Ricostruzione (delibera Consigliare n. 29/2015)

| | |
|--|---------|
| Art. 49- Ruderì | pag. 87 |
| Art. 50- Usi agricoli: definizione | pag. 89 |
| Art. 51- AG1 – Abitazioni agricole | pag. 90 |

| | |
|--|----------|
| Art. 52- AG2 – Fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento delle attività agricole | pag. 91 |
| Art. 53- AG3 – Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale .. | pag. 93 |
| Art. 54- AG4 – Allevamenti zootecnici di tipo industriale | pag. 95 |
| Art. 55- AG5 –Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli zootecnici . | pag. 97 |
| Art. 56- AG6 –Serre fisse | pag. 99 |
| Art. 57- AG7 –Insediamenti per l’agriturismo e il turismo rurale | pag. 100 |
| Art. 58- AG8 –Insediamenti per le attività sportive, ricreative e di servizio Connesse o compatibili con le funzioni delle zone agricole | pag. 101 |
| Art. 59- AG9 –Infrastrutture | pag. 102 |
| Art. 60- AG10 – Lagoni di accumulo dei liquami | pag. 102 |
| Art. 61- AG11 – Allevamenti ittici produttivi e/o ricreativi sportivi | pag. 103 |
| Art. 62- AG12 – Stagni, laghetti o bacini d’acqua per la creazione di ambienti naturali | pag. 104 |
| Art. 63- AG13 – Altre opere di trasformazione del suolo agricolo | pag. 105 |
| Art. 64 - Classificazione delle zone agricole | pag. 105 |
| Art. 65 - Zona E1 - produttiva agricola | pag. 106 |
| Art. 66 - Zone E2 - produttiva agricola di interesse paesaggistico ambientale | pag. 107 |
| Art. 67 - Invasi ed alvei dei corsi d’acqua - maceri | pag. 109 |
| Art. 68 - Aree di concentrazione di materiali archeologici | pag. 111 |

TITOLO V
TUTELA DEL PAESAGGIO

| | |
|---|----------|
| Art. 69- Elementi di interesse storico-ambientale | pag. 112 |
| Art. 70- Norme di tutela ambientale e paesaggistica | pag. 114 |
| Art. 71 - Indicazioni per la disposizione del verde Specie arboree consigliate | pag. 115 |

TITOLO VI
INCENTIVI E PROMOZIONE DELLA BIOEDILIZIA

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Art. 72- Indirizzi e incentivi | pag. 117 |
|--------------------------------------|----------|

TITOLO I
NORME GENERALI - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

**Art. 1 - CONTENUTI, SIGNIFICATO, CAMPO DI APPLICAZIONE E
VALIDITÀ' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
- VARIANTE (P.R.G./V)**

- 1 - Il presente strumento urbanistico costituisce il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune, elaborato ai sensi della L. 1150/42 e della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 2 - Il Piano Regolatore Generale - Variante viene di seguito richiamato come P.R.G./V
- 3 - Il P.R.G./V promuove il miglior utilizzo delle risorse e la riqualificazione del territorio comunale di Vigarano nel suo insieme, e regola i processi di trasformazione territoriale nel senso indicato dall'Art. 1 della L. 10/77, e più in generale dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale.
- 4 - Il campo di applicazione del P.R.G./V è rappresentato dall'intero territorio comunale; ha validità giuridica a tempo indeterminato; si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge.
- 5 - Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G./V hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
- 6 - In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del P.R.G./V, le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione prevalgono su quelle degli Elaborati Grafici.
- 7 - Nel caso di controversia nell'applicazione degli Elaborati Grafici, prevalgono: le tavole di progetto del P.R.G./V in scala 1:2000 per il centri abitati ; in scala 1:5000 per il restante territorio comunale.
- 8 - Il presente strumento di programmazione urbanistica andrà adeguato secondo quanto previsto all'art. 43 comma 4 della L.R. 20/2000

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

- 1 - Il P.R.G./V è redatto in conformità alla legislazione nazionale e regionale in vigore alla data della sua adozione. Esso interpreta il quadro legislativo nazionale e regionale in termini progressivi ed evolutivi ed in rapporto alle attuali tendenze insediative del territorio comunale interessato operando per la tutela e valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche ed ambientali.
- 2 - Indipendentemente dai contenuti del P.R.G./V rimangono comunque in vigore:
 - le norme per la tutela delle bellezze naturali e delle cose di interesse artistico e storico di cui al D.P.R. n.490/99
 - le norme per la difesa del suolo di cui al R.D. n. 3267/23 e relativo regolamento e successive modifiche ed integrazioni anche regionali
 - le norme regionali in materia di attività estrattive.
- 3 - Il P.R.G./V recepisce gli interessi regionali in materia di tutela ambientale e le indicazioni contenute negli studi e progetti di scala sovracomunale.
 - Piano dei trasporti di bacino (P.T.B.)
 - Piano Paesistico Regionale
 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
- 4 - Dalla data di adozione del P.R.G./V si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della L. 1902/52 e dell'art. 55 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni.
- 5 - Nel periodo intercorrente fra la data di adozione del presente P.R.G./V e quella di approvazione, si potranno rilasciare unicamente concessioni edilizie secondo la normativa del vigente P.R.G. e nuovo Regolamento Edilizio purchè l'intervento autorizzato non sia in contrasto con le norme e la cartografia del presente P.R.G./V.
- 6 - Fino all'approvazione della classificazione acustica redatta ai sensi della L.R. n° 15 del 09/05/2001, gli strumenti urbanistici adottati prima della data di entrata in vigore della L.R. n° 15, sono approvati nel rispetto dei limiti di cui all'art. 6 comma 1°, del D.P.C.M. 1 marzo 1991.

Art. 3 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G

- 1 - Le presenti Norme Tecniche di attuazione si intendono integrate per quanto di competenza, dal Regolamento edilizio.
- 2 - Sono strumenti di attuazione del P.R.G.:
gli strumenti urbanistici preventivi particolareggiati (PP);
i piani di sviluppo aziendale (PSA);
i piani di fattibilità (PdF);
le concessioni edilizie dirette.

- 3 - **I Piani Particolareggiati (PP)** di iniziativa pubblica o privata sono definiti e individuati dalle Norme e dalla cartografia del PRG.

Le procedure di adozione e di approvazione sono quelle previste dalla L.R. 47/78 e successive modificazioni , agli art. 21-22-23-24-25.

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

- 4 - **Il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale (PSA)**, redatto in conformità alle disposizioni di cui all'art.21 della L.R. 18/47 e deve contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91 e dal testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale (BUR n.85 del 23/9/88), stabilisce in funzione delle reali necessità produttive delle aziende agricole, la qualità e la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo.

In tutte le zone agricole gli indici fissati dalle presenti Norme, possono essere superati in sede di Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale, tali incrementi devono essere strettamente correlati alle esigenze produttive.

Nei casi in cui il piano di Sviluppo viene presentato al fine di realizzare interventi edilizi, durante al sua validità , l'Azienda non potrà richiedere concessioni edilizie se non in conformità a quanto previsto dal Piano approvato.

La concessione edilizia rilasciata in attuazione al Piano di sviluppo, è condizionata alla realizzazione di tutti gli interventi previsti, entro i termini indicati dal Piano stesso.

Scaduti i termini, se gli impegni assunti non sono stati assolti in tutto o in parte, per inerzia del concessionario, gli edifici realizzati sono da considerarsi non conformi al progetto approvato, e pertanto sono abusivi per le parti eccedenti gli indici delle presenti Norme.

Qualora il concessionario fosse in grado di dimostrare che gli impegni contenuti nel Piano non sono stati assolti per motivi indipendenti dalla sua volontà, il Sindaco può concedere un nuovo termine, scaduto inutilmente anche questo, le parti realizzate in eccedenza rispetto agli indici, sono da considerare abusive a tutti gli effetti.

- 5 - **Il Piano di Recupero (P.d.R)**

I piani di recupero di iniziativa pubblica e privata sono descritti e regolati nelle procedure di adozione ed approvazione dal Titolo IV della Legge 5 agosto 1978 n.457 dall'art. 26 L.R.

47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

6 - **Concessione o Autorizzazione Edilizia – Dichiarazione di Inizio Attività**

Sono soggette a concessione o autorizzazione edilizia nonché alla dichiarazione di inizio attività tutte le opere di trasformazione urbanistica o edilizia comprese o meno in strumenti urbanistici attuativi, secondo quanto previsto dal regolamento edilizio e dalle leggi vigenti in materia.

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

La superficie minima di intervento, nei casi in cui essa è fissata dalle presenti Norme, può essere costituita anche da più proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata dopo l'adozione del P.R.G./V. allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la superficie utile delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria che competono secondo le presenti Norme, alla zona oggetto dell'intervento.

8 - **Il Piano di fattibilità (PdF)** è lo strumento propedeutico al rilascio di concessioni per interventi edilizi diretti in aree di limitate dimensioni nei casi in cui è previsto dalle presenti Norme.

Il Piano di fattibilità è costituito dai seguenti elaborati:

STATO DI FATTO

- Planimetria catastale dell'area con l'indicazione dei limiti delle proprietà interessate e delle relative superfici;
- Rilievo quotato planimetrico e altimetrico in scala minima 1.500 dell'intera area, con distacchi, distanze, altezze, tracciati delle reti tecnologiche, indicazione dei fabbricati, delle alberature esistenti e delle parti di terreno rese impermeabili da pavimentazioni esistenti;
- Documentazione fotografica dell'intera area.

STATO DI PROGETTO

- Planimetrie in scala minima 1:500 da cui risulti:
- Lo stato planimetrico e altimetrico dell'area dopo l'intervento;
- I fabbricati e la capacità edificatoria dell'area;
- Le alberature e l'utilizzo delle aree libere in relazione alla permeabilità del suolo;
- Lo schema distributivo delle reti tecnologiche;
- Relazione e norme di attuazione con le prescrizioni planovolumetriche, tipologiche, i distacchi e le distanze.

Il piano di fattibilità deve essere presentato precedentemente o contemporaneamente alla richiesta di concessione edilizia, da tutti i proprietari o aventi titolo interessati.

L'esame del piano di fattibilità avviene secondo le modalità procedurali proprie delle concessioni edilizie.

E' facoltà dell'Amministrazione richiedere la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale, l'Amministrazione stessa dove ne ravvisi la necessità, può prescrivere interventi tesi al miglioramento dell'ambiente, del traffico, degli spazi pubblici. In questo caso il procedimento si concluderà con la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo con il quale tutti i proprietari o gli aventi titolo interessati, si obbligano ad eseguire gli interventi conformemente a quanto previsto nel piano stesso, o comunque a rispettarne le previsioni.

Art. 4 - DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

1 - Nuova costruzione

Si definisce nuova costruzione l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio o un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra.

2 - Demolizione

Gli edifici soggetti alla categoria di demolizione possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3 - Demolizione e ricostruzione della Su preesistente

Tale intervento comporta la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un nuovo edificio con una Su uguale a quella preesistente, computata secondo le presenti norme.

Gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni e parametri di zona, fermo restando la superficie utile preesistente.

4 - Manutenzione ordinaria

Sono definiti dall'art. 31 lettera a) della L. 457/78 e dall'art. 42 della L.R. 47/78. In modo particolare sono opere di manutenzione ordinaria quelle che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:

- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la

- destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- realizzazione di nicchie o armadi ai fini dell'allacciamento ai pubblici servizi;
 - tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
 - riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
 - riparazione o sostituzione di pavimenti interni;
 - riparazione degli impianti tecnologici in edifici industriali ed artigianali.

5 - Manutenzione straordinaria

Sono definiti dall'art. 31 lettera b) della L. 457/78 e dall'art. 43 della L.R. 47/78. In modo particolare costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria, ad esempio:

- il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, infissi esterni, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte;
- rifacimento anche ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- demolizione e sostituzione dei solai;
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, a fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica;
- sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.), con modificazione dei tipi o della forma;
- installazione di cancelli, cancelletti, inferriate;
- installazione di antenne di grandi dimensioni;
- installazione e sostituzione di vetrine anche con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
- costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
- le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico per gli edifici industriali ed artigianali.

6 - Restauro scientifico - A1

L'intervento, definito dall'art. 36 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, è di tipo **A1**, e riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

- Gli edifici soggetti a questo tipo di intervento sono individuati con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G./V
- Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

- Il tipo di intervento prevede:
- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - restauro o ripristino degli ambienti interni;
 - ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - conservazione o ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - conservazione o ripristino degli spazi liberi, quali corti, piazzali, orti, giardini, chiostri;
- b) consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia esterne che interne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originario;
- c) eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

7 - Restauro e risanamento conservativo - A2

Gli interventi, definiti dall'art. 31 lettera c) della L. 457/78 e dall'art. 36 della L.R. 47/78, sono di tipo **A2**, e riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico. In particolare si considerano interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Sono da considerarsi ricompresi nel tipo di intervento anche i volumi tecnici e le scale esterne prescritti ai fini antincendio o di sicurezza.

I tipi d'intervento della categoria A2 sono specificati all'interno di sottocategorie:

A2.1 - Restauro e risanamento conservativo di tipo A, riguarda le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

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

- Il tipo di intervento prevede:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori

originali, e cioè:

- restauro e ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - restauro e ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia esterne che interne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originario;
- c) eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

A2.2 - Restauro e risanamento conservativo di tipo B, riguarda le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

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

- Il tipo di intervento prevede:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- restauro e ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - restauro e ripristino degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- b) consolidamento e nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

A2.3 - Ripristino tipologico, riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria A1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

- Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale,

portici;

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

A2.4 - Demolizione, la demolizione senza ricostruzione riguarda gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e verde pubblico.

- Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne.

8 - Ristrutturazione edilizia - A3

Gli interventi, definiti dall'art. 31 lettera d) della L. 457/78 e dall'art. 36 della L.R. 47/78, sono di tipo **A.3**, riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico. In modo particolare gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di nuovi impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

I tipi d'intervento della categoria A3 sono specificati all'interno di sottocategorie:

A3.1 - Ristrutturazione, riguarda le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne oppure interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

- Il tipo di intervento prevede:

- a) valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:
 - restauro e ripristino dei fronti esterni ed interni e per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
 - restauro e ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare pregio stilistico;
 - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
 - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
 - l'accorpamento di volumi da demolire sul lotto di pertinenza.

A3.2 - Ripristino edilizio, riguarda gli spazi già edificati e ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i

quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria.

- Il tipo di intervento prevede:

- a) la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggi privati (L. 765/67 art.18) non inferiore a 10 mq per ogni 100 mc, e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 3 mq ogni 30 mq di Su.

9 - **Ristrutturazione urbanistica - A4**

Gli interventi, definiti dall'art. 31 lettera e) della L. 457/78 e dall'art. 36 della L.R. 47/78, sono di tipo **A4**, riguardano le unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

Tali interventi sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano e edilizio originario.

10 - **Trasformazioni e modifiche delle destinazioni d'uso**

Si definisce cambio della destinazione d'uso il mutamento di funzione dell'immobile rispetto a quella in atto, anche non connesso a trasformazioni fisiche dell'immobile stesso. La destinazione d'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia ovvero dall'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

L'uso in atto può essere modificato solo per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dallo strumento urbanistico comunale vigente. Non si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per meno del 30% della superficie utile o con modificazioni inferiori a 20 mq. per unità immobiliare e semprechè non vi sia aumento del numero di unità immobiliari.

L'intervento è regolato dalle disposizioni in materia di autorizzazione o concessione in relazione al passaggio fra i raggruppamenti previsto al 2° comma dell'art. 16 della L.R.6/95.

11 - **Opere interne**

Tali interventi, definiti dall'art.26 L.47/85, riguardano quelle opere che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non devono comportare modifiche della sagoma dell'edificio, dei prospetti, nè aumento delle superfici e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

12 - **Ampliamenti**

Tali interventi sono riferiti a edifici esistenti, e comportano un incremento della superficie

utile Su o della superficie non residenziale Snr, per modifica o aggiunta planimetrica o sopraelevazione, finalizzato ad integrare le funzioni insediate.

Non costituisce ampliamento ma nuova costruzione, la realizzazione di unità immobiliari autonome.

In tutti i casi in cui le presenti norme prevedono ampliamenti "una tantum" deve intendersi che la quota massima consentita è riferita allo stato esistente alla data di adozione delle presenti norme.

13 - Adeguamento funzionale

Tali interventi sono finalizzati al miglioramento della qualità abitativa negli edifici esistenti, mediante un insieme di opere, che nel rispetto del modello insediativo, consentano le modifiche necessarie per adeguare l'edificio all'uso previsto.

E' consentito pertanto l'adeguamento delle altezze di interpiano alle norme igieniche vigenti, anche mediante lo spostamento dei solai e delle linee di gronda senza aumento del numero dei piani e della superficie utile netta Sn. La sopraelevazione conseguente all'adeguamento delle altezze interne, quando l'edificio si trova compreso tra altri fabbricati, dovrà avvenire sul prolungamento delle strutture verticali perimetrali.

Gli ampliamenti minimi derivanti dagli adeguamenti su descritti, possono essere in deroga all'indice di zona fino a un massimo del 20% della superficie utile Su o del volume esistenti.

Art. 5 - PARAMETRI EDILIZI

Non costituiscono variazioni dei parametri di cui al presente articolo scostamenti delle singole misure lineari o dei valori dei parametri non superiori al 2%, fatto salvo comunque il rispetto dei valori minimi o massimi ammissibili. Sono fatte salve le definizioni di variazione essenziale indicate all'art.1 della L.R. 46/88.

1 - Superficie lorda (Sl) (ai fini del calcolo del volume complessivo)

E' data dalla somma delle superfici di tutti i piani entro e fuori terra, misurati al lordo delle murature interne e perimetrali, compresi scale e vani ascensore.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda :

- i portici pubblici o ad uso pubblico;
- i balconi aperti su tre lati, le pensiline a sbalzo, con sporgenza massima di mt.1,60;
- i vani esclusivamente destinati ad accogliere impianti tecnologici quali la centrale termica, elettrica, di condizionamento;
- le scale esterne quando di altezza al pianerottolo di arrivo, inferiore a mt.1,20, e di larghezza massima di mt. 1,60;
- le scale di sicurezza interne ed esterne di qualunque altezza quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi;
- i muri perimetrali per la parte eccedente i 30 cm. di spessore *necessari al rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza statica e di contenimento dei consumi energetici**;
- gli spessori degli isolamenti termici ed acustici da realizzare su edifici esistenti.
- *la superficie del garage e cantine fino a un massimo di mq. 20.**

(* integrazioni e modifiche Delibera Consiglio Comunale n.23 del 28/05/2007)

2 - Superficie utile (Su) (ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici)

Si intende la superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, vani scala e vani ascensore.

Dal calcolo della superficie utile sono esclusi i vani per la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro vano tecnologico, nonchè i vani e i soppalchi con h. media non superiore a mt. 2,40, i porticati e gli spazi aperti almeno su un lato.

3 - Superficie utile netta (Sn) e Superficie utile accessoria (Sa) (ai fini del calcolo di contributo di concessione)

La suddivisione della superficie utile ed accessoria si articola secondo i raggruppamenti di funzioni d'uso di cui all'art. 2 L.R. 46 del 8/11/88.:

- a) funzione abitativa
- b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi delle attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- c) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto

- 2) ivi compresi gli insediamenti di tipo agro industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- d) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
- e) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

In particolare:

- per i raggruppamenti a) b) (escluse le funzioni commerciali all'ingrosso), ed e) **la superficie utile netta** (Sn) è la superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, e di eventuali scale interne, logge e balconi;

la superficie accessoria (Sa) è la superficie netta di:

cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali allo stretto servizio delle residenze o delle attività principali, autorimesse singole e collettive, androni d'ingresso e porticati liberi, logge e balconi.

- per gli altri raggruppamenti (comprese le funzioni commerciali all'ingrosso), **la superficie utile netta** (Sn) è data dalla differenza fra la superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani dentro e fuori terra e, quella accessoria (Sa);

la superficie accessoria (Sa) è la superficie lorda di: impianti igienici, centrale termica ed elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.

4 - **Superficie complessiva (Sc)**

E' data dalla somma della superficie utile netta più il 60% di quella accessoria.

5 - **Superficie coperta (Sq)**

E' rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione dei balconi, degli sporti di gronda, delle pensiline con sporgenza non superiore a ml. 1.60, le scale esterne con altezza massima di mt.1,20 rispetto al piano di calpestio esterno. Vanno invece comprese nella superficie coperta, le proiezioni orizzontali di balconi chiusi da infissi e di bow-windows. Sono esclusi gli altri oggetti e le scale di sicurezza esterne se richieste da specifiche normative e la superficie del garage e cantine fino ad un massimo di mq.20*.

(* integrazioni e modifiche Delibera Consiglio Comunale n.23 del 28/05/2007)

6 - **Volume (V)**

Il volume degli edifici si computa come somma dei prodotti delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra compreso il piano sottotetto, per le relative altezze di piano.

Per i fabbricati aventi copertura a falda inclinata o curva, al volume conteggiato come sopra indicato, viene scomputato il volume del sottotetto per la parte compresa entro il solido teorico determinato dalla copertura a padiglione o a capanna, di pendenza non superiore al 40%, ed il piano avente innesto nel punto di intersezione tra la falda e la parete verticale.

Sono esclusi dal calcolo del volume i vani adibiti a garage o cantine fino ad un massimo di

~~mq.20. con h. massima interna di mt. 2,40*~~. (V/1 del 11/03/02)
(* integrazioni e modifiche Delibera Consiglio Comunale n.23 del 28/05/2007)

7 - **Altezza di piano (Hp)**

E' la differenza tra la quota di pavimento di ogni piano misurata da pavimento a pavimento. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista.

Qualora la copertura o le partizioni orizzontali siano inclinate l'altezza di piano Hp è determinata dal rapporto V/S dove V è il volume dello spazio interessato e S è la relativa superficie lorda.

8 - **Altezza del fronte dell'edificio (Hf)**

E' rappresentata dalla differenza tra la quota media del terreno allo stato naturale e il bordo superiore della linea di gronda. In caso di coronamento inclinato si considera la media delle altezze.

9 - **Altezza massima del fabbricato (H max)**

Corrisponde a quella del suo fronte più alto, con esclusione dei manufatti tecnologici quali extracorsa ascensori, tralicci, ciminiere, camini, ecc.

10- **Sagoma**

Deve intendersi il contorno esterno dell'edificio con riferimento ad ogni e qualsiasi punto esterno di esso, con esclusione degli sporti aggettanti e dei balconi di larghezza inferiore a ml. 1.60, con riferimento a proiezione sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

11- **Distanze**

Le distanze si misurano a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.

Distanze dai confini, salvo diversa indicazione del P.R.G./V per casi particolari, si misurano sulla congiungente i due punti rispettivamente più vicini, su un piano orizzontale, tra il perimetro della sagoma dell'edificio e il confine considerato.

Distanze tra fabbricati si misurano in senso radiale, come distanze tra pareti antistanti.

Le distanze così definite vengono regolate come segue:

- **d1** = distanze dai confini di proprietà;
- **d2** = distanze fra i fabbricati;
- **d3** = distanze dai limiti di zona
- **d4** = distanza dalle strade

d1 - Distanze dai confini di proprietà

Salvo diversa indicazione per casi specifici previsti dalle norme di zona, debbono essere osservate le seguenti distanze dai confini di proprietà:

- a) Per gli interventi sul patrimonio edilizio edificato che non comportino variazioni alla sagoma planovolumetrica, compresa la ristrutturazione totale, sono ammesse le distanze preesistenti;
- b) Per gli interventi sul patrimonio edilizio edificato che comportino variazioni alla sagoma per ampliamenti, sopraelevazioni sono da rispettare le seguenti distanze:

- in caso di sopraelevazione in allineamento con la struttura sottostante, valgono le distanze preesistenti, con un minimo di mt. 3;
 - in caso di ampliamento mt. 5;
- c) Per gli interventi di nuova costruzione minimo 5 mt.

In tutte le zone è consentita la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine. Eventuali eccedenze della nuova costruzione in pianta o in altezza rispetto a quella esistente sul confine, sono ammissibili previa convenzione tra i confinanti, registrata e trascritta.

I fabbricati adibiti a garage con altezza massima misurata al bordo superiore della gronda di mt. 2,50 e di mt. 3,00 al colmo, potranno essere costruiti in tutte le zone in confine di proprietà nel rispetto del Codice Civile.

In tutte le zone è ammessa la costruzione in confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle sopraindicate, a condizione che venga rispettata la distanza tra fabbricati e la distanza tra pareti finestrate previste dalle presenti norme, e previa convenzione tra confinanti registrata e trascritta.

d2 - Distanze fra fabbricati

Salvo diversa indicazione per casi specifici previsti dalle norme di zona, debbono essere osservate le seguenti distanze minime tra fabbricati anche quando una sola parete è finestrata:

- a) Per gli interventi sul patrimonio edilizio edificato esistente che non comportino variazioni alla sagoma planovolumetrica, compresa la ristrutturazione totale sono ammesse le distanze preesistenti;
- b) Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino variazioni alla sagoma per ampliamenti, sopraelevazioni, la distanza minima è di mt.10,00;
- c) Per gli interventi di nuova costruzione la distanza minima è di mt. 10,00;
- d) La distanza tra pareti non finestrate di corpi di fabbrica frontistanti di uno stesso edificio o di edifici contigui, deve essere pari a 2/3 dell'altezza della parete più elevata, con un minimo di 3,00 mt.; non si considerano finestre le aperture per dare aria e luce ai vani scala, alle cantine, ai garage, ai locali destinati a servizi tecnologici del fabbricato, e le aperture poste ad almeno due metri di altezza dal pavimento per dare aria e luce ad angoli cottura e servizi igienici.

d3 - distanze dai limiti di zona.

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

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

- a) Per gli interventi sul patrimonio edilizio edificato esistente che non comportino variazioni alla sagoma planovolumetrica, compresa la ristrutturazione totale sono ammesse le distanze preesistenti;
- b) Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino variazioni alla sagoma vanno mantenute le seguenti distanze:
 - in caso di sopraelevazione le distanze preesistenti con un minimo assoluto di mt

3,00;

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

- c) Per gli interventi di nuova costruzione la distanza deve essere minima di mt 5.
- d) Qualora la medesima proprietà si estenda su aree con classificazione diversa ma tra loro contigue, non si applicano le distanze minime dai confini di zona tra le seguenti zone:
 - fascia di rispetto stradale e ferroviario; zona di rispetto cimiteriale; zona a verde privato; zone agricole.
- e) Non vengono considerati ai fini del calcolo della distanza dai limiti di zona, gli edifici destinati a garage con altezza massima di mt. 2,50 misurata al bordo superiore della gronda, nel rispetto del Codice Civile.

d4 - Distanze dalle strade

- a) Per quanto riguarda le distanze dei fabbricati dalle strade, all'interno del centro abitato, nelle zone A-B-G-F, ove non sia prevista la fascia di rispetto stradale, la distanza dal confine stradale sarà valutata osservando l'allineamento prevalente parallelo alla strada, in mancanza di allineamento prevalente la distanza minima dovrà essere di 5,00 mt.
- b) Nelle zone C-D dovrà essere rispettata una distanza dal confine stradale e dagli spazi pubblici di mt. 7,50, salvo diverse indicazioni per specifiche norme di zona.
Fuori del perimetro dei centri urbani valgono le stesse prescrizioni relative alle distanze dai confini di zona rapportate alle fasce di rispetto stradale nel rispetto di quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (D.L. 30-04-92 n.285), dal Regolamento d'esecuzione e di attuazione (DPR 26-04-93 n.147), e successive loro modificazioni ed integrazioni.
- d) Le precedenti norme sulle distanze minime D1, D2 e D3 non si applicano per la costruzione di cabine elettriche e di altri impianti tecnologici al servizio del territorio urbanizzato.

