



COMUNE DI BONDENO
PROVINCIA DI FERRARA

P.R.G./V
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE CON
OSSERVAZIONI
E MODIFICHE A SEGUITO CONTRODEDUZIONI AL
PARERE R.E.R.

Incaricati:

arch. A. Lazzari
arch. M. Pastore

Collaboratori:

arch. S. Boscoli
arch. M. Previati
arch. F. Volpi
arch. C. Crepaz

Censimento edilizio, monumentale e rurale:

arch. A. Calanca
arch. G. Massaretti

Scenario economico e sociale di riferimento:

Coop. Architetti e Ingegneri di Reggio Emilia

Indagine Geomorfologica:

dott. V. Bucci

Luglio 2016

MODIFICHE

- 1) D.C.C. N^ 39 del 17/03/98 variati artt..44 - 45
- 2) D.C.C. n^ 151 del 4/11/98 varianti artt.33-44-45-47-49
- 3) D.C.C. N^ 27 del 01/03/2000 varianti artt.22-24-32-35-36-40-44-45-46-47-48
- 5) D.C.C. N^ 89 del 30/08/2001 art. 71/bis
- 4) D.C.C. N° 16 del 30/01/2002 artt. 32 – 44 - 48
- 5) D.C.C. N^ 60 del 28/05/2002 artt. 71 ter e 71 quater
- 6) D.C.C. N^ 90 del 16/09/2002 artt. 24 - 44 – 45 lett. D)
- 7) D.C.C. N^ 4 del 10/01/2003 artt. 16-22-32-33-36-40-41-42-44-45-46-47-48-49-51-61-64
- 8) D.C.C. N^ 45 del 15/04/2004 artt. 32 - 40 – 42 – 63
- 9) D.C.C N^ 94 DEL 07/09/2004 - art. 32 –
- 10) D.C.C. n^ 75 del 19/07/2005 – art. 45 comma 6° -
- 11) D.C.C. n. 91 del 25/10/2007 – artt. 10 – 13 – 15 – 32 – 53 – 68
- 12) D.C.C. N. 64 del 15/07/2008 – art. 68 bis
- 13) D.C.C. N. 38 del 20/04/2009 – art. 35 (B4 bis)
- 14) D.G.P. N.3/578 del 10.01.2012 - art. 44 bis
- 15) Piano della Ricostruzione D.C.C. n. 50/2015 del 30.04.2015
- 16) D.C.C. N.131 del 17/12/2015 - Variante N.2/2015 al P.R.G. (approvazione prima tranche)
- 17) D.C.C. N.22 del 06/04/2016 - Variante N.2/2015 al P.R.G. (approvazione seconda tranche)
- 18) D.C.C. N.52 del 28/07/2016 - Variante N.1/2016 al P.R.G. (approvazione)
- 19) D.C.C. N.59 del 29/09/2016 – Variante N.1/2016 al P.R.G. (approvazione)

TITOLO I
NORME GENERALI - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

- Art. 1 Contenuti, significati, campo di applicazione e validità del Piano Regolatore Generale Variante (P.R.G./V.)
- Art. 2 Legislazione urbanistica nazionale e regionale e norme di salvaguardia
- Art. 3 *Elaborati di P.R.G./V.*
- Art. 4 Regolamento edilizio
- Art. 5 Modalità di attuazione del P.R.G./V. e strumenti attuativi
- Art. 6 Piani Particolareggiati di iniziativa Pubblica o Privata
- Art. 7 Piano per l'edilizia economica e popolare e Piani per insediamenti produttivi
- Art. 8 Piano di recupero
- Art. 9 Piano di sviluppo aziendale e interaziendale
- Art. 10 Parere preventivo
- Art. 11 Condizioni di edificabilità e dotazione dei servizi di urbanizzazione - modalità di attuazione dell'intervento edilizio diretto
- Art. 12 Piani Urbanistici già completi ed in corso di esecuzione
- Art. 13 Concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del P.R.G./V.
- Art. 13_bis Recepimento normativa sovordinata
- Art. 14 Applicazione completa dei parametri di utilizzazione fondiaria
- Art. 14_bis Norme per la riduzione del rischio sismico
- Art. 14_ter Norme per la riduzione del rischio idraulico

TITOLO II
PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI

- Art. 15 Definizione dei parametri urbanistico - edilizi e loro applicazione
- Art. 16 Distanze tra fabbricati, dalle strade, dai confini di proprietà e dai confini di zona
- Art. 17 Standard residenziale per abitante
- Art. 18 Interventi di recupero: definizione e caratteristiche di R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8
- Art. 19 Interventi di nuova costruzione: definizioni e caratteristiche di NC1, NC2, NC3, NC4, NC5
- Art. 20 Demolizioni

TITOLO III
USI DEL TERRITORIO

- Art. 21 Criteri generali relativi agli usi del territorio
- Art. 22 Usi urbani: definizione e caratteristiche da U1 a U27
- Art. 23 Usi agricoli: definizione e caratteristiche da AG1 a AG12
- Art. 24 Disciplina dei parcheggi
- Art. 25 Edifici in contrasto con le norme di zona o sottoposte a procedure di acquisizione pubblica
- Art. 26 Classificazione delle zone omogenee
- Art. 27 Rotazione e diversa combinazione degli usi: casi di delibera consiliare e casi di variante

TITOLO IV
ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E DI INTERESSE COMUNE

- Art. 28 Zona "A" residenziale di importanza storico-architettonica.
Definizioni, caratteristiche, usi e interventi ammessi
- Art. 29 Modalità di intervento
- Art. 30 Prescrizioni particolari per il recupero degli edifici di interesse architettonico - ambientale
- Art. 30_bis Prescrizioni particolari per il recupero degli edifici di interesse architettonico - ambientale colpiti dagli eventi sismici del maggio 2012
- Art. 31 Zone "B" e "C" per insediamenti residenziali: definizione e articolazione
- Art. 32 Zona residenziale di consolidamento - B1
- Art. 33 Zona residenziale di completamento - B2
- Art. 34 Zona residenziale di completamento dei borghi agricoli esistenti - B3
- Art. 35 Zona residenziale di salvaguardia dell'impianto morfologico urbano - B4
- Art. 36 Zona residenziale di ristrutturazione - B5
- Art. 37 Zone residenziali a restauro e risanamento conservativo "speciale" - B6
- Art. 38 Zona residenziale di risanamento igienico - sanitario - B7
- Art. 39 Zona di tutela dell'ambiente urbano - verde privato e viabilità storica urbana
- Art. 40 Zona residenziale di espansione - C1
- Art. 41 Zona residenziale di attuazione di Piani Urbanistici attuativi già convenzionati - C2
- Art. 42 Zone residenziali-integrate di centro - C3
- Art. 43 Zone D per insediamenti produttivi: definizione e articolazioni
- Art. 44 Zona produttiva industriale-artigianale-commerciale di completamento - D1
- Art. 44bis Zona produttiva industriale - artigianale di completamento e riqualificazione – Area ex Zuccherificio - D1*
- Art. 45 Zona produttiva industriale-artigianale-commerciale di espansione - D2
- Art. 46 Zona produttiva direzionale-commerciale-turistica di completamento - D3
- Art. 47 Zona produttiva direzionale-commerciale-turistica di espansione - D4
- Art. 48 Zona produttiva industriale-artigianale di attuazione di strumenti urbanistici già convenzionati - D5 (abrogato)
- Art. 49 Zone destinate alla viabilità esistente e di progetto e relative fasce di rispetto - Viabilità storica e panoramica extraurbana
- Art. 50 Zona destinata alle piste ciclabili
- Art. 51 Zona per attrezzature urbano-territoriali - F
- Art. 52 Zone per attività collettive per la residenza - G
- Art. 53 Zona a verde pubblico urbano - G

TITOLO V
ZONE AGRICOLE

- Art. 54 Zone per l'esercizio dell'attività agricola - E - Definizioni e caratteristiche
- Art. 55 Modalità, strumenti di intervento e organi consultivi
- Art. 56 Interventi riservati a specifici soggetti e interventi non riservati
- Art. 57 Unità di intervento - stato di fatto - frazionamenti successivi
- Art. 58 Edifici esistenti in territorio agricolo - censimento e classificazione
- Art. 58_bis Prescrizioni particolari per il recupero degli edifici di interesse storico - culturale in zona agricola colpiti dagli eventi sismici del maggio 2012
- Art. 59 Indici e parametri urbanistico - edilizi per gli usi agricoli definiti all'art. 23
- Art. 60 Classificazione delle zone agricole
- Art. 61 Zona produttiva agricola normale - E1
- Art. 62 Zona produttiva agricola a vincolo parziale - E2
- Art. 63 Zona produttiva agricola a vincolo assoluto - E3
- Art. 64 Zona produttiva agricola di rispetto degli abitati - E4
- Art. 64_bis Zona produttiva agricola normale a vocazione sportivo-ricreativa - E*
- Art. 65 Zona ferroviaria e fascia di rispetto
- Art. 66 Fascia a vincolo di rispetto cimiteriale
- Art. 67 Zona agricola a vincolo di rispetto tecnologico
- Art. 68 Invasi ed alvei di fiumi e corsi d'acqua e relative fasce di rispetto
- Art. 69 Specie arboree consigliate per le piantumazioni urbane ed extraurbane ed indicazioni per le piantumazioni stradali
- Art. 70 Discarica e depositi di materiali extraagricoli
- Art. 71 Zone destinate alle attività estrattive

TITOLO VI
TABELLA SINOTTICA

- Art. 71 Usi consentiti e interventi ammessi alle zone agricole

TITOLO I
NORME GENERALI - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

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

- 1 - Il presente strumento urbanistico costituisce il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune, elaborato ai sensi della L. 1150/42 e della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 2 - Il Piano Regolatore Generale - Variante 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 Bondeno 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 i centri abitati di Bondeno, Ospitale, Burana, Gavello, Pilastri, Scortichino, Stellata e 1:5000 per il restante territorio.
"Si precisa che all'interno del perimetro di rimando dalle tav. 1:5.000 alle tav. 1:2.000 prevalgono le indicazioni di zonizzazione delle tav. 1:2.000"

**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 di adozione del P.R.G./V. 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 - Independentemente 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 alle Leggi n. 1089/39 e 1497/39
 - le norme per la difesa del suolo di cui al R.D. n. 3267/23 e relativo regolamento e successive modifiche ed integrazioni anche regionali
 - le norme per la difesa delle acque di cui alla Legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni anche regionali
 - le norme regionali in materia di attività estrattive.
- 3 - Il P.R.G./V recepisce gli interessi regionali in materia di tutela ambientale e le indicazioni contenute negli studi e progetti di scala sovracomunale.
 - P.T.I.R.
 - Piano dei trasporti di bacino (P.T.B.)
 - Piano Paesistico Regionale
- 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 vigente Regolamento Edilizio purchè l'intervento autorizzato non sia in contrasto con le norme e la cartografia del presente P.R.G./V.

Art. 3 - ELABORATI DEL P.R.G./V.

- 1 - Il P.R.G./V è costituito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, dalla Relazione Illustrativa, dalla Indagine Geologico-Ambientale e dagli elaborati grafici successivi.
- 2 - Gli elaborati grafici del Piano sono:
 - planimetrie (n. 3) 1:25.000 (inquadramento territoriale - classificazione viabilità principale - sintesi zonizzazione e viabilità di progetto)
 - planimetrie (n. 30) 1:5000 di zonizzazione del territorio comunale
 - planimetrie (n. 6) 1:2000 di zonizzazione dei centri di: Bondeno - Ospitale, Scortichino, Stellata, Pilastrini, Burana, Gavello
 - planimetrie (n. 12) 1:1.000 per i centri storici di Bondeno (n. 4), Stellata (n. 4), Ospitale (n. 4)
 - *Carta dei fattori di amplificazione e del rischio di liquefazione* in scala 1:10.000 (Allegato 1.5 allo studio di microzonazione sismica e condizione limite dell'emergenza ordinanza 70/2012 redatta dalla Regione Emilia Romagna ai sensi dell'ordinanza Commissariale n.70 del 13/11/2012 a seguito degli eventi sismici del Maggio 2012).
- 3 - Allegati di Piano
 - scenario economico e sociale di riferimento
 - censimento edilizio monumentale e rurale
 - planimetrie (n. 12) 1:5.000 di stato di attuazione del Piano
 - planimetrie (n. 3) 1:5.000 di analisi sul centro abitato di Bondeno capoluogo
 - *Linee guida regionali "Paesaggi da ricostruire"*, inserite come parte integrante dell'apparato normativo del PRG con la redazione del Piano di Ricostruzione
 - *Relazione illustrativa* di Microzonazione Sismica e analisi della condizione limite per l'emergenze delle aree epicentrali dei terremoti della Pianura Emiliana di Maggio-Giugno 2012 (Ordinanza del Commisario Delegato – Presidente della Regione Emilia-Romagna n. 70/2012).
 - *Allegati studio di microzonazione sismica e condizione limite dell'emergenza ordinanza 70/2012:*
 - o ALLEGATO 1.1 - Carta delle indagini in scala 1:100.000
 - o ALLEGATO 1.2 - Carta geologica di superficie in scala 1:100.000
 - o ALLEGATO 1.3 - Carta delle Frequenze naturali del terreno in scala 1:100.000
 - o ALLEGATO 1.4 - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica in scala 1:10.000
 - o ALLEGATO 1.6 - Schede di caratterizzazione geotecnica dei principali litotipi
 - o ALLEGATO 1.7 - Rapporto del gruppo di lavoro per la stima del rischio di liquefazione
 - o ALLEGATO 1.8 - Studio sismologico per la caratterizzazione della risposta sismica di sito ai fini della microzonazione sismica dei alcuni comuni della Regione Emilia-Romagna
 - o ALLEGATO 2.2 - Cartografia di analisi CLE
 - o ALLEGATO 2.3 - Confronto tra la Microzonazione Sismica e l'Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza in scala 1:10.000

Art - 4 - *REGOLAMENTO EDILIZIO*

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

Art. 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE/ VARIANTE E STRUMENTI ATTUATIVI.

- 1 - Sono strumenti di attuazione del P.R.G./V.:
 - i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata (P.P.)
 - i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
 - i Piani delle aree destinate agli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
 - i Piani di recupero d'iniziativa pubblica e privata
 - i Piani di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale (P.S.A.I.)
 - il Parere preventivo su schema preliminare di progetto (ex Art. 8 L.R. n. 33 del 26.4.90)
 - la Concessione gratuita
 - la Concessione onerosa
 - la Concessione convenzionata
 - l'Autorizzazione comunale
 - la Comunicazione asseverata di opere interne ex art. 26 L. 47/85
 - Programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della Legge 179/92.

- 2 - Per "Piani Urbanistici Attuativi" si intendono i Piani di cui al precedente comma; per "Intervento Edilizio Diretto" si intende la modalità di intervento per Concessione di cui al precedente comma, comprendente l'autorizzazione e la comunicazione asseverata.

Art. 6 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA E PROGETTI GUIDA

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

7 - OBBLIGATORIETA' DI PIANI DI ATTUAZIONE

Il prg, per alcune zone numerate dal n° 1 al n° 7, ed individuate in cartografia 1:2000, per i centri di bondeno e di scortichino, propone l'obbligo di piani particolareggiati di attuazione dello stesso prg. tali piani di attuazione sono finalizzati alla individuazione degli aspetti qualificanti la realizzazione degli obiettivi del piano, sia in termini di assetto urbano che edilizio.

Interessano sia aree di nuova espansione che di riqualificazione dell'esistente dal punto di vista della residenza, del terziario e delle strutture urbane a scala territoriale. i piani di attuazione sono così definiti precisando che i punti 5 e 6 sono di iniziativa pubblica , gli altri di iniziativa pubblica e/o privata".

1) Ex area Grandi

- E' un complesso preesistente in centro storico compreso tra Piazza Municipio e Viale Pironi, sede tra l'altro di un cinema in disuso. Si propone un Piano di Recupero ad uso misto di centro salvaguardando e riqualificando le aree verdi verso la Via Pironi e l'edificio di cortina sulla Piazza Municipio. Deve diventare elemento di cerniera polifunzionale tra le zone residenziali prospicienti la Via Pironi ed il centro storico.

2) Zona di Borgo Paioli

- E' zona di margine degradata ed interclusa tra il centro storico e Viale Pironi. Ha problemi di funzionalità e di accessibilità. Si propone un Piano Particolareggiato destinato ad usi residenziale e commerciale, risolvendo i problemi di riqualificazione interna e l'affaccio su Viale Pironi.

3) Zona di Via Botte Panaro

- Borgo Case Operaie - E' una zona di margine degradata ed interclusa tra il centro storico, il fiume Panaro ed il rilevato della Statale Virgiliana. Si propone un Piano Particolareggiato che integri e riqualifichi le destinazioni residenziali, di servizio ed il verde risolvendo problemi di accessibilità più generali.

- 4) Zona di Via Matteotti
- E' una zona occupata da attività incompatibili con la residenza, in zona urbana di centro ed intensamente abitata. Si propone un Piano Particolareggiato che costruisca una zona di "centro" con la costruzione di una zona di piazza contornata da funzioni residenziali, commerciali e terziaria.
- 5) Zona di Via XX Settembre
- E' una zona di espansione che si pone come cucitura e riqualificazione delle recenti espansioni realizzate. Si tratta di ridisegnare l'intero quartiere di Via XX Settembre. Si propone un Piano Particolareggiato unitario che ricomponga il P.E.E.P. esistente, l'espansione di Via Generale Dalla Chiesa e l'espansione di mar-gine su Via XX Settembre. Si propone di sperimentare, oltre al progetto unitario, la gestione e la realizzazione associata dei singoli proprietari delle aree interessate. Ciò al fine di esaltare al massimo "l'effetto città" per un intero quartiere, che è circa un quarto dell'intero capoluogo di Bondeno, attraverso l'integrazione fra residenza, servizi, verde, zone di centro.
- 6) Zona per fiere e mercati
- Si tratta di un'area di risulta tra il rilevato della ferrovia esistente e quello proposto per la nuova linea ferroviaria Ferrara-Suzzara-Milano. Si propone un Piano Particolareggiato che affronti i problemi della viabilità, dei parcheggi, che attrezzino uno spazio con valore di parco-fiera ambientale che risolva, con barriere di verde, la presenza e l'impatto paesaggistico del nuovo rilevato ferroviario.
- 7) Variante alla lottizzazione Fondo Chiesa di Scortichino
- Si tratta di riorganizzare attraverso una variante alla lottizzazione la zona di espansione esistente di Scortichino, in modo particolare con l'inserimento del campo sportivo privato e della sua espansione in quota standard.

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

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

- Art. 8 - PIANO DI RECUPERO

- 1 - Il Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata è regolato dalle disposizioni della Legge 457/78 Titolo IV, in aree individuate anche successivamente all'adozione del P.R.G./V.
- 2 - La documentazione richiesta per la sua formazione e le modalità di approvazione dello strumento particolareggiato sono definiti in base all'art. 49 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
- 3 - I Piani di Recupero aventi ad oggetto interventi di ripristino di fabbricati danneggiati dagli eventi sismici del 20 e 29 Maggio 2012, adottati o approvati antecedentemente all'adozione del Piano della Ricostruzione (ai sensi dell'art. 12 della L.R. 16/2012 e s.m.i.), verranno recepiti e gestiti con le modalità facenti capo a quest'ultimo.

**Art. 9 - PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE E INTERAZIENDALE:
(P.S.A e P.S.A.I.)**

- 1 - I limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistico-edilizi per gli usi agricoli possono essere superati, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, in seguito all'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale e/o Interaziendale nell'ambito degli obiettivi stabiliti dal piano stesso.
- 2 - Il Piano di Sviluppo Aziendale e/o Interaziendale è pertanto obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:
 - a - per le aziende agricole che, essendo nelle condizioni previste dalla L.R. 18/77, intendano usufruire delle provvidenze previste dalla Legge stessa in attuazione delle direttive comunitarie per la riforma dell'agricoltura;
 - b - per le aziende agricole che, essendo nelle condizioni previste dalla L.R. 18/77, per documentate esigenze produttive, intendano richiedere la concessione edilizia per opere eccedenti i limiti previsti dalle norme di zona per l'intervento edilizio diretto, ai sensi del nono comma dell'art. 40 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
- 3 - Nei casi in cui il Piano di Sviluppo Aziendale viene presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità, ai sensi della presente normativa urbanistica, non potrà avere durata inferiore ai sei anni; per tale durata, il Piano è vincolante per l'azienda, e questa non potrà richiedere concessioni edilizie se non in conformità a quanto previsto nel Piano approvato; entro tale termine dovranno essere realizzati tutti gli interventi edilizi previsti dal P.S.A.I.
Decorso il termine di validità del Piano, questo perde ogni efficacia per la parti non realizzate, e qualunque richiesta di concessione edilizia in esso prevista è subordinata all'approvazione di un nuovo Piano di Sviluppo. Eventuale variante al Piano di Sviluppo può essere approvata, entro il termine di validità del Piano stesso, solo in base ad un'adeguata documentazione sui validi motivi per i quali la variante è richiesta; in tal caso la variante è approvata con la stessa procedura richiesta per l'approvazione originaria.
- 4 - La documentazione richiesta per la formazione e le modalità di approvazione dello strumento particolareggiato sono di seguito definiti:

Piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale

Il Piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale rappresenta lo strumento di intervento nelle zone agricole atto a garantire la necessaria coerenza nel rapporto fra l'attività produttiva agricola e le corrispondenti realizzazioni di natura edilizia. Esso si applica in conformità alla L.R. 18/77, e secondo i criteri indicati dall'art. 40 della L.R. 47/78.

Il Piano di sviluppo Aziendale e Interaziendale deve dimostrare:

- le effettive esigenze aziendali in termini di residenza, attrezzature ed impianti in rapporto ai problemi delle produzioni agricole, della produttività e delle tecniche agronomiche utilizzate;
 - la correttezza e l'essenzialità dell'uso del patrimonio edilizio, sia esistente che di progetto;
 - l'efficacia di tecniche adottate per l'eliminazione di ogni eventuale forma di inquinamento e di ogni eventuale spreco o uso irrazionale delle risorse naturali.
- Il Piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale deve contenere i seguenti elementi:
- documentazione sulla qualifica del richiedente, sulla proprietà, sulla ragione sociale e sulla forma di conduzione dell'azienda;
 - planimetria, elenchi e certificati catastali di tutti gli immobili (terreni e fabbricati) facenti parte dell'azienda, nonché documentazione sulle eventuali servitù prediali;
 - dimostrazione della reale disponibilità, nei tempi utili, dei terreni che si intendono acquisire o con i quali si intende ampliare la superficie produttiva;
 - la descrizione degli indirizzi colturali e produttivi dell'azienda e delle infrastrutture tecniche e di servizio;
 - descrizione della consistenza occupazionale dell'azienda con l'indicazione dei lavoratori salariati non residenti, nonché degli occupati residenti sui fondi;

- programma di ristrutturazione e di sviluppo dell'azienda, con indicazione delle scelte colturali e produttive, delle previsioni occupazionali, delle soluzioni tecniche adottate, delle opere necessarie;
- progetto edilizio di massima delle opere necessarie, comprendente descrizioni, dimensioni e destinazioni d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli da sottoporre ad operazioni di recupero e ristrutturazione, di quelli da demolire e di quelli da costruire, nonché descrizione, dimensione e destinazione d'uso degli spazi inedificati di pertinenza;
- programma temporale di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede la concessione edilizia.