Art. 6 - PARAMETRI URBANISTICI

1 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

La superficie territoriale è quella porzione del territorio che comprende sia le aree di pertinenza degli edifici sia le aree destinate alle opere di urbanizzazione, generalmente soggetta da intervento urbanistico unitario.

2 - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

Salvo diversa definizione per particolari zone, la superficie fondiaria è quella di pertinenza degli edifici al netto delle aree riservate alle opere di urbanizzazione.

3 - SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO (Sm)

E' l'area minima per ogni intervento edilizio diretto e per ogni strumento urbanistico di attuazione del P.R.G.

Art. 7 - INDICI URBANISTICI

1 - RAPPORTO DI COPERTURA(Q)

Rappresenta la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

2 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

Rappresenta il rapporto tra la superficie lorda dei fabbricati e la superficie territoriale. Si misura in mq/mq.

3 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

Rappresenta il rapporto tra la superficie lorda dei fabbricati e la superficie fondiaria. Si misura in mq/mq.

4 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It)

Rappresenta il rapporto tra il volume edificabile e la superficie territoriale. Si misura in mc/mq.

5 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If)

Rappresenta il rapporto tra il volume massimo edificabile e la superficie fondiaria. Si misura in mc/mq.

Art. 8 - STANDARD URBANISTICI

- 1 - Gli standard urbanistici sono definiti all'art. 46 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2 - Ogni intervento sul territorio che comporti aumento del carico urbanistico, deve prevedere le relative quote di standard da cedere, asservire o monetizzare. La dotazione minima inderogabile di standard urbanistici è stabilita nell'art. 12 *-usi urbani, definizione e caratteristiche-*, e nelle diverse zone omogenee. Nel caso di cambi d'uso, anche non connessi ad interventi edilizi, è necessario l'adeguamento ai maggiori standard eventualmente prescritti.
- 3 - 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 modifiche ed integrazioni.
- 4 - Fatto salvo quanto previsto nelle schede d'ambito, il reperimento degli standard di verde e parcheggio, può avvenire anche fuori dell'area di intervento o del lotto, purchè in aree già destinate a servizi, negli elaborati grafici del PRG/V.
- 5 - Salvo che non sia diversamente disciplinato, la cessione gratuita degli standard può essere sostituita dall'asservimento ad uso pubblico.
- 6 - Le procedure previste nei precedenti commi 3-4-5 potranno essere attuate da parte dell'Amministrazione Pubblica, se si doterà del Piano dei Servizi (L.R. n. 47/78e successive modificazioni, art. 13), lo stesso dicasi per l'utilizzo di qualsiasi strumento alternativo al reperimento degli standard urbanistici.

Art. 9 - MONETIZZAZIONI

- 1 - La cessione degli standard pubblici previsti nel successivo art. 12, può essere in tutto o in parte sostituita dalla monetizzazione degli stessi, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni del piano dei servizi.
- 2 - Salvo diversa prescrizione delle norme di zona o delle schede progetto, non è mai consentita la monetizzazione relativamente ai parcheggi privati, pubblici e al verde pubblico, nei comparti soggetti a strumento urbanistico preventivo, e in particolare nelle zone C, D e F.
- 3 - Se l'Amministrazione Pubblica si doterà del Piano dei Servizi (L.R. n. 47/78e successive modificazioni, art. 13), nelle zone diverse da quelle del comma precedente, le quote di standard destinate ad attrezzature di interesse comune e le quote di parcheggio e di verde, sono monetizzabili nei seguenti casi:
 - interventi in zona A e B in assenza di strumento urbanistico preventivo ;
 - nel caso di interventi sull'esistente nei quali la superficie dell'area scoperta non consenta di soddisfare la dotazione richiesta, o lo consenta solo parzialmente;
 - nei casi in cui sia espressamente previsto dalle presenti norme;
 - nel caso in cui i competenti uffici comunali sentita la Commissione Edilizia, riscontrino che le opere richieste comportino un contrasto con le caratteristiche della zona o con altri aspetti della pubblica utilità, o non presentino sufficienti requisiti di funzionalità per dimensione e/o localizzazione.

Art. 10 - PARCHEGGI

- 1 - I parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie: parcheggi privati, parcheggi pubblici, parcheggi pertinenziali.
Le dimensioni lineari minime del singolo posto auto al netto degli spazi di manovra sono m.2,50x5,00, la superficie convenzionale di "un posto auto" comprensivo degli spazi di manovra si considera pari a mq. 25.

PARCHEGGI PRIVATI

- 2 - In tutte le nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni totali che aumentino il carico urbanistico con o senza aumento di volume, nonché per gli interventi di: ristrutturazione edilizia, trasformazioni e modifiche della destinazione d'uso, ristrutturazione urbanistica, ampliamenti, devono essere previsti, in aggiunta agli spazi di parcheggio pubblico, posti auto nella quantità stabilita all'art. 12 *-usi urbani, definizione e caratteristiche-*, e comunque non inferiore a quanto previsto all'art 2 secondo comma L. 122/89, con un minimo inderogabile di un posto auto coperto per ogni alloggio nelle zone C e nelle zone B per l'edificazione in lotti liberi.
- 3 - Nelle altre zone i posti auto possono essere tutti scoperti situati nelle aree di pertinenza degli edifici.
- 4 - Per gli interventi di recupero e cambio d'uso con o senza opere, quando i nuovi parcheggi sono richiesti per aumento del carico urbanistico, e non è possibile reperire i posti auto sul lotto di pertinenza dell'edificio, gli stessi possono essere ricavati in aree o edifici appositamente asserviti e convenzionati a tale uso.
- 5 - Per gli edifici esistenti destinati ad abitazione in tutte le zone , escluse le zone A, è consentita, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di un garage per ogni alloggio esistente che ne sia privo alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle seguenti indicazioni:
 - a) Il garage potrà essere realizzato anche se supera gli indici di edificabilità previsti per la zona, purchè di altezza massima misurata al bordo superiore della gronda non superiore a mt 2,50 e di mt. 3,00 al colmo, ed una superficie utile massima di mq 20 per ciascun garage. Tuttavia gli spazi liberi e permeabili del lotto di pertinenza, dovranno essere pari al 30% della superficie totale.

- b) I garage dovranno essere realizzati con materiali uniformati al fabbricato principale per qualità e tipologia. Se realizzati al servizio di fabbricati plurifamiliari esistenti dovranno essere edificati preferibilmente in un unico corpo e comunque con un progetto unitario. Tali manufatti, in quanto pertinenze dell'abitazione, possono essere costruiti in confine di proprietà, in confine di zona, nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile, in aderenza al fabbricato esistente o con un distacco minimo di mt. 3 ;
 - c) E' ammessa la ristrutturazione, la demolizione con ricostruzione dei volumi sanati con le Leggi 47/85 e 724/94, qualora vengano adibiti a garage a condizione che la sostituzione avvenga migliorando l'assetto generale del lotto e con materiali uniformati per qualità e tipologia al fabbricato principale; sono consentiti anche spostamenti planimetrici nel rispetto delle condizioni di cui al precedente punto.
- 6 - Sono ammessi cambi d'uso di garage privati, solo quando contestualmente al cambio di destinazione d'uso, venga realizzato un nuovo garage nel rispetto degli indici di zona.

PARCHEGGI PUBBLICI

- 7 - Comprendono sia gli spazi di sosta e di parcheggio di urbanizzazione primaria che i parcheggi di urbanizzazione secondaria.
- 8 - Negli interventi di: nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, trasformazioni e modifiche della destinazione d'uso, ristrutturazione urbanistica, ampliamenti, devono essere previsti posti auto nella quantità stabilita all'art. 12 *-usi urbani, definizione e caratteristiche-*.
- 9 - Nelle zone B, per ogni tipo di intervento di nuova costruzione, lo standard di parcheggio pubblico non dovrà essere inferiore a mq.5 per abitante (art.37 L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni), da cedere gratuitamente all'atto del rilascio della concessione, o, in particolari casi, si può prevedere in luogo della cessione delle aree, la monetizzazione delle stesse (art.46 L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni).
- 10 - Dovranno essere rispettate le norme in materia di barriere architettoniche.
- 11 - Limitatamente ai casi particolari qualora all'interno di determinati insediamenti si trovano a coesistere attività che presentano un uso sfalsato nel tempo degli spazi di sosta a parcheggio - usi residenziali misti ad usi terziari -, in sede di Piano Urbanistico Attuativo è ammesso proporre una riduzione ragionata dei parcheggi, fino ad un minimo inderogabile di 3 mq/100 mc.
- 12 - Nell'esecuzione dei parcheggi pubblici, quando il numero dei posti auto è uguale o maggiore a 10, si dovrà provvedere alla piantumazione di alberi con un minimo di un albero ogni 5 posti auto, salvo diversa indicazione della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico per particolari situazioni.
Le superfici necessarie alla piantumazione possono venire conteggiate come standard di verde pubblico.

PARCHEGGI PERTINENZIALI

- 13 - Sono aree o costruzioni adibiti al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento.
- 14- I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi.
- 15 - Dovranno essere rispettate le norme in materia di barriere architettoniche.
- 16 -I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree del verde pubblico, senza sovrapposizioni.

TITOLO II
USI DEL TERRITORIO

Art. 11 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO

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

Eventuali usi che non dovessero essere espressamente previsti nell'elenco e nelle definizioni di seguito riportate, si procederà per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti nel presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione e in particolare sui parcheggi prescritti per ogni uso.

2 - Ad ogni singolo uso il successivo articolo prescrive le quote di standard dovuti. Nelle zone B, per ogni tipo di intervento di nuova edificazione, lo standard di parcheggio pubblico non dovrà essere inferiore a mq. 5 per abitante (art.37 L.R.47/78 e successive modifiche)

3 - Elenco degli usi urbani:

- U.1 - ABITAZIONI
- U.2 - ATTIVITÀ' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO
- U.3 - ABITAZIONI COLLETTIVE
- U.4 - ATTIVITÀ' COMMERCIALI
- U.5 - PUBBLICI ESERCIZI
- U.6 - USI VARI DI TIPO DIFFUSIVO
- U.7 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO
- U.8 - ATTIVITA' CULTURALI DI RITROVO E SPETTACOLO
- U.9 - SERVIZI SOCIALI DI QUARTIERE
- U.10 - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE
- U.11 - ATTREZZATURE PER IL VERDE E LO SPORT
- U.12 - ATTREZZATURE SOCIO SANITARIE
- U.13 - ARTIGIANATO PRODUTTIVO
- U.14 - INDUSTRIA
- U.15 - IMPIANTI TECNOLOGICI
- U.16 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
- U.17 - AREE CIMITERIALI
- U.18 - PARCHEGGI ATTREZZATI
- U.19 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE
- U.20 - CAMPEGGI, ZONE PER ROULOTTE, FIERE E MERCATI
- U.21 - DEPOSITI A CIELO APERTO

Art. 12 - USI URBANI: DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE

U.1: Abitazioni

Gli edifici di abitazione comprendono gli alloggi, gli spazi di servizio privati e condominiali. Si considerano comprese nell'uso U.1 attività ricettive di tipo alberghiero con la capacità massima di 10 stanze nel rispetto di quanto prescritto da Regolamento Edilizio e dal Regolamento d'Igiene, e quote di attività artigianali o terziarie compatibili con la residenza per un massimo del 30% della Su, con esclusione delle attività commerciali.

| | |
|----------------------------------|---|
| Parcheggi privati | 10mq. ogni 100 mc con un minimo di un posto auto per alloggio, o per ogni due posti letto |
| Parcheggi pubblici | 3 mq. per abitante, o per ogni due posti letto |
| verde e spazi ad uso pubblico | 12 mq. per abitante, o per ogni due posti letto |
| attrezzature di interesse comune | 10 mq. per abitante, o per ogni due posti letto |

U.2: Attività ricettive di tipo alberghiero

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, e relativi spazi di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ecc.), nonché spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunione, ecc.) annessi all'attività ricettiva.

| | |
|-------------------------------|--------------------------|
| Parcheggi privati | 40mq. ogni 100 mq. di Su |
| Parcheggi pubblici | 40mq. ogni 100 mq. di Su |
| verde e spazi ad uso pubblico | 60mq. ogni 100mq. di Su |

U.3: Abitazioni collettive

Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case per studenti.

| | |
|-------------------------------|--------------------------|
| Parcheggi privati | 15mq. ogni 100 mq. di Su |
| Parcheggi pubblici | 25mq. ogni 100 mq. di Su |
| verde e spazi ad uso pubblico | 25mq. ogni 100 mq. di Su |

U.4: Attività commerciali (Legge Regionale 14/1999)

- 1- Le attività commerciali sono costituite da spazi di vendita e di servizio, e comprendono le superfici di magazzino e spazi tecnici.
- 2- Per superficie di vendita (SdV) di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art.4 del D.Lgs. 114/1998, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle

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

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

4- L'Amministrazione può prevedere la monetizzazione parziale o totale degli standard pubblici di verde e di parcheggio, solo nei seguenti interventi edilizi:

- ristrutturazione edilizia
- recupero di edifici preesistenti
- cambio di destinazione d'uso
- nell'ambito di progetti per la valorizzazione di aree commerciali urbane
- negli ampliamenti di strutture o centri commerciali preesistenti, entro il limite massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché con l'ampliamento non si superi il limite dimensionale delle medie strutture di vendita
- nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato, o complessi commerciali di vicinato nell'ambito dei centri urbani.

5- L'Amministrazione può prevedere la riduzione parziale o totale dei parcheggi pertinenziali, solo nei seguenti interventi edilizi:

- ristrutturazione edilizia
- recupero di edifici preesistenti
- cambio di destinazione d'uso
- nell'ambito di progetti per la valorizzazione di aree commerciali urbane
- negli ampliamenti di strutture o centri commerciali preesistenti, entro il limite massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché con l'ampliamento non si superi il limite dimensionale delle medie strutture di vendita
- nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato, o complessi commerciali di vicinato nell'ambito dei centri urbani.

Nei casi del presente comma l'Amministrazione può richiedere in alternativa, la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità pedonale o con veicoli leggeri.

6- Le attività commerciali vengono suddivise in base ai due settori merceologici:

- vendita di prodotti alimentari;
- vendita di prodotti non alimentari;

7- Al fine dell'applicazione degli standard, nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari, si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore

al 3% di quella complessiva.

Per i due settori merceologici e per tutte le tipologie, dovranno essere previsti almeno 2 mq. ogni 100 mq. di SdV per posteggio di biciclette e motocicli.

8- Diverse tipologie commerciali:

U.4a: esercizi di vicinato e complessi commerciali di vicinato

Gli esercizi di vicinato sono esercizi di piccola dimensione con superficie di vendita non superiore a 150 mq.

I complessi commerciali di vicinato sono aggregazioni di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorchè collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Per tali aggregazioni si considera la superficie di vendita riferita ai singoli esercizi.

| | |
|-------------------------|--|
| Parcheggi pertinenziali | 25mq. con un minimo di un posto auto per esercizio |
| Parcheggi pubblici | 25mq. ogni 100 mq. di SdV o frazione |

U.4b: strutture di vendita medio-piccole e centri commerciali di vicinato

Le strutture di vendita medio-piccole sono esercizi con superficie di vendita superiore a 150 mq. fino a 800 mq.

I centri commerciali di vicinato possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali, il tutto inserito in un'unica struttura con destinazione specifica, nella quale però la superficie di vendita dei singoli esercizi non superi i 150 mq.

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

| | | |
|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Parcheggi pertinenziali | alimentare | 25mq. ogni 24 mq. di SdV o frazione |
| | non alimentare | 25mq. ogni 30 mq. di SdV o frazione |
| Parcheggi pubblici | 25mq. ogni 100 mq. di SdV o frazione | |

U.4c: strutture di vendita medio-grandi

Le strutture di vendita medio-grandi sono esercizi con superficie di vendita superiore a 800 mq. fino a 1500 mq.

E' ammessa la presenza di alloggi per il titolare o il personale di custodia, per una superficie utile complessiva non superiore a mq.300.

| | | |
|-------------------------|----------------|-------------------------------------|
| Parcheggi pertinenziali | alimentare | 25mq. ogni 13 mq. di SdV o frazione |
| | non alimentare | 25mq. ogni 20 mq. di SdV o frazione |

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| Parcheggi pubblici | 25mq. ogni 100 mq. di SdV o frazione |
|--------------------|--------------------------------------|

U.4d: grandi strutture di vendita e centro commerciale

Le grandi strutture di vendita sono esercizi con superficie di vendita superiore a 1500 mq. Si definisce centro commerciale una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali.

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

Date le dimensioni di queste strutture esse si suddividono in:

U.4d1- centri commerciali d'attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture alimentari con superficie di vendita complessivamente superiore a 4.500 mq., o di non alimentare superiore a 10.000 mq.

U.4d2- centri commerciali d'attrazione di livello inferiore se comprensivi di grandi strutture alimentari con superficie di vendita complessivamente inferiore a 4.500 mq., o di non alimentare inferiore a 10.000 mq.

| | | |
|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Parcheggi pertinenziali | alimentare | 25mq. ogni 8 mq. di SdV o frazione |
| | non alimentare | 25mq. ogni 16 mq. di SdV o frazione |
| Parcheggi pubblici | 40mq. ogni 100 mq. di SdV o frazione | |
| Verde | 60mq. ogni 100 mq. di SdV o frazione | |

U.4e: strutture di vendita all'ingrosso, magazzini

Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi con i relativi uffici, spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari.

E' ammessa la presenza di alloggi per il titolare o il personale di custodia, per una superficie utile complessiva non superiore a mq.300.

| | |
|-------------------------|--------------------------|
| Parcheggi pertinenziali | 25mq. ogni 100 mq. di Su |
| Parcheggi pubblici | 5mq. ogni 100 mq. di Sf |
| Verde | 10mq. ogni 100 mq. di Sf |

U.5: Pubblici esercizi

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

| | |
|--------------------|---|
| Parcheggi privati | 25mq. ogni 100 mq. di Su con un minimo di un posto auto per esercizio |
| Parcheggi pubblici | 30mq. ogni 100 mq. di Su |

| | |
|-------|--------------------------|
| Verde | 30mq. ogni 100 mq. di Su |
|-------|--------------------------|

Ai fini del dimensionamento degli standard, sono esclusi dal conteggio della superficie utile Su, gli spazi tecnici e di magazzino

U.6: Usi vari di tipo diffusivo

Sono compresi in tale uso uffici, studi professionali, assistenza sanitaria di base, artigianato di servizio, magazzini e laboratori artigianali non molesti o nocivi ai sensi delle norme vigenti, attività culturali, ricreative e simili, purchè siano insediati in unità edilizie o in complessi edificati in cui sia presente la residenza per un minimo del 50%, e la cui superficie Su non superi i 300 mq. per ogni unità d'uso.

| | |
|--------------------|--|
| Parcheggi privati | 15mq. ogni 100 mq. di Su con un minimo di un posto auto per attività |
| Parcheggi pubblici | 30mq. ogni 100 mq. di Su |
| Verde | 30mq. ogni 100 mq. di Su |

U.7: Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale di servizio alla residenza ed alle attività urbane nonchè le attività ricreative e sportive; sono compresi gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per l'azienda artigiana con una superficie utile complessiva di mq.180.

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Parcheggi privati | 30mq. ogni 100 mq. di Su |
| Parcheggi pubblici | 5 mq. ogni 100 mq. di Sf |
| Verde | 10mq. ogni 100 mq. di Sf |

U.8: Attività culturali di ritrovo e spettacolo

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

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Parcheggi privati | 30mq. ogni 100 mq. di Su |
| Parcheggi pubblici | 50mq. ogni 100 mq. di Su |

U9: Servizi sociali di quartiere

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

- a - I servizi per l'istruzione comprendono: asilo nido, scuola materna, e i cicli dell'istruzione fino all'obbligo, comprensivi di ogni attrezzatura e delle relative aree verdi destinate allo sport.
- b - Le attrezzature di interesse comune comprendono: le attrezzature a carattere sociosanitario ed assistenziale di quartiere, i centri civici e sociali, le sedi degli uffici del decentramento

amministrativo, ed i servizi complementari come uffici postali, ambulatori, aree per mercati e piazze ecc.

- c - Le attrezzature religiose comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport.

| | |
|-------------------------|--------------------------|
| Parcheggi di pertinenza | 30mq. ogni 100 mq. di Su |
| Verde di pertinenza | 30mq. ogni 100 mq. di Sf |

U.10: Attrezzature per l'istruzione superiore

Sono comprese le scuole oltre l'obbligo, in tutte le loro articolazioni, comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto, e gli spazi tecnici.

| | |
|-------------------------|--------------------------|
| Parcheggi di pertinenza | 30mq. ogni 100 mq. di Su |
| Parcheggi pubblici | 30mq. ogni 100 mq. di Su |
| Verde di pertinenza | 30mq. ogni 100 mq. di Sf |

U.11: Attrezzature per il verde e lo sport

Sono comprese le attrezzature e gli impianti necessari ad allestire le aree da destinarsi allo sport e al gioco, al verde pubblico ed al verde sportivo pubblico e privato; esse comprendono le attrezzature coperte, come le palestre, coperture fisse e smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine, ed attrezzature scoperte come campi e piste per la pratica sportiva e le relative tribune.

Nel caso di attrezzature di scala territoriale è ammessa la presenza di alloggi di custodia con una superficie utile complessiva di mq.180.

| | |
|-------------------------|--------------------------|
| Parcheggi di pertinenza | 40mq. ogni 100 mq. di Su |
| Verde di pertinenza | 30mq. ogni 100 mq. di Su |

Ai fini del dimensionamento degli standard, per superficie utile Su si intende la superficie destinata al pubblico e agli atleti, con esclusione del campo in cui si svolge l'attività.

Per il golf quattro posti auto per ogni buca.

U.12: Attrezzature sociosanitarie

Le attrezzature sociosanitarie di proprietà pubblica e privata comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani e portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc. sono compresi altresì tutti gli usi e le funzioni complementari, gli spazi di servizio e di supporto, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici.

| | |
|-------------------------|--------------------------|
| Parcheggi di pertinenza | 30mq. ogni 100 mq. di Su |
| Parcheggi pubblici | 10mq. ogni 100 mq. di Su |
| Verde di pertinenza | 30mq. ogni 100 mq. di Sf |

U.13: Artigianato produttivo

L'artigianato produttivo comprende tutti i tipi di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano, sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, i magazzini, le mostre, gli spazi di servizio e di supporto, le mense, gli altri servizi, gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il titolare o personale di custodia per una superficie utile complessiva non superiore a mq.300 per azienda.

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Parcheggi privati | 30mq. ogni 100 mq. di Su |
| Parcheggi pubblici | 5 mq. ogni 100 mq. di Sf |
| Verde | 10mq. ogni 100 mq. di Sf |

U.14: Industria

L'industria comprende tutti i tipi di attività industriale tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano; sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, sale riunione e di rappresentanza, i magazzini, le mostre, le mense, gli spazi di servizio, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il titolare o personale di custodia per una superficie utile complessiva non superiore a mq.300 per azienda.

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Parcheggi privati | 30mq. ogni 100 mq. di Su |
| Parcheggi pubblici | 5 mq. ogni 100 mq. di Sf |
| Verde | 10mq. ogni 100 mq. di Sf |

U.15: Impianti tecnologici

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

| | |
|-------------------------|--------------------------|
| Parcheggi di pertinenza | 5 mq. ogni 100 mq. di Sf |
|-------------------------|--------------------------|

U.16: Attrezzature di interesse comune

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

U.17: Aree cimiteriali

Sono compresi i locali per il culto, di servizio, di deposito ed eventuali alloggi di custodia

| | |
|-------------------------|--------------------------|
| Parcheggi di pertinenza | 5 mq. ogni 100 mq. di Sf |
|-------------------------|--------------------------|

U.18: Parcheggi attrezzati

I parcheggi attrezzati comprendono parcheggi al piano di campagna, garage e autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori, spazi di servizio, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di officine, lavaggi auto.

U.19: Distributori di carburante (D. leg.vo 11/02/98 n.32 e L. 496/99)

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

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Parcheggi privato | 5 mq. ogni 100 mq. di Sf |
|-------------------|--------------------------|

U.20: Campeggi - Zone per roulotte - fiere e mercati

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

| | |
|--------------------|------------------------------------|
| Parcheggi pubblici | 3 posti auto ogni 1.000 mq. Di Sf. |
|--------------------|------------------------------------|

U.21: Depositi a cielo aperto

Sono spazi destinati a depositi per materiali edili, di cantiere, ferrosi (carcasce auto, ferrivecchi, ecc.) nonchè spazi per depositi ed esposizioni di merci, con o senza vendita (roulotte, camper, autoveicoli nuovi o usati, ecc.)

Comprende, oltre gli spazi destinati al deposito a cielo aperto, gli spazi coperti per l'ufficio, guardiole e servizi, nella misura massima di 50 mq di Su.

| | |
|-----------------------|---|
| Parcheggi di pubblici | tre posti auto ogni 500 mq. di Sf |
| Verde di pertinenza | Deve essere sistemata una fascia alberata continua lungo tutti i confini e ad una distanza dal confine di mt.5, su terreno permeabile. Le alberature devono avere un'altezza minima di mt.3 ed essere messe a dimora a una distanza tale da determinare visivamente una barriera continua di verde. |

**Art. 13 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DI ZONA O SOTTOPOSTI
A PROCEDURE DI ACQUISIZIONE PUBBLICA**

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

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

- 2 - Per edifici esistenti sottoposti a procedura di esproprio per acquisizione pubblica sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, oltre che opere di consolidamento indispensabili.

Art. 14 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE (D.M. 2.4.68)

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

Zone residenziali

Ambiti e edifici assimilati alla zona "A"

Zone B1 : residenziali di consolidamento

Zone B2/1 : residenziali di completamento

Zone B2/2 : residenziali di completamento edificate con strumento urbanistico o con norme regolamentari
Zone B2/3 : residenziali di completamento - verde privato
Zona B3 : residenziali di attuazione di piani urbanistici già convenzionati
Zona B4 : residenziali di completamento dei borghi agricoli
Zone C1 : residenziali di nuova espansione ad intervento diretto
Zone C2 : residenziali di nuova espansione soggette a piano particolareggiato

Zone produttive urbane

Zona D1 : artigianali - commerciali - industriali esistenti
Zona D2 : artigianali - commerciali - industriali in corso di attuazione
Zona D3 : produttiva di nuova di espansione
Zona D4 : attività collettive pubbliche o private
Zona D5 : riqualificazione ambientale, attività ludiche, sportive e il tempo libero

Zone di interesse comune

Zona F : Zone per attrezzature urbane territoriali
Zona G : Zone per servizi collettive
Zone destinate alla viabilità esistente e di progetto
Zone destinate a piste ciclabili - Fasce di rispetto

Art. 15 - *ROTAZIONE E DIVERSA COMBINAZIONE DEGLI USI: CASI DI DELIBERA CONSILIARE E CASI DI VARIANTE*

- 1 - Secondo le esigenze indotte dal processo di attuazione del Piano sono ammessi dalle presenti Norme adeguamenti e parziali rettifiche ai diversi usi previsti nell'ambito delle Zone Omogenee.
- 2 - Qualora tali adeguamenti e rettifiche comportino invece l'immissione nella zona di cui trattasi di usi ammessi nell'ambito di un altro tipo di zona fra quelle richiamate al comma 2, si opera attraverso la Variante Normativa di cui all'art. 15 comma IV della L.R. 47/78 modificata.
- 3 - Se dovessero riscontrarsi nelle tavole di Piano degli errori grafici e/o cartografici, essi possono essere corretti attraverso Delibera di Consiglio Comunale.
(var. spec. 1 del 11/03/02)

TITOLO III
ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E DI INTERESSE COMUNE

**Art. 16 - AMBITI E EDIFICI ASSIMILATI ALLA ZONA "A" -
DI IMPORTANZA STORICO-ARCHITETTONICA:
DEFINIZIONE, CARATTERISTICHE, USI PREVISTI ED INTERVENTI
AMMESSI.**

- 1 - I principali centri urbani del Comune di Vigarano Mainarda, pur mantenendo una struttura urbanistica ancora individuabile attestata sui paleovalvei dei fiumi Reno e Po, hanno subito tali trasformazioni da non consentire una rilettura morfologica o/e tipologica, per l'individuazione di una zona di tipo "A", così come indicato all'art.13 comma 4 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni.
- All'interno del perimetro urbano, sono comunque presenti edifici isolati o complessi agricoli, che mantengono una connotazione storica di particolare pregio architettonico-ambientale, e in alcuni casi sono riconoscibili anche le aree circostanti che vengono considerate quali elementi di pregio integrati a tali insediamenti edilizi.
 - Sono stati pertanto individuati nella cartografia di piano, gli elementi puntuali e gli ambiti da assoggettare alla normativa delle zone "A", indipendentemente dalla zona in cui tali edifici sono ricompresi.
- 2 - Definizioni e prescrizioni particolari:
La classificazione tipologica degli edifici compresi nei centri urbani di Vigarano Mainarda, è raggruppata secondo le seguenti tipologie:
- A- *Edifici di carattere monumentale di tipo specialistico* e non (manufatti con caratteristiche funzionali non residenziali, chiese, ecc.)
 - B- *Ville padronali* di origine prevalentemente sette-ottocentesca con parco e fabbricati di servizio, o ancora costituenti emergenze architettonico-ambientali del territorio agricolo.
 - C- *Edilizia minore in linea od a schiera*, organizzata in due o più piani fuori terra, di origine sette-ottocentesca, a prevalente destinazione residenziale.
 - D- *Complessi colonici tradizionali* comprendenti casa colonica, corte, fabbricati di servizio (quali fienili, stalle, ecc.) di norma riconducibili ad un impianto a corte (edifici che presentano uno stretto rapporto funzionale-formale tra manufatto e corte o spazio libero circostante).
 - E- *Edifici atipici e/o di uso specialistico* con caratteristiche architettoniche di pregio.
 - F- *Edificio isolato basso*: edificio di due-tre piani, casa o villa singola o binata, con modesta volumetria in rapporto al lotto identificato.
 - G- *Palazzo urbano*.
 - H- *Edificio complesso a corte continua*: aggregato complesso di edifici, con più corpi di fabbrica che insistono su corte continua interna.
 - L- *Casa colonica*: di tipologia ben riconoscibile, anche se interna al centro abitato.

- M- *Fienile, Barchessa, Magazzini*: come sopra.
- N- *Proservizi*: edifici minori legati tipologicamente all'edificio principale.
- P- *Edifici anomali*: edifici con impianto planimetrico atipico data la loro originaria destinazione d'uso, o che sono stati oggetto di numerose trasformazioni.

Oltre agli edifici di valore storico-architettonico-ambientale ai quali è stata assegnata la tipologia edilizia e la categoria di intervento, sono state riportate con apposita simbologia sulla cartografia di piano, le seguenti informazioni,

- *Stato di conservazione*: viene indicato se l'immobile si presenta degradato.
- *Non occupato*: se l'edificio risulta disabitato o inutilizzato se non residenziale.
- *Edifici di valore storico*.
- *Destinazione d'uso e epoca di costruzione*:
 - a - edificio rurale a destinazione residenziale, moderno (dopo 1945)
 - b - edificio rurale di servizio (stalla, fienile, magazzino, ecc.) (dopo 1945)
 - c - edificio rurale a destinazione residenziale o mista, con attività di servizio alla agricoltura (prima del 1945)
 - d - edificio rurale di servizio (stalla, fienile, ecc.) (prima del 1945)
 - e - serre
 - f - impianti tecnologici.

3 - Usi compatibili:

- U1, abitazioni
- U2, attività ricettive di tipo alberghiero
- U3, abitazioni collettive
- U4a, attività commerciali di vicinato
- U4b, strutture di vendita medio-piccole e centri commerciali di vicinato con esclusione della vendita di alimentari
- U5, pubblici esercizi
- U7, artigianato di servizio, esclusi servizi per l'auto
- U8, attività culturali di ritrovo e spettacolo
- U9, servizi sociali di quartiere
- U10, attrezzature per l'istruzione superiore
- U11, attrezzature per il verde e lo sport
- U12, attrezzature sociosanitarie

4 - Interventi ammessi:

Negli edifici assimilati alle zone omogenee "A" individuati da apposita simbologia nelle tavole di P.R.G./V. in scala 1:2.000, per i centri urbani, gli interventi ammessi sono quelli di recupero (art. 36 L.R.47/78 e successive modifiche ed integrazioni e art. 31 L.457/78), secondo la categoria di intervento

espressamente indicata in cartografia e descritta nell'art. 5 delle presenti norme.
In tutte le zone "A" non sono ammesse nuove costruzioni.

5 - Modalità di intervento

Gli interventi di recupero ammessi negli edifici assoggettati alla normativa delle zone "A" si attuano per:

5.1- intervento edilizio diretto riguardante un'intera unità minima di intervento.

- Per unità minima di intervento si intende l'unità edilizia costituente un'unità tipologica e funzionale per presenza di parti o servizi d'uso comune quali ingresso, atrio, scale, giardino, area cortiliva o altri elementi, risultante da una o più unità catastali.

- Per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria degli edifici è obbligatorio fare riferimento alla suddetta unità minima di intervento; pertanto anche quando l'intervento edilizio diretto proposto non interessa l'intera unità minima, sia perchè le opere per le quali si richieda concessione non sono necessarie su tutto l'organismo, sia perchè l'unità risulta catastalmente frazionata, l'intervento potrà essere autorizzato solo se esso si configura congruente al recupero ipotizzabile dell'intera unità secondo le modalità previste dalla categoria di intervento, tale congruenza dovrà essere comprovata sulla base di un'idonea documentazione estesa a tutta l'unità minima d'intervento.

5.2 -Piano di fattibilità (PdF) per il cambio di destinazione d'uso, da residenziale ad attività terziaria nella misura massima rappresentata dalle seguenti proporzioni da calcolare sul complesso delle S.U. esistenti nelle singole zone omogenee "A":

- 30% di S.U. ad attività terziaria prevalentemente al P.T. e P.1

- 70% di S.U. a residenza, purchè tali percentuali non siano già state superate allo stato di fatto, nel qual caso il cambio di destinazione d'uso potrà effettuarsi esclusivamente per rientrare nei predetti termini percentuali. Tali prescrizioni possono essere modificate in caso di intervento con Piano Particolareggiato

5.3 -Piano di fattibilità (PdF) per l'accorpamento dei volumi incongrui esistenti all'interno della zona assimilata alle zone "A", per la realizzazione di autorimesse, cantine e simili fino ad un massimo di mq.30 per unità residenziale.

5.4- Piano di fattibilità (PdF) per le aree inedificabili da confermare o destinare a verde.

Tutte le aree scoperte pubbliche e private legate ad unità edilizie assoggettate alla normativa delle zone "A" sono inedificabili e in esse si dovrà ripristinare l'organizzazione originale, anche nelle forme di giardino, orto, corte, ecc.

6 - In tutti gli interventi di recupero eccedenti le manutenzioni straordinarie vanno rispettate le disposizioni successivamente elencate:

- Strade, piazze e sagrati.

Negli interventi di sistemazione totale delle pavimentazioni, ovvero di rifacimento degli impianti tecnici del sottosuolo è richiesta una preventiva indagine stratigrafica di scavo.

- Muri di recinzione.

Il tipo di intervento si applica a quelle opere murarie di divisione fra aree private e spazi pubblici che costituiscono un carattere saliente dei nuclei storici.

L'intervento comporta la conservazione mediante restauro o ripristino di parti demolite. Non è consentito l'uso di materiali diversi da quelli tradizionali nè l'abbassamento o la sopraelevazione di muri esistenti.

- Aree scoperte comuni a più unità edilizie, e passaggi privati ad uso pubblico.

In tali aree tutti gli interventi edilizi, sia pubblici che privati debbono prevedere la sistemazione complessiva dell'intera area, anche se l'intervento riguarda solo una parte. A tale scopo dovrà essere prodotto un progetto unitario. I materiali per le pavimentazioni dovranno essere di tipo naturale (cotto, ciottoli, porfido in cubetti, materiali lapidei, ecc.) con esclusione di asfaltature e autobloccanti.

7 - Prescrizioni particolari

Negli interventi di recupero degli edifici di interesse architettonico-ambientale individuati in cartografia di P.R.G./V. da apposita simbologia sia nelle zone urbane che in territorio agricolo, è richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) Copertura

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

b) Prospetti

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

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

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

c) Cornicioni, grondaie e pluviali

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

d) Solai e travature lignee

Le strutture orizzontali in legno possono essere sostituite solo nei casi di dimostrata

precarietà statica; la loro sostituzione con solai in latero-cemento o acciaio è consentita solo in assenza di particolari caratteristiche di pregio dell'edificio; vanno opportunamente conservate e restaurate anche eventuali strutture lignee verticali.

Sono ammessi spostamenti delle strutture orizzontali in legno per adeguare anche le soffitte ai requisiti minimi igienico-sanitari per ambienti abitabili, purchè l'intervento non pregiudichi le strutture da conservare e non venga alterata l'eventuale situazione decorativa degli ambienti sottostanti.

e) Scale ed altri elementi architettonici

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

f) Colorazioni esterne

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

g) Infissi esterni

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

h) Alberature

Devono essere conservate e curate le alberature esistenti, come pure l'impianto dei giardini tradizionali; le nuove piantumazioni dovranno impiegare essenze autoctone come indicato all'art. 71 delle presenti Norme.

i) Adeguamenti funzionali negli annessi rustici

Gli interventi di recupero funzionale degli edifici adibiti a stalla-fienile-barchessa, ecc. che presentino interesse tipologico, dovranno tener conto delle precedenti prescrizioni riguardanti gli edifici residenziali, e potranno prevedere adeguamenti dell'altezza dei locali da adibire agli usi residenziali o altri usi urbani.

Sono ammessi soppalchi a struttura leggera la cui superficie utili non superi il 50% di quella del locale in cui sono inseriti, la scala di accesso è compresa nella superficie del soppalco.

Sono ammesse nuove aperture nei muri esistenti, vanno comunque conservati gli elementi a portico esistenti ovvero ripristinati quelli che fossero stati tamponati. Possono essere ammessi tamponamenti con "gelosie" in muratura o infissi particolari; deve, comunque, rimanere chiaramente leggibile il sistema dei vuoti e dei pieni originari.

Non è ammissibile la costruzione di nuovi solai o partizioni orizzontali all'interno degli elementi a portico.

l) Elementi porticati

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

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

n) Tutti i contatori, privati o pubblici, delle utenze gas, acqua ed elettrica, vanno inseriti in nicchie le cui dimensioni andranno concordate con i diversi Enti erogatori, munite di sportello in metallo verniciato.

o) Per gli edifici che per destinazione d'uso originaria, avessero una tipologia con grandi volumetrie e poca superficie utile, è ammesso l'intervento di recupero con la creazione di nuove partiture orizzontali, nel rispetto dell'unitarietà dei prospetti e della salvaguardia della statica dell'edificio. In tal caso è necessario richiedere parere preventivo per verificare la fattibilità e congruità dell'intervento. L'Amministrazione può richiedere una quota di parcheggio, anche privato, a fronte dell'eventuale aumento del carico urbanistico.

**Art.17 - ZONE "B" E "C" PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:
DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE**

- 1 - Le zone residenziali sono costituite da abitazioni alle quali si integrano attività commerciali, produttive e di servizio compatibili.
- 2 - Le zone residenziali si articolano in:
 - Zone B1 : residenziali di consolidamento
 - Zone B2/1 : residenziali di completamento
 - Zone B2/2 : residenziali di completamento edificate con strumento urbanistico o con norme regolamentari
 - Zone B2/3 : residenziali di completamento - verde privato
 - Zone B3 : residenziali di attuazione di piani urbanistici già convenzionati
 - Zone B4 : residenziali di completamento dei borghi agricoli
 - Zone C1 : residenziali di nuova espansione ad intervento diretto
 - Zone C2 : residenziali di nuova espansione
- 3 - Gli usi complessivamente ammessi, gli interventi, gli indici, i parametri e le modalità di attuazione sono previsti nello specifico articolo di zona.

Art. 18 - ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO - B1

- 1 - La zona residenziale di consolidamento "B1" è una zona ad insediamento ormai stabilizzato; è suscettibile di processi di ristrutturazione e ampliamento delle unità edilizie esistenti, oltre che di trasformazioni delle destinazioni d'uso proprie delle aree centrali.

- 2 - Usi compatibili:
 - U1, abitazioni
 - U4a, attività commerciali di vicinato
 - U4b, strutture di vendita medio-piccole e centri commerciali di vicinato con esclusione della vendita di alimentari
 - U5, pubblici esercizi
 - U6, usi vari di tipo diffusivo
 - U7, artigianato di servizio
 - U9, servizi sociali di quartiere
 - U11, attrezzature per il verde e lo sport
 - U12, attrezzature sociosanitarie
 - U20, parcheggi attrezzati
 - previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare:
 - U2, attività ricettiva e U3, abitazioni collettive;
 - U8, attività culturali di ritrovo e spettacolo, solo nel caso di recupero ed ampliamento fino ad un massimo di mq 150 di Su aperta al pubblico;

- 3 - Interventi ammessi:

Per gli edifici esistenti:

 - manutenzione ordinaria e straordinaria,
 - restauro e risanamento conservativo,
 - ristrutturazione edilizia,
 - trasformazione e modifiche delle destinazioni d'uso
 - demolizione con ricostruzione della Su preesistente
 - ampliamenti
 - adeguamento funzionale

- nuova costruzione

- 4 - Modalità di attuazione:
 - Intervento edilizio diretto
 - Piano di fattibilità (PdF)

- 5 - Indici e parametri:

If = 2,00 mc/mq

H max = 9,00 mt
Distanze = secondo quanto prescritto all'art.5 (*parametri edilizi*) comma 11 delle presenti Norme
Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art.10 (*parcheggi*) e all'art.12 (*disciplina degli usi*) delle presenti Norme

6 - Prescrizioni particolari:

- a) In caso di interventi di demolizione e ricostruzione l'Amministrazione Comunale può richiedere il rispetto di particolari prescrizioni tese alla risoluzione di problemi di viabilità.
- b) Ai fini del riordino delle aree cortilive, negli interventi di demolizione e ricostruzione di autorimesse e vani accessori all'abitazione, possono essere derogati i distacchi minimi tra edifici e dai confini di cui all'art. 5 delle presenti Norme, fatto salvo il minimo prescritto dal Codice Civile. Tuttavia gli spazi liberi permeabili del lotto di pertinenza devono comunque essere non inferiori al 30% della superficie totale
- c) In deroga ai distacchi stradali prescritti dall'art. 5 delle presenti Norme è consentito l'allineamento con gli edifici adiacenti o, in casi particolari, l'allineamento sul ciglio. E' consentita la costruzione in aderenza con altri edifici preesistenti all'adozione del P.R.G./V., fatti salvi i diritti di terzi.
- d) Nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione del preesistente, la ricostruzione deve avvenire seguendo gli allineamenti e i distacchi dell'edificio preesistente, se questo era inserito in una cortina edilizia.
- e) La distanza minima tra gli edifici residenziali esistenti e gli edifici ad uso garage di pertinenza, costruiti anche in deroga all'indice di zona secondo le prescrizioni dell'art. 11 comma 5 delle presenti norme, deve essere almeno di mt. 3,00.
- f) Il Piano di fattibilità (PdF), art. 3 delle presenti norme, può interessare l'intero isolato, o uno stralcio funzionale alla scala dell'intervento.
Con il Piano di fattibilità l'If può essere portato a 3mc/mq quando la superficie minima compresa dal PdU sia di mq. 2.000, in questo caso è obbligatoria la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo. Qualora l'ambito del Piano comprenda aree a destinazione pubblica è consentito prevederne una diversa collocazione, fermo restando la dotazione dello standard.
- g) Per le attività artigianali esistenti alla data di adozione del PRG compatibili con la residenza e non inquinanti anche per quanto riguarda il rumore, è consentito il consolidamento e l'ampliamento fino al raggiungimento del 50% di copertura del lotto di pertinenza nel rispetto delle seguenti condizioni:
- l'ampliamento non deve dar luogo a nuove unità immobiliari o ad attività diverse da quelle già insediate;
 - il volume complessivo dell'esistente più l'ampliamento, non deve comunque superare i 3 mc/mq.
 - devono essere rispettate le eventuali prescrizioni che l'Amministrazione può dare in materia di sistemazione e recinzione delle aree scoperte di pertinenza (schermature di verde, pavimentazioni, ecc.)

h) B1/a Nella Tav. 10 di Vigarano Pieve, nell'area individuata con la sigla B1/a, l'aumento di volume rispetto a quello esistente potrà avvenire solo in funzione di un eventuale adeguamento funzionale.¹

i) B1/speciale Nella Tav. 9 di Vigarano Mainarda, nell'area individuata con la sigla B1/speciale

¹ VARIANTE NORMATIVA V9 2007/2008

limitatamente al pubblico esercizio, sono consentiti interventi di ristrutturazione e trasformazione della distesa a tavolini esistente con strutture coperte e racchiuse perimetralmente, con strutture permanenti.

La nuova struttura comunque dovrà garantire la trasparenza e la visibilità dei veicoli che s'immettono sulla Via Cento. ¹

J) Con il simbolo sono identificate in cartografia le zone B1 dove si deve applicare

if = 1,50mc/mq ²

² _____VARIANTE NORMATIVA V12 2010

Art. 19 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B2/1

1 - La zona residenziale "B2/1" è una zona scarsamente o parzialmente edificata, suscettibile di processi di trasformazione e di interventi di nuovo impianto sulle parti inedificate.

2 - Usi compatibili:

- U1, abitazioni
- U4a, attività commerciali di vicinato
- U4b, strutture di vendita medio-piccole e centri commerciali di vicinato con esclusione della vendita di alimentari
- U5, pubblici esercizi
- U6, usi vari di tipo diffusivo
- U7, artigianato di servizio
- U9, servizi sociali di quartiere
- U11, attrezzature per il verde e lo sport
- U12, attrezzature sociosanitarie
- U18, parcheggi attrezzati

previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare:

- U2 attività ricettiva, U3 abitazioni collettive, U10 attività culturali di ritrovo e spettacolo, U10 attrezzature per l'istruzione superiore

3 - Interventi ammessi:

Per gli edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- trasformazione e modifiche delle destinazioni d'uso
- nuova costruzione
- demolizione con ricostruzione della Su preesistente
- ampliamenti
- adeguamento funzionale

- nuova costruzione

4 - Modalità di attuazione:

Intervento edilizio diretto

- Piano di fattibilità (PdF)

5 - Indici e parametri:

- If = 2 mc/mq
- Uf = 0,65 mq/mq
- H max = 9,50 mt

- Q max = 50%
- Distanze = secondo quanto prescritto all'art.5 (*parametri edilizi*) comma 11 delle presenti Norme
- Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art.10 (*parcheggi*) e all'art.12 (*disciplina degli usi*) delle presenti Norme

6 - Prescrizioni particolari:

- a) In caso di interventi di nuova costruzione l'Amministrazione Comunale può richiedere il rispetto di particolari prescrizioni tese alla risoluzione di problemi di viabilità.
- b) In deroga ai distacchi stradali prescritti all'art. 4 delle presenti norme è consentito l'allineamento con gli edifici esistenti adiacenti o, in casi particolari, l'allineamento sul ciglio, pur nel rispetto di quanto espresso dal Codice Civile.
- c) La distanza minima tra gli edifici residenziali esistenti e gli edifici ad uso garage di pertinenza, costruiti anche in deroga all'indice di zona secondo le prescrizioni dell'art. 10 comma 5 delle presenti norme, deve essere almeno di mt. 3,00.

k) B2/1a Nell'area individuata con la sigla B2/1a nella Tav. 9 del centro abitato di Vigarano Mainarda, l'If è pari a 1,5 mc/mq, perché trattasi di un singolo lotto di notevoli dimensioni, rimasto escluso dalla pianificazione di un'area di espansione ormai in fase di completamento.

l) B2/1b Nelle aree individuate con la sigla B2/1b nella Tav. 9 del centro abitato di Vigarano Mainarda, l'If è pari a 1,5 mc/mq, perché trattasi di aree di notevoli dimensioni, rimaste escluse dalla pianificazione di un'area di espansione ormai in fase di completamento. In tali aree inoltre, è possibile intervenire o con piano particolareggiato, o con l'intervento edilizio diretto previa la realizzazione delle opere di urbanizzazione individuate nella cartografia di piano in quota parte per ogni concessionario.

m) B2/1c Nell'area individuate con la sigla B2/1c nella Tav. 12/v4 del centro edificato Diamantina/Coronella si avranno i seguenti indici e parametri: l'If pari a 1 mc/mq; H max=6,50 mt; Q max=30% e rapporto di permeabilità superficiale minimo pari al 60%; gli usi consentiti sono U1 abitazioni, e U6 usi di tipo diffusivo e previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare, si potranno ottenere anche gli usi di tipo U2 attività di tipo ricettivo o U3 abitazioni collettive.

Prescrizioni relative all'intervento edilizio:

dovranno essere mantenute le alberature ad alto fusto esistenti sul perimetro dell'area. Pertanto l'edificazione dovrà essere realizzata ad almeno 10 mt. dalla recinzione esistente lungo la strada;

è consentito l'accesso all'area anche in posizione diversa rispetto all'esistente, con il mantenimento

delle alberature ad alto fusto; ³

i materiali per la realizzazione dell'intervento dovranno essere compatibili con l'edificato storico della Diamantina, quale muratura in mattoni a vista, manto di copertura in coppi, lattonerie in rame, chiusure esterne con scuroni;

gli elementi tecnologici tipo caldaie, macchine per il condizionamento e altro, dovranno trovare la loro collocazione in luoghi o vani appositamente individuati in sede di progetto, comunque non dovranno essere posizionati sul coperto e/o in facciata. (var. spec. del 06/03)

n) B2/1d Nell'area individuata con la sigla B2/1d nella Tav. 11 del centro abitato di Borgo, l'edificazione è consentita con un distacco minimo dalla via Frattina di 10,00 metri ⁴

o) B2/1e Nell'area individuata con la sigla B2/1e nella Tav. 9 del centro abitato di Mainarda, l'edificazione è consentita con un distacco minimo dalla strada di 10,00 metri ⁵

Con il simbolo:



oppure "J" sono identificate in cartografia le zone B2/1 dove si deve applicare if =

1,50mc/mq ⁶

VARIANTE NORMATIVA V9 2007/2008

Art. 20 - ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE CON STRUMENTO URBANISTICO O CON NORME REGOLAMENTARI - B2/2

1 - Sono zone prevalentemente residenziali in cui l'impianto urbanistico e la tipologia degli edifici sono stati disciplinati da norme di piani particolareggiati scaduti.

2 - Usi compatibili:

- U1, abitazioni

3

VARIANTE NORMATIVA V9 2007/2008

4

VARIANTE NORMATIVA V9 2007/2008

5

VARIANTE NORMATIVA V9 2007/2008

6

_____ VARIANTE NORMATIVA V12 2010

- U4a, attività commerciali di vicinato
- U4b, strutture di vendita medio-piccole e centri commerciali di vicinato con esclusione della vendita di alimentari
- U5, pubblici esercizi
- U6, usi vari di tipo diffusivo
- U7, artigianato di servizio
- U9, servizi sociali di quartiere
- U11, attrezzature per il verde e lo sport
- U12, attrezzature sociosanitarie
- U18, parcheggi attrezzati

previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare:

U2 attività ricettiva, U3 abitazioni collettive, U10 attività culturali di ritrovo e spettacolo, U10 attrezzature per l'istruzione superiore

3 - Interventi ammessi:

Per gli edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- trasformazione e modifiche delle destinazioni d'uso
- adeguamento funzionale
- demolizione con ricostruzione della Su preesistente
- ampliamenti
 - nuova costruzione

4 - Modalità di attuazione:

Intervento edilizio diretto

Parere preventivo su progetto preliminare

5 - Prescrizioni particolari:

Gli interventi sugli edifici esistenti, gli ampliamenti e le eventuali nuove costruzioni, anche mediante demolizione degli edifici esistenti, dovranno essere inseriti nel contesto pianificato.

6 - Indici e parametri:

If = 1,65 mc/mq

Uf = 0,55 mq/mq

H max = 9,50 mt

Q max = 50%

Distanze = secondo quanto prescritto all'art.5 (*parametri edilizi*) comma 11 delle presenti Norme

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art.10 (*parcheggi*) e all'art.12 (*disciplina degli usi*) delle presenti Norme

Art. 21 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

- VERDE PRIVATO - B2/3

- 1 - Sono zone scarsamente edificate che, pur non presentando caratteristiche storico-ambientali tali da richiedere la tutela a parco, garantiscono la qualità dell'ambiente urbano per la presenza di essenze arboree da mantenere e/o incentivare.
- 2 - Usi compatibili:
Sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone immediatamente confinanti.
- 3 - Interventi ammessi:
Per gli edifici esistenti:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria,
 - restauro e risanamento conservativo,
 - ristrutturazione edilizia,
 - trasformazione e modifiche delle destinazioni d'uso
 - adeguamento funzionale
 - ampliamenti
 - demolizione con ricostruzione della Su preesistente
 - nuova costruzione
- 4 - Modalità di attuazione:
parere preventivo su progetto preliminare
- 5 - Indici e parametri:
 - If = 0,30 mc/mq
 - Uf = 0,10 mq/mq
 - H max = 6,50 mt.
 - Distanze = secondo quanto prescritto all'art.5 (*parametri edilizi*) comma 11 delle presenti Norme
 - Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art.10 (*parcheggi*) e all'art.12 (*disciplina degli usi*) delle presenti Norme
- 6 - Prescrizioni particolari:
 - a) nel caso di nuova costruzione o ampliamento è richiesto, e diventa parte integrante della richiesta di concessione, il rilievo dello stato di fatto dell'impianto arboreo esistente, e il progetto della nuova sistemazione del verde.
 - b) nel caso di nuova edificazione che comporti l'abbattimento di essenze arboree, deve essere prevista la piantumazione delle nuove secondo le modalità della presente normativa.
 - c) La distanza minima tra gli edifici residenziali esistenti e gli edifici ad uso garage di pertinenza, costruiti anche in deroga all'indice di zona secondo le prescrizioni dell'art. 10

comma 5 delle presenti norme, deve essere almeno di mt. 3,00.

d) B2/3a *Nell' area individuata con la sigla B2/3a nella Tav. 9 del centro abitato di Vigarano Mainarda l'uso compatibile è esclusivamente per la realizzazione di autorimesse pertinenziali al recupero della Villa Roncarati. L'intervento dovrà essere rispettoso delle alberature esistenti che dovranno essere riportate negli elaborati allegati alle richieste, inoltre il suolo dovrà rimanere permeabile alle acque meteoriche.*¹

VARIANTE NORMATIVA V9 2007/2008

**Art. 22 - ZONE RESIDENZIALI IN ATTUAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI
ATTUATIVI GIÀ' CONVENZIONATI - B3**

- 1 - In tali zone, riconosciute nella zonizzazione di piano, è consentito l'intervento diretto nell'ambito delle previsioni urbanistiche e degli indici e parametri contenuti nel piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionato.
- 2 - Varianti potranno essere apportate in funzione di adeguamento alle previsioni del P.R.G./V. e della legislazione vigente in materia.
In caso di erronea indicazione come zona B3 di aree o lotti precedentemente convenzionati, per ovviare al vuoto di disciplina, dovrà essere rispettata la zonizzazione e le N.T.A. previggenti alla presente variante al P.R.G.