Ed inoltre, ove del caso:

Atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, nel caso in cui siano state concentrate possibilità edificatorie derivanti da appezzamenti aziendali ricadenti in territorio di Comuni diversi purchè limitrofi, e nel caso di Piano di Sviluppo Interaziendale che prevede forme complesse di accorpamento.

Per la compilazione dei Piani di Sviluppo si utilizzano gli schemi tipo ed i modelli predisposti in sede regionale.

Quando il Piano di Sviluppo comporta l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredato dai progetti di massima redatti nelle forme necessarie per una perfetta comprensione del significato degli interventi previsti ai fini dello sviluppo dell'azienda, ed in particolare deve contenere il rilievo dello stato di fatto.

Quando il Piano di Sviluppo comporta l'esecuzione di opere edilizie di dimensioni eccedenti i limiti previsti dalle norme di zona per l'intervento diretto, i progetti devono essere corredati da una esauriente relazione che serva a motivare analiticamente le ragioni tecniche e le finalità produttive per le quali risulta indispensabile il superamento di detti limiti.

Quando il Piano di Sviluppo, per quanto riguarda le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione delle norme di zona su appezzamenti di terreno ricadenti in comuni diversi, ma limitrofi, comporta la concentrazione di dette possibilità edificatorie su di uno o più appezzamenti, tutti i terreni utilizzati per il computo delle possibilità edificatorie stesse restano vincolati a inedificabilità anche in caso di frazionamento successivo; tale vincolo è sancito dall'apposito atto d'obbligo trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, corredato dalle planimetrie catastali recanti l'indicazione delle particelle vincolate ed allegate in copia, sia all'atto della concessione edilizia, sia al Piano di Sviluppo Aziendale.

Gli interventi previsti nei Piani di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale dopo l'approvazione di questi ultimi devono comunque essere sottoposti alla procedura del rilascio della concessione edilizia.

Art. 10 - VALUTAZIONE PREVENTIVA

- 1 - Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della DIA o del Permesso di Costruire può richiedere preliminarmente allo Sportello unico per l'edilizia, una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali
- 2 - Tale richiesta ha lo scopo di rendere note, preliminarmente alla presentazione del progetto definitivo, eventuali condizioni relativamente agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano dell'opera edilizia da eseguire, laddove questi possano assumere rilevanza per le caratteristiche, la consistenza o la localizzazione dell'opera stessa. In modo particolare tali condizioni fanno riferimento ai problemi di accessibilità, di sosta degli autoveicoli, dei rapporti tra le varie unità fondiarie.
- 3 - Le modalità di redazione della valutazione preventiva e ed i relativi elaborati dovranno evidenziare le condizioni di stato di fatto e di progetto indicate al punto 2; in modo particolare è richiesto:
 - a - planimetria 1:500 di inquadramento
 - b - planimetria 1:200 comprendente l'intorno dell'unità fondiaria su tutti i lati comprendente l'unità immobiliare su cui sarà poi richiesta la concessione, finalizzata a dimostrare come ci si collega alla viabilità urbana principale in termini di accessibilità e di sosta degli autoveicoli.
 - c - planimetria 1:200 degli interventi previsti
 - d - profili prospettici 1:200 d'insieme
 - e - documentazione fotografica utile a documentare lo stato di fatto
 - f - relazione illustrativa che descrive gli interventi previsti
 - g - planimetria catastale di tutte le unità immobiliari interessanti l'unità fondiaria
- 4 - la valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello unico per l'Edilizia entro 45 giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto presentato nella relazione presentata.
- 5 - I contenuti della valutazione preventiva sono vincolanti al fine del rilascio del permesso di costruire o del controllo della Denuncia di Inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva.
- 6 - **la valutazione preventiva ha validità di un anno, dal momento del rilascio.**

**Art. 11 - CONDIZIONI DI EDIFICABILITA' E DOTAZIONE DEI SERVIZI
DI URBANIZZAZIONE MODALITA' DI ATTUAZIONE
DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

- 1 - Per tutte le zone ove è previsto l'intervento edilizio diretto l'edificazione è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili ovvero all'impegno del privato di procedere alla costruzione di dette opere contemporaneamente agli edifici o nei modi e termini stabiliti dalla convenzione con il Comune o alla previsione da parte del Comune di eseguire le stesse nel successivo triennio.
- 2 - In tutte le zone ove l'edificazione avvenga in assenza di Piani Urbanistici Attuativi tramite intervento edilizio diretto, l'Amministrazione Comunale se ne ravvisi l'opportunità, può richiedere di destinare parte del lotto, oltre alle quote di parcheggio previste all'art. 24 delle presenti Norme, anche a spazi necessari a dare soluzioni opportune alla viabilità.

Art. 12 - PIANI URBANISTICI GIA' COMPLETI ED IN CORSO DI ESECUZIONE

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

Art. 13 - TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI PRIMA DELL'ADOZIONE DEL PRG./V.

- 1 - I titoli abilitativi rilasciati in data anteriore alla adozione del P.R.G./V. e in contrasto con la previsione di questo, non sono rinnovabili salvo che i relativi lavori siano stati iniziati entro la data di adozione e a condizione che vengano ultimati entro il termine contenuto nel titolo abilitativo.

Art. 13 bis RECEPIMENTO NORMATIVA SOVRAORDINATA

Con il presente articolo si intendono recepite tutte le prescrizioni contenute nel P.T.C.P., nonché di altri strumenti di pianificazione di livello sovraordinato relative all'intero territorio comunale;

Con il presente articolo si intendono altresì recepite tutte le definizioni introdotte dalla D.A.L. 279/2010, in sostituzione ed integrazione di quelle riportate ai seguenti art. 15 e 16.

Art. 14 - APPLICAZIONE COMPLETA DEI PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

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

La superficie minima di intervento di cui al successivo art. 15, nei casi in cui essa è fissata dalle presenti Norme, può essere costituita anche da più proprietà. Qualora un'area a destinazione omogenea, si cui insistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata dopo l'adozione del P.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.

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

Art. 14 bis - NORME PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

Definizione e Finalità

- 1 - La riduzione del rischio sismico è un obiettivo strutturale della pianificazione urbanistica. Sono elementi di riferimento per la riduzione del rischio sismico sia gli studi di Microzonazione sismica (MS) che quelli dell'analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE).
- 2 - La microzonazione sismica è la suddivisione dettagliata del territorio in base al comportamento dei terreni durante un evento sismico e dei conseguenti possibili effetti locali. Essa costituisce un supporto fondamentale per gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e per la loro attuazione, al fine di:
 - indirizzare le scelte insediative verso le aree a minore pericolosità sismica e/o all'utilizzo di tipologie edilizie a minor vulnerabilità rispetto ai possibili effetti locali;
 - assicurare che la progettazione esecutiva delle opere ne realizzi la resistenza e le condizioni di sicurezza.
- 3 - La Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) rappresenta l'individuazione delle funzioni necessarie al sistema di gestione dell'emergenza a seguito di un sisma, affinché l'insediamento urbano conservi l'operatività della maggior parte delle funzioni strategiche, la loro accessibilità e la loro connessione con il contesto territoriale.

Gli elaborati della CLE individuano anche in forma coordinata con il piano di protezione civile, perciò quegli elementi del sistema insediativo urbano e territoriale la cui efficienza costituisce la condizione minima per superare l'emergenza, con riguardo alla:

 - operatività delle funzioni strategiche necessarie per l'emergenza;
 - interconnessione fra dette funzioni e la loro accessibilità nel contesto urbano e territoriale.

Elaborati di riferimento

- 1 - Sono elaborati di Quadro Conoscitivo:
 - la Relazione illustrativa e relativi allegati di microzonazione sismica,
 - le Carte dell'Analisi della Condizione Limite per l'emergenza (CLE, inquadramento generale in scala 1:30.000, inquadramento di dettaglio in scala 1:3000 per il Capoluogo, e 1:2000 PER le frazioni Burana, Gavello, Pilastrì, Salvatonica, Santa Bianca, Scortichino, Stellata e località Borgo Scala .
- 2 - La cartografia di Piano è costituita dalla *Carta dei Fattori di amplificazione e del rischio di liquefazione* in scala 1:10.000 che costituisce riferimento per l'applicazione delle presenti norme. Nella Carta sono evidenziate:
 - le porzioni di territorio suscettibili di amplificazione stratigrafica e i relativi fattori di amplificazione di PGA (FA_{PGA}) e di Intensità di Housner nei periodi compresi tra 0,1-0,5s e tra 0,5-1s ($FH_{0,1-0,5s}$ e $FH_{0,5-1s}$);
 - le porzioni di territorio in cui sono possibili fenomeni di amplificazione stratigrafica e di potenziale liquefazione distinte in relazione alla presenza di orizzonti potenzialmente liquefacibili a differenti profondità (entro i primi 10m e tra 10 e 20m);
 - i valori stimati dell'indice di Liquefazione (I_L) ed il conseguente rischio, raggruppati per gli intervalli: $0.0 < I_L \leq 2.0$ (basso); $2.0 < I_L \leq 5.0$ (medio); $5.0 < I_L \leq 15.0$ (elevato).
- 3 - Costituiscono inoltre riferimento per l'applicazione delle presenti norme, la carta della *Analisi della condizione limite per l'emergenza* di cui al precedente comma 1, in cui sono identificati gli edifici strategici, le aree di emergenza (ricovero e ammassamento), le infrastrutture viarie di connessione e di accessibilità al sistema insediativo urbano, nonché gli edifici e gli aggregati strutturali interferenti.

Disposizioni per la riduzione del rischio sismico

- 1 - Nelle zone stabili suscettibili di amplificazione (A1 e A2) non sono richiesti ulteriori approfondimenti in sede di formazione dei piani urbanistici. In queste aree per il calcolo dell'azione sismica nella progettazione di opere di classe d'uso 3 e 4, sono fortemente raccomandate specifiche analisi di risposta sismica locale.

- 2 - Le porzioni di territorio in cui sono possibili fenomeni di amplificazione e di potenziale liquefazione (LQ1 e LQ2) sono soggette ad approfondimenti di terzo livello per la valutazione della suscettività alla liquefazione e per la stima dei cedimenti.

Per le verifiche del rischio di liquefazione dovranno essere utilizzati i seguenti parametri:

- a) profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento dell'esecuzione delle prove e quella minima desumibile da dati disponibili;
- b) accelerazione massima al sito più cautelativa tra quella ottenuta con analisi di RSL e quella derivante da studi di MS disponibili;
- c) magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica (Zona 912 della ZS9, INGV 2004).

In tali aree, preventivamente ad ogni trasformazione urbanistica ed edilizia da realizzarsi negli ambiti urbani consolidati e nel territorio rurale, deve essere effettuata l'analisi di suscettività alla liquefazione il cui esito si riterrà negativo se l'indice di liquefazione I_L risulterà inferiore o uguale a 2.

Se l'indice di liquefazione I_L risulterà superiore a 2, per il calcolo dell'azione di sismica ai fini della progettazione non è ammesso l'approccio semplificato e dovranno essere valutati i potenziali cedimenti. Per opere di particolare interesse pubblico o strategico, classi d'uso 3 e 4, si raccomandano interventi di mitigazione del rischio di liquefazione (consolidamento del terreno di fondazione, interventi per la riduzione delle pressioni interstiziali, ecc.).

Se dopo la realizzazione di interventi di mitigazione del rischio di liquefazione l'indice di liquefazione I_L risulterà inferiore o uguale a 2 per la progettazione di opere di classe d'uso 1 e 2 è ammesso il calcolo dell'azione sismica tramite l'approccio semplificato.

- 3 - Nella *Carta dei Fattori di amplificazione e del rischio di liquefazione* sono rappresentati i fattori di amplificazione del moto sismico attesi, in termini di Intensità di Housner per i periodi compresi tra 0,1-0,5 s e tra 0,5-1,0 s. Ne consegue che per la pianificazione di interventi che prevedano opere con periodo di vibrazione superiore a 1,0 s sono da sviluppare approfondimenti mediante specifiche analisi della risposta sismica locale.

In relazione al periodo fondamentale di vibrazione delle strutture, al fine di evitare il fenomeno della doppia risonanza e contenere gli effetti del sisma, gli strumenti attuativi e/o titoli abilitativi diretti, devono garantire che gli interventi edilizi realizzino la minore interferenza tra periodo di vibrazione del terreno e periodo di vibrazione delle strutture. Considerato che le indagini effettuate indicano una diffusa frequenza naturale del terreno F_0 compresa tra 0,5 e 0,9Hz, particolare attenzione dovrà essere posta in caso di progettazione e realizzazione di opere con periodo di vibrazione T compreso tra 1,1 e 2 s.

- 4 - Garantire e migliorare l'accessibilità alle funzioni strategiche, e quindi l'efficienza del sistema di gestione dell'emergenza, è obiettivo strutturale della pianificazione urbanistica; pertanto gli strumenti operativi, attuativi ed i regolamenti, devono attenersi all'applicazione delle seguenti disposizioni sulla riduzione del rischio.

Al fine di salvaguardare l'accessibilità alle funzioni strategiche nel contesto urbano e territoriale in caso di emergenza sismica, con riferimento alla viabilità individuata quale infrastruttura di connessione o di accesso alle funzioni strategiche sugli elaborati costitutivi la CLE, si dispone che :

- gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione non siano tali da rendere/realizzare fabbricati interferenti¹ su Edifici Strategici, sulle Aree di Emergenza e sulla viabilità di connessione o di accesso;
- sui fabbricati già individuati come interferenti dagli elaborati della CLE, non è ammessa la sopraelevazione, e gli interventi edilizi devono tendere di minima alla riduzione della condizione di interferenza e, in funzione della tipologia di intervento edilizio, alla sua eliminazione.

¹ Si intendono interferenti sulla viabilità o rispetto alle aree di emergenza quei fabbricati o aggregati, o singoli manufatti isolati, che ricadono nella condizione $H > L$ o, per le aree, $H > d$. Ossia l'altezza (H) sia maggiore della distanza tra l'aggregato e il limite opposto della strada (L) o rispetto al limite più vicino dell'area (d). *Linee Guida per l'Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) – Roma, giugno 2012. Commissione tecnica per la micro zonazione sismica (articolo 5, comma 7 dell'OPCM 13 novembre 2010, n. 3907.*

Art. 14 ter - NORME PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

Al fine di favorire la riduzione della vulnerabilità idraulica, per gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di rispetto fluviale, così come riportate negli elaborati del Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico del Fiume Reno, si dovrà applicare l'art. 18 comma 7 del medesimo strumento sovrordinato.

Per favorire la riduzione della vulnerabilità, in conformità alle norme di zona, è consentita la demolizione e ricostruzione con traslazione di sagoma oltre alla ricostruzione con aumento del colmo a seguito dell'elevazione del piano del calpestio al piano terreno.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione è inoltre fatto obbligo il rispetto delle distanze dalle opere idrauliche previste dal R.D. n. 523 del 25-7-1904, salvo che l'applicazione di tale disposizione comporti l'impossibilità di ricostruire l'edificio nelle sue precedenti caratteristiche.

TITOLO II

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Art. 15 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E LA LORO APPLICAZIONE

1 - Parametri urbanistici

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

1) St = Superficie territoriale

Nel caso di Piano Urbanistico Attuativo, per Superficie territoriale, sulla quale applicare l'indice di Utilizzazione territoriale Ut, si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento, o comunque individuata graficamente nelle tavole di P.R.G./V. comprendente aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e Superficie fondiaria, oltre ad eventuali aree di rispetto o aree destinate ad opere di urbanizzazione generale. La Superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità generale prevista dal P.R.G./V. e delle relative fasce di rispetto e al lordo delle strade esistenti, o previste nel progetto, interne all'area ed al diretto servizio degli insediamenti interessati, come pure delle altre aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La Superficie territoriale è espressa in mq.

2) Sf = Superficie fondiaria

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

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti fino alla superficie minima di intervento, che rappresenta la minima dimensione fondiaria sottoponibile a concessione. Nel caso di intervento diretto la Superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto a cui applicare l'indice di utilizzazione fondiaria lf.

La Superficie fondiaria è espressa in mq.

3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

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

La S1 è espressa in mq.

4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

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

La S2 è espressa in mq.

5) Sm = Superficie minima di intervento

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

Nel caso dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata la Sm è individuata negli elaborati grafici del P.R.G./V..

La S_m è espressa in mq.

6) U_t = Indice di utilizzazione territoriale

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la Superficie utile dei fabbricati (S_u) e la Superficie territoriale (S_t): è espresso in mq/mq.

7) U_f = Indice di utilizzazione fondiaria

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

8) C_i = Capacità insediativa

Per capacità insediativa si intende la Superficie utile complessivamente realizzabile all'interno di un Comparto di attuazione o nell'ambito di un singolo lotto.

Nel caso delle zone residenziali può anche essere misurata in abitanti insediabili.

Al fine del calcolo della capacità insediativa teorica si assume lo standard convenzionale di 30 mq. di Superficie utile per stanza, come definita al successivo comma 3.1, per abitante.

9) U_i = Unità immobiliare

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

10) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il volume utile, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria S_f

11) U_f = Unità fondiaria

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

2 - Applicazione dei parametri urbanistici

Gli indici di utilizzazione territoriale U_t si applicano nei Piani Urbanistici Attuativi.

Gli indici di utilizzazione fondiaria U_f si applicano per l'intervento sui singoli lotti, sia nel caso di attuazione dei Piani Urbanistici attuativi, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono tali Piani Urbanistici.

Gli indici di utilizzazione fondiaria U_f specificano le Superfici Utili costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva al Piano Urbanistico Attuativo, i totali delle superfici utili costruibili nei singoli lotto applicando gli indici di utilizzazione fondiaria non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di utilizzazione territoriale sulla Superficie territoriale.

3 - Parametri edilizi

Il processo edilizio è regolato dai seguenti parametri:

1) S_{ul} = Superficie utile lorda

La Superficie utile lorda dell'edificio è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani del fabbricato, compresi i muri perimetrali ed interni vani ascensori e scale, fuori ed entro terra, ad esclusione di sporgenze tecnico-estetiche quali finti colonnati o simili e ad eccezione delle seguenti superfici:

a) servizi ausiliari ad uso esclusivo degli inquilini, quali: corridoi comuni, androni d'ingresso comuni ecc;

b) autorimesse e relativi collegamenti verticali che non eccedono le superfici destinate a parcheggi privati di tipo P2 fissate per ogni uso urbano al successivo art. 24;

c) cantine, archivi, depositi di servizio, nei casi in cui l'altezza massima dei locali ad essi adibiti non sia superiore a mt. 2.40, e comunque per una percentuale complessiva non superiore al 20% dell'intera S.U.L. dell'unità immobiliare;

d) servizi tecnici generali, quali C.T., sala contatori, cabine MT/bt ecc.;

e) portici di uso pubblico e privato;

f) logge, porticati e balconi coperti, non eccedenti i mt. 1.40 di profondità calpestabile, nonché pensiline prive di pilastri di sostegno verticale. Se eccede si computa la parte in eccedenza;

g) sottotetti per le porzioni di altezza utile interna fino a m. 1.80 a copertura piana, oppure per l'intero sottotetto se a falde inclinate e con altezza massima inferiore a m. 3,00 e comunque con altezza media inferiore a m.2,40. In questo caso l'accesso al sottotetto dovrà avvenire con scala retrattile e comunque non fissa. Qualora il sottotetto sia servito da scale fisse, saranno esclusi dalla Sul, le porzioni di superfici adibite a depositi occasionali con H max < a mt. 2.40 e H media < a mt. 1.40 per le coperture inclinate e di H fino a mt. 1,80 per le coperture piane.

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

h) costruzioni leggere per arredi, gazebi o depositi da giardino con altezza media non superiore a mt. 2.30 e superficie utile non superiore a mq.10, staccati da qualsiasi edificio;

i) strutture leggere, quali pergolati o simili, che non siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, prive di copertura permanente costituita da materiali impermeabili quali laterizi, legno, lastre in fibrocemento, plexiglas, o similari, anche a ridosso degli edifici, nel rispetto delle composizioni volumetriche degli stessi, ad esclusione di quelli classificati in zona A. In ogni caso la superficie coperta di tali strutture non potrà superare il 20% della superficie coperta dell'unità immobiliare principale e non superiori a mt. 3.00 di H max.

Le opere di cui alle lett. h) e i) non necessitano di alcun titolo abilitativo in quanto non rientranti nel concetto di costruzione a condizione che non siano collocate sul fronte principale dell'edificio. E' generalmente ammessa l'installazione di una struttura per ogni unità abitativa.

Sono soggette a D.I.A., quali opere pertinenziali, l'installazione di strutture leggere, quali pergolati, gazebi o simili, prive di copertura permanente costituita da materiali impermeabili, **se eccedono** le dimensioni e posizionamento suddette, nel rispetto delle distanze da edifici, confini, strade.

Sono soggette a D.I.A., come ristrutturazione, l'installazione di nuove pensiline, o come manutenzione straordinaria in caso di sostituzione di pensiline esistenti, nel rispetto delle distanze da edifici, confini e strade in caso di sporgenza oltre ml. 1.40.

Sono soggette a P.C. l'installazione di strutture leggere con copertura impermeabile, quali tegole, assito, ecc. se eccedono le dimensioni e posizionamenti sopracitati nel rispetto delle distanze da edifici, confini, strade.

La Su si computa in mq.

2) V = Volume

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

3) P = Numero dei piani

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

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

L'altezza dei fronti dei fabbricati è rappresentata:

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

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

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

5) H = Altezza di fabbricato: è la media espressa in mt. delle altezze delle varie fronti, sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnologici, quali tralicci per le linee elettriche, torri piezometriche e per telecomunicazioni, ciminiere, extracorsa degli ascensori, vani tecnici particolari ed ammissibili per analogia.

6) S_c = Superficie coperta

La Superficie coperta degli edifici, espressa in mq, è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluse pensiline fino a mt. 1.40 e balconi aperti, con aggetto fino a mt. 1.40 calpestabili, nonché le scale esterne con pianerottolo di arrivo a quota non superiore a mt. 1.50 rispetto il piano di calpestio esterno.

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

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

Le strutture leggere da giardino, con altezza inferiore a mt 2,30, anche chiuse, di dimensione non superiore ai 10 mq non costituiscono superficie coperta. Non costituiscono altresì superficie coperta le strutture prive di copertura permanente costituita da materiali impermeabili non superiori al 20% della S.C. dell'unità immobiliare principale di cui al precedente punto 6.