Art. 23 - ZONE DI COMPLETAMENTO DEI BORGHI AGRICOLI ESISTENTI - B4 –

- 1 - Tali zone corrispondono ad agglomerati di edifici diffusi nel territorio, originariamente legati al sistema produttivo agricolo, ma che di fatto oggi si configurano in maniera prevalente come insediamenti di tipo residenziale.
- 2 - Usi compatibili:
 - U1, abitazioni
 - U4a, attività commerciali di vicinato
 - U4b, strutture di vendita medio-piccole e centri commerciali di vicinato con esclusione della vendita di alimentari
 - U5, pubblici esercizi
 - U6, usi vari di tipo diffusivo
 - U7, artigianato di servizio
 - U9, servizi sociali di quartiere
 - U11, attrezzature per il verde e lo sport
 - U12, attrezzature sociosanitarie

- previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare:
U2, attività ricettiva e U3, abitazioni collettive;
- U8, attività culturali di ritrovo e spettacolo, solo nel caso di recupero o ampliamento;
- 3 - Interventi ammessi:

Per gli edifici esistenti:

 - manutenzione ordinaria e straordinaria,
 - restauro e risanamento conservativo,
 - ristrutturazione edilizia,
 - trasformazione e modifiche delle destinazioni d'uso
 - adeguamento funzionale
 - demolizione con ricostruzione della Su preesistente
 - ampliamenti
 - nuova costruzione
- 4 - Modalità di attuazione:
 - Intervento edilizio diretto
 - Parere preventivo su progetto preliminare
 - Piano particolareggiato
- 5 - Indici e parametri:

| | | |
|-----------|---|---|
| If | = | 1,2 mc/mq |
| Uf | = | 0,35 mq/mq |
| H max | = | 7,00 mt |
| Distanze | = | secondo quanto prescritto all'art.5 (<i>parametri edilizi</i>) comma 11 delle presenti Norme |
| Parcheggi | = | secondo quanto prescritto all'art.10 (<i>parcheggi</i>) e all'art.12 (<i>disciplina degli usi</i>) delle presenti Norme |

6 - Prescrizioni particolari:

La distanza minima tra gli edifici residenziali esistenti e gli edifici ad uso garage di pertinenza, costruiti anche in deroga all'indice di zona secondo le prescrizioni dell'art. 10 comma 5 delle presenti norme, deve essere almeno di mt. 3,00.

Art. 24 - ZONA DI NUOVA ESPANSIONE AD INTERVENTO DIRETTO - C1

1 - Si tratta della quota di nuova espansione prevista al 4° e 5° comma dell'art. 38 della L.R. 47/78 e successive modifiche.

2 - Usi compatibili:

- U1, abitazioni
- U4a, attività commerciali di vicinato
- U4b, strutture di vendita medio-piccole e centri commerciali di vicinato con esclusione della vendita di alimentari
- U5, pubblici esercizi
- U6, usi vari di tipo diffusivo
- U7, artigianato di servizio
- U9, servizi sociali di quartiere
- U11, attrezzature per il verde e lo sport
- U12, attrezzature sociosanitarie
- U18, parcheggi attrezzati

3 - Interventi ammessi:

Per gli edifici esistenti.

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- trasformazione e modifiche delle destinazioni d'uso
- demolizione con ricostruzione della Su preesistente
- ampliamenti
- adeguamento funzionale
- Nuova Costruzione

4 - Modalità di attuazione

- Intervento edilizio diretto previa la realizzazione delle opere di urbanizzazione individuate nella cartografia di Piano in adiacenza ad ogni zona, da realizzare a carico del concessionario. Qualora le quote graficizzate non coprano interamente lo standard richiesto per le attività insediate, le quote residue dovranno essere realizzate all'interno dell'area oggetto dell'intervento.

5 - Indici e parametri

| | |
|-----------|---|
| If | = 1,5 mc/mq |
| Uf | = 0,5 mq/mq |
| Q | = 35% |
| H max | = 9,00 mt. con un massimo di tre piani abitabili. |
| Distanze | = secondo quanto prescritto all'art.5 (<i>parametri edilizi</i>) comma 11 delle presenti Norme |
| Parcheggi | = secondo quanto prescritto all'art.10 (<i>parcheggi</i>) e all'art.12 (<i>disciplina degli usi</i>) delle presenti Norme |

6 - Prescrizioni particolari:

6.1 **CI/a** Nella Tav. 10 di Vigarano Pieve, nell'area individuata con la sigla CI/a, l'accesso all'area dovrà essere individuato nelle aree B1 che sono in fregio alla Rondona, e dovrà essere rispettato il limite edificabile con la zona D1 di mt.10, in tale area vanno previste barriere di verde progettate per l'abbattimento acustico. (V/5 2004)

6.2 **CI/b** Nella Tav. 9 di Vigarano Mainarda, nell'area individuata con la sigla CI/b, gli interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione della viabilità. Si prescrive infine che l'attuazione degli interventi dovrà essere subordinata a specifiche indagini geologiche per le opportune scelte progettuali. (V/5 2004)

6.3 **CI/c** Nella Tav. 9 di Vigarano Mainarda, nell'area individuata con la sigla CI/c, gli interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione della pista ciclabile indicata in cartografia collegandola con la via Marconi, all'allargamento della strada di accesso dalla Provinciale di almeno 5,00 metri, e di spostare l'ingresso all'area nella parte più a nord.¹

Art. 25 - ZONA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE C2

- 1 - La zona residenziale di espansione urbana è una porzione di territorio in cui viene previsto un insediamento prevalentemente residenziale di nuovo impianto.
- 2 - Usi compatibili:
 - U1, abitazioni
 - U2, attività ricettive di tipo alberghiero
 - U3, abitazioni collettive
 - U4a, attività commerciali di vicinato
 - U4b, strutture di vendita medio-piccole e centri commerciali di vicinato con esclusione della vendita di alimentari
 - U5, pubblici esercizi
 - U6, usi vari di tipo diffusivo
 - U7, artigianato di servizio
 - U8, attività culturali di ritrovo e spettacolo
 - U9, servizi sociali di quartiere
 - U11, attrezzature per il verde e lo sport
 - U12, attrezzature sociosanitarie
 - U18, parcheggi attrezzati
- 3 - Interventi ammessi:
 - Nuova Costruzione
- 4 - Modalità di attuazione:
 - Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica o Privata
- 5 - Indici e parametri:

| | | |
|----|---|--|
| It | = | 1 mc/mq |
| Ut | = | 0,35 mq/mq |
| Q | = | 35% di ciascun lotto di intervento edificatorio ¹ |

- H max = 11,50 mt salvo diverse altezze stabilite dallo strumento urbanistico attuativo per particolari soluzioni planovolumetriche
 strade = secondo necessità con larghezza minima di ml. 10,00
 comprensive di marciapiedi
- Sm = intero comparto indicato in cartografia, o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standard, da individuarsi previa richiesta alla Amministrazione Comunale
- Distanze = secondo quanto prescritto all'art.5 (*parametri edilizi*) comma 11 delle presenti Norme
- Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art.10 (*parcheggi*) e all'art.12 (*disciplina degli usi*) delle presenti Norme

VARIANTE NORMATIVA V9 2007/2008

6 - Prescrizioni particolari:

Per verde attrezzato possono essere computati: i percorsi pedonali e ciclabili, il verde di arredo stradale purché di dimensioni e forme atte a consentire l'impianto di essenze arboree.

- 6.1 **C2/a** Nella Tav. 9 di Vigarano Mainarda, l'intervento nell'area individuata con la sigla **C2/a** potrà essere realizzato per stralci minimi d'intervento pari a mq.12.000 di superficie territoriale, ciascuno soggetto a preventivo Piano Particolareggiato di Attuazione di Iniziativa Privata, gli standard pubblici dovuti per l'attuazione dell'area di espansione residenziale, con esclusione dei parcheggi pubblici, dovranno essere individuati e realizzati nelle zone G limitrofe, mentre la pista ciclabile dovrà essere realizzata all'interno dell'area **C2/a** in confine tra questa e le zone G3/G4/G5 . (V/2 2003)
- 6.2 **C2/b** Nella Tav. 9 di Vigarano Mainarda, gli standard di verde e parcheggi pubblici relativi all'attuazione dell'area individuata con la sigla **C2/b**, dovrà essere realizzati rispettando le indicazioni riportate in cartografia relativamente alla loro collocazione, e cioè a ridosso dell'area già edificata.
- 6.3 **C2/c** Nella Tav. 10 di Vigarano Pieve, l'accesso carrabile all'area individuata con la sigla **C2/c** dovrà avvenire in un unico punto, da via Argine Po, previo adeguamento della sezione stradale interessata dall'intervento.
- 6.4 **C2/d** Nella Tav. 10 di Vigarano Pieve, il perimetro dell'area individuata con la sigla **C2/d** comprende delle zone con destinazione G, il piano particolareggiato dovrà pertanto comprendere tutto il comparto perimetrato, e gli standard pubblici dovuti relativi all'attuazione dell'area di espansione residenziale, dovranno essere individuati nelle zone G.
- 6.5 **C2/e** Nella Tav. 10 di Vigarano Pieve, nell'area individuata con la sigla **C2/e**, l'intervento

edilizio dovrà rispettare le indicazioni del P.T.C.P., in quanto si sviluppa in un'area tutta di interesse paesaggistico-ambientale tra due dossi di rilevanza storico documentale e paesistica, dovrà essere prestata particolare attenzione nell'utilizzo dei materiali, nella movimentazione di terra, nella tutela degli argini. In particolare dovrà essere mantenuta la massima permeabilità del suolo, e dovrà essere diretto al suolo lo smaltimento delle acque meteoriche prive di percolazioni inquinanti.

L'intervento su detta area tramite piano particolareggiato, deve prevedere la realizzazione dei collegamenti sia ciclabili che carrabili sul Poatello e sul Tassone così come indicato in cartografia, previa autorizzazione da parte degli Enti competenti in materia, e la realizzazione del verde pubblico indicato all'interno del perimetro di intervento unitario,

6.6 **C2/f** Nella Tav. 11 di Borgo, l'area individuata con la sigla C2/f, dovrà avere un unico accesso carrabile da via Imperiale, nel rispetto del codice della strada e previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada.

Inoltre dovrà essere rispettata la distanza tra l'edificato della zona C2/f e le zone F3 e E1 di mt. 10.00, così come indicato in cartografia.

6.6 **C2/g** Nella Tav. 9 di Mainarda, l'area individuata con la sigla C2/g, dovrà avere un unico accesso carrabile da via Rondona, nel rispetto del codice della strada e previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada. Dovrà essere rispettato il limite edificabile di mt. 10 con la zona D4, in tale fascia si dovrà provvedere con una progettazione del verde funzionale come barriera acustica. (V/5 2004)

6.7 **C2/h** Nella Tav. 10 di Pieve, l'area individuata con la sigla C2/h, dovrà avere un unico accesso carrabile da via Argine Po, nel rispetto del codice della strada e previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada. Dovrà essere rispettato il limite edificabile di mt.20 con la zona ferroviaria, e di mt.10 con la zona D1, in tale fascia si dovrà provvedere con una progettazione del verde funzionale come barriera acustica. (V/5 2004)

6.8 **C2/i** Nella Tav. 10 di Pieve, l'area individuata con la sigla C2/i, dovrà avere un unico accesso carrabile da via Rondona, , nel rispetto del codice della strada e previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada. (V/5 2004)

6.9 **C2/l** Nella Tav. 13 Borghi Agricoli, l'area individuata con la sigla C2/l, dovrà avere un unico accesso carrabile dalla Strada Comunale Coronella, nel rispetto del codice della strada, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e della Polizia Municipale. Inoltre considerate le caratteristiche del terreno, al fine di evitare cedimenti differenziali, si ritiene necessario, per gli interventi in questa area, produrre prove penetrometriche, e relazioni di calcolo (V/5 2004)

6.10 **C2/m** Nella Tav. 9 di Mainarda, l'area individuata con la sigla C2/m, dovrà avere un unico accesso carrabile da via Pasta, nel rispetto del codice della strada e previo nulla osta

dell'Ente proprietario della strada. Inoltre considerate le caratteristiche del terreno, al fine di evitare cedimenti differenziali, si ritiene necessario, per gli interventi in questa area, produrre prove penetrometriche, e relazioni di calcolo (V/5 2004)

- 6.11 **C2/n** Nella Tav. 10 di Pieve, nell'area individuata con la sigla C2/n, dovrà essere rispettato il limite edificabile di mt.10 con la zona D3, con una progettazione del verde funzionale come barriera acustica, e un distacco di mt.20 per l'edificazione verso la Villa Beltrami. (V/5 2004)

Art. 26 - ZONE "D" PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE

- 1 - La zona "D" per insediamenti produttivi è una zona destinata agli edifici e alle attrezzature per l'attività artigianale, industriale, commerciale, direzionale e ricettive esistenti o di nuovo impianto.

- 2 - Si articola in zone:
- "D1" Artigianale - commerciale -industriale esistenti
 - "D2" Artigianale - commerciale -industriale in corso di attuazione
 - "D3" Produttiva di nuova espansione
 - "D4" Zone destinate ad insediamenti per attività collettive di nuovo impianto
 - "D5" Zone di riqualificazione ambientale per attività ludiche e sportive e per il tempo libero.
- 3 - Gli usi previsti, gli interventi ammessi, gli indici, i parametri, le modalità di attuazione e gli standard sono previsti nello specifico articolo di zona. Il cambio d'uso a destinazione commerciale è ammesso nei limiti e secondo i criteri di cui alla L.R. 14/99, come esplicitati dalla DCR n° 1253/99. Per le strutture commerciali medio-grandi sono comunque esclusi cambi d'uso difformi dalle risultanze della Conferenza dei Servizi Provinciale di cui all'art. 7 della L.R. 14/99, salvo modifiche successive intervenute con modalità fissate dalle norme vigenti in materia.

**Art. 27 - ZONE ARTIGIANALI - COMMERCIALI - INDUSTRIALI
ESISTENTI - D1**

- 1 - La zona produttiva urbana "D1" è una zona in cui sono già insediate attività produttive suscettibili di interventi di completamento e di ristrutturazione.
- 2 - Usi compatibili:
 - U1, abitazioni solo di pertinenza all'attività insediata
 - U2, attività ricettive di tipo alberghiero
 - U4a, attività commerciali di vicinato
 - U4b, strutture di vendita medio-piccole e centri commerciali di vicinato con esclusione della vendita di alimentari
 - U4e, strutture di vendita all'ingrosso, magazzini
 - U5, pubblici esercizi
 - U6, usi vari di tipo diffusivo
 - U7, artigianato di servizio
 - U8, attività culturali di ritrovo e spettacolo
 - U13, artigianato produttivo
 - U14, industria
 - U15, impianti tecnologici
 - U16, attrezzature di interesse comune
 - U19, distributori di carburante
 - U21, depositi a cielo aperto
- 3 - Interventi ammessi:

Per gli edifici esistenti

 - manutenzione ordinaria e straordinaria,
 - ristrutturazione edilizia,
 - trasformazione e modifiche delle destinazioni d'uso
 - demolizione con ricostruzione della Su preesistente
 - ampliamenti
 - adeguamento funzionale

- Nuova Costruzione
- 4 - Modalità di attuazione:
 - Intervento edilizio diretto.
 - Piano Particolareggiato qualora l'intervento interessi un'area superiore a 5.000 mq.
 - Piano di recupero per le aree dismesse
- 5 - Indici e parametri:

| | |
|-----------|---|
| Uf | = 0,50 mq/mq (attività produttiva e residenza) |
| H max | = 10,00 mt salvo deroghe particolari per elementi tecnologici |
| Distanze | = secondo quanto prescritto all'art.5 (<i>parametri edilizi</i>) comma 11 delle presenti Norme |
| Parcheggi | = secondo quanto prescritto all'art.10 (<i>parcheggi</i>) e all'art.12 (<i>disciplina degli usi</i>) delle presenti Norme |

6 - Prescrizioni particolari:

a) Gli interventi di ristrutturazione e demolizione con ricostruzione della Su esistente sono ammessi alle seguenti condizioni:

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

2) con variazione dell'attività insediata al momento di adozione del P.R.G./V (cambio d'uso, frazionamento, ecc.):

l'intervento è subordinato alla verifica dell'esistenza delle quote di parcheggio di cui all'art.11 e all'art.13 delle presenti Norme.

b) Sugli edifici ad uso residenziale esistenti al momento della adozione del P.R.G./V. sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e ristrutturazione.

c) La distanza minima tra gli edifici esistenti e gli edifici ad uso garage di pertinenza, costruiti anche in deroga all'indice di zona secondo le prescrizioni dell'art. 11 comma 5 delle presenti norme, deve essere almeno di mt. 3,00.

7 - Nella zona produttiva urbana "D1/1" individuata nella tav.9 è consentito, oltre agli usi previsti anche il commercio alimentare con strutture di vendita medio-piccole fino a mq.800. ⁷

8 - Nella zona produttiva urbana "D1/2" individuata nella tav.9 è consentito, oltre agli usi previsti anche il commercio alimentare con strutture di vendita medio-piccole fino a mq.800. ⁸

⁷ **VARIANTE NORMATIVA V12 2010**

⁸ **VARIANTE NORMATIVA V13 2013-2014**

Art. 28 - ZONE ARTIGIANALI - COMMERCIALI - INDUSTRIALI IN CORSO DI ATTUAZIONE - D2

- 1 - Parti del territorio destinate all'insediamento di attività produttive artigianali, commerciali, industriali, in corso di attuazione mediante Piano Particolareggiato.
- 2 - Usi compatibili:
Sono ammessi tutti gli usi previsti nei rispettivi piani attuativi già presentati alla data di adozione della presente Variante Generale, adottati o approvati.
- 3 - Interventi ammessi:
Sono ammessi tutti gli interventi previsti nei rispettivi piani attuativi già presentati alla data di adozione della presente Variante Generale, adottati o approvati.
- 4 - Modalità di attuazione:
Concessione edilizia in conformità al piano attuativo già presentato alla data di adozione della presente Variante Generale, adottato o approvato.
- 5 - Indici e parametri:
Sono fatti salvi i parametri urbanistici e edilizi dei relativi piani attuativi già presentati alla data di adozione della presente Variante Generale, adottati o approvati e loro eventuali varianti.
- 6 - Nella zona D2/a nella Tav.9 di Vigarano Mainarda è consentito perché esistente, l'uso U4/d – grandi strutture di vendita e centro commerciale – con esclusione degli alimentari.

Art. 29 - ZONA ARTIGIANALI - COMMERCIALI - INDUSTRIALI DI NUOVA ESPANSIONE - D3 -

- 1 - Le zone produttive urbane "D3" sono destinate ad insediamenti produttivi di nuovo impianto.
- 2 - Usi compatibili:
 - U4a, attività commerciali di vicinato
 - U4b, strutture di vendita medio-piccole e centri commerciali di vicinato con esclusione della vendita di alimentari
 - U4e, strutture di vendita all'ingrosso, magazzini
 - U5, pubblici esercizi, fino a un massimo del 5% della S.f.
 - U7, artigianato di servizio
 - U8, attività culturali di ritrovo e spettacolo
 - U13, artigianato produttivo
 - U14, industria
 - U15, impianti tecnologici
 - U16, attrezzature di interesse comune
 - U19, distributori di carburante
 - U20, Campeggi, zone per roulotte, fiere e mercati
 - U21, depositi a cielo aperto
- 3 - Interventi ammessi:
 - Nuova Costruzione
- 4 - Modalità di intervento:
 - Piano Particolareggiato
- 5 - Indici e parametri:
 - Ut = 0,4 mq/mq
 - H max = 10,00 mt salvo deroghe per elementi tecnologici o diversa altezza prevista dal Piano Particolareggiato
 - = strade secondo necessità con larghezza minima di ml 12,00
 - Q = 60%
 - Distanze = secondo quanto prescritto all'art.5 (*parametri edilizi*) comma 11 delle presenti Norme
 - Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art.10 (*parcheggi*) e all'art.12 (*disciplina degli usi*) delle presenti Norme
 - Sm = Intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standard previa autorizzazione preventiva dell'Amministrazione Comunale.

6- Prescrizioni particolari:

a) **D3/a** Nella Tav. 9 di Vigarano Mainarda, STRALCIATA (V/5 2004)

b) **D3/b** Nella Tav. 10 di Vigarano Pieve, per l'intervento nell'area individuata con la sigla **D3/b**, sono previsti i seguenti indici e parametri per quanto riguarda l'altezza massima e il rapporto di copertura:

H max = 8,50 mt salvo deroghe per elementi tecnologici o diversa altezza
prevista dal Piano Particolareggiato

Q = 50%

considerata la vicinanza di questa area D3 con la zona di espansione residenziale e con le aree **D4** e **D5** che privilegiano il recupero ambientale, andrà prevista la realizzazione di una barriera costituita da una fascia alberata continua lungo il confine nord e ovest su terreno permeabile, le alberature dovranno avere un'altezza minima di mt.3,00 e messe a dimora a una distanza tale da determinare visivamente una barriera continua di verde.

c) **D3/c** Nella Tav. 10 di Vigarano Pieve, per l'intervento nell'area individuata con la sigla **D3/c**, sono previsti i seguenti indici e parametri per quanto riguarda l'altezza massima e il rapporto di copertura:

H max = 7,50 mt¹ salvo deroghe per elementi tecnologici o diversa altezza
prevista dal Piano Particolareggiato

Q = 50%

Gli usi compatibili sono:

- U5, pubblici esercizi, fino a un massimo del 5% della S.f.
- U7, artigianato di servizio
- U4c, strutture di vendita medio-grandi

considerata la vicinanza di questa area D3 con le aree **D4** e **D5** che privilegiano il recupero ambientale, andrà prevista la realizzazione di una barriera costituita da una fascia alberata continua lungo il confine nord su terreno permeabile, le alberature dovranno avere un'altezza minima di mt.3,00 e messe a dimora a una distanza tale da determinare visivamente una barriera continua di verde, e i materiali utilizzati per il tamponamento esterno non dovranno essere quelli della prefabbricazione pesante.

Le attività insediabili di cui ai punti b) e c) dovranno essere a basso impatto ambientale, con riferimento agli aspetti acustico e alle immissioni in atmosfera e non dovranno comportare rischi potenziali di inquinamento delle falde idriche.

d) ~~*D3/d Nella Tav. 10 di Vigarano Pieve, per gli interventi in questa area dovranno essere adottati i necessari accorgimenti in fase progettuale al fine di evitare cedimenti differenziali valutando attentamente i carichi che verranno imposti al terreno. Dovrà inoltre essere valutata da parte dell'Amministrazione Comunale, la conformità degli interventi con le previsioni di potenziamento della linea ferroviaria. (V/5 2004) STRALCIATA¹*~~

- e) ~~b) D3/e Nella Tav. 10 di Vigarano Pieve, gli usi ammessi nell'area individuata con la sigla D3/e sono esclusivamente U19 - realizzazione di stazione per carburante, prima dell'intervento dovrà essere acquisito il parere competente del Comando dei Vigili, dovranno essere realizzate opere di mitigazione acustica nei confronti delle zone residenziali limitrofe. [1] STRALCIATA [2]~~

[1] VARIANTE NORMATIVA V9 2007/2008

[2] VARIANTE NORMATIVA V9 2013/2014

Art. 30 - ZONA PER ATTIVITA' COLLETTIVE PUBBLICHE O PRIVATE - D4

1 - Le zone urbane "D4" sono destinate ad insediamenti per attività collettive, di nuovo impianto.

2 - Usi compatibili:

- U2, attività ricettive di tipo alberghiero
- U3, abitazioni collettive
- U5, pubblici esercizi
- U8, attività culturali di ritrovo e spettacolo
- U11, attrezzature per il verde e lo sport
- U15, impianti tecnologici

3 - Interventi ammessi:

Per gli edifici esistenti :

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e ristrutturazione secondo le categoria d'intervento indicate in cartografia
- trasformazione e modifiche delle destinazioni d'uso
- adeguamento funzionale
- Nuova Costruzione.

4 - Modalità di intervento:

- Piano Particolareggiato

5 - Indici e parametri:

Ut = 0,15 mq/mq

H max = 10,00 mt salvo deroghe per elementi tecnologici o diversa altezza prevista dal Piano Particolareggiato

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art.10 (*parcheggi*) e all'art.12 (*disciplina degli usi*) delle presenti Norme

Sm = Intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standard previa autorizzazione preventiva dell'Amministrazione Comunale.

Distanze = secondo quanto prescritto all'art.5 (*parametri edilizi*) comma 11 delle presenti norme con un minimo dal ciglio stradale di ml 10,00

6 - Prescrizioni particolari

D4/a nell'area individuata nella Tav. 10 di Vigarano Pieve con la sigla D4/a, oltre agli usi previsti per le zone D4 in generale, è compatibile l'uso U12 - attrezzature sociosanitarie - , l'accesso a tale zona dovrà avvenire dalla viabilità esistente nella zona produttiva limitrofa.

6.2 **D4/b** nell'area individuata nella Tav. 9 di Vigarano Mainarda con la sigla D4/b, gli unici usi consentiti sono quelli previsti nell'uso U12, attrezzature sociosanitarie. L'accesso all'area dovrà avvenire dalla zona artigianale con la realizzazione della viabilità indicata in cartografia, e le per la realizzazione delle opere non potranno essere utilizzati elementi della prefabbricazione pesante. Inoltre, considerate le scarse caratteristiche geotecniche che portano ad una limitata pressione ammissibile ed elevati cedimenti, comportano la necessità di operare adeguate scelte progettuali per le opere previste. (V/5 2004)

6.3 D4/c nell'area individuata nella Tav. 05 di Tortiola, con la sigla D4/c, area per attività collettive pubbliche e private - l'indice Ut pari a 0,50 (VARIANTE NORMATIVA V12 2010)

Art. 31 - ZONA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE PER ATTIVITA' LUDICHE, SPORTIVE E IL TEMPO LIBERO - D5

- 1 - In questa zona sono ammessi impianti pubblici o privati per l'esercizio di diverse attività sportive e per il tempo libero tese alla riqualificazione dell'ambiente.
- 2 - Usi compatibili:
 - U1, abitazioni solo per il personale di custodia
 - U11, attrezzature per il verde e lo sport intese come attività sportive o ludiche che si svolgono all'aperto e che non si configurino come edifici.
- 3 - Interventi ammessi:

Per gli edifici esistenti :

 - manutenzione ordinaria e straordinaria,
 - restauro e ristrutturazione secondo le categoria d'intervento indicate in cartografia
 - trasformazione e modifiche delle destinazioni d'uso
 - adeguamento funzionale

- Nuova costruzione, solo in mancanza di edifici esistenti da recuperare, per la realizzazione di: sedi di circoli, spogliatoi, depositi attrezzi, servizi igienici, impianti tecnologici ai fini del funzionamento e manutenzione degli impianti sportivi. I materiali e le tipologie di tali manufatti, dovranno essere compatibili con lo spirito di riqualificazione e recupero dell'ambiente.
- 4 - Modalità di intervento:
 - Piano Particolareggiato
- 5 - Indici e parametri:

It = 0,05 mc/mq
Distanze = secondo quanto prescritto all'art.5 (parametri edilizi) comma 11 delle4 -

Modalità di intervento:
- Piano Particolareggiato

5 - Indici e parametri:

- It = 0,05 mc/mq
Distanze = secondo quanto prescritto all'art.5 (*parametri edilizi*) comma 11 delle presenti Norme
Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art.10 (*parcheggi*) e all'art.12 (*disciplina degli usi*) delle presenti Norme
Sm = Intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standard previa autorizzazione preventiva dell'Amministrazione Comunale.

6 - Prescrizioni particolari

6.1 D5/a nell'area individuata nella Tav. 10 di Vigarano Pieve con la sigla D5/a, oltre agli usi previsti si potranno prevedere quelli compresi nell'uso U5 pubblici esercizi, e l'altezza massima dei fabbricati sarà di mt.6,50

Inoltre, considerata la natura del terreno (presenza di notevoli spessori di materiale organico altamente compressibile), è necessario prevedere strutture leggere. (V/5 2004)

Art. 32 - ZONE PER ATTREZZATURE URBANO TERRITORIALI - F

1 - Sono zone con destinazione per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale e sovracomunale, nonché di interesse provinciale, regionale e nazionale, in conformità agli strumenti di programmazione.

2 - Le zone F si articolano in:

- F1 - cimiteri
- F2 - impianti tecnologici
- F3 - attrezzature di interesse comune

3 - Interventi ammessi in tutte le zone:

Per gli edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- ristrutturazione
- trasformazione e modifiche delle destinazioni d'uso
- adeguamento funzionale
- ampliamenti
- Nuova Costruzione.

4 - Usi compatibili, modalità di intervento, indici, per ogni zona:

F1 - uso U17, aree cimiteriali;

intervento edilizio diretto per strutture esistenti, piano particolareggiato di iniziativa pubblica per nuove costruzioni.

H max = 8,50 mt salvo altezze superiori definite dal piano particolareggiato o dovute ad esigenze di corpi tecnologici

Sm = Intera superficie indicata in cartografia o stralcio funzionale autorizzato dal Consiglio Comunale.

F2 - uso U15, impianti tecnologici;

intervento edilizio diretto, ad esclusione degli impianti di depurazione e di

trattamento dei rifiuti per i quali è necessario il piano particolareggiato pubblico e/o privato.

H max = 8,50 mt salvo altezze superiori definite dal piano particolareggiato o dovute ad esigenze di corpi tecnologici

Sm = Intera superficie indicata in cartografia o stralcio funzionale autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

F3 - - uso U16, attrezzature di interesse comune;

uso U3, abitazioni collettive;

uso U11, attrezzature per il verde e lo sport

intervento edilizio diretto, cambio di destinazione d'uso, piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata per nuove costruzioni.

If = 2,00 mc/mq,

H max = 9,00 mt.

Distanze = secondo quanto prescritto all'art.5 (*parametri edilizi*) comma 11 delle presenti Norme

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art.10 (*parcheggi*) e all'art.12 (*disciplina degli usi*) delle presenti Norme

7 - Prescrizioni particolari:

a) Le attrezzature realizzate da privati in zona "F" sono soggette alla stipula con il Comune, di una convenzione che stabilisca i criteri di utilizzazione dell'area, la destinazione d'uso degli immobili in funzione della loro utilizzazione collettiva.

Art. 33 - ZONE PER SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO COMUNALE- G

1 - Le zone per attività collettive per la residenza è destinata ai servizi ed alle attrezzature pubbliche complementari alla residenza.

2 - Le zone G si articolano in :

G1 - servizi scolastici fino all'obbligo: nido, materna, elementare e media.

G2 - attrezzature di interesse comune: civili e religiose.

G3 - attrezzature sportive pubbliche e private

G4 - zone per verde attrezzato

G5 - zone per parcheggi

3 - Usi compatibili, modalità d'intervento, indici per ogni sottozona:

G1 - uso U9/a, scuole dell'obbligo; intervento edilizio diretto per manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione per strutture esistenti, piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata per le nuove costruzioni., cambio di destinazione d'uso per comprovato non utilizzo della struttura esistente.

Uf = 0,60 mq/mq nel rispetto delle specifiche Leggi vigenti in materia di edilizia scolastica.

Distanze = secondo quanto prescritto all'art.5 (*parametri edilizi*) comma 11 delle presenti Norme

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art.10 (*parcheggi*) e all'art.12 (*disciplina degli usi*) delle presenti Norme

Sm = Intera superficie indicata in cartografia o stralcio

funzionale

G2 - uso U9/b, U9/c, attrezzature civili e religiose. Intervento edilizio diretto per manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione per strutture esistenti; piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata per le nuove costruzioni, cambio di destinazione d'uso per comprovato non utilizzo della struttura esistente.

Uf = 0,60 mq/mq

Distanze = secondo quanto prescritto all'art.5 (*parametri edilizi*) comma 11 delle presenti Norme

all'art.12
Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art.10 (*parcheggi*) e (*disciplina degli usi*) delle presenti Norme

Sm = Intera superficie indicata in cartografia o stralcio funzionale

G3 - uso U11 attrezzature per il verde e lo sport, U5 pubblici esercizi fino ad un massimo del 20% della Su realizzata; intervento edilizio diretto per manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione per strutture esistenti; piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata per le nuove costruzioni.

Uf = 0,30 mq/mq

Distanze = secondo quanto prescritto all'art.5 (*parametri edilizi*) comma 11 delle presenti Norme

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art.10 (*parcheggi*) e all'art.12 (*disciplina degli usi*) delle presenti Norme

Sm = Intera superficie indicata in cartografia o stralcio funzionale autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

G4 - uso U11 attrezzature per il verde e lo sport con esclusione di strutture coperte; U5 pubblici esercizi con Su massima mq.30, e tali da non alterare la caratteristica di servizio pubblico della zona. Intervento edilizio diretto per manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione per strutture esistenti; piano particolareggiato per le nuove costruzioni.

G5 - uso U18 parcheggi, da realizzarsi secondo quanto previsto all'art.10 comma 12

4 - Prescrizioni particolari:

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

4.1 G3/a nell'area individuata nelle Tav. 07 e 09 di Vigarano Mainarda con la sigla G3/a, area per attrezzature sportive pubbliche e private – l'intervento è subordinato alla redazione di un piano particolareggiato nel quale dovranno essere approfondite le problematiche relative al rischio sismico, idraulico, e dello smaltimento delle acque meteoriche, concertando gli interventi e le

relative soluzioni tecniche con gli enti ompetenti.⁹

9

VARIANTE NORMATIVA V12 2010

NTA-Vigarano/V9 (approvaz. del 16-11-2004 e modificaz. del 24-01-2008)

Art. 34 - FASCE DI RISPETTO DESTINATE ALLA VIABILITÀ' ESISTENTE E DI PROGETTO

- 1 - Le zone destinate alla viabilità comprendono:
 - le strade
 - i nodi stradali
 - i parcheggi
 - le fasce di rispetto

- 2 - Nella zona destinata alla viabilità, l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali con le relative fasce di rispetto, degli spazi di sosta e parcheggio, ha valore prescrittivo per la redazione dei progetti esecutivi delle relative opere; i progetti esecutivi approvati sostituiscono a tutti gli effetti le indicazioni del P.R.G./V. e riadeguano le fasce di rispetto, le modifiche rispetto alle indicazioni di Piano saranno oggetto di Variante al P.R.G.; in assenza del progetto esecutivo, l'indicazione del P.R.G./V. è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

- 3 - Le strade sono classificate come segue (D.L.285/92):
 - 3.1 - Strade extraurbane secondarie sono da considerarsi del tipo C
 - Strada Statale 496 Virgiliana
 - Strada Statale 255 S. Matteo Decima
 - Strada Statale 468 Correggio
 - Strada Provinciale Vigarano Mainarda-Poggio Renatico
 - Strada Provinciale Rondona
 - Fascia di rispetto mt = 30,00

 - 3.2 - Strade locali urbane o extraurbane, provinciali se non sono comprese nel tipo C e tutte le strade comunali, sono da considerarsi del tipo F
 - Fascia di rispetto mt = 20,00;

 - 3.3 - Strade vicinali, poderali o di bonifica anche private ma di uso pubblico
 - Fascia di rispetto, anche se non graficamente individuate, = mt 10,00.

- 4 - Usi compatibili:
 - a) Le fasce di rispetto di cui al precedente comma, sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate esistenti, parcheggi, percorsi pedonali e/o ciclabili.

 - b) Nelle fasce di rispetto stradale gli usi compatibili sono: U19 Distributori di carburante - nonchè manufatti destinati al ristoro degli utenti, comprese le aree di parcheggio, i manufatti destinati alla manutenzione delle strade; U15 impianti tecnologici, tali usi sono subordinati al parere obbligatorio e vincolante dell'Ente proprietario della strada.
Sono ammesse comunque la sistemazione a "verde", nonchè lo svolgimento di attività agricole compatibilmente con la sicurezza stradale e secondo le prescrizioni degli articoli 16 e 17 della L. n. 285 del 30.4.1992, nonchè del D.P.R. n. 495/92 e D.P.R. n. 147/93.

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

5 - Interventi ammessi:

Per gli edifici esistenti

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro secondo le categoria d'intervento indicate in cartografia
- ristrutturazione
- cambio delle destinazioni d'uso
- adeguamento funzionale
- ampliamenti, secondo gli indici della zona in cui tali fasce ricadono, solo se collocati nella parte non prospiciente il fronte stradale in modo tale da non diminuire il distacco minimo originario e non peggiorare le condizioni di visibilità;

6 - Prescrizioni particolari:

a) All'esterno dei centri abitati le aree comprese all'interno della fascia di rispetto stradale concorrono alla determinazione della capacità insediativa dell'azienda agricola.

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

c) Per le strade di cui al comma 3, debbono essere rispettati gli arretramenti definiti dalle rispettive fasce di rispetto anche in assenza della rappresentazione grafica delle stesse nella cartografia.

ART. 35 - FASCE DI RISPETTO DEL METANODOTTO E DELLE LINEE ELETTRICHE

1 -Le tavole di piano individuano con apposita simbologia sia in zona agricola che in zona edificata o edificabile, il tracciato del gasdotto esistente.

In corrispondenza di tale manufatto è vietata ogni edificazione per un ambito di mt.20 per parte rispetto al tracciato più esterno della linea.

La fascia di rispetto individuata nelle tavole di piano è ideogrammatica, in fase di progetto andrà quindi verificato il reale tracciato e ingombro del gasdotto, e richiesto il parere all'Ente proprietario.

La fascia di rispetto inedificabile concorre alla determinazione della capacità insediativa sia in zona agricola che nel centro urbano se non diversamente indicato.

2 - Le tavole di piano individuano con apposita simbologia sia in zona agricola che in zona edificabile, i tracciati delle linee elettriche esistenti, per i quali è individuata un'esposizione superiore ai 0,5 microTesla.

In corrispondenza di tali manufatti è vietata ogni edificazione secondo i seguenti ambiti previsti dalla Direttiva della Legge Regionale n.30 del 31/10/2000, tab. 3 e tab. 4:

- impianti ad AT a terna singola a 132 Kv mt. 30 per parte;
- impianti ad MT linea a 15.000 kV terna a cavo singolo mt. 13 per parte;
- impianti ad MT linea a 15.000 kV terna a cavo ottimizzato mt. 10 per parte;

Le fasce di rispetto individuate nelle tavole di piano sono ideogrammatiche, in fase di progetto andrà quindi verificato il reale tracciato ed ingombro delle linee.

La fascia di rispetto inedificabile concorre alla determinazione della capacità insediativa sia in zona agricola che nel centro urbano se non diversamente indicato.

3 - L'adeguamento della cartografia con l'individuazione delle fasce di rispetto previste dalle tabelle 1 e 2 del punto 13.3 della Del. G.R. n° 197/2001 applicativa della L.R. 30/2000 è obbligatorio entro il 18 novembre 2003 come prevede l'art. 18.2 di detta direttiva.

Art. 36 - ZONA FERROVIARIA E FASCIA DI RISPETTO

- 1 - La zona ferroviaria è destinata alla realizzazione di nuove linee ferroviarie, all'ampliamento ed alla riqualificazione di quelle esistenti ed alla realizzazione e recupero degli impianti, delle attrezzature e degli immobili funzionali all'esercizio del trasporto ferroviario; tali attività si sviluppano sulla base di quanto previsto dalle Norme e dai Regolamenti delle FF.SS.
- 2 - L'indicazione grafica, nel P.R.G., delle linee ferroviarie dei raccordi e delle altre infrastrutture ferroviarie, ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle relative opere; in assenza del progetto esecutivo, l'indicazione del P.R.G. è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.
- 3 - La fascia di rispetto, prevista dal DPR 11 luglio 1980 n.753, è di mt. 30 da misurarsi in proiezione orizzontale dal limite della più vicina rotaia.
- 4 - USI E INTERVENTI AMMESSI
Nella fascia di rispetto è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, e risanamento in base alle categorie di intervento indicate nelle tavole di P.R.G.

All'interno dei centri abitati nella fascia di rispetto, sono ammessi gli usi previsti nelle singole zone; la fascia di rispetto concorre alla determinazione dell'indice di zona.

All'esterno dei centri abitati nella fascia di rispetto, oltre tutti gli impianti tecnici necessari al funzionamento della viabilità ferroviaria sono consentiti gli usi urbani o agricoli ammissibili negli edifici esistenti della zona agricola in cui tale fascia ricade. La fascia di rispetto concorre alla determinazione dell'indice di zona.

E' proibito fare opere e costruire depositi o cumuli anche temporanei sulle aree di proprietà ferroviaria senza espressa autorizzazione delle aziende esercenti.

Art. 37 - FASCIA A VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE

1 - La zona o fascia a vincolo di rispetto cimiteriale è destinata all'ampliamento delle strutture cimiteriali esistenti, o alla costruzione di nuove strutture individuate in cartografia con la stessa campitura delle zone "F" (zone di interesse sovracomunale).
Tale fascia è individuata secondo quanto disposto dall'art.338 del R.D. 27/07/34 n.1265.

2 - Usi compatibili:

Gli usi compatibili negli edifici esistenti ricadenti nelle zone di rispetto cimiteriale sono:

U1 abitazioni

U9 servizi sociali di quartiere di tipo b e di tipo c

U17 aree cimiteriali

U18 parcheggi attrezzati

AG1 abitazioni agricole

AG2 strutture di servizio all'attività agricola

3 - Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria

- restauro e risanamento conservativo,

- ristrutturazione edilizia,

- cambio delle destinazioni d'uso,

- adeguamento funzionale con esclusione di ampliamenti

4 - Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto

5 - Prescrizioni particolari

Sono consentite costruzioni di carattere temporaneo non infisse stabilmente al suolo, per la vendita di oggetti per il culto (fiori,candele, ecc.).

E' ammissibile l'utilizzazione del terreno ricadente all'interno della zona a vincolo cimiteriale, per attività sportive e ricreative, purchè non vengano realizzati manufatti di servizio a tali attività, e compatibili con le esigenze di assicurare decoro e igiene ai luoghi.

Art. 38 – RS - ZONE DI RISPETTO SRADALE

- 1 - Le zone di rispetto stradale sono aree per il verde complementare nei comparti di nuova espansione, e di tutela al margine del territorio urbanizzato o urbanizzabile.
- 2 - Sono aree inedificabili e non sono computabili al fine del calcolo delle superfici e dei volumi edificabili nelle zone confinanti.
- 3 - In tali aree possono essere realizzati gli standard pubblici necessari alla realizzazione delle aree di espansione salvo diversa indicazione nella cartografia di piano.
- 4 - Tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione del verde privato, di controviali carrabili, percorsi pedonali e/o ciclabili, possono essere realizzate delle sistemazioni a terra, delle piantumazioni, finalizzate al mantenimento o alla creazione di un ambiente naturale e ricreativo.
- 5 - RS/a Nella Tav 10 di Vigarano Pieve, l'area individuata con la sigla RS/a più ampia rispetto ai normali distacchi stradali, è funzionale agli insediamenti residenziali limitrofi, è infatti uno schermo acustico e visivo nei confronti dell'insediamento industriale posto alle sue spalle.

Art. 39 - FASCE DI RISPETTO DI INVASI ED ALVEI DI FIUMI E CORSI D'ACQUA

1 - Secondo i disposti dell'art. 33 L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, anche se non è indicato graficamente in cartografia, le fasce di rispetto minime sono:

- | | |
|---------------------------|---------|
| - Canale Emissario Burana | mt. 150 |
| - Canal Bianco | mt. 150 |
| - Canale Poatello | mt. 150 |
| - Scolo Savenuzza | mt. 150 |
| | |
| - Condotto Tassone | mt. 50 |
| - Canale Cittadino | mt. 50 |

Per tutti i canali irrigui o scolanti individuati come tali nella Cartografia in scala 1:5000, la fascia di rispetto dal limite di piena ordinaria è di mt. 10.

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

Eventuali edifici esistenti, alla data di adozione del P.R.G./V, all'interno di tali fasce, possono essere solamente assoggettati ad interventi di tipo:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- cambio delle destinazioni d'uso,
- adeguamento funzionale, solo se l'ampliamento consentito in questo tipo d'intervento avviene esclusivamente sul fronte opposto al corso d'acqua.

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

Art. 40 - PISTE CICLABILI

Il P.R.G./V. indica con apposita simbologia sia a livello territoriale che urbano le piste ciclabili esistenti e di progetto, al fine di determinare una fruizione turistico-ricreativa del territorio comunale ed un collegamento funzionale interno alle aree urbane. Le piste ciclabili possono essere individuate anche nelle fasce di rispetto stradale, fluviale, sulle arginature, e nelle fasce con il vincolo di verde privato VP.

Devono essere regolamentate per gli accessi e per gli attraversamenti.

TITOLO IV ZONE AGRICOLE

Art. 41 - ZONE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA "E" NORME DI CARATTERE GENERALE

- 1 - Le zone agricole E, sono le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole, zootecniche, forestali, ambientali, e naturalistiche ovvero recuperabili alla produzione agricola, comunque ad attività direttamente connesse alla produzione, nonché recuperabili ad usi ambientali e naturalistici coerentemente con quanto previsto dal Piano Paesistico.

- 2 - Il P.R.G./V individua e classifica le zone destinate agli usi sopraddetti e disciplina gli interventi urbanistici, edilizi e l'uso del territorio allo scopo di:
 - recuperare, valorizzare e sviluppare le strutture produttive agricole;
 - garantire in forma coordinata la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione dell'ambiente naturale e storico, del territorio e del paesaggio.
 - tutelare le potenzialità colturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole singole ed associate;
 - promuovere il recupero e la piena valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché dei beni naturali, ambientali e culturali del territorio.

- 3 - Le nuove costruzioni sono consentite solo se necessarie alla produzione agricola e devono essere realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dei soggetti aventi i requisiti di cui all'art.43 delle presenti Norme.

I nuovi fabbricati abitativi sono consentiti altresì a condizione che gli immobili sul medesimo fondo agricolo alla data di adozione del presente PRG, ed aventi alla medesima data, la stessa destinazione d'uso, risultino recuperati ed effettivamente utilizzati come abitazioni; i nuovi fabbricati aventi destinazione non abitativa sono consentiti solamente dopo l'effettivo recupero funzionale degli immobili esistenti sul medesimo fondo agricolo alla data di adozione del presente PRG, ed aventi alla medesima data, la stessa destinazione d'uso.

E' consentita la realizzazione di interventi anche in deroga agli indici di zona, nel caso in cui venga presentato il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale per le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme.

La nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali. Inderogabili sono i seguenti elementi: tetti a falde semplici con manto di copertura in coppi, sono vietati i riporti di terreno per creare dislivelli tra il piano di campagna e il piano terra, gli annessi rustici di nuova costruzione dovranno di norma avere tipologie costruttive tradizionali.

L'uso del prefabbricato può essere ammesso per costruzioni che richiedano particolari soluzioni strutturali, eccetto per le zone di interesse paesaggistico-ambientale e storico, così definite dal PTCP e dal presente PRG, ove l'ammissibilità è subordinata alla preventiva valutazione del corretto ed armonico inserimento nel contesto di riferimento.

- 4 - Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto come risulta nei documenti catastali alla data di adozione del P.R.G./V. Lo stato di fatto catastale documenta l'appoderamento in atto, con riferimento al rapporto tra edifici e superficie agricola di pertinenza. Sono comunque fatte salve le concessioni edilizie e loro varianti non sostanziali rilasciate prima dell'adozione delle presenti norme.
- 5 - Le concessioni rilasciate in zona agricola sono in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo per la definizione dei vincoli di inedificabilità e di destinazione d'uso (art.40 L.R.47/78 e succ. modifiche). Tale atto deve essere sempre sottoscritto prima del rilascio della concessione e allegato alla stessa, nonché ai successivi rogiti di acquisto, deve inoltre riportare i seguenti contenuti:
- a) Asservimento alle costruzioni, di un terreno catastalmente definito che:
- a.1)** Sia classificato come zona E dal PRG;
 - a.2)** Abbia superficie sufficiente, in relazione all'indice di fabbricabilità della zona agricola ed alla consistenza delle costruzioni presenti nell'unità poderale;
 - a.3)** Abbia, comunque, una superficie pari almeno a quella dell'unità minima poderale definita come segue:
 - 4 ha per le aziende esistenti alla data di adozione del PRG;
 - 7 ha per le aziende costituite dopo l'adozione del PRG.
 - a.4)** Nel caso di fondi con superfici inferiori a quelle di cui al punto a.3), sono consentiti solo interventi sugli edifici esistenti con l'eccezione per i servizi agricoli AG2.

b)* *L'obbligo di mantenere la destinazione d'uso agricola, anche senza opere, fatta salva la condizione di cui all'ultimo comma dell'art. 10 della Legge 28/01/77 n. 10.*

L'asservimento non è richiesto nei casi di interventi su costruzioni esistenti.

Gli interventi di recupero di costruzioni agricole anche con cambio di destinazione d'uso volti a consentire un riuso delle stesse per funzioni non connesse con l'esercizio dell'attività agricola, sono sempre consentiti nel rispetto delle indicazioni riportate in cartografia per quanto riguarda le categorie d'intervento, e dovrà essere rispettata una delle seguenti due condizioni:

- *l'asservimento dei 4 o 7 ettari come indicato al punto a);*
- *oppure la dimensione delle unità immobiliari non potrà essere inferiore a mq. 70 di Su così come descritta all'art. 5 delle presenti norme.*

Il comune in sede di controllo della pratica edilizia:

- *garantirà la presenza delle infrastrutture necessarie e richieste dagli usi ammessi e/o dettare le soluzioni consentite per mitigarne l'impatto, il rispetto delle dotazioni territoriali previste dalla normativa vigente, rapportate al dimensionamento del PRG nell'arco della sua validità;*

- *eviterà lo stravolgimento peculiare dell'edificio per non comprometterne i caratteri formali limitandone il suo frazionamento, contenendo il numero degli alloggi che si possono ricavare, limitandolo in funzione della superficie (coperta, utile, lorda) del fabbricato sul quale si interviene. Così come per la corte di pertinenza, dovrà essere regolamentata*

l'accessibilità, consentendo un unico accesso carrabile e vietando il suo frazionamento con recinzioni di qualsiasi elemento o tipologia, ad eccezione di quelle costituite da siepi, al fine di mantenere il riconoscimento e la leggibilità della corte originaria;

L'asservimento ed il vincolo di cui alle precedenti lettere a) e b) hanno la stessa durata della destinazione agricola di PRG del terreno asservito o, comunque, della parte dello stesso ove si trova la costruzione; l'asservimento permane anche a seguito del recupero della costruzione per funzioni non connesse con l'esercizio dell'attività agricola.

6 - Le unità poderali, anche se costituite prima dell'adozione del PRG, devono fare capo ad un'unica proprietà.

Le unità poderali, che derivano da frazionamenti successivi all'adozione del PRG, nel caso di costruzione di nuove abitazioni agricole, dovranno essere costituite da appezzamenti contigui.

7 - Ai fini dell'applicazione degli indici di zona, i frazionamenti di terreni successivi alla data di adozione del PRG, sono validi alle seguenti condizioni:

- ciascuna delle unità poderali derivanti dal frazionamento rispetta le dimensioni minime di cui al precedente comma 4 punto a.3);
- il frazionamento produce accorpamenti, nel rispetto delle dimensioni minime di cui al precedente comma 4 punto a.3), ad unità poderali esistenti alla data di adozione del PRG;
- il frazionamento produce accorpamenti, nel rispetto delle dimensioni minime di cui al precedente comma 4 punto a.3), ad unità poderali costituite dopo la data di adozione del PRG.

Nel caso di appoderamenti costituiti da appezzamenti di cui almeno uno abbia dimensioni pari o superiori a quelle definite al precedente comma 4 punto a.3), è consentito sfruttare gli indici derivanti dagli appezzamenti di terreno agricolo in proprietà non contigui, da utilizzare nel contesto dei nuclei edilizi esistenti e, per le aziende prive di fabbricati, sul fondo principale.

8 - Le aziende agricole sprovviste di centro aziendale (residenza del conduttore, edifici di servizio alla residenza, all'azienda, ecc.) possono realizzare tali costruzioni applicando la normativa che disciplina gli usi e le zone, presentando un Piano di fattibilità (PdF art.3).

9 - Le aziende agricole dotate di due o più centri aziendali, alla data di adozione del P.R.G./V possono, presentando un Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A. art.4), individuare il centro aziendale principale su cui concentrare tutte le potenzialità edificatorie dell'azienda e scorporare i fabbricati aziendali in eccedenza; questi ultimi potranno essere recuperati con le modalità e gli usi ammessi dalle presenti norme.