7) Q = Rapporto massimo di copertura

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

8) I_t = Indice di fabbricabilità territoriale

Rappresenta il valore massimo ammissibile in mc/mq. di volume edificabile per ogni mq. di St.

9) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria

Rappresenta il valore massimo ammissibile in mc/mq. di volume edificabile per ogni mq. di Sf.

10) Definizione di sagoma

è la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio(compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi aperti, scale esterne con pianerottolo di arrivo a quota non superiore a mt. 1.50 rispetto il piano di calpestio esterno, fino a mt. 1.40 calpestabili in larghezza) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

Art. 16 - DISTANZE TRA I FABBRICATI, DALLE STRADE, DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DAI CONFINI DI ZONA

Le distanze si misurano rispettivamente:

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

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

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

La distanza fra edifici prospicienti si applica anche quando una sola parete è finestrata eccettuato il caso in cui una delle pareti sia inferiore a mt 3 di altezza, in tali casi non si tiene conto delle norme relative alle distanze di tipo d3.

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

Non si considerano, altresì, finestre le aperture per dare aria e luce a cucine e servizi igienici, quando siano posti ad almeno due metri di altezza dal pavimento.

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

Il calcolo delle distanze si effettua sulla sagoma rappresentata dalla superficie coperta dell'edificio, così come definita dal punto 6 del terzo comma del precedente articolo, con esclusione dei portici loggiati completamente aperti, in conformità di quanto previsto dall'art. 21, 1° comma, del vigente regolamento edilizio.

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

D1 - Distanze dai confini di proprietà

a) Per gli interventi di recupero di tipo R1, R2, R3, R4, R5 si mantengono le distanze preesistenti;

b) per gli interventi di recupero di tipo R6, R7 ed R8 e per interventi di tipo NC1 si rispettano le seguenti distanze:

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

- in caso di ampliamento mt. 5;

c) per gli interventi di nuova costruzione di tipo NC2, NC3, NC4 di cui al successivo art. 19, mt. 5.

D2 - Distanze dai confini di zona

a) per gli interventi di recupero di tipo R1, R2, R3, R4, R5 si mantengono le distanze preesistenti;

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

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

- in caso di ampliamento distanza pari a metà dell'altezza del corpo di fabbrica, con un minimo di mt 3.

c) per gli interventi di nuova costruzione di tipo NC1, NC2, NC3, NC4, distanza pari alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di mt 3, ad eccezione del tipo di intervento nc4 che dovrà rimanere a mt 5 dal confine.

E' ammessa la costruzione a confine con fasce di rispetto stradale e cimiteriale, con zone agricole di rispetto agli abitati e4 e nel caso in cui preesistono o siano previste costruzioni sul confine di entrambe le zone contigue.

E' ammessa altresì, la possibilità di costruire sul confine di zona quando lo stesso non coincide con quello di proprietà, ad eccezione del caso in cui una delle 2 zone sia sottoposta a vincolo preordinato all'esproprio o sia area pubblica esistente.

D3 - Distanze tra edifici

a) Per gli interventi di recupero di tipo R1, R2, R3, R4, R5 si mantengono le distanze preesistenti;

b) Per gli interventi di recupero di tipo R6, R7, R8 e per gli interventi di tipo NC1 mt. 7,50.

Per le sopraelevazioni le distanze preesistenti con un minimo di mt. 6.

c) Per gli interventi di nuova costruzione di tipo NC2, NC3, NC4 mt. 10.

Sono ammesse distanze tra edifici D3 inferiori a quelle indicate in caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.

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

D4 - Distanze dalle strade

Per quanto riguarda le distanze dalle strade (ciglio stradale) dei fabbricati, all'interno del centro abitato, ove non sia prevista la fascia di rispetto stradale, valgono i minimi previsti per le distanze D2 dai confini di zona ad eccezione degli interventi di nuova costruzione di tipo NC1, NC2, NC3, NC4, per i quali è prevista una distanza dal ciglio stradale di mt. 7,50, e salvo diverse indicazioni derivanti da Piano Urbanistico Attuativo o da specifica Norma di zona.

Fuori del perimetro dei centri abitati e dagli insediamenti previsti dal P.R.G., anche qualora gli elaborati grafici dello stesso strumento non individuino graficamente la fascia di rispetto stradale, è fatto obbligo per qualsiasi tipo di edificio, di rispettare le distanze previste dal Nuovo Codice della strada.

Valgono altresì i disposti degli art. 39, relativamente alla viabilità storica urbana, e art. 49 relativamente alla viabilità storica extraurbana e panoramica.

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

Art. 17 - STANDARD RESIDENZIALE PER ABITANTE

- 1 - Ai fini del dimensionamento residenziale dei piani urbanistici attuativi, per il calcolo delle aree da destinare ad opere di u2, fermo restando i criteri per il dimensionamento della residenza permanente dei p.r.g., previsto all'art. 13 della l.r. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, si assume il seguente indice di affollamento teorico:
0,75 abitanti/stanza
fissando le seguenti corrispondenze:
una stanza = 30 mq di su
oppure
una stanza = 100 mc di vu
ed i seguenti standard di servizi residenziali:
30 mq per abitante teorico.

Art. 18 - INTERVENTI DI RECUPERO: DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE DI R1 - R2 - R3 - R4 - R5 - R6 - R7 - R8 - R9

- 1 - Gli interventi di recupero sono interventi su edifici esistenti e si articolano in opere di manutenzione, restauro, ristrutturazione e ampliamenti "una tantum" così come definito ai commi successivi.
- 2 - Manutenzione ordinaria (R1)
L'intervento è definito dall'art. 42 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
- 3 - Manutenzione straordinaria (R2)
L'intervento è definito dall'art. 43 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
- 4 - Restauro scientifico (R3)
- L'intervento è definito dall'art. 36 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
- Gli edifici soggetti a questo tipo di intervento sono individuati con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G./V.
- 5 - Restauro e risanamento conservativo (R4)
- L'intervento è definito dall'art. 36 della L.R. 47/78 e successive modifiche quale l'intervento A2 tipo B. (Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico: il tipo di intervento prevede:
 - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante: - il restauro e il ripristino dei fronti esterni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterato l'unitarietà del prospetto; - il restauro degli ambienti interni; su questi ultimi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
 - b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
 - c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue dell'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.)- Gli edifici soggetti a questo tipo di intervento sono individuati con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G./V.
- 6 - Restauro parziale con ristrutturazione (R5)
Riguarda edifici, carenti di elementi architettonici di pregio, ovvero che hanno subito nel recente passato delle trasformazioni tali da conservare parzialmente gli elementi originali e che in entrambi i casi fanno parte integrante del tessuto edilizio storico.
Gli interventi di restauro parziale con ristrutturazione consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli aspetti architettonici ed artistici presenti nell'edificio, ne consentono il recupero e il reinserimento nel contesto edilizio storico.
Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistico architettonici mediante:
 - Il restauro e ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi architettonici e stilistici di particolare valore; in generale dovrà essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, tese anche a ricomporre volumi aggiuntivi ed eventuali sopraelevazioni finalizzate all'ottenimento delle minime altezze utili interne, come da Regolamento di Igiene.
 - Il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi architettonici e decorativi di particolare valore.
 - Il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi.
 - L'inserimento di nuovi elementi architettonici ed impianti, tali interventi non comprendono la demolizione e la ricostruzione dell'edificio.

7 - Ristrutturazione edilizia senza incremento di Su (R6)

Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti senza aumento di superficie utile.

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

L'intervento è definito dal precedente comma 6.

Tale tipo di intervento prevede un incremento "una tantum" fino ad un massimo del 20% (aumentato di un ulteriore 20% in caso di esercizi commerciali di vicinato ubicati in centro urbano, da utilizzare esclusivamente per ampliare la superficie di vendita disponibile) della Su esistente entro i limiti e le prescrizioni di zona. Le specifiche norme di zona possono indicare i criteri particolari da osservare nella procedura della definizione di tale incremento.

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

L'intervento è definito dal precedente comma 6.

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

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

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

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

All'interno dei predetti raggruppamenti di categoria sono subordinati al rilascio di autorizzazione il passaggio fra funzione direzionale, funzione commerciale e di servizio di cui alla lettera B), 1° Comma, art. 2 della menzionata L.R. 46/88.

11 - RIPRISTINO EDILIZIO (R.10)

gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati e ora completamente demoliti dei quali è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostruire 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 fissata dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni 30 mq di superficie utile.

gli interventi di ripristino edilizio si applicano su tutte le zone omogenee "a".

in zona "e", al fine di perseguire gli scopi previsti dall'art. 40 della l.r. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, e dall'art. 58 delle presenti n.t.a., possono essere effettuati gli interventi di ripristino edilizio (r.10) previsti dal presente articolo. per tali interventi è obbligatorio l'inserimento a cortina edilizia, e l'altezza degli edifici non dovrà superare quella media degli edifici circostanti.

la commissione edilizia potrà valutare, caso per caso, l'opportunità di diversi tipi di inserimento.

12 - RIPRISTINO TIPOLOGICO (R.11)

gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria a1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

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

Art. 19 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE: DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE DI NC1 - NC2 - NC3 - NC4

1 - Demolizione e ricostruzione della Su preesistente (NC1)

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

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

In presenza di un manifesto fenomeno di dissesto determinante uno stato di emergenza per la stabilita' di uno o piu' edifici (emergenza che deve essere documentata da relazione a firma di un tecnico regolarmente iscritto al relativo albo professionale) e quando non sia possibile provvedere al contenimento del dissesto oppure risulti antieconomico il recupero statico degli edifici, il dirigente del settore tecnico potra' procedere immediatamente all'autorizzazione della demolizione previa presentazione del rilievo degli edifici. In tal caso l'autorizzazione alla ricostruzione dell'edificio demolito (con la stessa superficie utile eventualmente integrata in conformita' a quanto permesso dagli indici di zona) sara' concessa, anche in assenza dell'intervento urbanistico preventivo nella zona, nei modi suggeriti dalla situazione ambientale.

Nei centri storici e comunque nelle zone "a" la relazione a firma del tecnico deve essere costituita da uno studio contenente i seguenti elementi:

- a) le caratteristiche dell'edificio sotto il profilo architettonico, strutturale e della destinazione d'uso nella situazione esistente;
- b) l'evoluzione delle predette caratteristiche con articolare riferimento all'impianto edilizio ed alle principali modificazioni intervenute nel tempo;
- c) il rilievo atto all'individuazione dello schema strutturale nella situazione esistente;
- d) l'analisi globale del comportamento strutturale al fine di accertare le cause ed il meccanismo di eventuali dissesti in atto, con particolare riguardo al sottosuolo interessato;
- e) la valutazione delle condizioni di sicurezza attuale e della funzionalita' globale dell'edificio;
- f) l'analisi dei principali interventi di risanamento necessari e la valutazione sulla loro realizzabilita' tecnica.

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

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

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

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

4 - Nuovo impianto (NC4)

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

5 - Attrezzature del territorio (NC5)

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

Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende Autonome quali la Ferrovia dello Stato, l'Anas e altri enti pubblici non territoriali quali l'Enel e la Sip, nonchè le aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, ecc.), le aziende speciali, municipalizzate

e consortili, e le società per azioni a prevalente capitale pubblico locale per la gestione dei servizi locali.
Sono altresì compresi fra gli interventi di tipo NC5 gli interventi di cui all'art. 9 punti f) e g) della L. 10/77.
Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti a concessione.

Art. 20 - DEMOLIZIONI

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è sempre ammesso, escluso il caso in cui sia esplicitamente vietato dalle Norme di zona in relazione al valore storico-ambientale dell'immobile.

TITOLO III USI DEL TERRITORIO

Art. 21 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO

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

USI URBANI:

- U.1 - ABITAZIONI
- U.2 - ATTIVITA' RICETTIVE
- U.3 - ABITAZIONI COLLETTIVE
- U.4 - ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO
- U.5 - ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO
- U.6 - CENTRO COMMERCIALE INTEGRATO
- U.7 - PUBBLICI ESERCIZI
- U.8 - ESPOSIZIONI-MOSTRE-FIERE
- U.9 - CINEMA-TEATRI-LOCALI DI SPETTACOLO
- U.10 - UFFICI-STUDI PROFESSIONALI-FUNZIONI DIREZIONALI
- U.11 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO
- U.12 - ARTIGIANATO PRODUTTIVO
- U.13 - INDUSTRIA
- U.14 - PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO
- U.15 - SERVIZI SOCIALI DI QUARTIERE
- U.16 - ATTREZZATURE PER IL VERDE
- U.17 - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE
- U.18 - ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE
- U.19 - ATTREZZATURE CULTURALI
- U.20 - ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE
- U.21 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE
- U.22 - IMPIANTI TECNOLOGICI
- U.23 - ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI
- U.24 - SEDI CIMITERIALI
- U.25 - CAMPEGGI-ZONE PER ROULOTTES
- U.26 - ATTREZZATURE PER LA NAUTICA DA DIPORTO
- U.27 - ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' E L'INTERSCAMBIO DELLE PERSONE E MERCI

USI AGRICOLI:

- AG.1 - ABITAZIONI AGRICOLE
- AG.2 - FABBRICATI E STRUTTURE DI SERVIZIO
- AG.3 - ALLEVAMENTO ZOOTECNICI AZIENDALI
- AG.4 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INDUSTRIALE
- AG.5 - IMPIANTI PRODUTTIVI PER LA PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI
- AG.6 - SERRE FISSE
- AG.7 - EDIFICI PER LA PRESTAZIONE DI SERVIZI ALLE AZIENDE AGRICOLE
- AG.8 - INSEDIAMENTI PER L'AGRITURISMO
- AG.9 - INFRASTRUTTURE
- AG.10 - LAGONI DI ACCUMULO PER LIQUAMI
- AG.11 - ALLEVAMENTI ITTICI RICREATIVI-SPORTIVI
- AG.12 - ALTRE FORME DI TRASFORMAZIONE DEL SUOLO AGRICOLO

Art. 22 - USI URBANI: DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE DA U1 A U27

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

1) U.1: Abitazioni

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

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

2) U.2: Attività ricettive di tipo alberghiero

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

3) U.3: Abitazioni collettive

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

4) U.4. : Esercizi di vicinato

Gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del Dlgs 114/98, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

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

5) U.4.1. : Medio piccole strutture di vendita

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

6) U.4.2.: Medio grandi strutture di vendita

Gli esercizi ed i centri commerciali aventi superficie di vendita da 1500 mq . fino a 2.500 mq.

7) U.4.3.: Grandi strutture di vendita

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

8) U.4.4.: Grandi strutture di vendita di livello superiore

Le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq. di superficie di vendita.

9) U.5: Attività commerciali all'ingrosso

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

10) U.6.: Centri commerciali di vicinato

Quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura.

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

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

11) U.6.1.: Centri commerciali di attrazione di livello superiore

Quelli comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore, di cui al punto U.4.4. e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq. o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, di cui al punto U.4.4. e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.

12) U.6.2.: Centri commerciali di attrazione di livello inferiore.

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

13) U.6.3.: Complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali

Un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorchè collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

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

14) U.7: Pubblici esercizi

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

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

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

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

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

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

17) U.10: Uffici - Studi professionali

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

18) U11: Artigianato di servizio

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

19) U.12: Artigianato produttivo

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

20) U.13: Industria

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

21) U.14: Parcheggi attrezzati di uso pubblico

- I parcheggi attrezzati di uso pubblico comprendono parcheggi al piano di campagna, garages e autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori, spazi di servizio, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della Su destinata alle autorimesse, ai garages e a i parcheggi.

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

22) U.15: Servizi sociali di quartiere

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

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

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

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

23) U.16: Attrezzature per il verde

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

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

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

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

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

26) U.19: Attrezzature culturali

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

27) U.20: Attrezzature socio-sanitarie

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

28) U.21: Distributori di carburante

- Sono comprese tutte le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, servizio e lavaggio, ivi comprese attività commerciali *integrative*, limitate all'utenza automobilistica come disciplinate dalla D.C.R. n° 355 del 08/05/2002.

29) U.22: Impianti tecnologici

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

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

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

31) U.24: Sedi cimiteriali

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

32) U.25: Campeggi - Zone per roulotte

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

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

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

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

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

35) Usi Assimilabili per analogia

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

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

Art. 23 - USI AGRICOLI: DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE DA AG.1 AD AG.12

- 1 - Il presente articolo definisce gli usi agricoli del territorio che opportunamente combinati insieme definiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone omogenee del P.R.G./V.
- 2 - I parametri urbanistici edilizi degli usi agricoli sono definiti all'art. 59 delle presenti Norme.
- 3 - Gli usi agricoli si articolano in:

1) AG.1: Abitazioni agricole

- Le abitazioni agricole o comunque connesse con l'attività agricola aziendale e/o interaziendale, possono essere nuove costruzioni oppure costruzioni esistenti; la concessione di tale uso è comunque riservata ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 56 in tutti i casi di nuova costruzione.

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

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

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

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

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

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

- | | |
|--|---------|
| - bovini ed equini | 150 mq. |
| - suini per uso familiare | 20 mq. |
| - polli ed altri pennuti per uso familiare | 16 mq. |
| - ovini | 16 mq. |

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

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

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

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

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

AG.3/2 = Allevamenti aziendali suini.

4) AG.4: Allevamenti zootecnici di tipo industriale

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

Gli allevamenti industriali sono suddivisi in due casi diversi:

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

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

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

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

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

6) AG.6: Serre fisse

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

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

- Tale uso comprende le strutture per la produzione di servizi dirette alle attività agricole e zootecniche ed al servizio delle aziende singole o associate, ma non appartenenti ad una specifica azienda e quindi non comprese negli usi AG.2.

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

8) AG.8: Insediamenti per l'agriturismo

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

9) AG.9: Infrastrutture

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

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

10) AG.10: Lagoni di accumulo per liquami

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

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

11) AG.11: Allevamenti ittici ricreativi-sportivi

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

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

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

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

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

13) Usi assimilabili per analogia

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

Art. 24 - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI

- 1 - I parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:
 - P1 - parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero parcheggi pubblici;
 - P2 - autorimesse o posti-auto di pertinenza degli edifici ovvero parcheggi privati;
 - P3 - parcheggi pubblici indicati in cartografia di P.R.G./V.
- 2 - L'entità dei parcheggi P1 nei Piani Urbanistici attuativi sia di tipo residenziale, che produttivo e terziario, è fissata dal disposto dell'art. 46 L.R. 47/78 a successive modifiche ed integrazioni, in rapporto ai diversi usi del territorio.
- 3 - Nei sottoelencati casi di intervento edilizio diretto, le quote di P1 urbanizzato da cedere gratuitamente all'atto di abitabilità o agibilità, preferibilmente su fronte strada, sono quantificate dalla tabella allegata al presente articolo la medesima tabella quantifica anche le eventuali quote di verde pubblico da realizzare e cedere per gli stessi interventi:
 - a) negli interventi di recupero R7, R8
 - b) negli interventi di nuova costruzione NC1, NC2, NC4 e negli interventi NC3 qualora diano luogo a nuove unità edilizie;
 - c) negli interventi di recupero e cambio d'uso qualora il nuovo uso preveda una dotazione maggiore di P1 di quella prevista dall'uso originario; in tal caso viene richiesta la quota aggiuntiva.

"L'amministrazione comunale può consentire la monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondarie. tale monetizzazione non è comunque ammissibile nelle zone di espansione. Tali monetizzazioni devono essere comprese in un capitolo specifico da destinare esclusivamente ad opere di urbanizzazioni".
- 4 - L'Amministrazione Comunale stabilisce con apposita Delibera Consigliare i criteri generali per l'individuazione dei casi in cui la cessione di P1 possa essere sostituita dall'istituzione di "servitù di uso pubblico" nonché i criteri generali per la determinazione dei corrispettivi di monetizzazione secondo quanto previsto dall'art. 5 l. 10/77 e dall'art. 31 l.r. 47/78 e s.m.
- 5 - Nei Piani Urbanistici Attuativi i P1 sono previsti in misura proporzionale alla capacità insediativa fissata dalle specifiche Norme di Zona; per usi diversi dal residenziale nelle zone "C" e dall'artigianale-industriale nelle zone di "D", l'Amministrazione Comunale chiede, in relazione alla natura e all'entità degli interventi, la corrispondente integrazione di P1 specifica per ogni singola destinazione d'uso.
- 6 - Ai parcheggi, pur non rappresentando una "zona", si applicano le norme di distanza, come dai "confini di zona" (art. 16 - D2 - delle presenti norme).
- 7 - Le autorimesse private P2 debbono essere ricavate nella quota prevista dalla Legge 122/89 art. 2, se coperte, oppure risultare come posti auto scoperti nelle aree di pertinenza degli edifici. Per gli interventi di recupero e cambio d'uso con e/o senza opere, quando i nuovi parcheggi sono richiesti per aumento del carico urbanistico, possono essere ricavati in aree appositamente asservite e convenzionate a tale uso.
- 8 - Limitatamente ai casi particolari qualora all'interno di determinati insediamenti si trovano a coesistere attività che presentano un'uso sfalsato nel tempo degli spazi di sosta a parcheggio - usi residenziali misti ad usi terziari -, in sede di Piano Urbanistico Attuativo è ammesso proporre una riduzione ragionata dei parcheggi, fino ad un minimo inderogabile di 3 mq/100 mc.
- 9 - L'Amministrazione Comunale può richiedere il rispetto dell'art. 46 della L.R. 47/78 anche per gli interventi relativi agli usi AG4, AG6, AG11 assimilandoli agli usi urbani U11, U12; resta sempre obbligatorio per tali usi il rispetto della Legge 122/89 di cui al precedente comma 7.
- 10 - La possibilità di monetizzazione prevista ai precedenti commi è ammessa nelle zone omogenee B individuate dal piano dei servizi.