10 - Le aziende agricole che scorporano tramite frazionamento i propri edifici di pertinenza successivamente alla data di adozione del P.R.G./V., in quanto ritenuti non più funzionali all'utilizzazione agricola, perdono ogni capacità edificatoria per quanto riguarda nuovi edifici residenziali, anche se ricavati in edifici di servizio esistenti, così come stabilito al comma 14 dell'art. 40 della L.R. 47/78 modificata; tale prescrizione non si applica per i

frazionamenti avvenuti in conseguenza di espropriazione per cause di pubblica utilità.

p)

- 11 - Sono ammesse attività di ricezione, ospitalità e ristorazione esercitate dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda agricola; lo svolgimento di detta attività non deve costituire distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici ad essa interessata, in quanto complementare alla attività tradizionale che comunque deve rimanere prevalente ai sensi della L.R. n.26 del 28.6.94.
- 12 - Tutte le richieste di intervento in zona agricola dovranno essere corredate da un estratto di mappa catastale in scala 1:2000 con riportata la consistenza dell'azienda o della proprietà, la Superficie Agricola Utilizzata (SAU art. 42), e l'unità poderale minima a cui fa riferimento l'intervento.
- 13- In caso di accorpamenti o frazionamenti di edifici o terreni in zona agricola, dovrà essere consegnato all'Ufficio Tecnico Comunale un estratto di mappa con evidenziato il frazionamento avvenuto. L'assenza di tali documenti interrompe l'iter di esame della concessione relativa.
- 14 - Per valutare la conformità degli interventi nelle zone agricole e la loro coerenza con gli orientamenti complessivi del presente Piano, il Sindaco si avvale del parere della Commissione Edilizia Integrata ai sensi del penultimo comma dell'art. 40 della L.R. 47/78 modificata.

*b)**

punto modificato dalla delibera C.C. n.47 del 28/09/2006

Art. 42 - PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE

1 - CORTE

Si definisce "CORTE" la superficie agricola non utilizzata, destinata agli insediamenti edilizi funzionali all'attività dell'azienda ed alle esigenze dei residenti.

Le corti individuate sulle tavole del Piano, sono quelle che mantengono una connotazione storica e tipica degli insediamenti rurali, ancora ben riconoscibile. I limiti e i confini di dette aree dovranno essere definite da uno o più dei seguenti elementi:

- individuazione catastale
- area cortiliva di pertinenza
- recinzione esistente

2 - SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (S.A.U.)

a - Si definisce "Superficie Agricola Utilizzata", la superficie fondiaria catastale che costituisce l'Azienda Agricola; per Azienda Agricola si definisce quell'unità tecnico economica costituita da terreni agricoli, anche in appezzamenti non contigui, oppure contigui ma situati in comuni diversi, tali da costituire una struttura fondiaria di cui l'imprenditore ne dispone secondo i titoli di possesso in proprietà e/o in affitto, ed organizzata alla coltivazione agraria e/o zootecnica.

b- Nel caso di appezzamenti contigui ma situati in comuni diversi, l'azienda agricola con centro aziendale sul territorio del Comune di Vigarano Mainarda alla data di adozione del P.R.G./V, può utilizzare anche gli appezzamenti situati in comuni diversi, di cui ne dimostri la titolarità, solamente al fine della redazione del Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale, ma non per calcolare gli indici aziendali fissati dalle presenti norme.

c- Ai fini del calcolo della superficie agricola utilizzata e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici dell'azienda con vincolo di rispetto stradale e ferroviario, di rispetto cimiteriale, di rispetto ambientale.

d - Nel caso di frazionamento avvenuto successivamente alla data di adozione della P.R.G./V, si applicano le seguenti disposizioni:

- se l'edificato esistente supera gli indici prescritti per la zona, non è consentito nessun intervento di nuova costruzione;
- se l'edificato esistente comprende un'abitazione agricola, ad essa andrà asservita una superficie minima pari a 4 ha.
- Se la consistenza degli edifici esistenti supera la potenzialità edificatoria della Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) dell'azienda, verrà detratta l'eccedenza di tale superficie alla potenzialità edificatoria della nuova azienda derivata dal frazionamento.

Nella prescrizione di cui al comma 2 punto d), fanno eccezione i casi di frazionamenti di terreni e fabbricati che avvengano in conseguenza di espropriazione per cause di pubblica utilità;

Art. 43 - SOGGETTI ATTUATORI IN ZONA AGRICOLA

- 1 - La costruzione di nuovi edifici connessi all'attività agricola, compresa la costruzione di nuovi edifici residenziali, sono riservati esclusivamente ai seguenti soggetti:
 - a) coltivatore diretto proprietario e coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro;
 - b) in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del primo comma dell'articolo 7 della L.R. 5 maggio 1977 n. 18:
 - proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
 - proprietari conduttori in economia e dei loro familiari (art. 12 L. n. 153/75);
 - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla Legge n. 203/85;
 - cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili;
 - imprese agricole singole o associate;
- 2 - Nel caso di proprietario conduttore e proprietario concedente, gli interventi si intendono finalizzati alle abitazioni dei lavoratori agricoli quando ciò è previsto da regolare contratto di lavoro, ai sensi di legge o comunque ad abitazioni direttamente connesse all'esercizio della azienda agricola.
- 3 - Agli altri soggetti sono consentiti:
 - gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola secondo le categorie d'intervento indicate in cartografia, e con le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme.
 - gli interventi di nuova costruzione sono ammissibili solo per gli usi agricoli previsti dalle presenti norme.
 - sono incompatibili con le zone agricole le nuove costruzioni residenziali che non siano al diretto servizio della produzione agricola (AG1 abitazioni agricole).
- 4 - Per il rilascio della concessione edilizia gratuita, ex art. 9, comma 1°, lett. a), della Legge n. 10/77 relativa alle opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, i beneficiari dovranno, comunque, essere in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

**Art. 44 - CENSIMENTO E CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI
ESISTENTI IN TERRITORIO AGRICOLO
(ai sensi dell'art. 40 della L.R. 47/78 e successive modifiche)**

Articolo sostituito integralmente dal Piano della Ricostruzione (delibera Consigliere n. 29/2015)

- ~~1— Gli edifici isolati e le unità insediative di valore storico-architettonico-ambientale in territorio agricolo, esistenti alla data del censimento (1999) — preliminare alla stesura del P.R.G./V. — risultano individuati da apposita simbologia negli elaborati di P.R.G./V. in scala 1:5.000 e tale classificazione ha lo scopo di articolare le indicazioni riguardanti le modalità di riutilizzo e i criteri di intervento.~~

- ~~2— Il censimento svolto, in relazione al grado di interesse tipo-morfologico individua le seguenti tipologie insediative del patrimonio architettonico rurale:

— Tipo A — Edifici con carattere monumentale di tipo specialistico e non (manufatti che presentano precise caratteristiche funzionali di tipo non residenziale, chiese, ecc.).
— Tipo B — Ville padronali di origine prevalentemente sette-ottocentesca con parco e fabbricati di servizio, o ancora costituenti emergenze architettonico-ambientali del territorio agricolo.
— Tipo C — Edilizia minore in linea od a schiera, organizzata in due o più piani fuori terra, di origine sette-ottocentesca, a prevalente destinazione residenziale.
— Tipo D — Complessi colonici tradizionali comprendenti casa colonica, corte, fabbricati di servizio (quali fienili, stalle, ecc.) di norma riconducibili ad un impianto a corte (edifici che presentano uno stretto rapporto funzionale-formale tra manufatto e corte o spazio libero circostante).
— Edificio tipo E — Edifici atipici e/o di uso specialistico con caratteristiche architettoniche di pregio.~~

- ~~3— Oltre agli edifici di valore storico-architettonico-ambientale ai quali è stata assegnata la tipologia edilizia e la categoria di intervento, nelle zone agricole sono stati censiti anche tutti gli altri edifici presenti, limitatamente alle seguenti informazioni, riportate con apposita simbologia sulla cartografia di piano scala 1:5.000:

— *Stato di conservazione:* viene indicato se l'immobile si presenta degradato.
— *Non occupato:* se l'edificio risulta disabitato o inutilizzato se non residenziale.
— *Edifici di valore storico*
— *Ruderi*
— *Destinazione d'uso e epoca di costruzione:*
— a edificio rurale a destinazione residenziale, moderno (dopo 1945)
— b edificio rurale di servizio (stalla, fienile, magazzino, ecc.) (dopo 1945)
— c edificio rurale a destinazione residenziale o mista, con attività di servizio alla agricoltura (prima del 1945)
— d edificio rurale di servizio (stalla, fienile, ecc.) (prima del 1945)
— e serre
— f impianti tecnologici.~~

**Art. 45 - CORTI DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE RICONOSCIBILE
CONNESSE ALL'ATTITA' AGRICOLA** Articolo sostituito integralmente dal
Piano della Ricostruzione (delibera Consigliare n. 29/2015)

1— USI COMPATIBILI

~~Nelle corti di valore storico-testimoniale riconoscibile connesse all'agricoltura, possono essere comprese le sotto-elencate tipologie edilizie:~~

- ~~— Case padronali o plurifamiliari per residenza rurale, case rurali isolate o ad elementi giustapposti, classificate negli elaborati di P.R.G./V. con la lettera c);~~
- ~~— Stalle, fienili, caselle, manufatti di servizio, ecc., classificati negli elaborati di P.R.G./V. con la lettera d);~~
- ~~— Edifici incongrui ad uso residenziale classificati negli elaborati di P.R.G./V. con la lettera a);~~
- ~~— Edifici incongrui di servizio aziendale classificati negli elaborati di P.R.G./V. con la lettera b);~~

~~E' ammesso l'uso residenziale AG1 per gli edifici classificati con le lettere a), c) e d) nei limiti previsti dal presente articolo.~~

~~E' ammesso l'uso per servizi aziendali ed accessori alla residenza per gli edifici classificati b) e d) nei limiti previsti dal presente articolo.~~

2— SOGGETTI ATTUATORI

~~I soggetti attuatori sono quelli aventi i requisiti di cui all'art. 43~~

3— INTERVENTI AMMESSI

- ~~— Edifici esistenti:~~
- ~~— Manutenzione ordinaria su tutti gli edifici~~
- ~~— Manutenzione straordinaria su tutti gli edifici~~
- ~~— Cambio di destinazione d'uso~~
- ~~— Restauro con risanamento conservativo e ristrutturazione negli edifici classificati con le lettere c) e d), in base alle categorie d'intervento indicate nelle tavole di P.R.G./V.~~
- ~~— Ristrutturazione edilizia negli edifici classificati con la lettera a)~~
- ~~— Adeguamento funzionale per gli edifici classificati con la lettera c) solo quando hanno la categoria d'intervento A31, e per tutti gli edifici classificati con lettera a)~~
- ~~— Demolizione degli edifici incongrui classificati con le lettere a) e b)~~

~~Negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle modalità di attuazione di cui al successivo punto 4), sono consentiti:~~

- ~~— la utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio ad uso residenziale;~~
- ~~— il recupero ad uso residenziale delle stalle e dei fienili utilizzando tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planovolumetrica dell'edificio.~~

~~Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni relative agli interventi nelle zone assimilate alle zone A riportate all'art.16.~~

- ~~□ — Nuove costruzioni~~

~~Non è consentita nessuna nuova costruzione all'interno del perimetro della corte.~~

4 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

~~Intervento edilizio diretto riferito all'unità minima d'intervento così come previsto dall'art.16 comma 5.1 delle presenti norme.~~

~~Per gli interventi di restauro e ristrutturazione che prevedano un aumento della Su residenziale, un incremento delle unità abitative, il cambio della destinazione d'uso, sono prescritte le seguenti condizioni:~~

- ~~— presentazione del Piano di fattibilità (PdF) da allegare a tutte le richieste di concessione o autorizzazione edilizia inerenti gli edifici della stessa corte;~~
- ~~— localizzazione di autorimesse, cantine, lavanderie e simili nei fabbricati esistenti;~~

~~E' ammissibile l'accorpamento dei volumi incongrui esistenti all'interno della corte, per la realizzazione di autorimesse, cantine o simili, con i seguenti parametri per unità residenziale:~~

~~fino a un massimo di 30 mq. di SU~~

~~H. max 3,00 mt. in gronda.~~

**Art. 46 - CORTI DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE RICONOSCIBILE NON
CONNESSE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA**

Articolo sostituito integralmente dal Piano della Ricostruzione (delibera Consigliare n. 29/2015)

1— USI COMPATIBILI

~~Nelle corti di valore storico-testimoniale riconoscibile non connesse all'agricoltura, possono essere comprese le sotto-elencate tipologie edilizie:~~

- ~~— Case padronali o plurifamiliari per residenza rurale, case rurali isolate o ad elementi giustapposti, classificate negli elaborati di P.R.G./V. con la lettera c);~~
- ~~— Stalle, fienili, caselle, manufatti di servizio, ecc., classificati negli elaborati di P.R.G./V. con la lettera d);~~
- ~~— Edifici incongrui ad uso residenziale classificati negli elaborati di P.R.G./V. con la lettera a);~~
- ~~— Edifici incongrui di servizio aziendale classificati negli elaborati di P.R.G./V. con la lettera b);~~

~~Negli edifici classificati con le lettere a), c) e d), nei limiti previsti dal presente articolo, sono ammessi i seguenti usi:~~

- ~~— U.1 abitazioni~~
- ~~— U.2 attività ricettive di tipo alberghiero~~
- ~~— U.5 pubblici esercizi~~
- ~~— U.6 usi vari di tipo diffusivo~~
- ~~— U.7 artigianato di servizio (V5 2004)~~
- ~~— U.8 attività culturali di ritrovo e spettacolo (V5 2004)~~
- ~~— U.11 attrezzature per il verde e lo sport~~

2— SOGGETTI ATTUATORI

~~Qualsiasi soggetto.~~

3— INTERVENTI AMMESSI

4— Edifici esistenti

- ~~— Manutenzione ordinaria su tutti gli edifici.~~
- ~~— Manutenzione straordinaria su tutti gli edifici.~~
- ~~— Cambio di destinazione d'uso~~
- ~~— Restauro con risanamento conservativo e ristrutturazione negli edifici classificati con le lettere c) e d), in base alle categorie d'intervento indicate nelle tavole di P.R.G./V.~~
- ~~— Ristrutturazione edilizia negli edifici classificati con la lettera a)~~
- ~~— Adeguamento funzionale per gli edifici classificati con la lettera c) solo quando hanno la categoria d'intervento A31, e per tutti gli edifici classificati con lettera a)~~
- ~~— Demolizione degli edifici incongrui classificati con le lettere a) e b).~~

~~Negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nel~~

rispetto delle modalità di attuazione di cui al successivo punto 4), sono consentiti:

- ~~— la utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planovolumetrica dell'edificio ad uso residenziale;~~
- ~~— il recupero ad uso residenziale delle stalle e dei fienili utilizzando tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planovolumetrica dell'edificio, con i limiti di cui al successivo punto 4) del presente articolo.~~

~~Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni relative agli interventi nelle zone assimilate alle zone A riportate all'art. 16.~~

- ~~— Nuove costruzioni
Non è ammessa nessuna nuova costruzione.~~

4 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

~~— Intervento edilizio diretto per la manutenzione ordinaria e straordinaria.~~

~~— Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e per i cambi di destinazione d'uso, sono prescritte le seguenti condizioni:~~

- ~~— presentazione del Piano di fattibilità (PdF), da allegare a tutte le richieste di concessione o autorizzazione edilizia inerenti gli edifici della stessa corte;~~
- ~~— localizzazione di autorimesse, cantine, lavanderie e simili nei fabbricati esistenti, con un minimo di una autorimessa per unità residenziale;~~
- ~~— l'aumento della Su residenziale, l'aumento delle unità abitative e i cambi di destinazione d'uso, sono subordinati al contestuale intervento di demolizione dei fabbricati incongrui classificati negli elaborati di P.R.G./V. con la lettera b).~~

5 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

~~In relazione agli usi previsti dal Piano di fattibilità (PdF), devono essere realizzati i parcheggi e gli spazi previsti dall'art. 10 commi 7, 8, 10, 12 e dall'art. 12 delle presenti norme.~~

Art. 47 - EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA CONNESSI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

Articolo sostituito integrato e modificato dal Piano della Ricostruzione
(delibera Consigliare n. 29/15)

1— USI COMPATIBILI

~~Gli edifici esistenti in zona agricola connessi all'agricoltura, possono comprendere le sotto elencate tipologie edilizie:~~

- ~~— Case padronali o plurifamiliari per residenza rurale, case rurali isolate o ad elementi giustapposti, classificate negli elaborati di P.R.G./V. con la lettera c);~~
- ~~— Stalle, fienili, caselle, manufatti di servizio, ecc., classificati negli elaborati di P.R.G./V. con la lettera d);~~
- ~~— Edifici incongrui ad uso residenziale classificati negli elaborati di P.R.G./V. con la lettera a);~~
- ~~— Edifici incongrui di servizio aziendale classificati negli elaborati di P.R.G./V. con la lettera b);~~

~~E' ammesso l'uso residenziale AG1 per gli edifici classificati con le lettere a), c) e d) nei limiti previsti dal presente articolo.~~

~~E' ammesso l'uso per servizi aziendali ed accessori alla residenza per gli edifici classificati b) e d) nei limiti previsti dal presente articolo.~~

2— SOGGETTI ATTUATORI

~~I soggetti attuatori sono quelli aventi i requisiti di cui all'art. 43~~

3— INTERVENTI AMMESSI

~~5 — Edifici esistenti:~~

- ~~— Manutenzione ordinaria su tutti gli edifici~~
- ~~— Manutenzione straordinaria su tutti gli edifici~~
- ~~— Cambio di destinazione d'uso~~
- ~~— Restauro con risanamento conservativo e ristrutturazione negli edifici classificati con le lettere c) e d), in base alle categorie d'intervento indicate nelle tavole di P.R.G./V.~~
- ~~— Ristrutturazione edilizia negli edifici classificati con la lettera a)~~
- ~~— Adeguamento funzionale per gli edifici classificati con la lettera c) solo quando hanno la categoria d'intervento A31, e per tutti gli edifici classificati con lettera a)~~
- ~~— Demolizione degli edifici incongrui classificati con le lettere a) e b)~~

~~*Sono ammessi ampliamenti una tantum dell'edificio principale non superiore al 20% della cubatura esistente, l'ampliamento o è in funzione all'abitazione esistente o se determina la costruzione di una nuova abitazione questa sarà destinata a nuclei familiari residenti nell'azienda aventi titolo. (V/5 2004)*~~

~~Negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle modalità di attuazione di cui al successivo punto 4), sono consentiti:~~

- ~~— la utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planovolumetrica dell'edificio ad uso residenziale;~~
- ~~— il recupero ad uso residenziale delle stalle e dei fienili utilizzando tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planovolumetrica dell'edificio.~~

~~Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni relative agli interventi nelle zone assimilate alle zone A riportate all'art.16.~~

4 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- ~~— Intervento edilizio diretto riferito all'unità minima d'intervento così come previsto dall'art.16 comma 5.1 delle presenti norme.~~

- ~~— Per gli interventi di restauro e ristrutturazione che prevedano un aumento della Su residenziale, un incremento delle unità abitative, il cambio della destinazione d'uso, sono prescritte le seguenti condizioni:~~

- ~~— presentazione del Piano di fattibilità (PdF) relativo a tutti i fabbricati di proprietà dell'azienda, da allegare a tutte le richieste di concessione o autorizzazione edilizia;~~
- ~~— localizzazione di autorimesse, cantine, lavanderie e simili nei fabbricati esistenti;~~

~~E' ammissibile l'accorpamento dei volumi incongrui esistenti all'interno della corte, per la realizzazione di autorimesse, cantine o simili, con i seguenti parametri per unità residenziale:~~

~~fino a un massimo di 30 mq. di SU~~

~~H. max 3,00 mt. in gronda.~~

Art. 48 - EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA NON CONNESSI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

Articolo sostituito integrato e modificato dal Piano della Ricostruzione
(delibera Consigliere n. 29/15)

1— USI COMPATIBILI

~~Gli edifici esistenti in zona agricola non connessi all'agricoltura, possono comprendere le sotto elencate tipologie edilizie:~~

- ~~— Case padronali o plurifamiliari per residenza rurale, case rurali isolate o ad elementi giustapposti, classificate negli elaborati di P.R.G./V. con la lettera c);~~
- ~~— Stalle, fienili, caselle, manufatti di servizio, ecc., classificati negli elaborati di P.R.G./V. con la lettera d);~~
- ~~— Edifici incongrui ad uso residenziale classificati negli elaborati di P.R.G./V. con la lettera a);~~
- ~~— Edifici incongrui di servizio aziendale classificati negli elaborati di P.R.G./V. con la lettera b);~~

~~Negli edifici classificati con le lettere a), b), c) e d), nei limiti previsti dal presente articolo, sono ammessi i seguenti usi:~~

- ~~— U.1 abitazioni con esclusione degli edifici classificati b)~~
- ~~— U.5 pubblici esercizi~~
- ~~— U.6 usi vari di tipo diffusivo~~
- ~~— U.7 artigianato di servizio (V/5 2004)~~
- ~~— U.8 attività culturali di ritrovo e spettacolo (V/5 2004)~~
- ~~— U.11 attrezzature per il verde e lo sport~~

2— SOGGETTI ATTUATORI

~~Qualsiasi soggetto.~~

3— INTERVENTI AMMESSI

6 — Edifici esistenti

- ~~— Manutenzione ordinaria su tutti gli edifici.~~
- ~~— Manutenzione straordinaria su tutti gli edifici.~~
- ~~— Cambio di destinazione d'uso~~
- ~~— Restauro con risanamento conservativo e ristrutturazione negli edifici classificati con le lettere c) e d), in base alle categorie d'intervento indicate nelle tavole di P.R.G./V.~~
- ~~— Ristrutturazione edilizia negli edifici classificati con la lettera a)~~
- ~~— Adeguamento funzionale per gli edifici classificati con la lettera c) solo quando hanno la categoria d'intervento A31, e per tutti gli edifici classificati con lettera a)~~
- ~~— Demolizione degli edifici incongrui classificati con le lettere a) e b).~~

~~Sono ammessi ampliamenti una tantum dell'edificio principale non superiore al 20% della cubatura esistente. E' ammessa la costruzione di autorimesse ai sensi dell'art.10~~

~~comma 5. (V/5-2004)~~

~~Negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle modalità di attuazione di cui al successivo punto 4), sono consentiti:~~

- ~~— la utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planovolumetrica dell'edificio ad uso residenziale;~~
- ~~— il recupero ad uso residenziale delle stalle e dei fienili utilizzando tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planovolumetrica dell'edificio, con i limiti di cui al successivo punto 4) del presente articolo.~~

~~Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni relative agli interventi nelle zone assimilate alle zone A riportate all'art.16.~~

4 — MODALITÀ DI ATTUAZIONE

~~— Intervento edilizio diretto per la manutenzione ordinaria e straordinaria.~~

~~— Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso, sono prescritte le seguenti condizioni:~~

- ~~— presentazione del Piano di fattibilità (PdF) relativo a tutti i fabbricati di proprietà dell'azienda, da allegare a tutte le richieste di concessione o autorizzazione edilizia;~~
- ~~— localizzazione di autorimesse, cantine, lavanderie e simili nei fabbricati esistenti, con un minimo di una autorimessa per unità residenziale;~~
- ~~— l'aumento della Su residenziale, l'aumento delle unità abitative e i cambi di destinazione d'uso, sono subordinati al contestuale intervento di demolizione dei fabbricati incongrui classificati negli elaborati di P.R.G./V. con la lettera b).~~

5 — PRESCRIZIONI PARTICOLARI

~~In relazione agli usi previsti dal Piano di fattibilità (PdF), devono essere realizzati i parcheggi e gli spazi previsti dall'art. 10 commi 7, 8, 10, 12 e dall'art. 12 delle presenti norme.~~

Art. 49 - RUDERI

- 1 – Nella cartografia in scala 1:5000, sono indicati con apposita simbologia, gli edifici agricoli sia residenziali che di servizio ormai ridotti a rudere.
- 2 - In questi casi è possibile la ricostruzione del manufatto alle seguenti condizioni:
 - dagli elementi strutturali ancora esistenti, deve essere possibile rileggere compiutamente la dimensione planimetrica dell'edificio, e la sua posizione sul territorio,
 - devono essere prodotte documentazioni fotografiche e planimetrie catastali, dalle quali sia possibile stabilire la dimensione volumetrica e la destinazione d'uso del manufatto,
 - la validità di tali elementi saranno oggetto di valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale che può sentire il parere della Commissione Edilizia,
 - la ricostruzione, se ammissibile, dovrà essere relativa solo all'edificio come sopra documentato, senza aumenti di superficie o di volume, potrà essere chiesto il cambio di destinazione d'uso, e dovranno essere utilizzati materiali e finiture originali.

Art. 50 - USI AGRICOLI: DEFINIZIONE

1 - Gli usi agricoli del territorio, che opportunamente combinati definiscono le destinazioni d'uso per le varie zone, sono:

AG.1 - ABITAZIONI AGRICOLE

AG.2 - FABBRICATI E STRUTTURE DI SERVIZIO PER IL DIRETTO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE

AG.3 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO AZIENDALE ED INTERAZIENDALE

AG.4 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INDUSTRIALE

AG.5 - IMPIANTI PRODUTTIVI AZIENDALI ED INTERAZIENDALI PER LA PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI

AG.6 - SERRE FISSE

AG.7 - INSEDIAMENTI PER L'AGRITURISMO E IL TURISMO RURALE

AG.8 - INSEDIAMENTI PER LE ATTIVITA' SPORTIVE, RICREATIVE E DI SERVIZIO CONNESSE O COMPATIBILI CON LE FUNZIONI DELLE ZONE AGRICOLE

AG.9 - INFRASTRUTTURE

AG.10 - LAGONI DI ACCUMULO DEI LIQUAMI

AG.11 - ALLEVAMENTI ITTICI PRODUTTIVI E/O RICREATIVI-SPORTIVI

AG.12 - STAGNI, LAGHETTI O BACINI D'ACQUA PER LA CREAZIONE DI AMBIENTI NATURALI

AG.13 - ALTRE OPRE DI TRASFORMAZIONE DEL SUOLO AGRICOLO

Art. 51 - AGI - ABITAZIONI AGRICOLE

1 - USI COMPATIBILI

Le abitazioni agricole o comunque connesse con l'attività agricola aziendale e/o interaziendale, possono essere nuove costruzioni oppure costruzioni esistenti.

Tale uso comprende oltre alle abitazioni anche i relativi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.).

All'interno delle abitazioni agricole possono essere ricavati locali di spaccio per la vendita diretta dei prodotti agricoli e zootecnici, e locali di ristoro al servizio delle attività di agriturismo.

2 - SOGGETTI ATTUATORI

La concessione di tale uso è riservata ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art.43

3 - INTERVENTI AMMESSI

Edifici esistenti

- Manutenzione ordinaria su tutti gli edifici.
- Manutenzione straordinaria su tutti gli edifici.
- Restauro e risanamento conservativo in base alle sottocategorie indicate nelle tavole di Piano.
- Ristrutturazione edilizia in base alle sottocategorie indicate nelle tavole di Piano.
- Adeguamento funzionale
- Demolizione con ricostruzione ed ampliamento degli edifici classificati con la lettera a) nelle tavole di Piano, fino al raggiungimento della Su ammessa per le nuove costruzioni.