USI		QUOTE DI P1 P2 E VERDE (1)art.37 e 46 L.R. 47/78		
		VERDE (2)	P1	P2
U.1	- ABITAZIONI	-	5 mq/100mq.	1 posto auto/all.
U.2	-ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO	60/100 MQ.	40mq/100mq.	40mq/100mq.
U.3-	ABITAZIONI COLLETTIVE: COLELGI, CONVITTI	-	25mq/100mq	15mq/100mq
U.4	- ESERCIZI DI VICINATO	-	30mq/100mq	1 posto auto/es
U.4.1. (*)	MEDIO PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA	60mq / 100 mq	40 mq / 100 mq	Secondo prescrizioni punto 5.2.4 D.C.R. N. 1253/99
U.4.2. (*)	MEDIO GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	60mq / 100 mq	40 mq / 100 mq	Secondo prescrizioni punto 5.2.4 D.C.R. N. 1253/99
U.4.3. (**)	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	60mq / 100 mq	40 mq / 100 mq	Secondo prescrizioni punto 5.2.4 D.C.R. N. 1253/99
U.4.4. (**)	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA DI LIVELLO SUPERIORE	60mq / 100 mq	40 mq / 100 mq	Secondo prescrizioni punto 5.2.4 D.C.R. N. 1253/99
U.5	- ATTIVITA' COMMERCIALE ALL'INGROSSO	60/100 MQ.	40mq/100mq.	-
U.6	- CENTRI COMMERCIALI DI VICINATO	60/100mq.	40mq/100mq.	Secondo prescrizioni punto 5.2.4 D.C.R. N. 1253/99
U.6.1.	CENTRI COMMERCIALI DI ATTRAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE	60/100mq.	40mq/100mq.	Secondo prescrizioni punto 5.2.4 D.C.R. N. 1253/99
U.6.2.	CENTRI COMMERCIALI DI ATTRAZIONE DI LIVELLO INFERIORE	60/100mq.	40mq/100mq.	Secondo prescrizioni punto 5.2.4 D.C.R. N. 1253/99
U.6.3.	COMPLESSI COMMERCIALI DI VICINATO O GALLERIE COMMERCIALI		30mq/100mq.	1 posto auto / es.
U.7	- PUBBLICI ESERCIZI	-	30mq/100mq	-
U.8	- ESPOSIZIONI, MOSTRE, FIERE	40/100mq.	40mq/100mq.	20mq/100mq.
U.9	- CINEMA, TEATRI, LOCALI PER SPETTACOLO	40/100mq.	40mq/100mq.	20mq/100mq.
U.10	- UFFICI, STUDI PROFESSIONALI	-	30mq/100mq	15mq/ufficio
U.11	- ARTIGIANATO DI SERVIZIO	-	20mq/100mq.	-
u.12	- ARTIGIANATO PRODUTTIVO	-	20mq/100mq.	20mq/100mq.
U.13	- INDUSTRIA	-	40mq/100mq.	-
U.14	- PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO	sec necessità	secondo necessità	-
U.15	- SERVIZI SOCIALI DI QUARTIERE	sec necessità	secondo necessità	-
U.16	- ATTREZZATURE PER IL VERDE	-	30/100mq Sf	-
U.17	- ATTREZZATURA PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE	20/100mq Sf	30mq/100mq.	-
U.18	- ATTREZZATURE POLITICO-AMM.E SEDI ISTIT.	-	30mq/100mq.	-
U.19	- ATTREZZATURE CULTURALI	-	30mq/100mq.	-
U.20	- ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE		40mq/100mq.	-
U.21	- DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	sec necessità	secondo necessità	-
U.22	- IMPIANTI TECNICI	sec necessità	secondo necessità	-
U.23	- ATTREZZ.FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI	sec necessità	secondo necessità	-
U.24	- SEDI CIMITERIALI	sec necessità	secondo necessità	-

U.25	- CAMPEGGI-ZONE PER ROULOTTE	sec necessità	secondo necessità	-
U.26	- ATTREZZATURE PER LA NAUTICA DA DIPORTO	vedi Piano Reg.Nautica Dip.	vedi Piano Reg.Nautica Dip.	-
U.27	-ATTREZZATURE .PER LA MOBIL. E INTERSCAMBIO PERSONE E DELLE MERCI	sec necessità	secondo necessità	

NOTE:

1 - Per l'uso U.1 il rapporto è con il volume edificabile; per tutti gli altri usi è in rapporto alla Su.

2 - La quota è riducibile solo a favore di quote di parcheggio aggiuntive.

3 – *Per le medie e grandi strutture di vendita esistenti alla data di adozione delle determinazioni finali concordate nella conferenza dei servizi, ex art. 7 L.R. 14/1999 e per quelle successivamente individuate ai sensi dell'art. 6 comma 2° della L.R. n° 14/1999, si può procedere alla monetizzazione parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di stantards pubblici e pertinenziali nel caso di progetti di valorizzazione commerciale e di interventi di ristrutturazione o di ampliamento nel limite del 20% della superficie di vendita autorizzata e purchè non si superi il limite dimensionale delle strutture medesime*

(*) Si devono prevedere, in aggiunta ai parcheggi pertinenziali, adeguate dotazioni di posti per motocicli e biciclette

(**) Dotazione di aree per il carico e lo scarico delle merci secondo quanto indicato al punto 5.2.7. della D.C.R. N. 1253/1999

**Art. 25 - 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 per le attività terziarie, le zone produttive agricole e quelle zone di tutela dell'ambiente e delle risorse naturali ovvero quando non risultino compatibili con l'assetto infrastrutturale del P.R.G./V.
- 2 - Per tali edifici è ammesso sempre l'intervento tipo R1, R2, R6, R7, R8 nei casi previsti esplicitamente dalle Norme di zona.
- 3 - Per edifici esistenti sottoposti a procedura di esproprio per acquisizione pubblica sono ammessi solo interventi tipo R1, R2 oltre che opere di consolidamento indispensabili.

Art. 26 - 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 qualora siano compatibili sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza.
- 4 - Sulla base di quanto previsto ai commi precedenti e come risulta dagli elaborati grafici del P.R.G./V. l'intero territorio comunale è suddiviso in zone secondo la seguente classificazione:

Zone residenziali

- Zona A : residenziali di importanza storico-architettonica
- Zona B1: residenziali di consolidamento di cui all'art. 32
- Zona B2: residenziali di completamento di cui all'art. 33
- Zona B3: residenziali di completamento dei borghi agricoli esistenti di cui all'art. 34
- Zona B4: residenziali di salvaguardia dell'impianto morfologico urbano di cui all'art. 35
- Zona B5: residenziali di ristrutturazione di cui all'art. 36
- Zona B6: residenziali a restauro e risanamento conservativo "speciale" di cui all'art. 37
- Zona B7: residenziali di risanamento igienico-sanitario di cui all'art. 38
- Zona C1: residenziali di espansione di cui all'art. 40
- Zona C2: residenziali di attuazione di Piani Urbanistici attuativi di cui all'art. 41
- Zona C3: residenziali integrate di centro di cui all'art. 42

Zone produttive urbane

- Zona D1: industriali - artigianali - commerciali di completamento di cui all'art. 44
- Zona D2: industriali - artigianali - commerciali di espansione di cui all'art. 45
- Zona D3: direzionali - commerciali - turistici di completamento di cui all'art. 46
- Zona D4: direzionali - commerciali - turistici di espansione di cui all'art. 47
- Zona D5: industriali - artigianali di attuazione di piani urbanistici attuativi già convenzionati di cui all'art. 48
- Zone di interesse comune
- Zone destinate alla viabilità esistente e di progetto di cui all'art. 49
- Zone destinate a piste ciclabili di cui all'art. 50
- Zone per attrezzature urbane territoriali (Zona F) di cui all'art. 51
- Zone per attività collettive per la residenza (Zona G) di cui all'art. 52
- Zone a verde pubblico urbano (Zona G) di cui all'art. 53

Zone agricole

- E1 - Zona agricola normale di cui all'art. 61
- E2 - Zona agricola a vincolo parziale di cui all'art. 62
- E3 - Zona agricola a vincolo assoluto di cui all'art. 63
- E4 - Zona agricola di rispetto dell'abitato di cui all'art. 64

Zone speciali e/o di tutela

- Zona di tutela dell'ambiente urbano di cui all'art. 39
- Zona ferroviaria di cui all'art. 65
- Zona agricola a vincolo di rispetto tecnologico di cui all'art. 67
- Invasi ed alvei di fiumi e corsi d'acqua di cui all'art. 68 e relative zone di tutela
- Zone destinate alle discariche ed alle attività estrattive di cui agli artt. 70 e 71.

**Art. 27 - *ROTAZIONE E DIVERSA COMBINAZIONE DEGLI USI: CASI
DI DELIBERA CONSILIARE E CASI DI VARIANTE***

- 1 - A seconda delle esigenze indotte dal processo di attuazione del Piano sono ammessi dalle presenti Norme adeguamenti e parziali rettifiche ai diversi usi previsti nell'ambito delle varie Zone Omogenee.
- 2 - Qualora tali adeguamenti e rettifiche risultino compresi entro gli usi complessivamente ammessi per la zona di cui trattasi (rispettivamente per le zone residenziali, produttive urbane, di interesse comune, agricole) si opera attraverso una semplice Deliberazione del Consiglio Comunale.
- 3 - Qualora tali adeguamenti e rettifiche comportino invece l'immissione nella zona di cui trattasi di usi ammessi nell'ambito di un altro tipo di zona fra quelle richiamate al comma 2, si opera attraverso la Variante Normativa di cui all'art. 15 comma IV della L.R. 47/78 modificata.

TITOLO IV
ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E DI INTERESSE COMUNE

Art. 28 - ZONA "A" - RESIDENZIALE DI IMPORTANZA STORICO-ARCHITETTONICA DEFINIZIONE, CARATTERISTICHE, USI PREVISTI E INTERVENTI AMMESSI.

- 1 - Sono considerate zone omogenee "A" le parti del territorio di cui all'art. 13 - comma 4 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni, ovvero le parti del territorio interessate da insediamenti edilizi che rivestono carattere storico-artistico, di particolare pregio architettonico-ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante di tali insediamenti edilizi.
- 2 - Vanno compresi nelle zone A:
gli insediamenti storici urbani di Bondeno, Ospitale e Stellata definiti in un perimetro ed uniti senza soluzione di continuità con l'espansione urbana, nonché gli insediamenti storici isolati e singoli edifici rurali di particolare interesse architettonico ambientale con le relative pertinenze originarie ove individuabili.
- 3 - Usi previsti:
 - U1, U2, U3, U4, U7, U10, U15, U17, U18, U19, U20
 - U9 qualora lo individui il presente P.R.G./V.
 - U11 - esclusi servizi per l'auto
- 4 - Interventi ammessi:
 - negli edifici assimilati alle zone omogenee "A" individuati da un perimetro nelle tavole di P.R.G./V. in scala 1:2000 per i centri urbani e 1:5000 per il restante territorio, gli interventi ammessi sono quelli di recupero di tipo R1, R2, R3, R4, R5, R6, R9 ai sensi dell'art. 36 della legge n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
 - ove indicato è consentito il ripristino tipologico come definito dall'art. 36 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni
 - non sono ammesse nuove costruzioni
- 5 - Definizioni e prescrizioni particolari:
 - a) Classificazione tipologica base primo Catasto Italiano del 1885: Gli edifici compresi nelle zone "A" di Bondeno, Ospitale e Stellata sono raggruppati secondo le seguenti tipologie:
 - Tipo A - Edifici con carattere monumentale di tipo specialistico e non (Rocca possente di Stellata, chiese, palazzo Municipale di Bondeno, ecc..).
 - Tipo B - Edifici isolati e non, a prevalente carattere residenziale con caratteristiche di pregio architettonico.
 - Tipo C - Edilizia minore a prevalente destinazione residenziale che definisce generalmente una cortina edilizia.
 - Tipo D - Edifici con caratteristiche tipologiche-ambientali a destinazione non residenziale (magazzini agricoli, granai, stalle, ecc.).
 - Tipo E - Sostituzioni edilizie otto-novecentesche di edilizia storica preesistente.
 - Tipo F - Nuovi edifici moderni.
 - Proservizi: edifici minori legati tipologicamente all'edificio principale.
 - Superfetazioni edilizie: per superfetazioni edilizie si intende ogni costruzione che non riveste nessun interesse per la lettura filologica dell'immobile e la definizione delle sue caratteristiche tipologiche, ossia non fa parte integrante dell'organismo originario nè delle sue organiche espansioni. Si intendono altresì per superfetazioni quelle costruzioni che hanno carattere di precarietà e non fanno parte dell'organismo edilizio originale. Le superfetazioni che risultano incompatibili con le caratteristiche dell'immobile o in contrasto con l'ambiente o antiigieniche, ovvero non si caratterizzano come realizzazioni

di qualificato interesse architettonico, dovranno essere demolite senza possibilità di ricostruzione nell'ambito dell'intervento edilizio, recuperando a spazio libero l'eventuale area che attualmente occupano.

b) Destinazione d'uso per tipologie edilizie.

La destinazione d'uso degli edifici nelle zone A di Bondeno, Ospitale e Stellata deve essere compatibile con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il carattere prevalentemente residenziale delle zone A. Pertanto non sono possibili in generale attività produttive che provochino inquinamento di aria, di acqua e di rumore. In particolare per i singoli tipi edilizi sono consentiti i seguenti usi:

- Edifici tipo A: U3, U15, U17, U18, U19
- Edifici tipo B e C: U1, U4, U7, U10, U15, U18, U19, U20
U11 esclusi servizi per l'auto
AG1 se destinati all'agricoltura
- Edifici tipo D, E, F: U1, U2, U3, U4, U7, U10, U15, U17, U18, U19, U20
U9 qualora le individui il presente P.R.G./V
U11 esclusi servizi per l'auto
AG1 - AG2 se destinati all'agricoltura

Il Sindaco ha la facoltà di vietare destinazioni d'uso che, a causa del genere di attività svolta, del traffico automobilistico indotto, della nocività e dell'inquinamento, alterino, con danno, l'equilibrio urbanistico della zona.

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

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

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

c) Qualora risultasse, a seguito di specifica e documentata indagine, che l'attribuzione di una categoria di intervento debba essere rettificata perchè non rispondente alle caratteristiche storico-architettoniche effettive della unità edilizia, l'Amministrazione Comunale può stabilire il cambio di categoria più adeguata attraverso apposita Delibera Consiliare.

Art. 29 - MODALITA' DI INTERVENTO

- 1 - Gli interventi di recupero ammessi nella zona "A" si attuano per:
 - intervento edilizio diretto riguardante un'intera unità minima di intervento
 - Piano Particolareggiato o Piano di recupero pubblico o privato riguardante una o più unità minime di intervento.

- 2 - Nel caso di intervento edilizio diretto per unità minima di intervento si intende la singola unità edilizia immobiliare, risultante da una o più unità catastali e costituente un'unità tipologica e funzionale per presenza di parti o servizi d'uso comune quali ingresso, atrio, scale, giardino, area cortiliva o altri elementi.

- 3 - Per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria degli edifici è obbligatorio fare riferimento alla suddetta unità minima di intervento; pertanto anche quando l'intervento edilizio diretto proposto non interessa l'intera unità minima, sia 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.

- 4 - In tutti gli interventi di recupero eccedenti le manutenzioni straordinarie vanno rispettate le disposizioni successivamente elencate:
 - Strade, piazze e sagrati
Negli interventi di sistemazione totale delle pavimentazioni, ovvero di rifacimento degli impianti tecnici del sottosuolo è richiesta una preventiva indagine stratigrafica di scavo.

 - Aree inedificabili da confermare o destinare a verde.
Tutte le aree scoperte pubbliche e private legate ad unità edilizie all'interno della zona "A" sono inedificabili e in esse si dovrà ripristinare l'organizzazione originale, anche nelle forme di giardino, orto, corte, ecc.

 - Muri di recinzione.
Il tipo di intervento si applica a quelle opere murarie di divisione fra aree private e spazi pubblici che costituiscono un carattere saliente dei nuclei storici.
L'intervento comporta la conservazione mediante restauro o ripristino di parti demolite.
Non è consentito l'uso di materiali diversi da quelli tradizionali nè l'abbassamento o la sopraelevazione di muri esistenti.

Art. 30 - *PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO-AMBIENTALE*

1 - Negli interventi di recupero degli edifici di interesse architettonico-ambientale individuati in cartografia di P.R.G./V. da apposita simbologia sia nelle zone urbane che in territorio agrico-lo, 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. 69 delle presenti Norme.

i) Adeguamenti funzionali negli annessi rustici

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

l) Elementi porticati

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

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

**Art. 30 bis - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL RECUPERO DEGLI
EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO
COLPITI DAGLI EVENTI SISMICI DEL MAGGIO 2012**

- 1 - L'evento sismico del maggio 2012 ha comportato la totale inagibilità di fabbricati e/o ambiti identificati nel PRG come elementi di interesse storico-architettonico soggetti agli artt. 28 - 29 e 30, così come documentato dalla schedatura effettuata dalla Regione Emilia Romagna attraverso le schede AeDES aventi esito "E".
- 2 - Il Piano di Ricostruzione, redatto ai sensi della L.R. n.16/2012 e s.m.i., individua puntualmente con delle schede e cartografia, gli edifici di interesse storico-architettonico per i quali viene revisionato il vincolo stabilito dalla pianificazione.
- 3 - Sono contenuti nelle schede e opportunamente individuati nella cartografia del Piano della Ricostruzione, gli edifici di interesse storico-architettonico per i quali è già stata concessa la revisione del vincolo ai sensi dell'art. 12 comma 5 della L.R. 16/2012 e s.m.i..
- 4 - Il Piano della Ricostruzione individua altresì tutti gli edifici per i quali il regime di tutela non trova più applicazione in quanto già demoliti in conformità alla D.C.C. 58/2013.
- 5 - La revisione del vincolo di fabbricati danneggiati dagli eventi sismici e non individuati dal Piano della Ricostruzione, potranno eventualmente essere attuati attraverso il procedimento di variante al Piano della Ricostruzione.
- 6 - gli interventi di cui al comma 7 sono subordinati alla dimostrazione del nesso di causalità con gli eventi sismici del Maggio 2012, documentato mediante:
 - schedatura effettuata dalla struttura Commissariale della Regione Emilia Romagna attraverso le schede AeDES aventi esito "E";
 - perizia asseverata con la quale il progettista documenta il pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma che non consente il recupero dell'edificio se non attraverso la completa demolizione e ricostruzione dello stesso;

Si dovrà oltretutto ottenere parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.
- 7 - Al fine di coadiuvare il corretto inserimento paesaggistico, pur nel rispetto delle esigenze aziendali agricole, la ricostruzione degli insediamenti storici isolati e singoli edifici rurali di particolare interesse architettonico ambientale, dovrà tener conto delle linee guida regionali "Paesaggi da ricostruire", inserite come parte integrante dell'apparato normativo del PRG con la redazione del Piano di Ricostruzione.
- 8 - In tutti gli ambiti agricoli assimilati alla zona "A", nei quali è presente la categoria d'intervento NC1, è ammesso l'accorpamento di superfici incongrue attraverso la ricomposizione volumetrica della corte, senza incremento di Su.

**Art. 31 - ZONE "B" E "C" PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:
DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE**

- 1 - Le zone residenziali sono costituite da abitazioni alle quali si integrano attività commerciali, produttive e di servizio compatibili.
- 2 - Le zone residenziali così come definite all'art. 26 si articolano in:
 - Zona B1: residenziali di consolidamento di cui all'art. 32
 - Zona B2: residenziali di completamento di cui all'art. 33
 - Zona B3: residenziali di completamento dei borghi agricoli esistenti di cui all'art. 34
 - Zona B4: residenziali di salvaguardia dell'impianto morfologico urbano di cui all'art. 35
 - Zona B5: residenziali di ristrutturazione di cui all'art. 36
 - Zona B6: residenziali a restauro e risanamento conservativo "speciale" di cui all'art. 37
 - Zona B7: residenziali di risanamento igienico-sanitario di cui all'art. 38
 - Zona C1: residenziali di espansione di cui all'art. 40
 - Zona C2: residenziali di attuazione di Piani Urbanistici Attuativi di cui all'art. 41
 - Zona C3: residenziali integrate di centro di cui all'art. 42
- 3 - Gli usi complessivamente ammessi, gli interventi, gli indici, i parametri e le modalità di attuazione sono previsti nello specifico articolo di zona.

Art. 32 - ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO - B1

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

2 - Usi previsti:

- U1, U4, U.4.1. (limitatamente alle medio-piccole strutture di vendita esistenti alla data di adozione delle determinazioni finali della conferenza dei servizi ex art.7 L.R. N. 14/1999 e per quelle successivamente individuate ai sensi dell'art. 6, comma 2 della L.R. n° 14/1999) , U7, U10, U11, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U21, U22;
- U2, U3, U17: Previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare;
- U9: solo nel caso di recupero ed ampliamento fino ad un massimo di mq 150 di Su;
- U12: se esistenti alla data di adozione P.R.G./V. e non è consentito ampliamento.

3 - Interventi ammessi:

- Recupero: R1, R2, R6, R7, R9
- Recupero: R8 limitatamente agli impianti di distribuzione carburante
- Nuova costruzione: NC1, NC2
- Nuova costruzione: NC4 limitatamente agli impianti di distribuzione carburante
- NC3: previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare

4 -Modalità di attuazione:

- Intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici di zona
- Parere preventivo su progetto preliminare
- Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, nel caso di superamento dell'indice di zona, entrambi di iniziativa pubblica o privata, nel caso di superamento dell'indice di zona per interventi in situazioni caratterizzate da degrado edilizio ed urbanistico e riguardanti più edifici.

5 -Indici e parametri:

Uf = 0.6 mq/mq

If max = 2.2 mc/mq

H max = 9,50 mt

Q = 70%

- Distacchi = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti Norme con esclusione delle prescrizioni relative alle distanze d1 dai confini di proprietà' e d2 dai confini di zona, pur in rispetto di quanto espresso dal Codice Civile.
- Standards pubblici e pertinenziali = secondo quanto prescritto all'art. 24 delle presenti Norme

6 - Prescrizioni particolari:

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

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

c) Ai fini del riordino delle aree cortilive, negli interventi di demolizione e ricostruzione, costruzione ampliamento e sopraelevazione di autorimesse e vani accessori degli immobili, possono essere derogati i distacchi minimi tra edifici di cui all'art. 16 delle presenti Norme, fatto salvo rispettare una distanza minima dagli edifici circostanti pari ai 2/3 dell'edificio più alto

con un minimo di mt 3. All'interno del proprio lotto, in caso di ampliamenti o costruzione di pareti finestrate possono essere derogati, tra gli edifici di proprietà, i distacchi minimi di cui all'art. 16 delle presenti Norme, fatto salvo rispettare una distanza minima dagli edifici suddetti pari ai 2/3 dell'edificio più alto con un minimo di mt 3.

d) Negli interventi tipo NC3 gli spazi liberi permeabili del lotto di pertinenza devono comunque essere non inferiori al 30% della superficie totale.

e) In deroga ai distacchi stradali prescritti dall'art. 16 delle presenti Norme è consentito l'allineamento con gli edifici adiacenti o, in casi particolari, l'allineamento sul ciglio..

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

f) nei casi di interventi di tipo NC1 e NC3 la ricostruzione deve avvenire seguendo gli allineamenti e i distacchi dell'edificio preesistente, se questo era inserito in una cortina edilizia.

g) per quanto riguarda l'installazione di distributori di carburanti di cui all'uso U21 devono essere osservate le seguenti prescrizioni particolari per il rilascio della relativa concessione edilizia:

g1 Superficie minima lotto (per realizzazione di nuovo impianto) = vedi p.to 5.3 D.C.R. n° 355 del 08/05/2002

g2 Superficie massima lotto (per realizzazione di nuovo impianto) = 5 volte la superficie minima

g3 Distanze fra impianti (per realizzazione di nuovo impianto): vedi p.to 5.2 D.C.R. n° 355 del 08/05/2002

g4 esistenza delle seguenti opere di U1:

g4.1 strade;

g4.2 rete acquedotto;

g4.3. rete fognante;

g4.4. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

g4.5. rete telefonica;

o valida previsione del Comune di eseguirle nel successivo triennio o impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione

in alternativa all'opera di U1 di cui al precedente punto g4.3. impegno del concessionario di realizzare lo scarico che non recapita in pubblica fognatura in conformità di quanto previsto dalla vigente disciplina sugli scarichi domestici.

g5. rispetto delle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, statica, impiantistica, ambientale e stradale nonché delle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici

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

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

i) Il Piano Particolareggiato o di Recupero non è richiesto in caso di superamento dell'indice di zona limitatamente ad interventi riguardanti singoli edifici inseriti in cortine edilizie continue al fine di uniformare le altezze in gronda agli edifici adiacenti e limitatamente ad interventi di tipo R8, NC3 o finalizzati all'adeguamento delle altezze interne per raggiungere i minimi fissati dai regolamenti igienico sanitari, riguardanti singoli edifici.

l) Per i lotti già edificati ed individuati catastalmente con un unico mappale **avente superficie uguale o superiore a mq. 1000**, è possibile, in alternativa, applicare tutte le norme previste per le zone B/2, con intervento NC4 per residenza limitato ad un massimo di n.4 alloggi. E' possibile la combinazione di più interventi sempre nel rispetto di tutte le norme previste per le zone B/2.

Per eventuali lotti non edificati ed individuati catastalmente con un unico o più mappali, è possibile, in alternativa, applicare tutte le norme previste per le zone B/2, con intervento NC4 per residenza limitato ad un massimo di n.4 alloggi. E' possibile la combinazione di più interventi sempre nel rispetto di tutte le norme previste per le zone B/2.

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

7 - **Sottozona B1/speciale**

- Prospiciente le zone B1 di Via XX Settembre, ubicata ad ovest del campo sportivo esistente, è individuata cartograficamente una sottozona B1/speciale destinata esclusivamente alla riqualificazione della viabilità e dei parcheggi privati per le residenze esistenti sul fronte verso la Via XX Settembre.

- Modalità di attuazione:

Parere Preventivo su progetto preliminare unitario. L'intervento è subordinato a convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed i residenti.

- Indici e parametri:

Su max per posto auto coperto: 20 mq

H max interna: 2,50 ml

Larghezza strade servizio e distribuzione autorimesse: 6,00 ml

Q max: 50%

8 - **SOTTOZONA B1/a**

- riguardante l'edificio "ex COOP" di Via Goldoni individuato cartograficamente come sottozona B1/a;

- Usi Previsti:

quelli previsti dal comma 2°

- Interventi ammessi:

quelli previsti al comma 3° con l'aggiunta dell'intervento R8

- Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto

- Indici e parametri

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

H max = 12.00 mt

Distacchi = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti Norme con esclusione delle prescrizioni relative alle distanze d1 dai confini di proprietà e d2 dai confini di zona.

Standards pubblici e pertinenziali = secondo quanto prescritto all'art. 24 delle presenti Norme

- criterio per definire l'incremento volumetrico per l'intervento R8 (art. 18, comma 9°, NTA PRG)

La superficie di vendita e quindi la Superficie utile, ex art. 15, comma 3°, NTA PRG, della destinazione attuale (medio piccola struttura di vendita di generi alimentari) è quella risultante dalla somma delle SUL (piano terra e piano primo) ricavabili dalle pratiche edilizie esistenti agli atti dell'Ente e gli incrementi di superficie di vendita e di SU, per merci ingombranti non immediatamente amovibili ed a consegna differita, vengono computati al 10% della superficie reale; mentre la superficie di vendita delle altre merci viene computata al 100% (vedi D.C.R. n° 344 del 26/03/2002). Le altre superfici (uffici e abitazioni) vanno conteggiate secondo il predetto Art. 15, comma 3°, NTA - PRG"

9 SOTTOZONA B1/b

Prospettante il Centro Sportivo "Bihac" è consentita l'edificazione sul lotto individuato graficamente, nel rispetto delle distanze previste dall'art. 16 e degli indici previsti dalla zona omogenea B1 ad esclusione dell' UF.

Tale area non contribuisce all'aumento della capacità edificatoria quindi ha un indice $UF = 0 \text{ mq/mq}$.

Art. 33 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B2

- 1 - La zona residenziale "B2" è una zona scarsamente o parzialmente edificata, suscettibile di processi di trasformazione e di interventi di nuovo impianto sulle parti inedificate.
- 2 - Usi previsti:
 - U1, U4, U7, U10, U11, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U21, U22
 - U2, U3, : previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare
- 3 - Interventi ammessi:
 - Recupero: R1, R2, R6, R7, R8, R9
 - Nuova costruzione: NC₁ - NC₂ - NC₃ - NC₄ (con esclusione degli impianti di distribuzione carburanti)
- 4 - Modalità di attuazione:
 - Intervento edilizio diretto
 - parere preventivo su progetto preliminare
- 5 - Indici e parametri:
 - Uf = 0,5 mq/mq fino ad un massimo di If di 2 mc/mq
 - H max = 8,50 mt
 - Q max = 35%
 - Q max = 40% limitatamente agli impianti di distribuzione carburante
 - Distacchi = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti Norme con esclusione delle prescrizioni relative alle distanze D1 e D2, pur in rispetto di quanto espresso dal Codice Civile.
 - Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 24 delle presenti Norme
- 6 - Prescrizioni particolari:
 - a) In caso di interventi di nuova costruzione l'Amministrazione Comunale può richiedere il rispetto di particolari prescrizioni tese alla risoluzione di problemi di viabilità.
 - b) In deroga all'indice di edificazione del presente articolo sono consentiti ampliamenti minimi riguardanti unicamente adeguamenti per servizi igienici e impianti tecnici (riscaldamento, ascensori, ecc.) e sopraelevazioni al fine di ottenere per i soli vani residenziali esistenti, altezze medie interne regolamentari.
 - c) In deroga ai distacchi stradali prescritti all'art. 16 delle presenti norme è consentito l'allineamento con gli edifici esistenti adiacenti o, in casi particolari, l'allineamento sul ciglio. pur in rispetto di quanto espresso dal c.s.
 - d) per quanto riguarda l'installazione di distributori di carburanti di cui all'uso U21 devono essere osservate le seguenti prescrizioni particolari per il rilascio della relativa concessione edilizia:
 - d1 Superficie minima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = vedi p.to 5.3 del D.C.R. n° 355 del 08/05/2002
 - d2 Superficie massima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = 5 volte la superficie minima
 - d3 Distanza fra impianti (per la realizzazione di nuovo impianto) = vedi p.to 5.2 del D.C.R. n° 355 del 08/05/2002
 - d 4 esistenza delle seguenti opere di U1:
 - d4.1 strade;
 - d4.2 rete acquedotto;
 - d4.3. rete fognante;
 - d4.4. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - d4.5. rete telefonica;

o valida previsione del Comune di eseguirle nel successivo triennio o impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione

in alternativa all'opera di U1 di cui al precedente punto d4.3. impegno del concessionario di realizzare lo scarico che non recapita in pubblica fognatura in conformità di quanto previsto dalla vigente disciplina sugli scarichi domestici.

- d5. rispetto delle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, statica, impiantistica, ambientale e stradale nonché delle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici.

7 - Aree individuate con Piano della Ricostruzione approvato con D.C.C. n. 50 del 30.04.2015 e variante approvata con D.C.C. n.131 del 17.12.2015 ai sensi dell'art. 13 della L.R. 16/2012 e s.m.i.:

- a) SOTTOZONA B2/a – Nella tavola 36 (Scortichino), l'area individuata con la sigla B2/a è destinata alla delocalizzazione dell'insediamento residenziale/produttivo ubicato in Via Argine Diversivo 170 - 172 - 174 - 174/a - 176 - 176/a censito al N.C.E.U. al momento di approvazione del Piano della Ricostruzione al Fg. 140 mapp.li 152, 153, 214, 215, 216, 217, 435, ceduto al Comune. Nell'area così individuata valgono tutti gli interventi ammessi, le modalità di attuazione, gli indici ed i parametri e le prescrizioni particolari di cui ai commi precedenti. In fase di progettazione per si dovrà tener conto inoltre della fascia di concentrazione e/o sistema di dotazione entro gli ambiti rappresentata nella scheda "Var.01" allegata alla delibera di approvazione del Piano della Ricostruzione, in accordo con l'Amministrazione Comunale
- b) SOTTOZONA B2/b – Nella tavola 36 (Scortichino), l'area individuata con la sigla B2/b è destinata alla delocalizzazione dell'insediamento residenziale ubicato in Via Argine Diversivo 156 - 158 - 160 - 160/a - 162 - 162/a - 164 - 168 censito al N.C.E.U. al momento di approvazione del Piano della Ricostruzione al Fg. 140 mapp.li 141,142,143,144,145,147,148,150,218,461,497, ceduto al Comune.

Nell'area così individuata valgono i seguenti parametri:

- Usi previsti:
 - U1, U4, U7, U10, U11, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U22
 - U2, U3, : previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare
- Interventi ammessi:
 - Recupero: R1, R2, R6, R7, R8, R9
 - Nuova costruzione: NC₁ - NC₃
- Modalità di attuazione:
 - Intervento edilizio diretto
 - parere preventivo su progetto preliminare
- Indici e parametri:
 - S_u realizzabile = secondo quanto ceduto al Comune in termini di superficie e numero di fabbricati. L'incremento del 20% "una tantum" concesso con le categorie di intervento R7 ed NC₃ è pertanto da riferirsi all'ampliamento dei fabbricati ammessi.
 - H max = 8,50 mt
 - Q max = 35%
 - Distacchi = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G. con esclusione delle prescrizioni relative alle distanze D1 e D2, pur in rispetto di quanto espresso dal Codice Civile.
 - Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 24 delle presenti N.T.A.

- c) SOTTOZONA B2/c – Nelle tavole 22 e 32/A (Bondeno), l'area individuata con la sigla B2/c a completamento della Via Doninzetti. Nell'area così individuata valgono gli usi, gli interventi ammessi, le modalità di attuazione, gli indici ed i parametri e le prescrizioni particolari di cui ai commi precedenti, con possibilità di realizzare un

unico fabbricato in allineamento con i fabbricati su Via Doninzetti. La realizzazione di tale intervento rimane comunque subordinato alla realizzazione della previsione della nuova viabilità di progetto adiacente prevista dal P.R.G.

- d) SOTTOZONA B2/d – Nella tavola 32/A (Bondeno), l'area individuata con la sigla B2/d. Nell'area così individuata valgono gli usi, gli interventi ammessi, le modalità di attuazione, gli indici ed i parametri e le prescrizioni particolari di cui ai Piani Particolareggiati denominati "Pola ed altri" (approvato con D.C.C. n. 68 del 21/04/1980) e "Zona Ovest" (approvato DCC n. 69 del 17/07/2001 e successive varianti).

8 - Prescrizioni particolari riferite alle zone inserite con il Piano della Ricostruzione approvato con D.C.C. n. 50 del 30.04.2015, variante approvata con D.C.C. 131 del 17.12.2015, variante approvata con D.C.C. 52 del 28.07.2016 e con D.C.C. 59 del 29.09.2016:

1. Area ubicata in Via Provinciale in frazione Scortichino adiacente al campo sportivo di cui ai precedenti punti a) e b) (Tav. 36);
 2. Area ubicata in Via Provinciale in Frazione Scortichino (Tav. 36) distinta al Fg. 118 mapp.le 265-parte;
 3. Area ubicata nei pressi di Via Benini in frazione Santa Bianca (Tav. 26) distinta al Fg. 160 mapp.le 244-parte;
 4. Area ubicata nei pressi di Via per Burana/Via Torricelli in Bondeno capoluogo (Tav. 22) distinta al Fg. 126 mapp.li 199 e 881;
 5. Area ubicata in Via Virgiliana in frazione Pilastrini (Tav. 35) sede della ex scuola elementare demolita a seguito degli eventi sismici, destinata al Fg.11 mapp.le 1-parte, 2-parte, 3-parte;
 6. Area ubicata all'estremità sud di Via Doninzetti in Bondeno capoluogo (Tav. 22 e 32/A), distinta al Fg. 126 mapp.li 893, 1058-parte, 1060-parte inserita con variante approvata con D.C.C. 131 del 17.12.2015;
 7. Area ubicata all'estremità sud di Via Doninzetti in Bondeno capoluogo (Tav. 22 e 32/A), distinta al Fg. 126 mapp.li 1055-parte, 1056-parte, 1058-parte, 1059-parte inserita con variante approvata con D.C.C. 52 del 28.07.2016;
 8. Area ubicata in Via Guattarella in frazione Scortichino (Tav. 25) distinta al Fg. 42 mapp.li 47, 117, 143 e 173 approvata con D.C.C. 52 del 28.07.2016;
 9. Area ubicata in via Suore in frazione Casumato (Tav. 30) distinta al Fg. 181, mapp.le 28 approvata con D.C.C. 59 del 29.09.2016;
 10. Area ubicata in via Generale Dalla Chiesa in Bondeno capoluogo (Tav. 32a) distinta al Fg. 126, mapp.li 1179, 1184, 1260 e 1261, di cui al precedente punto d) approvata con D.C.C. 59 del 29.09.2016;
- a. in riferimento agli ambiti di cui al p.to 1, in sede di progettazione dovranno essere realizzate opere efficaci e durature atte a garantire la continuità dello scolo delle acque provenienti, oltre che dal nuovo insediamento, anche dai terreni agricoli adiacenti;
 - b. in riferimento agli ambiti di cui ai p.ti 1, 2, 3, 7 e 8 in sede di progettazione dovranno essere messe in atto opere per la riduzione della vulnerabilità idraulica tra cui il divieto di realizzazione di piani interrati e l'aumento del piano di calpestio rispetto alla quota piano campagna;
 - c. in caso di delocalizzazione nelle sopracitate aree con applicazione dell'Ordinanza commissariale n. 33/2014, oppure nei casi di delocalizzazione usufruendo gratuitamente dell'area comunale di cui al p.to 3, le aree di decollo nella consistenza catastale alla data di approvazione del Piano della Ricostruzione, sono da considerarsi come zona omogenea G e dovranno essere cedute al Comune.

- d. in caso di interventi di nuova costruzione l'Amministrazione Comunale può richiedere il rispetto di particolari prescrizioni tese alla risoluzione di problemi di viabilità;
- e. la realizzazione degli interventi dovrà avvenire garantendo l'utilizzo di tecnologie volte al risparmio energetico;
- f. in deroga ai distacchi stradali prescritti all'art. 16 delle presenti norme è consentito l'allineamento con gli edifici esistenti adiacenti o, in casi particolari, l'allineamento sul ciglio, pur in rispetto di quanto espresso dal c.s;
- g. preliminarmente alla realizzazione degli interventi dovrà essere verificata l'adeguatezza del sistema depurativo destinato a riceverne gli scarichi e l'idoneità delle reti tecnologiche presenti;
- h. in caso di interventi di tipo produttivo previsti dagli usi di zona, dovrà essere verificata in fase attuativa, anche alla luce degli insediamenti esistenti, la compatibilità dell'attività da insediare relativamente alle emissioni in atmosfera, garantendo al contempo una progettazione che preveda tecnologie atte alla riduzione delle stesse;
- i. preliminarmente alla realizzazione degli interventi dovrà essere verificata la presenza di eventuali fonti di CEM (Campi elettro-magnetici). Per le potenziali interferenze con stazioni radio base dovranno essere rispettati i limiti, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità del DPCM 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz", tenuto conto anche delle altezze degli edifici in progetto che, sulla base di quanto previsto dalle N.T.A. (art. 33) del P.R.G., non dovranno superare l'altezza massima di 8,50 metri;
- j. in considerazione dell'eventuale conflitto con le sorgenti di rumore esistenti, prima della realizzazione degli interventi dovrà essere effettuata una verifica rispetto alla zonizzazione acustica;
- k. in funzione delle previsioni di urbanizzazione delle nuove aree soprarichiamate, il soggetto attuatore, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, dovrà ottenere il parere del competente Consorzio di Bonifica ai fini del rispetto del principio di "invarianza idraulica".
- l. in riferimento agli ambiti di cui ai p.ti 7 e 8 dovrà essere predisposta idonea documentazione di clima acustico prima della realizzazione delle opere.
- m. In riferimento all'ambito di cui al punto 7 in sede di deposito titolo abilitativo, dovrà essere posta particolare attenzione alla valutazione dei cedimenti post sismici per la progettazione delle opere. La progettazione degli edifici interni all'area in termini di distribuzione e di disposizione dei locali dovrà essere orientata alla tutela dei recettori nei confronti della strada di collegamento.
- n. In riferimento all'ambito di cui al punto 9 in sede di deposito del titolo abilitativo, dovranno essere eseguite indagini geognostiche in corrispondenza delle strutture di progetto ed il calcolo dei cedimenti post sismici.
- o. In riferimento all'ambito di cui al punto 10 in sede di deposito del titolo abilitativo, dovranno essere valutati attentamente i possibili interventi da realizzare al fine di ridurre gli effetti legati al rischio di liquefazione atteso in quest'area .

**Art. 34 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DEI BORGHI
AGRICOLI ESISTENTI - B3**

- 1 - Le zone residenziali in territorio agricolo sono articolate in "Borghi" agricoli che sono riconosciuti quali centri abitati veri e propri e sono suscettibili di trasformazione e razionalizzazione dell'esistente.
- 2 - Usi previsti:
 - AG1, AG6, AG7, AG8
 - U1, U4, U7, U11, U15, U22
 - U12 fino ad un massimo di 150 mq di Su.
- 3 - Interventi ammessi:
 - Recupero: R1, R2, R6, R7, R8, R9
 - Nuova costruzione NC1, NC2, NC3, NC4
- 4 - Modalità di attuazione:

Intervento edilizio diretto
- 5 - Indici e parametri:

Uf IF	= 1,2 mc/mq
H max	= 8,50 mt
Distanze	= secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti Norme con esclusione delle prescrizioni relative alle distanze D1 e D2
Parcheggi	= secondo quanto prescritto all'art. 24 delle presenti Norme
- 6 - Prescrizioni particolari:
 - a) Valgono le prescrizioni della zona B1 - commi a), b), c), d), e), f), i).
 - b) "Per gli edifici esistenti all'interno delle zone B3/A sono consentiti solo interventi R1, R2, R3, R4, R5, R6, R9, NC1."

Art. 35 - ZONA RESIDENZIALE DI SALVAGUARDIA DELL'IMPIANTO MORFOLOGICO URBANO - B4

- 1 - La zona residenziale B4 è una zona di vecchio impianto del centro di Bondeno, le prime espansioni urbane, prevalentemente residenziali, caratterizzate da particolari morfologie urbane ed edilizie mono o bifamiliari (zona di Via Matteotti), la cui corretta utilizzazione e salvaguardia contribuisce a garantire la qualità dell'ambiente urbano.
- 2 - Usi previsti:
 - U1, U3, U4, U.4.1 (limitatamente alle medio-piccole strutture di vendita esistenti alla data di adozione delle determinazioni finali della conferenza dei servizi ex art.7 L.R. N. 14/1999) U7, U10, U11, U19.
- 3 - Interventi ammessi:
 - Recupero R1, R2, R6, R9
 - R7: fino ad un massimo del 20% della Su esistente
 - Nuova costruzione NC1, NC2, NC3.
- 4 - Modalità di attuazione:
 - Intervento edilizio diretto.
- 5 - Indici e parametri:
 - Ut = esistente
 - H max = 8,50 mt
 - Standards pubblici e pertinenziali = secondo quanto prescritto dall'art. 24 delle presenti norme limitatamente agli interventi che prevedono l'uso U.4.1.
- 6 - Prescrizioni particolari:
 - a) In caso di nuova costruzione, che non deve aumentare il carico urbanistico, vanno ripristinati gli ingombri e gli allineamenti preesistenti e precedenti. L'intervento deve tendere al riordino di tutta l'area scoperta di pertinenza e quindi in via prioritaria l'ampliamento deve essere accorpato all'edificio principale e collocato posteriormente al fronte strada. Sempre a tal fine gli interventi di demolizione, di autorimesse e vani accessori alla abitazione situati nell'area cortiliva esterni alla abitazione possono essere sommati in termini di Su a quella residenziale al fine del computo del 20% di Su di ampliamento consentito, purchè sia la nuova autorimessa sia i nuovi spazi accessori siano collocati nella nuova costruzione riaccorpata;
 - b) Sempre al fine del riordino delle aree cortilive possono essere derogate le distanze minime D1, D2, D3, fatto salvo il minimo prescritto dal Codice Civile. Gli spazi liberi permeabili del lotto di pertinenza devono comunque essere non inferiori al 30% della superficie totale;
 - c) L'Amministrazione Comunale può prescrivere indicazioni in materia di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza (recinzioni, sistemazione a verde, pavimentazioni);
 - d) Soltanto per gli edifici prospicienti la via G. Matteotti, data la morfologia plani-altimetrica del luogo, l'altezza massima di 8,50 deve intendersi riferita al fronte prospiciente la via Matteotti stessa. Ciò a dire che per gli altri fronti l'altezza massima è quella risultante dalla differenza tra la proiezione orizzontale dell'altezza del fronte su via Matteotti ed i piani di campagna degli altri fronti.

7 - SOTTOZONA B4/BIS

Riguardante l'area attualmente interessata dal fabbricato denominato "ex Cinema Argentina" di Viale Matteotti, individuato graficamente come sottozona B4/bis;

- Usi previsti:
 - U1, U3, U4, U7, U10, U11, U19.
- Interventi ammessi:
 - Recupero R1, R2, R6, R9
 - R7: fino ad un massimo del 20% della Su esistente
 - Nuova costruzione NC1, NC2, NC3.