Nuove costruzioni

Nei casi di nuova costruzione la superficie residenziale massima sarà di mq. 200 di Su per ogni unità abitativa, da concentrarsi in un unico edificio, con un massimo comunque non superiore a:

- mq. 400 di Su per azienda per i coltivatori diretti;
- mq. 300 di Su per azienda per gli imprenditori agricoli a titolo principale.

Nel calcolo della superficie residenziale per azienda si considerano anche le abitazioni esistenti sul fondo alla data di adozione del P.R.G./V.

4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- Intervento diretto

Per gli interventi di nuova costruzione sono prescritte le seguenti condizioni:

- se l'azienda si è formata prima della data di adozione delle presenti norme deve avere una S.A.U. di almeno 4 ha. concentrati in un'unica unità poderale;
- se l'azienda si forma dopo la data di adozione delle presenti norme deve avere un S.A.U. di almeno 7 ha. concentrati in un'unica unità poderale.

5 - PARAMETRI

- H max = 7,00 mt
- Distanze dai confini di proprietà = 10,00 ml per gli edifici residenziali di nuovo impianto; per gli ampliamenti in allineamento alle distanze preesistenti con un minimo di ml 5,00.
- Distanze fra i fabbricati = secondo quanto prescritto dall'art. 5 comma 11 delle presenti norme.
- Distanza dalle Corti aventi valore storico-testimoniale = mt. 25,00
- Distanza dalle strade = secondo quanto prescritto dall'art. 5 comma 11 delle presenti

norme.

**Art. 52 - AG2 - FABBRICATI E STRUTTURE DI SERVIZIO PER IL
DIRETTO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE**

1 - USI COMPATIBILI

Gli usi di tali fabbricati e strutture comprendono:

depositi di attrezzi e materiali connessi con le attività agricole, fienili, magazzini, rimesse per macchine agricole ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio dell'azienda singola od associata.

Rientrano in tali usi i ricoveri di animali domestici per autoconsumo che non possono superare i 50 mq. di SI per ogni famiglia residente nell'azienda.

2 - SOGGETTI ATTUATORI

La concessione di tale uso è riservata ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art.43

3 - INTERVENTI AMMESSI

Edifici esistenti

- Manutenzione ordinaria su tutti gli edifici.
- Manutenzione straordinaria su tutti gli edifici.
- Restauro e risanamento conservativo in base alle sottocategorie indicate nelle tavole di Piano.
- Ristrutturazione edilizia in base alle sottocategorie indicate nelle tavole di Piano.
- Demolizione con ricostruzione ed ampliamento degli edifici classificati con la lettera b) nelle tavole di Piano, fino al raggiungimento della SI ammessa per le nuove costruzioni.

Nuove costruzioni

4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- Intervento diretto
- Intervento diretto previa predisposizione di P.S.A. nel caso in cui venga richiesto il superamento degli indici prescritti dal presente articolo.
- Per gli interventi di nuova costruzione sono prescritte le seguenti condizioni:
 - a) se l'azienda si è formata prima della data di adozione delle presenti norme deve avere una S.A.U. di almeno 2 ha;
 - b) se l'azienda si forma dopo la data di adozione delle presenti norme deve avere una S.A.U. di almeno 4 ha.

5 - PARAMETRI

- $U_f = 0,015$ mq/mq (fino ad un massimo di 1500 mq)
- $H_{max} = 7,00$ mt. salvo necessità tecniche particolari
- Distanze dai confini di proprietà = 10,00 ml per gli edifici di nuovo impianto; per gli ampliamenti in allineamento alle distanze preesistenti con un minimo di ml 5,00.
- Distanze fra i fabbricati = secondo quanto prescritto dall'art. 5 comma 11 delle presenti

norme.

- Distanza dalle Corti aventi valore storico-testimoniale = mt. 25,00
- Distanza dalle strade = secondo quanto prescritto dall'art. 5 comma 11 delle presenti norme.

Art. 53 - AG3 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO AZIENDALE ED INTERAZIENDALE

1 - USI COMPATIBILI

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

Tale uso comprende anche gli annessi fabbricati o locali di servizio (sala mungitura, sala latte, box tori, sala parto, sala mangimi, ecc.) e gli impianti necessari.

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

AG3/1 = Allevamenti aziendali bovini, equini, ovini, conigli, ecc.

AG3/2 = Allevamenti aziendali suini.

2 - SOGGETTI ATTUATORI

La concessione di tale uso è riservata ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art.43

3 - INTERVENTI AMMESSI

Edifici esistenti

- Manutenzione ordinaria su tutti gli edifici.
- Manutenzione straordinaria su tutti gli edifici.
- Restauro e risanamento conservativo in base alle sottocategorie indicate nelle tavole di Piano.
- Ristrutturazione edilizia in base alle sottocategorie indicate nelle tavole di Piano.
- Demolizione con ricostruzione ed ampliamento degli edifici classificati con la lettera b) nelle tavole di Piano, fino al raggiungimento della SI ammessa per le nuove costruzioni.

Nuove costruzioni

4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- Intervento diretto
- Intervento diretto previa predisposizione di P.S.A. nel caso in cui venga richiesto il superamento degli indici prescritti dal presente articolo.
- Per gli interventi di nuova costruzione sono prescritte le seguenti condizioni:
 - a) se l'azienda si è formata prima della data di adozione delle presenti norme deve avere una S.A.U. di almeno 4 ha;
 - b) se l'azienda si forma dopo la data di adozione delle presenti norme deve avere un S.A.U. di almeno 8 ha.
 - c)

Per gli allevamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G./V. che abbiano già raggiunto gli indici prescritti dal presente articolo è possibile l'ampliamento senza P.S.A. per i soli interventi connessi ad adeguamenti tecnologici richiesti da leggi vigenti in materia.

5 - PARAMETRI

Numero massimo di capi ammissibile = 40 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U. pari a 8 U.G.B. (Unità di Grosso Bovino = 5/6 q.li) e per la conversione di altri tipi di bestiame si

assumono i coefficienti di conversione dell'allegato F del Regolamento CEE 797/85 - direttive CEE del 28.04.75 n. 75/268, di seguito riportati:

| | | | |
|-------------------|------------|------|--------|
| Vacche | | 1,00 | U.G.B. |
| Vitelli | | 0,25 | " " " |
| Tori e torelli | | 0,70 | " " " |
| Ovini e caprini | | 0,15 | " " " |
| Verri | | 0,40 | " " " |
| Scrofe | | 0,50 | " " " |
| Lattoni | (100 capi) | 2,70 | " " " |
| Magroni | | 0,20 | " " " |
| Suini da ingrasso | | 0,30 | " " " |
| Equini | | 0,75 | " " " |
| Polli da carne | (100 capi) | 0,70 | " " " |
| Galline ovaiole | (100 capi) | 1,70 | " " " |
| Altri volatili | (100 capi) | 3,00 | " " " |
| Conigli | (100 capi) | 1,70 | " " " |

- Uf = 200 mq/ha di S.A.U. per gli usi AG3/1; negli allevamenti bovini in cui la metodologia di allevamento è la stabulazione libera a lattiera permanente, al fine di favorire la produzione di letame anziché liquame, è previsto un ulteriore incremento di 20 mq/ha di , con una SI massima comunque non superiore a 3.000 mq.
- H max = 7,00 mt. salvo necessità tecniche particolari
- Distanze dai confini di proprietà = mt. 20,00
- Distanze fra i fabbricati:
da edifici residenziali dell'azienda = mt. 50,00
da altri edifici residenziali = mt. 100,00
da fabbricati di servizio aziendale = mt. 10,00
- Distanza dai confini di zona agricola e dalle zone di particolare interesse paesaggistico ambientale = mt. 500,00
- Distanza dalle Corti aventi valore storico-testimoniale = mt. 100,00
- Distanza dai centri abitati = mt. 1.000,00
- Distanza dalle strade = secondo quanto prescritto dall'art. 5 comma 11 delle presenti norme.

6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Ampliamenti o nuovi allevamenti aziendali tipo AG3/2 (destinati a suini) sono vietati fino all'approvazione del Piano di risanamento delle acque o specifico Piano per gli Insediamenti Suinicoli;
- La concentrazione nello stesso insediamento di un numero superiore a 300 U.G.B., anche se viene rispettato il rapporto di 40 q.li/ha, induce la trasformazione da allevamento aziendale (AG3) ad allevamento zootecnico di tipo industriale (AG4).

Art. 54 - AG4 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INDUSTRIALE

1 - USI COMPATIBILI

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

Si definiscono industriali quegli allevamenti zootecnici nei quali, pur rispettando il parametro di 40 q.li di peso vivo per ha di superficie aziendale, la concentrazione nello stesso allevamento superi il numero di 8 U.G.B. (Unità Grande Bovino = 5/6 q.li) secondo i coefficienti riportati al precedente art. 53 - AG3.

Tale uso comprende anche gli annessi fabbricati o locali di servizio (sala mungitura, sala latte, box tori, sala parto, sala mangimi, ecc.) e gli impianti necessari; è ammessa l'abitazione per il personale di custodia.

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

AG4/1 = Allevamenti industriali bovini, equini, ovini, conigli, ecc.

AG4/2 = Allevamenti industriali suini.

2 - SOGGETTI ATTUATORI

Qualsiasi soggetto.

3 - INTERVENTI AMMESSI

Edifici esistenti

- Manutenzione ordinaria su tutti gli edifici.
- Manutenzione straordinaria su tutti gli edifici.
- Ristrutturazione edilizia in base alle sottocategorie indicate nelle tavole di Piano.
- Demolizione con ricostruzione ed ampliamento degli edifici classificati con la lettera b) nelle tavole di Piano, fino al raggiungimento della SI ammessa per le nuove costruzioni.

Nuove costruzioni

4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- Intervento diretto per gli allevamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G./V.G.
- Intervento mediante Piano Particolareggiato di iniziativa Privata o Pubblica per i nuovi allevamenti corredati da studio idrogeologico e di studio sulla valutazione di impatto ambientale conformi alla modalità previste dalla legislazione vigente.
- Per gli interventi di nuova costruzione la superficie minima di intervento deve essere di almeno 1 ha.
- Per gli allevamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G./V. che abbiano già raggiunto gli indici prescritti dal presente articolo è possibile l'ampliamento senza Piano Particolareggiato per i soli interventi connessi ad adeguamenti tecnologici richiesti da leggi vigenti in materia.

5 - PARAMETRI

- $U_f = 0,30$ mq/mq di S.A.U. per gli usi AG4/1) (compresa l'abitazione del personale di custodia che comunque non può superare i 150 mq. di Su);
- H max = 7,00 mt. salvo necessità tecniche particolari
- Distanze dai confini di proprietà = 50,00 ml
- Distanze fra i fabbricati:
 - da edifici residenziali dell'azienda = mt. 50,00
 - da altri edifici residenziali = mt. 100,00
 - da fabbricati di servizio aziendale = mt. 10,00
- Distanza dai confini di zona agricola e dalle zone di particolare interesse paesaggistico ambientale = mt. 500,00
- Distanza dalle Corti aventi valore storico-testimoniale = mt. 100,00
- Distanza dai centri abitati = mt. 1.000,00
- Distanza dalle strade = secondo quanto prescritto dall'art. 5 comma 11 delle presenti norme.

6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Ampliamenti o nuovi allevamenti industriali tipo AG4/2 (destinati a suini) sono vietati fino all'approvazione del Piano di risanamento delle acque o specifico Piano per gli Insediamenti Suinicoli.
- La realizzazione delle concimaie e le relative cisterne di accumulo, nonché gli smaltimenti dei liquami prodotti, devono essere conformi alla normativa vigente in materia.

Art. 55 - AG5 - IMPIANTI PRODUTTIVI AZIENDALI ED INTERAZIENDALI PER LA PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI

1 - USI COMPATIBILI

Tale uso comprende le strutture di trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, collegate con le aziende agricole singole e associate, quali caseifici, cantine, frigoriferi, essiccatoi, ecc. nonché le relative strutture complementari quali depositi, uffici, ecc.; è inoltre ammessa l'abitazione per il personale di custodia.

2 - SOGGETTI ATTUATORI

Qualsiasi soggetto.

3 - INTERVENTI AMMESSI

- Edifici esistenti
- Manutenzione ordinaria su tutti gli edifici.
- Manutenzione straordinaria su tutti gli edifici.
- Ristrutturazione edilizia in base alle sottocategorie indicate nelle tavole di Piano.
- Ampliamento degli edifici fino al raggiungimento della SI massima ammessa.

4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- Intervento diretto per gli impianti esistenti alla data di adozione del P.R.G./V.G._
- Gli ampliamenti sono ammessi solo negli impianti già esistenti alla data di adozione del P.R.G./V, le richieste di concessione dovranno essere corredate da studio sulla valutazione di impatto ambientale.

5 - PARAMETRI

- $U_f = 0,25$ mq/mq di S.A.U. (compresa l'abitazione del personale di custodia che comunque non può superare 150 mq. di Su)
- $H_{max} = 10,00$ mt.
- Distanze dai confini di proprietà = mt. 20,00
- Distanze fra i fabbricati = mt. 20,00
- Distanza dalle Corti aventi valore storico-testimoniale o da abitazioni non connesse all'attività = mt. 100,00
- Distanza dalle strade = secondo quanto prescritto dall'art. 5 comma 11 delle presenti norme.
- Nei casi di ampliamento sono richiesti i seguenti standard:
 parcheggi privati = 30 mq / 100 mq. di SI

6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Gli interventi di nuova costruzione degli impianti di cui al presente articolo, nonché le costruzioni di servizio tecnologico per più aziende, quali magazzini e impianti per la distribuzione di sementi, fertilizzanti, silos, depositi, rimesse per macchine operatrici per conto terzi e simili, con annesse quote di costruzioni per uffici e abitazioni del personale di custodia, dovranno essere localizzate in zona D3, con i parametri specifici definiti dalle norme dei Piani Particolareggiati per tali interventi.

Art. 56 - AG6 - SERRE FISSE

1 - USI COMPATIBILI

Tale uso comprende le serre fisse aventi il carattere di edificio inteso come ambiente chiuso con strutture stabilmente ancorate al suolo, destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche, artificialmente creato per conseguire una sufficiente protezione coibente per la forzatura del loro ciclo produttivo; non vengono assimilati alle serre i "tunnel stagionali".

2 - SOGGETTI ATTUATORI

Qualsiasi soggetto

3 - INTERVENTI AMMESSI

- Edifici esistenti
 - Manutenzione ordinaria su tutti gli edifici.
 - Manutenzione straordinaria su tutti gli edifici.
 - Ristrutturazione edilizia in base alle sottocategorie indicate nelle tavole di Piano.
 - Demolizione con ricostruzione ed ampliamento fino al raggiungimento della SI ammessa per le nuove costruzioni.

- Nuove costruzioni

4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- Intervento diretto
- Per gli interventi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti, sono prescritte le seguenti condizioni:
 - a) se l'azienda si è formata prima della data di adozione delle presenti norme deve avere una S.A.U. di almeno 5 ha;
 - b) se l'azienda si forma dopo la data di adozione delle presenti norme deve avere un S.A.U. di almeno 10 ha.

5 - PARAMETRI

- $U_f = 0,50$ mq/mq di S.A.U.
- $H_{max} = 5,00$ mt.
- Distanze dai confini di proprietà = mt. 10,00
- Distanze fra i fabbricati = mt. 10,00
- Distanza dalle Corti aventi valore storico-testimoniale = mt. 50,00
- Distanza dalle strade = secondo quanto prescritto dall'art. 5 comma 11 delle presenti norme.

6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- E' ammessa l'utilizzazione fino al 30% della SI per le attività di vendita, per uffici, per deposito attrezzi, e locali assimilabili.
- Qualora venga l'attività di vendita superi quanto indicato al precedente comma, dovranno essere rispettati i parametri previsti per le attività commerciali secondo gli usi definiti all'art.12 delle presenti norme.

**Art. 57 - AG7 - INSEDIAMENTI PER L'AGRITURISMO E IL TURISMO
RURALE**

1 - USI COMPATIBILI

Possono realizzare tali interventi sia gli operatori agricoli iscritti negli elenchi degli operatori agrituristici, sia i soggetti iscritti negli appositi elenchi delle CCIAA e nell'elenco regionale degli operatori del turismo rurale.

Sono ammesse attività di ricezione, ospitalità, ristorazione, vendita agli ospiti ed al pubblico di generi tipici, attività sportive, culturali, ecc. come definite dalla L.R. 26 del 28.06.1994 e successive modificazioni ed integrazioni; tali insediamenti si realizzano esclusivamente con gli interventi di recupero di edifici esistenti, in base alle categorie d'intervento previste nelle tavole di Piano, come previsto dalla medesima Legge Regionale.

2 - SOGGETTI ATTUATORI

a) Attività di agriturismo

Possono svolgere l'attività di agriturismo i soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 43 delle presenti norme ed iscritti negli elenchi regionali degli operatori turistici attraverso l'utilizzazione della propria azienda agricola; lo svolgimento di detta attività non deve costituire distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici ad essa interessata, in quanto complementare alla attività tradizionale che comunque deve rimanere prevalente ai sensi della L.R. n.26 del 28.6.94 e successive modificazioni ed integrazioni.

b) Attività di turismo rurale

Possono svolgere l'attività di turismo rurale i soggetti gestori di strutture alberghiere, extralberghiere e di ristorazione, di servizi di supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti agli appositi registri delle CCIAA e nell'elenco regionale degli operatori del turismo e quindi non necessariamente imprenditori agricoli.

3 - INTERVENTI AMMESSI

Edifici esistenti

- Manutenzione ordinaria su tutti gli edifici.
- Manutenzione straordinaria su tutti gli edifici.
- Restauro e risanamento conservativo in base alle sottocategorie indicate nelle tavole di Piano.
- Ristrutturazione edilizia in base alle sottocategorie indicate nelle tavole di Piano.
- Cambio della destinazione d'uso degli edifici classificati con le lettere c) e d) nelle tavole di Piano, nel rispetto delle sottocategorie d'intervento e delle norme igienico-sanitarie.

4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- Intervento diretto
- Nel caso di intervento nelle "Corti coloniche" vedi art. 46 delle presenti norme.

5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- a) L'autorizzazione per lo svolgimento dell'attività agrituristica e del turismo rurale e le concessioni edilizie, qualora necessarie, relative agli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale tramite la quale l'operatore si impegna a svolgere l'attività per almeno 5 anni.

- b) Sono ammessi spazi aperti attrezzati per organizzare le attività ricreative, culturali, sportive, ecc. connesse all'attività.
- c) Devono essere realizzati parcheggi privati in ragione di un posto auto ogni due utenti potenziali.

Art. 58 - AG8 - INSEDIAMENTI PER LE ATTIVITÀ SPORTIVE, RICREATIVE E DI SERVIZIO CONNESSE O COMPATIBILI CON LE FUNZIONI DELLE ZONE AGRICOLE

1 - USI COMPATIBILI

Tale uso comprende le attività di maneggio, campi da golf, pesca sportiva, poligoni di tiro, tiro con l'arco, piste di ciclocross o motocross ed ogni altra attività sportiva o ricreativa la cui funzionalità sia legata agli aspetti ambientali e paesaggistici delle zone agricole.

Si intendono compresi i servizi di pertinenza quali punti di ristoro, sedi amministrative, deposito attrezzi, ricovero animali, piazzole di sosta, ecc.

2 - SOGGETTI ATTUATORI

Qualsiasi soggetto.

3 - INTERVENTI AMMESSI

- Edifici esistenti
 - Manutenzione ordinaria su tutti gli edifici.
 - Manutenzione straordinaria su tutti gli edifici.
 - Restauro e risanamento conservativo in base alle sottocategorie indicate nelle tavole di Piano.
 - Ristrutturazione edilizia in base alle sottocategorie indicate nelle tavole di Piano.
 - Cambio della destinazione d'uso degli edifici nel rispetto delle sottocategorie d'intervento e delle norme igienico-sanitarie.

- Nuove costruzioni

4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- Intervento tramite predisposizione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata o pubblica, che individui le aree interessate, gli interventi previsti per lo svolgimento delle attività, gli edifici di servizio necessari, le destinazioni specifiche di ogni edificio e manufatto e le relative quantità, le opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento, le opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale in relazione all'ambito territoriale in cui è inserita l'area di intervento.
- Gli edifici di servizio alle attività devono essere prioritariamente ricavati mediante il recupero di edifici esistenti.

5 - PARAMETRI

- $U_f = 100$ mq/ha di S.A.U.
- $H_{max} = 7,00$ mt.
- Distanze dai confini di proprietà = mt. 10,00
- Distanze fra i fabbricati = secondo quanto prescritto dall'art. 5 comma 11 delle presenti norme.
- Distanza dalle Corti aventi valore storico-testimoniale o da abitazioni non connesse all'attività = mt. 50,00

- Distanza dalle strade = secondo quanto prescritto dall'art. 5 comma 11 delle presenti norme.

6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Devono essere realizzati parcheggi privati in ragione di un posto auto ogni due utenti potenziali.

Art. 59 - AG9 - INFRASTRUTTURE

Sono comprese le infrastrutture di qualunque tipo al servizio del territorio e degli insediamenti, quali ad esempio: opere stradali, opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, nonché le relative costruzioni complementari ed accessorie.

Sono inoltre compresi i manufatti per la realizzazione di impianti di fitodepurazione delle acque, quale sistema integrato per migliorare gli standard qualitativi delle acque reflue soprattutto in zone non servite da impianti di pubblica fognatura.

Non sono prescritti particolari parametri urbanistico-edilizi, ma si realizzano secondo le norme specifiche degli Organi competenti.

Art. 60 - AG10 - LAGONI DI ACCUMULO DEI LIQUAMI

Sono compresi i contenitori per l'accumulo e la maturazione di liquami di origine zootecnica, destinati ad uso agronomico mediante spandimento.

Tali manufatti devono essere realizzati e condotti in modo da non costituire pericolo per la salute e l'incolumità pubblica e non provocare inquinamento delle acque.

I parametri, i criteri e le tecniche specifiche necessari alla realizzazione dei lagoni di accumulo sono stabiliti dal Regolamento di Igiene, nel rispetto delle distanze comunque prescritte per gli allevamenti di cui all'art. 53 (AG3 allevamenti aziendali ed interaziendali) ed all'art. 54 (AG4 allevamenti zootecnici di tipo industriale).

Le quantità e le modalità dello spandimento sono regolate da quanto prescritto dalla L. n 319/76 e successive modifiche ed integrazioni, in particolare dalle L.R. n 7/83 e n. 42/86 e successive modifiche ed integrazioni, delibera di Giunta Regionale n. 988 del 13.3.1990 riguardante le direttive tecniche per la regolamentazione della distribuzione di liquami zootecnici sul suolo e dalla Direttiva Tecnica di cui alla Delibera R.E.R n 351 del 10/2/87 e della L.R. 9.4.1990 n 25.

Art. 61 - AG11 - ALLEVAMENTI ITTICI PRODUTTIVI E/O RICREATIVI- SPORTIVI

1 - USI COMPATIBILI

Sono considerati allevamenti ittici i manufatti destinati all'esercizio dell'itticoltura in appositi bacini, ai fini produttivi e/o per attività ricreative e sportive; sono comprese le infrastrutture complementari quali: impianto di sollevamento e trattamento delle acque, impianti tecnici, depositi, ecc.

Per gli allevamenti ittici ad uso produttivo e/o ricreativo-sportivo, si ammette l'utilizzo solo di invasi esistenti o invasi derivanti da progetti di risistemazione di aree estrattive (ripristino ambientale di cave già coltivate); è ammessa la costruzione di nuovi invasi solo nel caso d'interventi di sistemazione esterna legati ad attività agrituristiche AG7 di cui all'art. 57 delle presenti norme.

Sono ammessi locali per uffici, bar, servizi igienici, e depositi.

2 - SOGGETTI ATTUATORI

Qualsiasi soggetto.

3 - INTERVENTI AMMESSI

- Edifici esistenti
 - Manutenzione ordinaria su tutti gli edifici.
 - Manutenzione straordinaria su tutti gli edifici.
 - Restauro e risanamento conservativo in base alle sottocategorie indicate nelle tavole di Piano.
 - Ristrutturazione edilizia in base alle sottocategorie indicate nelle tavole di Piano.
 - Cambio della destinazione d'uso degli edifici nel rispetto delle sottocategorie d'intervento e delle norme igienico-sanitarie.
- Nuove costruzioni
 - Eventuali fabbricati o manufatti finalizzati alla fruizione ricreativa e sportiva, dovranno comunque essere realizzati in opere precarie, con tipologia e materiali costruttivi che più si adattano alla situazione ambientale circostante ed essere sottoposti a parere preventivo su progetto preliminare.

4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- Intervento diretto
- Gli edifici di servizio alle attività devono essere prioritariamente ricavati mediante il recupero di edifici esistenti.

5 - PARAMETRI

- $U_f = 1,00 \text{ mq} / 100 \text{ mq. di S.A.U.}$
- Distanze dai confini di proprietà = mt. 20,00
- Distanze dai fabbricati = mt. 20,00
- Distanza dai centri abitati = mt. 300,00

- Distanza dalle Corti aventi valore storico-testimoniale o da abitazioni non connesse all'attività = mt. 100,00
- Distanza dalle strade = secondo quanto prescritto dall'art. 5 comma 11 delle presenti norme.

6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Le acque di allevamento per potere essere scaricate nei corpi d'acqua o nel terreno devono avere parametri conformi alla Tab. A della L. 319/76.
- Eventuale terreno di risulta da scavi e sagomature dovrà preferibilmente essere stoccato all'interno dell'azienda stessa o all'esterno nel rispetto della legislazione vigente.
- Per le attività ricreative e sportive devono essere realizzati parcheggi privati in ragione di un posto auto ogni due utenti potenziali.

Art. 62 - AG12 - STAGNI, LAGHETTI O BACINI D'ACQUA PER LA CREAZIONE DI AMBIENTI NATURALI

1 - USI COMPATIBILI

Rientrano gli interventi per la realizzazione di stagni, laghetti o bacini d'acqua finalizzati a favorire l'introduzione di metodi di produzione agricola compatibili con le esigenze di protezione dell'ambiente e con la cura dello spazio naturale e del paesaggio e per la creazione di riserve, biotopi o parchi naturali, o per salvaguardare i sistemi idrologici; possono essere preesistenti o di nuovo impianto ma non possono essere destinati a fini diversi da quelli ambientali.

La realizzazione di questi interventi può essere correlata agli aiuti relativi ai Programmi zonali agro-ambientali pluriennali in attuazione del Reg. CEE n. 2078/92 (Impegno F); in questi casi saranno applicati i criteri e le condizioni dettate dalle disposizioni regionali per l'applicazione del Regolamento nell'annata agraria di riferimento.

2 - SOGGETTI ATTUATORI

Qualsiasi soggetto.

3 - INTERVENTI AMMESSI

Ampliamenti e nuovi interventi

4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

5 - PARAMETRI

- Distanze dai confini di proprietà = mt. 20,00
- Distanze dai fabbricati = mt. 20,00
- Distanza dai centri abitati = mt. 300,00
- Distanza dalle Corti aventi valore storico-testimoniale o da abitazioni non connesse all'attività = mt. 100,00
- Distanza dalle strade = secondo quanto prescritto dall'art. 5 comma 11 delle presenti norme.