- Modalità di attuazione:
Intervento edilizio diretto

 - Indici e parametri:
 - Ut = esistente
 - H max = **9,50 mt**
- Standards pubblici e pertinenziali = secondo quanto prescritto dall'art. 24 delle presenti norme

Art. 36 - ZONA RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE - B5

- 1 - La zona residenziale B5 è una zona di insediamento urbano consolidato con stratificazioni diverse e con indici di utilizzazione del suolo vicine o superiori a 3 mc/mq. Tale zona è suscettibile di processi di trasformazione e di rinnovo urbano propri delle aree centrali e di bordo al centro storico.
- 2 - Usi previsti:
Come zona B1.
- 3 - Interventi ammessi:
 - Recupero: R1, R2, R6, R7, R9
 - Recupero: R8 limitatamente agli impianti di distribuzione carburante
 - Nuove costruzioni: - NC1 - NC2, NC3, NC4:
previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare.
- 4 - Modalità di attuazione:
 - Intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici di zona
 - Parere Preventivo su progetto preliminare
 - Piano particolareggiato nel caso di superamento dell'indice di zona.
- 5 - Indici e parametri:
 - Uf = 0,8 mq/mq fino ad un massimo di If di 3 mc/mq aumentabile fino a 5 mc/mq con Piano Particolareggiato
 - Q max = 40 % limitatamente agli impianti di distribuzione carburante
 - H max = 11,50
 - Distanza = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti norme con esclusione delle prescrizioni relative alle distanze D1 e D2
 - Standars pubblici e pertinenziali = secondo quanto prescritto all'art. 24 delle presenti norme
- 6 - Prescrizioni particolari:
 - a) In caso di interventi di nuova costruzione l'Amministrazione Comunale può richiedere il rispetto di particolari prescrizioni tese alla risoluzione di problemi di viabilità.
 - b) In deroga all'indice di edificazione del presente articolo sono consentiti ampliamenti minimi riguardanti unicamente adeguamenti per servizi igienici e impianti tecnici (riscaldamento, ascensori, ecc.) e sopraelevazioni al fine di ottenere per i soli vani residenziali esistenti, altezze medie interne regolamentari;
 - c) Ai fini del riordino delle aree cortilive, negli interventi di demolizione e ricostruzione di autorimesse e vani accessori all'abitazione, possono essere derogati i distacchi minimi tra edifici e di cui all'art. 16 delle presenti Norme, fatto salvo il minimo prescritto dal Codice Civile.
 - d) Nei casi di una nuova costruzione NC2, NC3, vale quanto prescritto alla zona B4 comma 6/a.
 - e) In deroga ai distacchi stradali prescritti dall'art. 16 delle presenti Norme è consentito l'allineamento con gli edifici adiacenti o, in casi particolari, l'allineamento sul ciglio. E' consentita la costruzione in aderenza con altri edifici preesistenti all'adozione del P.R.G./V., fatti salvi i diritti di terzi.
 - f) Nei casi di interventi di tipo NC1, NC2, la ricostruzione deve avvenire seguendo gli allineamenti e i distacchi dell'edificio preesistente, se questo era inserito in una cortina edilizia.
 - g) L'intervento con Piano Particolareggiato può interessare l'intero isolato o uno stralcio funzionale alla scala dell'intervento, ovvero al grado di necessità di rapportarsi all'intorno.
 - h) Il Piano Particolareggiato non è richiesto in caso di superamento dell'indice di zona limitatamente ad interventi riguardanti singoli edifici inseriti in cortine edilizie continue al fine di uniformare le altezze in gronda agli edifici adiacenti.
 - i) per quanto riguarda l'installazione di distributori di carburanti di cui all'uso U21 devono essere osservate le seguenti prescrizioni particolari per il rilascio della relativa concessione edilizia:

i1 Superficie minima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = vedi p.to 5.3

del D.C.R. n° 355 del 08/05/2002.

- i2 Superficie massima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = 5 volte la superficie minima
- i3 Distanza fra impianti (per la realizzazione di nuovo impianto) = vedi p.to 5.2 del D.C.R. n° 355 del 08/05/2002
- i4 esistenza delle seguenti opere di U1:
 - i4.1 strade;
 - i4.2 rete acquedotto;
 - i4.3. rete fognante;
 - i4.4. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - i4.5. rete telefonica;

o valida previsione del Comune di eseguirle nel successivo triennio o impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione

in alternativa all'opera di U1 di cui al precedente punto i4.3. impegno del concessionario di realizzare lo scarico che non recapita in pubblica fognatura in conformità di quanto previsto dalla vigente disciplina sugli scarichi domestici.

- i5. rispetto delle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, statica, impiantistica, ambientale e stradale nonché delle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici.
- l. per quanto riguarda, invece, il recupero e l'ampliamento degli impianti esistenti, oltre ad osservare le prescrizioni di cui alle precedenti lettere i.4 e i.5, devono essere osservate, a parziale modifica di quanto prescritto al precedente punto 5, i seguenti indici e parametri:
 - Q = 50 %

**Art. 37 - ZONA RESIDENZIALE A RESTAURO E RISANAMENTO
CONSERVATIVO "SPECIALE" - B6**

- 1 - La zona residenziale a restauro e risanamento conservativo "speciale" B6 è una zona di insediamento stabilizzato di immediato bordo al centro storico di Bondeno con caratteristiche morfologiche ed edilizie da salvaguardare (zona di Piazza A. Moro).
- 2 - Usi previsti:
 - U1, U4, U7, U10, U11, U15.
- 3 - Interventi ammessi:
 - Recupero: R1, R2, R4, R5.
 - Sono vietate nuove costruzioni.
- 4 - Modalità di attuazione:
 - Intervento edilizio diretto.
- 6 - Prescrizioni particolari:
 - a) Sono consentiti ampliamenti da destinare a garages e proservizi sulle aree di pertinenza degli edifici fino ad un massimo di 35 mq di Su purchè distaccati dagli stessi edifici. In tali casi possono essere derogati i distacchi minimi tra edifici e dai confini di cui all'art. 16 delle presenti Norme fatti salvi i minimi prescritti dal codice civile. L'altezza massima utile interna non può superare i 2,50 mt.

**Art. 38 - ZONA RESIDENZIALE DI RISANAMENTO IGIENICO
SANITARIO - B7**

- 1 - La zona residenziale di risanamento igienico sanitario B7 interessa una zona di Bondeno compresa tra l'attuale sede ferroviaria Suzzara-Ferrara e la Via Marconi, oggetto di uno sviluppo intensivo (superiore ai 3 mc/mq) con indici di copertura vicini al 100%. E' un'edilizia caratterizzata da edifici a 2 piani mono o bifamiliare.
- 2 - Usi previsti:
 - U1, U4, U7, U10, U11.
- 3 - Interventi ammessi:
 - Recupero: R1, R2, R6, R8, R9.
 - Nuova costruzioni: NC3.
- 5 - Indici e parametri:
 - Esistenti.
- 6 - Prescrizioni particolari:
 - a) Nel caso di intervento NC3, con ampliamento del 20% della Su esistente, questo è consentito solo sopraelevando l'edificio onde ricavare al piano terra locali di Ha max utile di 2,40 mt da destinare a garages e proservizi.
In questo caso deve essere prevista la demolizione degli stessi proservizi collocati nell'area cortiliva.

**Art. 39 - ZONA DI TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO - VERDE
PRIVATO E VIABILITA' STORICA URBANA**

- 1 - La zona a "verde privato" è una zona scarsamente edificata, che garantisce la qualità dell'ambiente urbano per la presenza di essenze arboree da mantenere e/o incentivare.
- 2 - Usi previsti:
Sono ammesse, oltre alla U16 - attrezzature per il verde, tutte le destinazioni d'uso delle zone immediatamente confinanti nel rispetto del successivo comma 3.
- 3 - Interventi ammessi:
- Recupero: R1, R2, R3, R4, R5, R6
- 4 - Indici e parametri:
Uf = esistente
H max = esistente salvo incrementi per raggiungere le altezze medie interne regolamentari
Distanze = esistenti
- 5 - Modalità di attuazione:
Intervento edilizio diretto
- 6 - Prescrizioni particolari:
 - a) sono ammessi trasferimenti della superficie utile esistente dal verde privato alle zone contigue per unificare e meglio organizzare gli spazi liberi e il verde; tali trasferimenti costituiscono vincoli di inedificabilità da registrarsi a norma di legge.
 - b) le nuove piantumazioni nelle aree del presente articolo dovranno attenersi a quanto indicato dall'art. 69 (SPECIE ARBOREE CONSIGLIATE) delle presenti norme.
 - c) E' ammessa la creazione di accessi carrabili purchè non comportino l'eliminazione di essenze arboree di pregio.
- 7 - Viabilità storica urbana
Nelle tavole di Piano viene individuata, con apposita simbologia, la viabilità storica urbana, comprensiva dei relativi slarghi e piazze.
Detta viabilità non può essere soppressa, nè privatizzata o comunque alienata. La viabilità compresa entro i perimetri di zona omogenea A "Centro Storico", anche se non espressamente individuata con apposita simbologia si ritiene compresa nella viabilità storica urbana e sottoposta alle norme del presente articolo, fatte salve eventuali ulteriori prescrizioni dettate dalla Normativa Particolareggiata delle zone A.

Art. 40 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C1

- 1 - la zona residenziale di espansione urbana e' una porzione di territorio in cui viene previsto un insediamento prevalentemente residenziale di nuovo impianto.
- 2 - USI PREVISTI:
 - U1, U2, U3, U4, U.4.1., U.4.2., U.4.3., U.4.4., U6, U.6.1., U.6.2., U.6.3., ,U7, U9, U10, U15, U16, U17, U18, U19, U20, **U21**, U22
 - U11 esclusi servizi per veicoli a motore.
- 3 - INTERVENTI AMMESSI:
 - RECUPERO: R1, R2, R6, R7, R8, R9 in edifici eventualmente esistenti purché con usi compresi fra quelli ammessi al comma 2 del presente articolo.
 - NUOVA COSTRUZIONE: NC1, NC2, NC3, NC4, NC5 nel rispetto dell'indice territoriale complessivo.
- 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE:
 - piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata
 - intervento edilizio diretto sugli eventuali edifici esistenti.
 - intervento edilizio diretto per impianti di distribuzione carburante
- 5 - INDICI E PARAMETRI:
 - UT = 0,4 mq/mq
 - Uf = 0,40 mq/mq limitatamente agli impianti di distribuzione carburante
 - Q max = 40 % limitatamente agli impianti di distribuzione carburante
 - H MAX = 8,50 mt salvo diverse altezze stabilite dallo strumento urbanistico attuativo per particolari soluzioni planivolumetriche.
 - strade: secondo necessita' con larghezza minima di ml 10,50 comprensive di marciapiedi.

(con esclusione della viabilità a fondo cieco

 - standards pubblici : 30 mq/abitante di cui 5 mq minimo per parcheggi per quanto riguarda gli insediamenti residenziali
 - standars pubblici e pertinenziali : secondo quanto stabilito dall'art. 24 delle presenti norme per quanto riguarda gli insediamenti commerciali al dettaglio- SM = intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standards, da individuarsi previa richiesta alla amministrazione comunale.

DISTANZE = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti norme.
- 6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI:
 - a) le indicazioni ideogrammatiche riportate in cartografia (parcheggi, percorsi pedonali ciclabili, collegamenti carrabili, piazzole di ritorno) indicano le principali necessita' urbanistiche delle aree di espansione quindi dovranno essere rispettate in senso generale; piccole variazioni di localizzazione potranno essere apportate dal progetto esecutivo. in modo particolare per quanto riguarda la zona c1 individuata cartograficamente con n° 3 sulle tav. 1:2000 (zona di via botte panaro) sono da ritenersi prescrittive le indicazioni relativamente alla strada ed alla quota di verde pubblico posta a confine con il limite di centro storico (vedi tav. n° 32).
 - b) per verde attrezzato puo' essere computato anche il percorso pedonale interno e il verde di arredo stradale purché di dimensioni e forme atte a consentire l'impianto di essenze arboree (minimo ml 2x2).
 - c) le quote di superfici relative allo standard vanno attrezzate e cedute all'amministrazione comunale.
 - d) per le zone c1 individuate cartograficamente 1:2.000 con numerazione: 3, 5 di bondeno e 7 di scortichino si fa riferimento all'art. 6 delle presenti norme.
 - e) per quanto riguarda la zona c1 individuata cartograficamente con n. 5 sulle tavole 1:2.000 (zona via xx settembre di bondeno) sono consentiti interventi di ristrutturazione

urbanistica tramite intervento unitario da estendersi all'intera sottozona nel rispetto degli indici massimi previsti nel presente articolo per le zone c1.

l'intervento dovrà avvenire a mezzo di piano particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi della vigente normativa regionale in materia.

in sede di convenzione di piano particolareggiato potranno essere individuati stralci funzionali di intervento volti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie al servizio dei lotti che si intendono edificare nell'ambito dello stralcio medesimo.

l'amministrazione comunale potrà delegare l'esecuzione del piano particolareggiato a tutti i privati proprietari dei terreni compresi nella sottozona riuniti in consorzio o società o comunque solidalmente coobbligati per quote proporzionali alle superfici fondiarie da ciascuno possedute all'interno della sottozona suddetta.

in caso di esecuzione del piano particolareggiato per stralci funzionali di intervento, gli stessi saranno autorizzati dall'amministrazione comunale a condizione che siano state realizzate le aree per gli standards residenziali di pertinenza degli stralci.

per questi interventi si applicano gli indici di cui al precedente comma 5º del presente articolo con l'aggiunta di u.f. = 0,5 mc/mq.

f) per quanto riguarda l'installazione di distributori di carburanti di cui all'uso U21 devono essere osservate le seguenti prescrizioni particolari per il rilascio della relativa concessione edilizia:

f1 Superficie minima lotto (per realizzazione di nuovo impianto)= vedi p.to 5.3
D.C.R. n° 355 del 08/05/2002

f2 Superficie massima lotto (per realizzazione di nuovo impianto)= 5 volte la
superficie minima

f3 Distanze fra impianti (per realizzazione di nuovo impianto): vedi p.to 5.2 D.C.R.
n° 355 del 08/05/2002

f4 esistenza delle seguenti opere di U1:

f4.1 strade;

f4.2 rete acquedotto;

f4.3. rete fognante;

f4.4. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

f4.5. rete telefonica;

o valida previsione del Comune di eseguirle nel successivo triennio o impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione

in alternativa all'opera di U1 di cui al precedente punto g4.3. impegno del concessionario di realizzare lo scarico che non recapita in pubblica fognatura in conformità di quanto previsto dalla vigente disciplina sugli scarichi domestici.

f5. rispetto delle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, statica, impiantistica, ambientale e stradale nonché delle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici.

g) Nelle tavole n° 23- Bondeno Est (scala 1:5.000), n° 32/a – Bondeno Ovest (1:2000) e n° 27 Ponte Rodoni (scala 1:5.000) nelle aree individuate con la sigla C1/a si potranno realizzare insediamenti prevalentemente residenziali di nuovo impianto secondo gli usi, gli interventi, le modalità di attuazione, gli indici e parametri e prescrizioni particolari di cui sopra con l'unica limitazione dell'Uf che varia da 0.40 mq/mq a 0,25 mq/mq.

Art. 41 - ZONE RESIDENZIALI DI ATTUAZIONE DI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI GIÀ CONVENZIONATI - C2

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

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

Modifiche, dovute ad eventuali erronee classificazioni di tali zone, potranno essere effettuate con variante di approvazione comunale nei casi previsti all'art. 15 della l.r. 47/78.

Usi previsti:

quelli previsti dalle N.T.A. dello specifico Piano Particolareggiato oltre all'uso U21.

Indici e parametri:

si rimanda alle N.T.A. dei Piani Particolareggiati specifici

Prescrizioni particolari:

a) per quanto riguarda l'installazione di distributori di carburanti di cui all'uso U21 devono essere osservate le seguenti prescrizioni particolari per il rilascio della relativa concessione edilizia:

a1 Superficie minima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = vedi p.to 5.3 D.C.R. n° 355 del 08/05/2002

a2 Superficie massima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = 5 volte la superficie minima

a3 Distanze fra impianti (per realizzazione di nuovo impianto): vedi p.to 5.2 D.C.R. n° 355 del 08/05/2002

a4 esistenza delle seguenti opere di U1:

a4.1 strade;

a4.2 rete acquedotto;

a4.3. rete fognante;

a4.4. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

a4.5. rete telefonica;

o valida previsione del Comune di eseguirle nel successivo triennio o impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione

in alternativa all'opera di U1 di cui al precedente punto a4.3. impegno del concessionario di realizzare lo scarico che non recapita in pubblica fognatura in conformità di quanto previsto dalla vigente disciplina sugli scarichi domestici.

a5. rispetto delle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, statica, impiantistica, ambientale e stradale nonché delle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici.

Art. 42 - ZONE RESIDENZIALI - INTEGRATE DI CENTRO C3

- 1 - La zona residenziale integrata di espansione c3 e' una zona libera, dismessa, o con attivita' incongrue, in punti strategici del centro di bondeno la cui riutilizzazione con presenze significative pluralita' di usi puo' qualificare nuove zone di centro.
- 2 - USI PREVISTI:
 - U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U11, U14, U15, U16, U18, U19, U20, **U21**.
 - U8 fino ad un massimo di 150 mq di su.
 - U22 sedi funzionali al servizio dell'insediamento.
- 3 - INTERVENTI AMMESSI:
 - RECUPERO: R1, R2, R5, R6, R8, R9 in edifici esistenti purché destinati ad usi compresi fra quelli ammessi al comma 2 del presente articolo.
 - RECUPERO: R7 limitatamente per gli impianti di distribuzione carburanti.
 - NUOVE COSTRUZIONI: NC1, NC2, NC3, NC4, NC5.
- 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE:
 - intervento edilizio diretto per impianti di distribuzione carburante.
 - piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata nel comparto individuato nelle tavole di piano.
- 5 - INDICI E PARAMETRI:
 - UT = 0,4 mq/mq
 - Uf = 0,40 mq/mq limitatamente agli impianti di distribuzione di carburante
 - Q = 40% limitatamente agli impianti di distribuzione di carburante
 - H MAX = 12,50 mt salvo diverse altezze stabilite dallo strumento urbanistico attuativo per particolari soluzioni planivolumetriche
 - strade secondo necessita' con larghezza minima di ml 10,00 comprensive di marciapiedi**(con esclusione della viabilità a fondo cieco)**
 - STANDARDS: 20 MQ/30 MQ di SU con un minimo di P1 = 5 MQ/OGNI 30 mq di SU
- 6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI:
 - a) il piano particolareggiato per recepire gli interventi cui e' destinata la zona dovra' prevedere, per le aree libere, adeguata organizzazione in modo da formare spazi idonei a diventare spazi di uso pubblico che si configurino come luoghi di centro e di piazze.
 - b) anche al fine sopradetto la quota di su destinata alla residenza (U1) non potra' essere superiore al 60% della intera su disponibile.
 - c) in assenza di piano particolareggiato gli interventi consentiti sono: R1, R2, R5.
 - d) per le zone C3 individuate cartograficamente 1:2.000 con numerazione: 1, 2, 4, di bondeno si fa riferimento all'art. 6 delle presenti norme.
 - e) in particolare le zone individuate cartograficamente alla scala 1:2.000 con i numeri 1 e 2 si ritengono realizzabili come "zona di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978 n. 457, ed attuate attraverso "piani di recupero" di cui all'art. 28 della stessa legge e con le procedure previste dalla l.r. 7.12.1978, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.
sara' comunque ed in ogni caso, ammessa la possibilita' di ricorrere alle formazioni di "programmi integrati di intervento" di cui all'art. 16 della legge n. 179 del 17.2.1992.
 - f) per quanto riguarda l'installazione di distributori di carburanti di cui all'uso U21 devono essere osservate le seguenti prescrizioni particolari per il rilascio della relativa concessione edilizia:
 - f1 Superficie minima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = vedi p.to 5.3

D.C.R. n° 355 del 08/05/2002

f2 Superficie massima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = 5 volte la superficie minima

f3 Distanze fra impianti (per realizzazione di nuovo impianto): vedi p.to 5.2 D.C.R. n°355 del 08/05/2002

f4 esistenza delle seguenti opere di U1:

f4.1 strade;

f4.2 rete acquedotto;

f4.3. rete fognante;

f4.4. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

f4.5. rete telefonica;

o valida previsione del Comune di eseguirle nel successivo triennio o impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione

in alternativa all'opera di U1 di cui al precedente punto g4.3. impegno del concessionario di realizzare lo scarico che non recapita in pubblica fognatura in conformità di quanto previsto dalla vigente disciplina sugli scarichi domestici.

f5. rispetto delle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, statica, impiantistica, ambientale e stradale nonché delle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici.

g. per quanto riguarda, invece, il recupero e l'ampliamento degli impianti esistenti, oltre ad osservare le prescrizioni di cui alle precedenti lettere f.4 e f.5, devono essere osservate, a parziale modifica di quanto prescritto al precedente punto 5 e delle prescrizioni contenute negli specifici Piani Particolareggiati, i seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$

- $Q = 50 \%$

- Distanze = secondo quanto prescritto dall'art. 16 delle presenti Norme con esclusione delle prescrizioni relative alle distanze D1 e D2

Art. 43 - ZONE "D" PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE

- 1 - La zona "D" per insediamenti produttivi è una zona destinata agli edifici e alle attrezzature per l'attività artigianale, industriale, commerciale e direzionale esistenti o di nuovo impianto.
- 2 - Si articola in zone:
 - "D1" Industriale - artigianale - commerciale di completamento (art. 44)
 - "D2" Industriale - artigianale - commerciale di espansione (art. 45)
 - "D3" Direzionale - commerciale - turistica di completamento (art. 46)
 - "D4" Direzionale - commerciale - turistica di espansione (art. 47)
 - "D5" Industriale - artigianale di attuazione di Piani Urbanistici Attuativi già convenzionati (art. 48).
- 3 - Gli usi previsti, gli interventi ammessi, gli indici, i parametri, le modalità di attuazione e gli standards sono previsti nello specifico articolo di zona.