6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Il terreno di risulta dagli scavi e movimentazioni dovrà essere stoccato all'interno

- dell'azienda stessa o all'esterno nel rispetto della legislazione vigente.
- Nel caso in cui la profondità del bacino sia tale da interessare la falda sottostante, onde evitare un possibile inquinamento della falda ipodermica, è vietato l'utilizzo di acque provenienti da canali consorziali mentre è ammesso il prelievo di acqua da pozzi; nel caso in cui la profondità del bacino non interessi la falda sottostante, l'alimentazione d'acqua può avvenire da canali previa autorizzazione del Consorzio di Bonifica competente.
 - Al fine di favorire la presenza dell'avifauna selvatica, attorno agli stagni è fatto obbligo la piantumazione di una percentuale minima di terreno pari al 5% della superficie sommersa, da eseguirsi con alberi e/o arbusti di cui all'art. 71 delle presenti norme.

Art. 63 - AG13 - ALTRE OPERE DI TRASFORMAZIONE DEL SUOLO AGRICOLO

- 1 - In questo uso sono comprese opere di spostamento e risistemazione di terra, prelievi, escavazioni, perforazione di pozzi, che siano finalizzate alle attività agricole; quando la loro entità ecceda le normali tecniche ed operazioni agronomiche sono soggette ad autorizzazione comunale.
- 2 - Tali opere devono comunque essere compatibili con le esigenze di tutela idrologica ed ambientale e di salvaguardia delle risorse naturali.
E' vietato trasportare la terra di risulta dalle opere al di fuori dell'azienda interessata dai lavori, a meno che non si tratti di conferimento in discarica autorizzata
- 3 - 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.

Art. 64 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

- 1 - La classificazione delle zone agricole è effettuata in base alle caratteristiche fisiche, ambientali e produttive del territorio, alle esigenze di un suo corretto uso e di tutela delle risorse naturali, nonché ai vincoli di natura urbanistica ed ambientalistica.
- 2 - Le presenti Norme prevedono la suddivisione del territorio nelle seguenti sottozone:

Zona E1 - zona produttiva agricola normale

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

Zona E2 - zona agricola a vincolo parziale

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

Art. 65 - ZONA E1 - ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA

- 1 - La zona agricola normale è una zona destinata a conservare e sviluppare le sue potenzialità produttive.
- 2 - Usi compatibili:
Gli usi compatibili:
 - U1 abitazioni
 - U9 servizi sociali di quartiere di tipo b e di tipo c
 - AG1 abitazioni agricole
 - AG2 strutture di servizio all'attività agricola
 - AG3 allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale
 - AG5 impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, se già esistenti sul territorio agricolo , sono vietati nuovi impianti.
 - AG6 serre fisse
 - AG7 insediamenti per l'agriturismo e il turismo rurale
 - AG8 insediamenti per le attività sportive, ricreative e di servizio connesse o compatibili con le funzioni delle zone agricole
 - AG9 infrastrutture
 - AG10 lagoni di accumulo dei liquami
- 3 - Interventi ammessi
Gli interventi ammessi sono:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo,
 - ristrutturazione edilizia,
 - cambio delle destinazioni d'uso,
 - adeguamento funzionale
 - nuova costruzione
- 4 - Modalità di attuazione
Intervento edilizio diretto
Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale
Piano di fattibilità

Art. 66 - ZONE E2 - ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE

1. Le zone E2 oggetto del presente articolo, come individuate nelle tavole di Piano, comprendono:
 - a. una fascia di 150 metri misurati dal piede esterno degli argini dei canali Burana e Poatello (individuata cartograficamente con valore esemplificativo negli elaborati di P.R.G.);
 - b. i dossi e le dune di valore storico documentale e paesistico;
 - c. i dossi e le dune di rilevanza idrogeologica;
 - d. le strade storiche: tracciato della SS. Virgiliana, tratto della SS. Ferrara-Cento
2. Queste zone sono tutelate al fine di consentire interventi di valorizzazione e ricostruzione ambientale e paesaggistica, e nelle aree interessate sono in via prioritaria collocati:
 - gli interventi di valorizzazione ambientale e paesistica e quelli di rinaturalizzazione;
 - le attività di agriturismo e di turismo rurale;
 - i sentieri, i percorsi cicloturistici, le ippovie e gli altri itinerari non carrabili al servizio del tempo libero, purché previsti nel P.R.G. o in programmi di valorizzazione territoriale previsti dall'art. 28 del P.T.P.R..
3. Le fasce di rispetto stradale ricadenti in zona E, F, G, sono prioritariamente destinate al rimboschimento.
4. Nelle aree e nei dossi di cui alle lettere a., b. e c. del precedente primo comma non potranno in nessun caso essere localizzate attività di cava, impianti o discariche dei rifiuti solidi, speciali ed inerti, comprendendo in tale divieto anche la individuazione di percorsi di accesso o di servizio a tali attività ed impianti; sono inoltre vietati movimentazioni di terreno, per qualsiasi fine eseguite, che portino alla modifica dell'andamento planoaltimetrico rilevabile sul piano di campagna.
5. Attività di cava potranno essere insediate nelle zone di dosso di cui alla lettera c del precedente primo comma solo se previste dagli appositi strumenti comunali (PAE) e provinciali (PIAE).
6. Nelle pavimentazioni esterne dovranno essere impiegati materiali idonei a garantire la massima permeabilità del suolo e lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere diretto al suolo, adottando comunque tecniche che garantiscano la non contaminazione della falda freatica con sostanze inquinanti.
- 7 - Usi compatibili:
Gli usi compatibili:
 - U1 abitazioni
 - U9 servizi sociali di quartiere di tipo b e di tipo c
 - AG1 abitazioni agricole
 - AG2 strutture di servizio all'attività agricola
 - AG6 serre fisse limitatamente alle attività esistenti

AG8 insediamenti per attività sportive, ricreative e di servizio connesse o compatibili con le funzioni delle zone agricole, con esclusione delle attività che comporta inquinamento acustico, e trasformazione ambientale e morfologica.

AG7 insediamenti per l'agriturismo e il turismo rurale

AG9 infrastrutture

8 - Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- cambio delle destinazioni d'uso,
 - adeguamento funzionale
 - nuova costruzione

9 - Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto

Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale

Piano di fattibilità

10 -Le nuove edificazioni dovranno di norma essere esterne alle fasce di cui alla lettera a del precedente primo comma, salvo il caso in cui il richiedente dimostri l'impossibilità di attuare gli interventi al di fuori di tali zone.

11- Nel caso di cambio d'uso da agricolo ad altro uso, si richiede un contributo aggiuntivo d'opere di carattere naturalistico, da concordare di volta in volta attraverso atto unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione Comunale.

12- In tali zone valgono integralmente le norme di cui agli artt. 19 e 20 del P.T.P.R..

13* -Prescrizioni particolari:

13.1*- *E2/a nell'area individuata nella tav. 4 di Vigarano Pieve con la sigla E2/a è inoltre ammessa la realizzazione di nuove attrezzature, a destinazione ricreativa o di servizio di altre attività nel tempo libero, purché si prevedano caratteristiche tipologiche già presenti nel territorio agricolo, miranti comunque alla valorizzazione del paesaggio rurale, anche in deroga a quanto previsto dai commi 3 (1° capoverso) e 11 dell'art. 41 delle N.T.A. P.R.G.*

In tale zona si prevedono, in deroga a quanto previsto dall'art. 58, comma 5, della N.T.A. P.R.G., i seguenti parametri edilizi:

- $U_f = 0,15 \text{ mq/mq}$
- *Distanza dai confini di proprietà = mt 5,00*

Considerato il particolare tipo di utenza, formata da pedoni e ciclisti, nella realizzazione delle attrezzature di cui sopra, non si applicano le prescrizioni particolari di cui al comma 6 del predetto articolo 58 delle N.T.A. del PRG; dovranno però essere reperiti depositi cicli in ragione di un posto biciclette ogni due utenti potenziali.

** punto introdotto dalla delibera n. 13 del 28.03.2007*

Art. 67 - INVASI ED ALVEI DEI FIUMI E CORSI D'ACQUA - MACERI

1 - INVASI ED ALVEI DEI FIUMI E CORSI D'ACQUA

Con tale dicitura si intendono le superfici bagnate, nonchè le aree normalmente sommerse in condizioni di piena ordinaria dei canali Burana e Poatello.

INTERVENTI VIETATI

- a. le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale ed edilizio, fatto salvo quanto ammesso al successivo punto e;
- b. l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto, nonchè di impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi stoccaggi provvisori, con esclusione di quelli temporanei derivanti da interventi di manutenzione del corpo idrico autorizzate dalla Autorità idraulica competente;
- c. le coltivazioni erbacee non permanenti ed arboree al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo.

INTERVENTI AMMESSI

- d. gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- e. le occupazioni temporanee, connesse alla fruizione turistico-ricreativa, se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena o di massimo invaso;
- f. le infrastrutture tecniche di difesa del suolo;

Oltre a quanto sopra descritto, in tali aree valgono integralmente le norme di cui all'art.

18 del P.T.P.R

q)

2 - MACERI

- a) I numerosi maceri presenti sul territorio comunale costituiscono un importante testimonianza storico-culturale di coltivazioni agricole ormai abbandonate. Assumono ora un ruolo determinante per la riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio, in quanto consentono il potenziale insediamento e diffusione di una flora e di una piccola fauna tipica delle comunità palustri ormai scomparse da questo territorio.
- b) La cartografia in scala 1:5.000 individua con apposita simbologia i maceri che negli ultimi dieci anni sono stati interrati.
- c) I maceri sono tutelati dalle presenti norme; pertanto devono essere mantenuti e non possono essere ridotti, interrati o comunque modificati se non con uno specifico progetto teso al miglioramento della situazione di fatto dal punto di vista paesaggistico-ambientale.
- d) Sono da considerare tutelate dalle presenti norme anche le essenze arboree ed arbustive limitrofe ai maceri per una fascia di ml. 3,00 dalla sponda; tale vegetazione non può essere abbattuta se non nell'ambito di un generale progetto teso alla sistemazione e valorizzazione del macero stesso. Le essenze arboree ed arbustive da impiantare dovranno essere conformi alle indicazioni dell'art. [71](#).

e) Eventuali progetti di intervento per la riutilizzazione a fini ricreativo-ambientali, compresa l'attività ittica non intensiva, devono essere preceduti da parere preventivo su progetto preliminare; si richiede il parere della C.E. integrata in materia ambientale.

Il tombamento potrà avvenire secondo quanto previsto all'art. 24 comma 5 delle NTA/PTCP.

f) Ai fini della tutela dei maceri e delle essenze arboree e arbustive esistenti, si fa riferimento al "CENSIMENTO DEI MACERI DEL COMUNE DI VIGARANO MAINARDA 1999" eseguito dalle Guardie Ecologiche del Comune, che riporta con schede, individuazione sul territorio, e documentazione fotografica, la condizione di ogni singolo macero. Gli elaborati relativi al Censimento dei Maceri sono depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

r)

s)

t)

u)

v)

Art. 68 - AREE DI CONCENTRAZIONE DI MATERIALI ARCHEOLOGICI

1. Nelle aree di concentrazione di materiali archeologici, individuate nelle tavole di Piano, ogni intervento di occupazione permanente del suolo è subordinato alla esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela.
- 2 - Usi compatibili:
Gli usi compatibili:
U1 abitazioni
AG1 abitazioni agricole
AG2 strutture di servizio all'attività agricola
AG7 insediamenti per l'agriturismo e il turismo rurale
- 3 - Interventi ammessi
Gli interventi ammessi sono:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo,
 - ristrutturazione edilizia,
 - cambio delle destinazioni d'uso,
 - adeguamento funzionale
 - nuova costruzione, secondo i parametri della zona agricola in cui tali aree ricadono
- 4 - Modalità di attuazione
Intervento edilizio diretto
Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale
Piano di fattibilità
- 5 - Nelle aree oggetto del presente articolo non potranno in nessun caso essere localizzate attività di cava, impianti o discariche dei rifiuti solidi, speciali ed inerti, comprendendo in tale divieto anche la individuazione di percorsi di accesso o di servizio a tali attività ed impianti; sono inoltre vietati movimentazioni di terreno, per qualsiasi fine eseguite, che portino alla modifica dell'andamento planoaltimetrico rilevabile sul piano di campagna. In tali zone valgono integralmente le norme di cui all'art. 21b del P.T.P.R..

TITOLO V
TUTELA DEL PAESAGGIO

Art. 69 - ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE
VIABILITÀ STORICA
PERCORSI E AMBITI CON VALENZA AMBIENTALE

- 1 - Il PRG individua nella Tav.2 gli elementi che, per caratteristiche morfologiche, naturalistiche, geologiche, costituiscono emergenze ambientali di interesse generale, tali da rendere necessaria la loro tutela.

- 2 - Molti di questi elementi sono riportati nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e sono.
 - a) Strade storiche:
 - Tracciato della S.S.496 Virgiliana
 - Tratto della S.S.255 S. Matteo Decima
 - Via Argine Po

 - b) Viabilità di importanza paesaggistica:
 - Via Fondo Reno
 - Via Frattina
 - Via Diamantina

 - c) Dossi principali:
 - Paleovalve del Po coincidente perlopiù con la S.S. Virgiliana
 - Dosso comprendente le zone limitrofe alle strade S.S.468 di Correggio e S.S.255 S. Matteo Decima, la strada comunale di Fondo Reno e il raccogliatore Reno Abbandonato

 - d) Rete idrografica principale:
 - I canali Burana e Poatello

 - e) Rete idrografica secondaria:
 - Il Canal Bianco, il Canale Cittadino e il condotto Tassone

 - f) Sono stati individuati inoltre dei percorsi, definiti corridoi ecologici, che utilizzando la viabilità interpodereale, collegano i centri urbani con il territorio rurale circostante, lo attraversano valorizzandone gli elementi con valenza paesaggistica quali corti coloniche

di pregio, maceri, ecc., inoltre nella parte nord del territorio comunale, raggiungono le entità morfologiche naturali, quali argini dei canali, sponde dei corsi d'acqua.

- Nella parte sud del territorio comunale, tra la frazione di Coronella e via Madonna Boschi, e tra Mainarda e via Madonna Boschi, sono stati individuati due tracciati interpoderali che collegano alcune corti coloniche di pregio, e sono caratterizzati in alcuni tratti, da piantate doppie o singole;
- Nella parte nord del territorio comunale, è stato individuato un tracciato interpoderale, che collega il centro abitato di Pieve in corrispondenza della via A. Moro, alla via Canal Bianco, attraversando i corsi d'acqua del Burana e del Canale Cittadino,

g) Infine è individuata un'area corrispondente alla fascia di rispetto del canale Burana e all'area attualmente utilizzata dalla cava, per la realizzazione del Parco del Burana, progetto proposto e coordinato dai Comuni di Vigarano, Ferrara e Bondeno, all'interno di tale progetto ricade il recupero ambientale della cava, in confine tra i comuni di Vigarano e Ferrara, quando sarà cessata l'attività di estrazione, così come previsto dal Piano di Estrazione.

h) Nell'archivio delle alberature monumentali dell'Istituto Regionale per i Beni Culturali, è inserito un unico esemplare nel territorio comunale, si tratta di un esemplare di *Cedrus Deodara*, segnalata per le sue dimensioni ed il valore paesaggistico. Ogni intervento su questo albero, ubicato lungo via Cento in corrispondenza del n.c.141, dovrà essere comunicato e autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

Art. 70 - NORME DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

- 1 - Le norme di carattere generale del presente articolo si applicano agli articoli, commi e punti delle Norme Tecniche d'Attuazione.
- 2 - Per gli elementi riportati nell'articolo precedente valgono le norme di tutela del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
In particolare i filari di alberi esistenti lungo le strade, i percorsi poderali e vicinali, i corsi d'acqua, i percorsi ecologici individuati, vanno mantenuti e riqualificati. In caso di caduta di un albero o suo abbattimento per cause quali l'invecchiamento e la conseguente pericolosità, malattie o altro, si dovrà provvedere al suo reimpianto nei tempi e modi adeguati al tipo di pianta. In caso di abbattimento che di reimpianto, deve essere presentata richiesta di autorizzazione corredata da documentazione fotografica all'Amministrazione Comunale.
- 3 - I percorsi realizzati sugli argini e sui dossi riservati prevalentemente alla fruizione turistico-ricreativa, devono essere vietati all'accesso dei mezzi meccanici, con esclusione dei mezzi di soccorso o servizio. Le pavimentazioni dovranno essere realizzate con materiali altamente permeabili, questo anche per quanto riguarda la realizzazione dei corridoi ecologici.
- 4 - Tutti i maceri esistenti nel territorio, censiti con schede di riferimento dalle Guardie Ecologiche del Comune, sono parte del sistema ambientale e sono tutelati. La loro conservazione e valorizzazione va attuata attraverso il mantenimento della vegetazione acquatica e ripariale ed il ripristino della stessa nei maceri più degradati, liberati da rifiuti e detriti eventualmente accumulatisi nel bacino.
Le forme d'uso più appropriate potranno essere l'impiego a fini irrigui, ricreativi e naturalistici.
Il tombamento dei maceri, da prevedersi solo in casi eccezionali, dovrà essere autorizzato dal Comune previa acquisizione del parere favorevole del Servizio Provinciale Difesa del Suolo e Risorse Idriche e Forestali per quanto riguarda il regime delle acque sotterranee e dell'Amministrazione Provinciale per quanto riguarda gli aspetti floro-faunistici ed ambientali.
In ogni caso il tombamento potrà avvenire esclusivamente con l'impiego di terreno agricolo.
- 5 - Nelle zone agricole le nuove recinzioni delle proprietà (ad eccezione delle strutture d'ingresso) devono essere realizzate con siepi vive con eventualmente rete metallica o cancellata, con zoccolo totalmente interrato.
Di norma le recinzioni esistenti (con esclusione di quelle di valore) vanno adeguate in caso di interventi di completa trasformazione degli immobili.
- 6 - In tutto il territorio comunale, nel perseguire l'obiettivo di valorizzare l'edilizia esistente in rapporto al paesaggio, devono essere conservate le specie arboree di pregio, così come gli

elementi che caratterizzano il paesaggio agrario quali: viali alberati, siepi, filari, gruppi arborei, specchi d'acqua.

**Art. 71 - INDICAZIONI PER LA DISPOSIZIONE DEL VERDE
SPECIE ARBOREE CONSIGLIATE**

- 1 - Nelle aree in cui insistono attività produttive, il verde dovrà essere realizzato a fasce alberate di isolamento e filtro di adeguata profondità.
- 2 - Per gli edifici posti in prossimità di strade, il verde dovrà essere disposto in modo da ridurre l'inquinamento acustico e la propagazione delle polveri.
- 3 - Nei viali confinanti in entrambi i lati con terre coltivate, disporre le piante affiancate; utilizzare invece un impianto sfalsato nel caso di viali adiacenti ad argini o altre zone non coltivate.
- 4 - Le distanze minime d'impianto consigliate sono:
 - a) specie a chioma espansa
 - per alberi che raggiungono o superano i 30 metri in altezza, distanza minima 15 metri;
 - per alberi che non superano i 20/25 metri in altezza, distanza minima 8 metri;
 - per piccoli alberi che raggiungono al massimo 8/10 metri in altezza, distanza minima 4 metri;
 - b) specie a chioma piramidale
 - per quegli alberi che hanno un profilo della chioma largo alla base e affusolato alla sommità, distanza minima 4 metri;
 - c) alberi colonnari
 - per quegli alberi che hanno rami laterali della stessa lunghezza e che conferiscono alla pianta una forma snella, distanza minima 3 metri;
- 5 - L'elenco che si riporta è relativo alle sole specie arboree consigliate, sarà quindi piuttosto ridotto rispetto alle varietà presenti sia sul territorio sia in commercio, è in ogni caso sufficiente per dare dei criteri nella scelta che sarà condizionata da diversi fattori, quali aree pubbliche o private, aree urbane o extra-urbane, piccoli giardini o parchi, problematiche che dovranno essere risolte di volta in volta con un progetto, o con la redazione da parte dell'Amministrazione di un piano del Verde.

Specie arboree consigliate

Acer campestre

Acer monspessulanum

Acero campestre

Acero minore

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Acer opalus | Acero loppo |
| Alnus glutinosa | Ontano nero |
| Carpinus betulus | Carpino bianco |
| Cercis siliquastrum | Albero di giuda |
| Celtis australis | Bagolaro |
| Fraxinus ornus | Orniello |
| Fraxinus angustifolia | Frassino angustifolia |
| Fraxinus excelsior | Frassino maggiore |
| Yuglans regia | Noce |
| Tilia cordata | Tiglio selvatico |
| Tilia platyphyllos | Tiglio comune |
| Quercus robur | Farnia |
| Populus alba | Pioppo bianco |
| Populus nigra italica | Pioppo cipressino |
| Populus nigra | Pioppo nero |
| Prunus padus | Ciliegio a grappoli |
| Sorbus domestica | Sorbo domestico |
| Sorbus torminalis | Ciavardello |

Specie arbustive consigliate

| | |
|----------------------|-----------------|
| Amelanchier ovalis | Pero corvino |
| Berberis vulgaris | Crespino |
| Cornus sanguinea | Sanguinella |
| Cornus mas | Corniolo |
| Corylus avellana | Nocciolo |
| Crataegus oxyacantha | Biancospino |
| Ilex aquifolium | Agrifolio |
| Ligustrum vulgare | Ligustro comune |
| Nespilus germanica | Nespolo |
| Prunus spinosa | Prugnolo |
| Syringa vulgaris | lilla |
| Viburnum opalus | Palla di neve |

Specie arboree il cui uso deve essere disincentivato o limitato a casi particolari

| | |
|----------------------|------------------------|
| Abies (specie) | Abeti |
| Cupressus glabra | Cipresso dell'arizona |
| Picea (specie) | Abeti del genere picea |
| Robinia pseudoacacia | Robinie |
| Tuja (specie) | Tuje |

TITOLO VI
INCENTIVI E PROMOZIONE DELLA BIOEDILIZIA

Art. 72 - INDIRIZZI E INCENTIVI

- 1 - Gli indirizzi che seguono sono volti ad incentivare e perseguire una più elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione ambientale sia urbana sia extra-urbana. In funzione delle diverse zone urbanistiche, sono proposti incentivi cui il privato può accedere qualora applichi al progetto le regole essenziali della bioedilizia, in un'ottica di sperimentazione e di riqualificazione degli spazi aperti.
- 2 - Le seguenti definizioni sono riferite all'utilizzo degli incentivi, le lettere riportate a fianco di ciascuna definizione identificano le medesime nel prospetto di cui al successivo articolo.
 - a) **Bioedilizia (B)**
 - Intervento rivolto ad una progettazione edilizia ed urbanistica che tenga conto dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
 - Per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, preferenza per ampie superfici vetrate verso SudEst e Ovest, progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo. Per il lato Nord, le finestre dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di Legge;
 - Certificazione sui requisiti dei principali materiali bioecocompatibili utilizzati (coibentazioni, impermeabilizzazioni, vernici, strutture, ecc.) scelti fra quelli con imballaggi a bassa produzione di scarti biodegradabili;
 - Possibilità di non computare nella volumetria, le verande o serre solari vetrate non riscaldate, disposte nei fronti Sud-SudEst e Sud-SudOvest con funzione di captazione solare e giardino d'inverno, fino al limite massimo del 20% del volume del fabbricato, purché con superficie vetrata maggiore del 70% dei lati esterni (pareti e coperto);
 - Le pareti esterne dovranno essere composte da materiali permeabili assorbenti, e con caratteristiche di accumulazione, coibenza e isolamento (spessore > 30 cm);
 - Spessore dei solai intermedi > 40 cm per l'isolamento acustico;
 - Posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura dal rumore, dal vento, e dalla radiazione estiva;
 - Preferenza per l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero-cemento debolmente armati e orientati;
 - Abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto riguarda gli spazi

esterni, sia per gli spazi di relazione interni posti al piano terra.

b) **Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza (V)**

Intervento dettagliato di progettazione, esteso all'intera area esterna di pertinenza dell'immobile, che preveda:

- la rimozione delle strutture incongrue;
- la valorizzazione e il ridisegno del verde;
- l'utilizzo di materiali di pavimentazione idonei al contesto;
- la sistemazione delle recinzioni, arredi esterni, ecc.,
- la massima permeabilità del suolo.

c) **Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti (R)**

Consiste nella preventiva valutazione ed esame delle presenze edilizie nell'area oggetto di intervento.

L'obiettivo è rivolto all'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado e incompatibilità con il contesto ambientale, quali tettoie o baracche precarie, coperture in eternit, elementi di finitura e colori, ecc.

d) **Consultazione per un contributo di idee sulla progettazione (C)**

Consiste nella presentazione alla Commissione Edilizia Comunale, sotto forma di parere preventivo, di un progetto di massima proposto da studi professionali indipendenti tra loro. Gli studi professionali, appositamente invitati dal privato a presentare la proposta, devono essere almeno tre. Le valutazioni della Commissione Edilizia, come pure le proposte progettuali presentate, saranno pubblicizzate con le forme che il Comune riterrà opportune.

e) **Estensione degli elementi naturali (E)**

Per le aree nel territorio extra-urbano l'obiettivo è di estendere le tecniche di valorizzazione all'intera proprietà con interventi mirati, leggeri e puntuali da eseguirsi con alberature autoctone di alto fusto.

L'intervento deve riguardare almeno tre delle seguenti casistiche:

- ampliamento di aree boscate o di spazi caratterizzati da vegetazione spontanea di alto fusto;
- realizzazione di viali alberati di accesso o stradali,
- caratterizzazione del paesaggio con alberature singole;
- protezione arborea di maceri, bacini d'acqua,
- creazione di fasce arboree in prossimità di corsi d'acqua;
- creazione di corridoi ecologici con alberature poste in prossimità di scoli, fossi, ecc.

| ZONA | INCENTIVI | REGOLA da rispettare |
|---|---|--------------------------------------|
| Art. 21 aree a verde privato B2/3 | Ampliamento del 10% previo progetto di riqualificazione di tutta l'area a verde privato | B+V+R+E |
| Art. 18 Zone residenziali di consolidamento B1 | Ampliamento volumetrico del 20% | B+V+R+E |
| Art. 19-20-23 Zone di completamento a prevalenza residenziale B2/1-B2/2- B4 | Ampliamento volumetrico del 15% | B+V+R+E |
| Art. 24-25 Zone residenziali di nuovo impianto C1-C2 | Ampliamento volumetrico del 20% | B+C+E |
| Art. 27 Zone artigianali, industriali dismesse o da dismettere D1 | Ampliamento volumetrico del 10% | B+ E |
| Art. 29 Zone produttive, di nuovo impianto D3 e in fase di esecuzione D2 | La superficie a residenza può arrivare complessivamente al 10% della Su esistente o di progetto e deve essere al servizio dell'attività | B |
| Art. 30-31 Zone per attività miste pubbliche o private D4, e di riqualificazione ambientale D5 | Ampliamento volumetrico del 10% | C (solo per aree > 10.000 mq.) +B+ E |
| Art. 51 Abitazioni agricole | Ampliamento della Su del 10% | B+V+R+E |
| Art.65 Zona agricola normale | Ampliamento degli indici del 10% per i servizi agricoli localizzati nel contesto di nuclei edilizi abitativi esistenti | V+R+E |