**Art. 44 - ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE
COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO - D1**

- 1 - La zona produttiva urbana "D1" è una zona in cui sono già insediate attività produttive suscettibili di interventi di completamento e di ristrutturazione.
- 2 - Usi previsti:
 - U1 solo di pertinenza all'attività insediata
 - U.4.1. (limitatamente alle medio-piccole strutture di vendita esistenti alla data di adozione delle determinazioni finali della conferenza dei servizi ex art.7 L.R. N. 14/1999, e per quelle successivamente individuate ai sensi dell'art. 6, comma 2 della L.R. n° 14/1999)- U5, U6, U7, U8, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U19, U20, U21, U22, U23
 - AG5 e AG7 qualora preesistenti
- 3 - Interventi ammessi:
 - Recupero: R1, R2, R9
 - R6, R7, R8 con prescrizioni particolari di cui al successivo comma 6.
 - Nuova costruzione: NC4, NC1, NC2, NC3, con prescrizioni particolari di cui al successivo comma 6.
- 4 - Modalità di attuazione:
 - Intervento edilizio diretto qualora l'intervento riguardi un'unica azienda.
 - Intervento edilizio diretto per impianti distribuzione carburante
 - Richiesta di parere preventivo su progetto preliminare
 - Piano Particolareggiato qualora l'intervento interessi un'area superiore a 10.000 mq.
- 5 - Indici e parametri:
 - Uf = 0,55 mq/mq (attività produttiva e residenza)
 - Q = 40 % limitatamente agli impianti di distribuzione carburante
 - H max = 12,50 mt salvo deroghe particolari per elementi tecnologici
 - Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti Norme
con la distanza dai confini di proprietà D1
pari alla metà delle distanze tra edifici D3.
 - Standars pubblici e pertinenziali = secondo quanto prescritto all'art. 24 delle presenti Norme in caso di intervento edilizio diretto.
- 6 - Prescrizioni particolari:
 - a) L'intervento di recupero R6 è ammesso alle seguenti condizioni:
 - 1) con mantenimento dell'attività insediata al momento di adozione del P.R.G./V. è subordinato alla presentazione di un progetto di insieme riferito all'intera area di pertinenza teso alla riqualificazione della configurazione interna all'area (parcheggi privati, recinzioni, alberature, ecc.) e riordino della viabilità interna.
 - 2) con variazione dell'attività insediata al momento di adozione del P.R.G. (cambio d'uso, frazionamento, ecc.) è subordinato alla verifica dell'esistenza delle quote di parcheggio di cui all'art. 24 delle presenti Norme.
 - b) L'intervento di ampliamento R7, R8 è ammesso limitatamente al 20% della Su esistente al momento di adozione del P.R.G./V. previa presentazione di richiesta di parere preventivo su progetto preliminare che espliciti le condizioni di cui al presente punto a/1.
 - c) L'intervento di sostituzione edilizia di tipo NC1 è ammesso alle stesse condizioni di cui al precedente punto a).
 - d) Gli interventi di sostituzione e ampliamento edilizio di tipo NC2, NC3, sono ammessi alle stesse condizioni di cui al precedente punto b).
 - e) E' ammessa la presenza di residenza connessa con l'attività produttiva insediata alle seguenti condizioni:

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

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

g) per quanto riguarda l'installazione di distributori di carburanti di cui all'uso U₂₁ devono essere osservate le seguenti prescrizioni particolari per il rilascio della relativa concessione edilizia:

g1 Superficie minima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = vedi p.to 5.3 del D.C.R. n° 355 del 08/05/2002;

g2 Superficie massima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = 5 volte la superficie minima

g3 Distanza fra impianti (per la realizzazione di nuovo impianto) = vedi p.to 5.2 del D.C.R. n° 355 del 08/05/2002

g4 esistenza delle seguenti opere di U1:

g4.1 strade;

g4.2 rete acquedotto;

g4.3. rete fognante;

g4.4. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

g4.5. rete telefonica;

o valida previsione del Comune di eseguirle nel successivo triennio o impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione

in alternativa all'opera di U1 di cui al precedente punto g4.3. impegno del concessionario di realizzare lo scarico che non recapita in pubblica fognatura in conformità di quanto previsto dalla vigente disciplina sugli scarichi domestici.

g5. rispetto delle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, statica, impiantistica, ambientale e stradale nonché delle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici.

h. per quanto riguarda, invece, il recupero e l'ampliamento degli impianti esistenti, oltre ad osservare le prescrizioni di cui alle precedenti lettere g.4 e g.5, devono essere osservate, a parziale modifica di quanto prescritto al precedente punto 5, i seguenti indici e parametri:

- Q = 50 %

- Distanze = secondo quanto prescritto dall'art. 16 delle presenti Norme con esclusione delle prescrizioni relative alle distanze D1 e D2

7 - Prescrizioni particolari per l'area individuata con Piano della Ricostruzione approvato con D.C.C. n. 50 del 30.04.2015 ai sensi dell'art. 13 della L.R. 16/2012 e s.m.i, ubicata in Via Ferrarese frazione Casumaro (Tav. 30) alla data di approvazione del piano distinta al Fg. 174 mapp.le 72-parte:

- inserimento di una fascia a verde privata ad uso pubblico ubicata al confine con la rimanente parte di espansione in modo da poter eventualmente creare continuità degli standard.
- realizzazione di una viabilità privata ad uso pubblico di penetrazione del lotto.

Art. 44 BIS - ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE – D1* AREA EX ZUCCHERIFICIO.

1 - La zona produttiva urbana "D1*" è una zona destinata ad insediamenti industriali, artigianali di completamento e riqualificazione all'interno dell'area Ex Zuccherificio in Bondeno.

2 - Usi previsti:

- U.1 solo di pertinenza all'attività insediata;
- U.5, U.7, U.8, U.10, U.11, U.12, U.13, U.14, U.15, U.16, U.18, U.19, U.20, U.21, U.22, U.23, U.27.

3 - Interventi ammessi:

- Recupero: R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9 sugli edifici esistenti purché l'uso sia fra quelli previsti al comma 2;
- Nuova costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4, NC5.

4 - Modalità di attuazione:

- Intervento edilizio diretto per gli interventi di tipo R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, NC1, NC2, NC3;
- Piano particolareggiato.

5 - Indici e parametri:

Uf = 2 mq/mq (0,40 mq/mq limitatamente agli impianti di distribuzione carburante);

H max = 60 mt salvo deroghe particolari per elementi tecnologici;

Q = 50 % (40% limitatamente agli impianti di distribuzione carburante);

Strade = secondo necessità, con larghezza minima di ml 12,00 comprensivo di marciapiedi;

Standards pubblici = 5% di Sf per parcheggi con possibilità di monetizzazione nella quota massima del 85% esclusivamente per interventi su aree superiori a 100.000 mq;

10% di Sf per verde;

Sm = intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standard previa autorizzazione preventiva del Consiglio Comunale;

Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti Norme con un minimo dal ciglio stradale di ml. 20,00;

6 - Prescrizioni particolari:

- a. Le distanze dalle strade di interesse sovracomunale possono essere concordate tramite Piano Particolareggiato con gli Enti interessati (Comune, Provincia, ANAS, ecc.) e secondo i disposti degli artt. 39 e 49 delle presenti norme;
- b. É ammessa la costruzione di nuove residenze annesse con l'attività produttiva da

insediarsi alle seguenti condizioni:

- L'alloggio non sia superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;
 - Qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare del titolare che collabori alla conduzione dell'azienda sono consentiti due alloggi per totali mq 300 di Su;
- c. Sugli edifici ad uso residenziale esistenti al momento della adozione del P.R.G./V. sono consentiti unicamente interventi di tipo R1, R2, R6;
- d. Per quanto riguarda l'installazione di distributori di carburanti di cui all'uso U21 si veda la DCR N. 208 del 05/02/2008.

**Art. 45 - ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE -
COMMERCIALE DI ESPANSIONE - D2**

- 1 - La zona produttiva urbana "D2" è una zona destinata ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali di nuovo impianto.
- 2 - Usi previsti:
U1 solo di pertinenza alla attività insediata
U.4., U.4.1., U.4.2., U.4.3., U.4.4., U5, U.6., U.6.1., U.6.2., U.6.3., U7, U8, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U21, U22, U23
- 3 - Interventi ammessi:
 - Recupero: R1, R2, R9 sugli edifici esistenti purchè l'uso sia fra quelli previsti al comma 2.
 - Recupero: R6, R7, R8 limitatamente agli impianti di distribuzione carburante
 - Nuova costruzione: NC1, NC4.
 - Nuova costruzione: NC2, NC3 limitatamente agli impianti di distribuzione carburante
- 4 - Modalità di attuazione:
 - Intervento edilizio diretto per gli interventi di tipo R1, R2, R9, NC1
 - Intervento edilizio diretto per impianti di distribuzione carburante
 - Piano particolareggiato
- 5 - Indici e parametri:

Ut = 0,45 mq/mq
Uf = 0,40 mq/mq limitatamente agli impianti di distribuzione carburante
H max = 12,50 mt salvo deroghe per elementi tecnologici
= strade secondo necessità con larghezza minima di ml 12,00
comprensivo di marciapiedi
Q = 50%
Standards pubblici = 5% di St per parcheggi
10% di St per verde per quanto riguarda gli insediamenti produttivi industriali , artigianali e per il commercio all'ingrosso
Standards pubblici e pertinenziali : secondo quanto previsto dall'art. 24 delle presenti norme per quanto riguarda gli insediamenti commerciali al dettaglio
Sm = intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standards previa autorizzazione preventiva del Consiglio Comunale
Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti Norme con un minimo dal ciglio stradale di ml 10,00
- 6 - Prescrizioni particolari:
 - a) Le distanze dalle strade di interesse sovracomunale possono essere concordate tramite Piano Particolareggiato con gli Enti interessati (Comune, Provincia, ANAS, ecc.) e secondo i disposti degli artt. 39 e 49 delle presenti norme.
 - b) E' ammessa la costruzione di nuove residenze annesse con l'attività produttiva da insediarsi alle seguenti condizioni:
 - L'alloggio non sia superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;
 - qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare del titolare che collabori alla conduzione dell'azienda sono consentiti due alloggi per totali mq 300 di Su.
 - c) per quanto riguarda l'installazione di distributori di carburanti di cui all'uso U21 devono essere osservate le seguenti prescrizioni particolari per il rilascio della relativa concessione edilizia:
 - c.1 Superficie minima di lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = vedi p.to 5.3 del D.C.R. n° 355 del 08/05/2002;
 - c.2 Superficie massima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = 5 volte la superficie minima

c.3 Distanze fra impianti (per realizzazione di nuovi impianti): vedi p.to 5.2 del D.C.R. n° 355 del 08/05/2002

c.4 esistenza delle seguenti opere di U1:

c4.1 strade;

c4.2 rete acquedotto;

c4.3. rete fognante;

c4.4. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

c4.5. rete telefonica;

o valida previsione del Comune di eseguirle nel successivo triennio o impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione

in alternativa all'opera di U1 di cui al precedente punto c4.3. impegno del concessionario di realizzare lo scarico che non recapita in pubblica fognatura in conformità di quanto previsto dalla vigente disciplina sugli scarichi domestici.

C5. rispetto delle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, statica, impiantistica, ambientale e stradale nonché delle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici.

d) D2/a – Nella tavola 16 (Ponti Spagna), nell'area individuata con la sigla D2/a si potranno realizzare nuove quote di uso U1 senza le limitazioni e le prescrizioni previste dai precedenti commi 2, 5 e 6/b e con i seguenti indici e parametri:

Uf = 0,55 mq/mq

H max = 6,50 m.

Distanze = secondo quanto prescritto dall'art. 16 delle presenti N.T.A. con la distanza dai confini di proprietà $D1 = \frac{1}{2} D3$;

Standards pubblici e pertinenziali = secondo quanto previsto dall'art. 24 della presente norma.”

e) D2/b – Nella tavola 16 (Ponti Spagna) nell'area individuata con la sigla D2/b si potranno realizzare tutti gli usi di cui al precedente comma 2, con l'esclusione dell'uso U22 e di tutte le forme di smaltimento e trattamento dei rifiuti, comprese le operazioni di messa in riserva. Nell'area così individuata valgono, inoltre, tutti gli interventi ammessi, le modalità di attuazione, gli indici ed i parametri e le prescrizioni particolari di cui ai commi precedenti

**Art. 46 - ZONA PRODUTTIVA DIREZIONALE - COMMERCIALE -
TURISTICA DI COMPLETAMENTO - D3 -**

1. Le zone produttive urbane "D3" sono zone edificate a destinazione mista suscettibile di consolidamento e integrazione con le attività residenziali compatibili.
- 2 - Usi previsti:
 - U1 solo di pertinenza alle attività insediate
 - U2, U3, U4, U.4.1.(limitatamente alle medio-piccole strutture di vendita esistenti alla data di adozione delle determinazioni finali della conferenza dei servizi ex art.7 L.R. N. 14/1999) U7, U10, U11, U15, U18, U19, U20, U21.
 - U5 purchè inferiore ai 200 mq di superficie di vendita
 - U12 purchè compatibili con la residenza
 - AG5 e AG7 qualora esistenti
- 3 - Interventi ammessi:
 - Recupero: R1, R2
 - R6, R7, R8, R9 con prescrizioni particolari di cui al successivo comma 6
 - Nuova costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4, con prescrizioni particolari di cui al successivo comma 6
- 4 - Modalità di intervento:
 - Intervento Edilizio Diretto
 - Richiesta di parere preventivo su progetto preliminare
- 5 - Indici e parametri:
 - Uf = 0,60 mq/mq
 - Q = 40% limitatamente agli impianti di distribuzione carburanti
 - H max = 9 mt salvo altezze superiori dovute ad esigenze tecniche
 - Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti norme con la distanza dai confini di proprietà D1 pari alla metà della distanza tra edifici D3.
 - Standards pubblici e pertinenziali = secondo quanto prescritto all'art. 24 delle presenti Norme
- 6 - Prescrizioni particolari:
 - a) Gli interventi di tipo R6 e NC1 sono ammessi alle seguenti condizioni:
 - 1) Con mantenimento dell'attività insediata al momento di adozione del P.R.G./V. sono subordinati 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.) sono subordinati alla verifica dell'esistenza delle quote di parcheggio di cui all'art. 24 delle presenti Norme.
 - b) Gli interventi di tipo R7, R8, R8, NC2, NC3, sono ammessi limitatamente al 10% della Su esistente al momento di adozione del P.R.G./V. previa presentazione di richiesta di parere preventivo su progetto preliminare che espliciti le condizioni di cui al precedente punto a/1. Tali limitazioni non valgono per gli interventi di recupero o realizzazione di impianti di distribuzione carburante.
 - c) Gli interventi di tipo NC4 sono ammessi previa presentazione di richiesta di Parere Preventivo su progetto preliminare. Tale limitazione non vale per gli interventi di recupero o realizzazione di impianti di distribuzione carburante.
 - d) E' sempre ammessa la presenza di abitazioni alle seguenti condizioni:
 - l'alloggio non sia superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;
 - qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare del titolare che collabori alla conduzione dell'azienda sono consentiti due alloggi per totali mq 300 di Su.
 - e) Sugli edifici ad uso residenziale esistenti al momento della adozione del P.R.G./V. sono consentiti unicamente interventi di tipo R1, R2, R6.

f) per quanto riguarda l'installazione di distributori di carburanti di cui all'uso U21 devono essere osservate le seguenti prescrizioni particolari per il rilascio della relativa concessione edilizia:

- f1 Superficie minima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = vedi p.to 5.3 D.C.R. n° 355 del 08/05/2002
- f2 Superficie massima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = 5 volte la superficie minima
- f3 Distanze fra impianti (per realizzazione di nuovo impianto): vedi p.to 5.2 D.C.R. n° 355 del 08/05/2002
- f4 esistenza delle seguenti opere di U1:
 - f4.1 strade;
 - f4.2 rete acquedotto;
 - f4.3. rete fognante;
 - f4.4. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - f4.5. rete telefonica;

o valida previsione del Comune di eseguirle nel successivo triennio o impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione

in alternativa all'opera di U1 di cui al precedente punto g4.3. impegno del concessionario di realizzare lo scarico che non recapita in pubblica fognatura in conformità di quanto previsto dalla vigente disciplina sugli scarichi domestici.

f5. rispetto delle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, statica, impiantistica, ambientale e stradale nonché delle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici.

**Art. 47 - ZONA PRODUTTIVA DIREZIONALE - COMMERCIALE -
TURISTICA DI ESPANSIONE - D4 -**

- 1 - La zona produttiva urbana "D4" è una zona destinata ad insediamenti artigianali - commerciali - turistici di nuovo impianto.
- 2 - Usi previsti:
 - U1 solo di pertinenza alle attività insediate
 - U2, U3, U4, U.4.1., U.4.2., U.4.3., U.4.4., U5, U6, U.6.1., U.6.2., U.6.3., U7, U8, U9, U10, U11, U12, U.13, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U21, U22, U23
- 3 - Interventi ammessi:
 - Recupero: R1, R2, R6, R7, R8, R9, sugli edifici esistenti purchè l'uso sia fra quelli previsti al comma 2
 - Nuova costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4, NC5
- 4 - Modalità di attuazione:
 - Intervento edilizio diretto per gli interventi di tipo R1, R2, R6, R9, NC1
 - Intervento edilizio diretto per gli interventi di tipo R7, R8, NC2, NC3, NC4 limitatamente agli impianti di distribuzione carburante
 - Piano particolareggiato per gli altri tipi di intervento
- 5 - Indici e parametri:

Ut = 0,7 mq/mq
Uf = 0,40 mq/mq limitatamente agli impianti di distribuzione carburanti
H max = 12,50 mt salvo deroghe per elementi tecnologici strade secondo necessità con larghezza minima di ml 10,00 comprensivo di marciapiedi
Q = 50%
Standards pubblici e pertinenziali = secondo quanto previsto all'art. 24 delle presenti Norme

Sm = intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standards previa autorizzazione preventiva del Consiglio Comunale
Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti Norme con un minimo dal ciglio stradale di ml 10,00
- 6 - Prescrizioni particolari:
 - a) Le distanze dalle strade di interesse sovracomunale possono essere concordate tramite Piano Particolareggiato con gli Enti interessati (Comune, Provincia, ANAS, ecc.) e dei disposti degli art. 39 e 49 delle presenti norme.
 - b) E' ammessa la costruzione di nuova residenza connessa con l'attività produttiva da insediarsi alle seguenti condizioni:
 - l'alloggio non sia superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;
 - qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare del titolare che collabori alla conduzione dell'azienda sono consentiti due alloggi per totali mq 300 di Su.E' consentita l'edificazione mediante concessione di cui all'art. 27 della l.r. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, negli insediamenti artigiani, turistici e commerciali esistenti e nelle aree inedificate di modeste dimensioni, limitrofe a tali insediamenti esistenti, per le quali siano stati preventivamente individuati gli spazi per il soddisfacimento degli standards: le aree di cui al precedente comma non potranno interessare una quota superiore al 15% della zona nella quale sono inserite. tale norma non si applica nella zona produttiva di borgo scala.
Per questi interventi si applicano gli indici di cui al comma 5° del presente articolo con l'aggiunta di uf = 0,80 mq/mq.
 - c) "per quanto riguarda l'area produttiva d4 posta nella parte est, all'interno del capoluogo, individuabile come ex fornace grandi , viene fissato un valore massimo di su pari a 8000 mq oltre agli standards per parcheggi e verde di cui all'art. 24 delle presenti n.t.a. nonche' quelli previsti dall'art. 11 della delibera del consiglio rer n. 2180 del 23.11.1989."

"D) nella zona D4 sono comprese le zone D4/A (zone per attrezzature territoriali a servizio del parco del panaro) e la zona D4/B (zona per attrezzature territoriali di centro intermodale).

- USI PREVISTI:

D4/A = U2, U4, U7, U10, U11, U12.

U1 - limitatamente all'alloggio del custode con un massimo di 150 mq di su per attività

D4/B = U2, U4, U.4.1, U.4.2., U.4.3., U.4.4, U.5., U.6., U.6.1., U.6.2., U.6.3., U7, U10, U11, U12, U14, U16, U21, U22, U23, U27.

U1 - limitatamente all'alloggio del custode con un massimo di 150 mq di su per attività.

- INTERVENTI AMMESSI:

- RECUPERO: R1, R2, R6, R9.

- NUOVA COSTRUZIONE: NC1, NC2, NC3, NC4, NC5.

- MODALITA' DI INTERVENTO:

- piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata.

- INDICI E PARAMETRI:

- UT = 0,6 mq/mq

- H MAX = 10,50 salvo altezze superiori definite dal P.P. o dovute ad esigenze di corpi tecnologici.

- PARCHEGGI PUBBLICI E PERTINENZIALI = secondo quanto prescritto all'art. 24 delle NTA

- DISTANZE = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle NTA

- SM = intera superficie indicata cartograficamente a stralcio funzionale autorizzato dal consiglio comunale.

e) per quanto riguarda l'installazione di distributori di carburanti di cui all'uso U21 devono essere osservate le seguenti prescrizioni particolari per il rilascio della relativa concessione edilizia:

e.1 Superficie minima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = vedi p.to 5.3 D.C.R. n° 355 del 08/05/2002;

e.2 Superficie massima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = 5 volte la superficie minima

e.3 Distanze fra impianti (per realizzazione di nuovi impianti) = vedi p.to 5.2 D.C.R. n° 355 del 08/05/2002

e.4 esistenza delle seguenti opere di U1:

e4.1 strade;

e4.2 rete acquedotto;

e4.3. rete fognante;

e4.4. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

e4.5. rete telefonica;

o valida previsione del Comune di eseguirle nel successivo triennio o impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione

in alternativa all'opera di U1 di cui al precedente punto e4.3. impegno del concessionario di realizzare lo scarico che non recapita in pubblica fognatura in conformità di quanto previsto dalla vigente disciplina sugli scarichi domestici.

e4. rispetto delle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, statica, impiantistica, ambientale e stradale nonché delle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici.

f. per quanto riguarda, invece, il recupero e l'ampliamento degli impianti esistenti, oltre ad osservare le prescrizioni di cui alle precedenti lettere e.4 ed e.5, devono essere osservate, a parziale modifica di quanto prescritto al precedente punto 5 e delle prescrizioni contenute negli specifici Piani Particolareggiati, i seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$
- Distanze = secondo quanto prescritto dall'art. 16 delle presenti Norme con esclusione delle prescrizioni relative alle distanze D1 e D2

**Art. 48 - ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI
ATTUAZIONE DI PIANI URBANISTICI GIA' CONVENZIONATI**

-

D5 -

In tale zona, riconosciuta nella zonizzazione di piano, è consentito l'intervento diretto nell'ambito delle previsioni urbanistiche e degli indici e parametri contenuti nel piano di zona convenzionato.

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

Limitatamente alle medio-piccole strutture di vendita, esistenti alla data di adozione delle determinazioni finali della conferenza dei servizi, ex art. 7 L.R. N. 14/1999 e per quelle successivamente individuate ai sensi dell'art. 6, comma 2 della L.R. n° 14/1999, viene consentito l'uso U.4.1.

Indici e parametri:

si rimanda alle N.T.A. dei Piani Particolareggiati specifici

Prescrizioni particolari:

a) per quanto riguarda l'installazione di distributori di carburanti di cui all'uso U₂₁ devono essere osservate le seguenti prescrizioni particolari per il rilascio della relativa concessione edilizia:

- a1 Superficie minima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = vedi p.to 5.3 D.C.R. n° 355 del 08/05/2002
- a2 Superficie massima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = 5 volte la superficie minima
- a3 Distanze fra impianti (per realizzazione di nuovo impianto): vedi p.to 5.2 D.C.R. n° 355 del 08/05/2002
- a4 esistenza delle seguenti opere di U1:
 - a4.1 strade;
 - a4.2 rete acquedotto;
 - a4.3. rete fognante;
 - a4.4. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - a4.5. rete telefonica;

o valida previsione del Comune di eseguirle nel successivo triennio o impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione

in alternativa all'opera di U1 di cui al precedente punto a4.3. impegno del concessionario di realizzare lo scarico che non recapita in pubblica fognatura in conformità di quanto previsto dalla vigente disciplina sugli scarichi domestici.

- a5. rispetto delle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, statica, impiantistica, ambientale e stradale nonché delle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici.

Art. 49 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' ESISTENTE E DI PROGETTO E RELATIVE FASCE DI RISPETTO- VIABILITA' STORICA E PANORAMICA EXTRAURBANA

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

- 2 - Nella zona destinata alla viabilità, l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali, degli spazi di sosta e parcheggio, ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle relative opere; i progetti esecutivi approvati sostituiscono a tutti gli effetti le indicazioni del P.R.G./V. e riadeguano le fasce di rispetto; 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:
 - 3.1. strade extraurbane secondarie: per la l. 285 del 30.4.1992 sono da considerarsi del tipo C
 - fascia di rispetto mt = 30,00 salvo punti particolari dove essa e' indicata cartograficamente con fascia maggiore;
 - 3.2. strade extraurbane locali: per la l. 285 del 30.4.1992 sono da considerarsi del tipo F
 - Fascia di rispetto mt = 20,00;
 - 3.3. strade vicinali di tipo f (in base al d.p.r. 147 del 26.4.1993): le fasce di rispetto, anche se non graficamente individuate sono uguali a mt 10,00.
 - 3.4. per le strade urbane le fasce di rispetto sono definite all'art. 28 del d.p.r. n. 147 del 26.4.1993.

- 4 - Usi previsti:
 - a) le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi 3.1, 3.2., 3.3. sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate esistenti, parcheggi, percorsi pedonali ciclabili.
 - b) nelle fasce di rispetto di cui ai precedenti commi 3.1, 3.2, 3.3 e' consentita la destinazione u.21 - distributori di carburante - nonche' manufatti destinati al ristoro degli utenti, comprese le aree di parcheggio, i manufatti destinati alla manutenzione delle strade; sono ammesse comunque la sistemazione a "verde", nonche' lo svolgimento di attivita' agricole compatibilmente con la sicurezza stradale e secondo le prescrizioni degli articoli 16 e 17 della l. n. 285 del 30.4.1992, nonche' del d.p.r. n. 495/92 e d.p.r. n. 147/93.
 - c) Sono consentiti altri usi urbani o agricoli in edifici esistenti secondo quanto prescritto dalle Norme relative alle zone agricole nelle quali sono inserite.

- 5 - Interventi ammessi:
 - Recupero: R1, R2, R6, R7, R8

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

- Nuova costruzione: non ammessa ad esclusione della installazione degli impianti per la distribuzione di carburanti per i quali vengono ammessi i seguenti interventi NC1; NC2; NC3 e NC4 con intervento edilizio diretto e secondo i seguenti indici e parametri di zona:
 $U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$.
 $H_{\text{max}} = 6,50 \text{ m}$.
 $Q_{\text{max}} = 40\%$
 Distacchi: secondo quanto prescritto dall'art.16 delle NTA PRG

6 - Prescrizioni particolari:

a) All'esterno dei centri abitati le aree comprese all'interno della fascia di rispetto stradale concorrono alla determinazione della capacità insediativa dell'azienda agricola, nei modi e con i limiti fissati all'art. 15 delle presenti Norme.

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

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

d) per quanto riguarda l'installazione di distributori di carburanti di cui all'uso U₂₁ devono essere osservate le seguenti prescrizioni particolari per il rilascio della relativa concessione edilizia:

d1 Superficie minima lotto (per realizzazione di nuovi impianti)= vedi

p.to 5.3 del D.C.R. n° 355 del 08/05/2002;

d.2 Superficie massima lotto (per realizzazione di nuovi impianti) = 5 volte la superficie minima

d.3 Distanze fra impianti (per realizzazione di nuovi impianti) = vedi p.to 5.2 del D.C.R. n° 355 del 08/05/2002

d 4 esistenza delle seguenti opere di U1:

d4.1 strade;

d4.2 rete acquedotto;

d4.3. rete fognante;

d4.4. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

d4.5. rete telefonica;

o valida previsione del Comune di eseguirle nel successivo triennio o impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione

in alternativa all'opera di U1 di cui al precedente punto d4.3. impegno del concessionario di realizzare lo scarico che non recapita in pubblica fognatura in conformità di quanto previsto dalla vigente disciplina sugli scarichi domestici.

d5. rispetto delle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, statica, impiantistica, ambientale e stradale nonché delle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici.

e. per quanto riguarda, invece, il recupero e l'ampliamento degli impianti esistenti, oltre ad osservare le prescrizioni di cui alle precedenti lettere d.4 e d.5, devono essere osservate, a parziale modifica di quanto prescritto al precedente punto 5, i seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$

- $Q = 50 \%$

- Distanze = secondo quanto prescritto dall'art. 16 delle presenti Norme con esclusione delle prescrizioni relative alle distanze D1 e D2

7 - Viabilità storica e panoramica extraurbana

Nelle tavole di Piano 1:5000 vengono individuate, con apposite simbologie, tutte le strade di interesse storico e panoramico presenti nel territorio.

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

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

Art. 50 - ZONA DESTINATA ALLE PISTE CICLABILI

Il P.R.G./V. indica con apposita simbologia sia a livello territoriale che urbano zone destinate e da destinarsi a piste ciclabili, al fine di determinare una fruizione turistico-ricreativa del territorio comunale ed un collegamento funzionale interno alle aree urbane. Tali zone possono essere individuate anche nelle fasce di rispetto stradale, fluviale e sulle arginature.

Devono essere regolamentate per gli accessi e per gli attraversamenti.

Possono essere alberate utilizzando essenze arboree di cui al successivo art. 69. Tali zone, pur essendo inedificabili, concorrono alla determinazione della capacità insediativa sia in zona agricola che nel centro urbano.

Art. 51 - ZONA PER ATTREZZATURE URBANO TERRITORIALI - F

- 1 - La zona per attrezzature urbano territoriali e' destinata ad attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo tecnologico di scala comunale e sovracomunale.
- 2 - La zona F si articola in 2 sottozone:
F1 - funzioni tecnologiche e cimiteriali (depuratore, impianti_vasche accumulo acquedotto, impianti idrovori, cimiteri, ecc.)
F2 - funzioni per fiere e mercati a carattere temporaneo (aree limitrofe vecchia stazione ferroviaria) e per attivita' sanitarie di progetto, cosi' suddivise:
F2/A - soppressa diventa D4/A
F2/B - soppressa diventa D4/B
F2/C - zona per attrezzature di fiere e mercati temporanei
F2/D - zona per attrezzature socio-sanitarie a scala territoriale
- 3 - USI PREVISTI:
F1: U16, U18, U22, U24.
U1 - limitatamente all'alloggio del custode con un massimo di 150 mq di SU.
F2/C - U14, U16, U21, U23, U1 - limitatamente all'alloggio del custode con un massimo di 150 mq sull'intera zona.
F2/D - U3, U14, U16, U20 e comunque quanto previsto dalle norme del piano sanitario regionale.
- 4 - INTERVENTI AMMESSI:
F1 RECUPERO: R1, R2, R6, R7, R8, R9.
NUOVA COSTRUZIONE: NC1, NC2, NC3, NC4, NC5.
F2 RECUPERO: R1, R2, R6, R9.
F2/C RECUPERO: R7, R8 limitatamente agli impianti di distribuzione carburanti.
NUOVA COSTRUZIONE: NC1, NC2, NC3, NC4, NC5.
- 5 - MODALITA' DI INTERVENTO:
F1: intervento edilizio diretto.
F2: piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata.
F2/C: intervento edilizio diretto per impianti di distribuzione carburanti.
- 6 - INDICI E PARAMETRI:
UF per F1 = 1,00 mq/mq
UT per F2 = 0,60 mq/mq
Uf per F2/C = 0,40 mq/mq limitatamente agli impianti di distribuzione carburanti
Q max = 40 % limitatamente agli impianti di distribuzione carburanti
H MAX = 10,50 mt salvo altezze superiori definite dal piano particolareggiato o dovute ad esigenze di corpi tecnologici
PARCHEGGI = secondo quanto prescritto all'art. 24 delle presenti norme
DISTANZE = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti norme
DM = intera superficie indicata in cartografia o stralcio funzionale autorizzato dal consiglio comunale
- 7 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI:
a) le attrezzature realizzate da privati in zona "F" sono soggette alla stipulazione con il comune di una convenzione che stabilisca i criteri di utilizzazione dell'area, la destinazione d'uso degli immobili in funzione della loro utilizzazione collettiva.
b) solo nel caso di intervento pubblico l'amministrazione comunale con delibera del consiglio comunale ha la facolta' di variare le destinazioni specifiche che indicano per quale tipo di attrezzatura ciascuna area vada utilizzata, di scambiare cioe' le ripartizioni degli usi di cui al comma 2 del presente articolo, e di trasferire eventualmente quote della zona "F" alla zona "G" senza necessita' di variante al prg/v.

c) soppresso.

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

UT = 0,07 mq/mq

H MAX = 6,50 mt

con i seguenti usi: U14, U16, U23.

U1 non superiore a 150 mq di SU.

per tale zona individuata cartograficamente 1:2.000 con numero 6 di bondeno si fa riferimento all'art. 6 delle presenti norme.

e) per quanto riguarda l'installazione di distributori di carburanti di cui all'uso U21 devono essere osservate le seguenti prescrizioni particolari per il rilascio della relativa concessione edilizia:

e.1 Superficie minima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = vedi p.to 5.3 D.C.R. n° 355 del 08/05/2002.

e.2 Superficie massima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = 5 volte la superficie minima

e.3 Distanze fra impianti (per realizzazione di nuovi impianti) = vedi p.to 5.2 D.C.R. n° 355 del 08/05/2002

e.4 esistenza delle seguenti opere di U1:

e4.1 strade;

e4.2 rete acquedotto;

e4.3. rete fognante;

e4.4. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

e4.5. rete telefonica;

o valida previsione del Comune di eseguirle nel successivo triennio o impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione

in alternativa all'opera di U1 di cui al precedente punto e4.3. impegno del concessionario di realizzare lo scarico che non recapita in pubblica fognatura in conformità di quanto previsto dalla vigente disciplina sugli scarichi domestici.

e4. rispetto delle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, statica, impiantistica, ambientale e stradale nonché delle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici.

f) in riferimento alla zona F1 "Certosa" di Bondeno ubicata in via Borgatti, ai fini della riduzione del rischio idraulico, gli ampliamenti da eseguirsi in area cimiteriale dovranno essere concordati con gli Enti competenti in materia.

Art. 52 - ZONE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PER LA RESIDENZA - G

- 1 - La zona per attività collettive per la residenza è destinata ai servizi ed alle attrezzature pubbliche complementari alla residenza, e più in generale al sistema insediativo secondo quanto indicato nelle tavole di P.R.G./V. con la relativa simbologia; tali servizi si articolano in:
 - servizi scolastici fino all'obbligo (nido, materna, elementare e media)
 - attrezzature di interesse comune (socio-sanitarie e civili)
 - attrezzature religiose.
- 2 - Per la scuola materna, scuola elementare, scuola media e asilo nido si deve intendere il complesso dei servizi relativi ai vari cicli di istruzione fino all'obbligo, comprensivo di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport; per attrezzature sociali si devono intendere le attrezzature pubbliche a carattere socio sanitario ed assistenziale, quali le unità dei servizi sanitari, dei servizi per gli anziani e per i giovani, delle attività associative, ecc.; per le attrezzature civiche si devono intendere le attrezzature pubbliche destinate alla vita collettiva, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei diritti civili; per attrezzature religiose si devono intendere gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura di uso pubblico complementare ad essi.
- 3 - Previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco può autorizzare una rotazione fra i diversi servizi pubblici purchè siano comunque garantite a livello di quartiere o di centro abitato, le dotazioni minime inderogabili di standards urbanistici di cui all'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
- 4 - Usi previsti:
 - U3, U14, U15, U16, U18, U19, U20.U1, U7 in quantità limitate tali da non alterare ma integrare la caratteristica di servizio pubblico della zona.
- 5 - Interventi ammessi:
 - Recupero: R1, R2, R4, R5, R6, R7, R8.
 - Nuova costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4.
- 6 - Modalità di attuazione:
 - Intervento edilizio diretto.
 - Intervento con piano preventivo nei casi di cui al successivo comma 8.
- 7 - Indici e parametri:
 - Uf = 0,60 mq/mq aumentabile fino a 0,75 mq/mq per gli edifici scolastici nel rispetto delle specifiche leggi vigenti in materia di edilizia scolastica
 - H max = 10,50 mt
 - Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 24 delle presenti Norme
 - Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti Norme.
- 8 - Prescrizioni particolari:
 - a) Per quanto riguarda le attività collettive realizzate e gestite da privati, queste sono soggette alla stipulazione con il Comune di una convenzione che stabilisca i criteri di utilizzazione dell'area e le destinazioni d'uso degli immobili in funzione della loro utilizzazione collettiva.
 - b) Nel caso in cui le attività di cui al presente articolo vengano a cessare, è possibile, su delibera del Consiglio Comunale, intervenire con trasformazioni edilizie e/o d'uso, purchè la destinazione dell'immobile o dell'area diventi quella prevalente nelle aree limitrofe.
 - c) Per le piantumazioni da effettuarsi in tali zone, si faccia riferimento a quanto indicato al successivo art. 69.

Art. 53 - ZONE A VERDE PUBBLICO URBANO - G

- 1 - La zona a verde pubblico è destinata ad attrezzature per il gioco lo sport il tempo libero, alla conservazione ed alla creazione di parchi di quartiere.
- 2 - La zona a verde pubblico si articola in :
 - Verde attrezzato (G/A)
 - Verde sportivo (in cartografia individuato dalla lettera "S") (G/B)
- 3 - Usi previsti:
 - Verde attrezzato: U7 in quantità limitata (80 mq massimo di Su) tali da non alterare ma integrare la caratteristica di servizio pubblico della zona, U14 con esclusione della quota di Su prevista dall'art. 22 relativo ad attività commerciali ed artigianali, U16.
 - Verde sportivo: U15, U16, U19, U22

U4, U7 in quantità limitate (80 mq massimo di Su) tali da non alterare ma integrare la caratteristica di servizio pubblico della zona

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

U14 come verde attrezzato
- 4 - Interventi ammessi:
 - Verde attrezzato:
Recupero: sono ammessi interventi di tipo R1, R2, R6 per edifici eventualmente esistenti
Nuova costruzione: sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi e ritrovi; tali costruzioni possono essere anche eseguite e gestite da privati, con l'obbligo di sistemare a parco (conservando il verde eventualmente esistente) le aree di pertinenza delle costruzioni stesse che dovranno essere di uso pubblico.
Nuova costruzione: NC4
 - Verde sportivo:
Recupero: come verde attrezzato
Nuova costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4.
- 5 - Modalità di attuazione:

Intervento edilizio diretto

Intervento con piano preventivo nei casi del successivo comma 8.
- 6 - Interventi e parametri:
 - Verde attrezzato: $U_f = 0,02 \text{ mq/mq}$
 $H_{\text{max}} = 4,00 \text{ mt}$

Il parametro, di cui al presente comma, è da rapportarsi all'intera area destinata a verde attrezzato.

L'edificabilità sull'area oggetto di concessione non può superare l'indice massimo di Q= 50%

 - Verde sportivo: $U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$
 $H_{\text{max}} = 12,50 \text{ mt}$

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 24 delle presenti Norme

Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti Norme

Sm = Intera superficie indicata in cartografia o stralcio funzionale.
- 7 - Prescrizioni particolari:

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

Per le attrezzature sportive realizzate e gestite da privati in zona "G", queste sono soggette alla stipulazione con il Comune di una convenzione che stabilisca i criteri di utilizzazione dell'area e le destinazioni d'uso degli immobili in funzione della loro utilizzazione. Per le tipologie e specie arboree ed arbustive da impiegarsi nelle zone G si faccia riferimento a quanto indicato al successivo art. 69.

8 - Verde privato

Le aree scoperte pubbliche che a seguito di alienazione assumono la caratteristica di aree private legate ad unità edilizie e/o di pertinenza a fabbricati esistenti restano in ogni caso inedificabili da confermare o destinare a verde e in esse dovrà essere mantenuta la destinazione originale, anche nelle forme di giardino, orto, corte, ecc.

TITOLO V ZONE AGRICOLE

Art. 54 - ZONE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA "E" DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE

- 1 - Le zone agricole sono le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole, zootecniche, forestali, ambientali, e naturalistiche ovvero recuperabili alla produzione agricola, comunque ad attività direttamente connesse alla produzione, 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;
 - disciplina gli interventi urbanistico-edilizi e gli altri interventi sul territorio ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo delle strutture produttive agricole;
 - disciplina gli interventi urbanistico-edilizi e gli altri interventi sul territorio al fine di garantire in forma coordinata la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione dell'ambiente naturale e storico, del territorio e del paesaggio del Bondenese
 - tutela le potenzialità colturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole singole ed associate;
 - promuove il recupero e la piena valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché dei beni naturali, ambientali e culturali del territorio.

- 3 - Le concessioni rilasciate in zona agricola sono in ogni caso assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso, nei limiti indicati dell'ultimo comma, dell'art. 10, della legge 10/77 e secondo quanto previsto dall'art. 40 della l.r. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni con esclusione degli interventi di tipo r6, r7, r8 e nc5 e degli interventi nc1, nc2 e nc3 quando gli stessi non hanno un rilevante impatto urbanistico - edilizio sul territorio.

**Art. 55 - MODALITA', STRUMENTI DI INTERVENTO E ORGANI
CONSULTIVI**

- 1 - Gli interventi nelle zone agricole come definiti all'art. 23 si attuano attraverso i seguenti strumenti:
 - Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata qualora siano previsti nelle specifiche Norme di zona
 - concessione edilizia
 - autorizzazione
 - Piani di Sviluppo Aziendale e Interaziendale (P.S.A.I.) nei casi previsti all'art. 9 delle presenti Norme.
 - Comunicazione di esecuzione di opere interne, ex art. 26 legge n. 47/85.
- 2 - Per valutare la conformità degli interventi nelle zone agricole e la loro coerenza con gli orientamenti complessivi del P.R.G./V. il Sindaco si avvale, prima del rilascio della concessione, del parere della Commissione Edilizia Integrata con l'inclusione di almeno tre rappresentanti delle organizzazioni professionali, agricole, sindacali e cooperative del settore maggiormente rappresentativo a livello regionale, ai sensi del penultimo comma dell'art. 40 della L.R. n. 47/78 e sue modifiche ed integrazioni.
- 3 - Il Dirigente Settore Tecnico nei casi di maggiore rilevanza e quando ciò sia richiesto dalla Commissione Agricola, può avvalersi anche del parere del Consiglio dei Produttori e dei Lavoratori Agricoli, costituito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 18/77.
- 4 - Al fine di coadiuvare il corretto inserimento paesaggistico, pur nel rispetto delle esigenze aziendali agricole, la ricostruzione degli edifici rurali a seguito degli eventi sismici del Maggio 2012, dovrà tener conto delle linee guida regionali "Paesaggi da ricostruire", inserite come parte integrante dell'apparato normativo del PRG con la redazione del Piano di Ricostruzione.

Art. 56 - INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE RISERVATI A SPECIFICI SOGGETTI E INTERVENTI NON RISERVATI

- 1 - Gli interventi residenziali ag1 di nuova costruzione nc4, i cui parametri e indici urbanistico-edilizi vengono indicati al successivo articolo 59, 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 legge regionale 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;
 - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla legge 11 febbraio 1971 n. 11 alla legge 15 settembre 1964 n. 756;
 - cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili;
 - imprese agricole singole o associate;
- 2 - Nel caso di proprietario conduttore e proprietario concedente, gli interventi si intendono finalizzati alle abitazioni dei lavoratori agricoli quando ciò è previsto da regolare contratto di lavoro, ai sensi di legge o comunque ad abitazioni direttamente connesse all'esercizio della azienda agricola.
- 3 - Agli altri soggetti sono consentiti tutti gli interventi di recupero dei fabbricati residenziali esistenti in zona agricola ed inoltre tutti gli interventi di nuova costruzione per usi agricoli, definiti all'art. 23 e secondo i parametri di cui all'art. 59 ad eccezione degli usi di tipo AG1. Per il rilascio della concessione edilizia gratuita, ex art. 9, comma 1°, lett. a), della legge n. 10/77, relativa agli interventi residenziali ag1 di nuova costruzione i beneficiari dovranno, comunque, essere in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

**Art. 57 - UNITA' DI INTERVENTO - STATO DI FATTO -
FRAZIONAMENTI
SUCCESSIVI**

- 1 - In tutte le zone agricole, l'unità di intervento ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi di cui all'art. 59, è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola o associata, anche non contigui compresi nel territorio comunale e classificati come zona agricola di qualunque tipo.
- 2 - Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici dell'azienda con vincolo di rispetto stradale e ferroviario, di rispetto cimiteriale, di rispetto ambientale.
- 3 - Per l'applicazione delle presenti Norme, si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento del rilascio della concessione, da provarsi con idonea documentazione, attestante la disponibilità ed il titolo di godimento del terreno.
- 4 - Nel caso di frazionamenti avvenuti dopo la data di adozione del P.R.G./V., quando viene a formarsi un'azienda dotata di edifici la cui consistenza supera la potenzialità edificatoria della Sf dell'azienda stessa, la eccedenza di superficie costruita continuerà a far parte delle potenzialità edificatorie dell'azienda residua.
- 5 - Nella prescrizione di cui al comma precedente fanno eccezione:
 - i casi di frazionamento di terreni di edifici che avvengano in conseguenza di espropriazione per cause di pubblica utilità; nei quali casi, le norme relative alla superficie minima di intervento non si applicano;
 - i casi di frazionamento conseguenti alle divisioni ereditarie ed ai testamenti.
- 6 - Il rilascio della concessione per nuovi fabbricati d'abitazione e per interventi con aumenti di Su ad uso abitativo che eccedono il 20% è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione, che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori.
- 7 - Nel caso che una concessione edilizia venga rilasciata con riferimento ad appezzamenti di terreno disgiunti pur appartenenti ad un'unica Azienda, è richiesto l'atto unilaterale d'obbligo relativo al vincolo di inedificabilità per i terreni computati ai fini della concessione; qualora i terreni facciano parte di Comuni diversi, ma limitrofi, è inoltre richiesto il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale e la domanda verterà presentata al comune su cui insiste la maggior superficie dell'area di proprietà.

**Art. 58 - EDIFICI ESISTENTI IN TERRITORIO AGRICOLO
(Censimento e classificazione ai sensi dell'art. 40 della L.R.
47/78 e successive modifiche)**

- 1 - Gli edifici isolati o le unità insediative in territorio agricolo (abitazione + fienile e annessi rustici) esistenti alla data del censimento (1991) - preliminare alla stesura del P.R.G./V. - risultano individuati da apposita simbologia negli elaborati di P.R.G./V. in scala 1:10000 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 3 diverse tipologie insediative del patrimonio architettonico rurale:

a) Edifici o complessi insediativi di particolare valore storico-culturale; a ciascuno di questi corrisponde una scheda di lettura ed interpretazione. A tali edifici o complessi insediativi corrisponde categoria di intervento assimilabili a zona A. Sulle tavole di analisi a ciascun edificio o complesso corrisponde una simbologia significativa:

- Casella 1: tipologia insediativa
1 2 3 Casella 2: destinazione d'uso
Casella 3: stato di conservazione
4 5 6 Casella 4: tav. di riferimento
Casella 5: serie fotografica
Casella 6: n° fotogramma

Le categorie di intervento relative sono riportate con apposita simbologia nelle tav. 1:5.000 di zonizzazione di P.R.G./V.

b) Edifici o unità insediative con scarso valore storico culturale i cui interventi previsti saranno opportunamente normati in zona E; tali edifici non sono stati fotografati ma descritti nelle tavole di analisi con simbologia significativa:

- Casella 1: tav. di riferimento
1 2 3 4 Casella 2: tipologie insediative
Casella 3: destinazione d'uso
Casella 4: stato di conservazione

Le categorie di intervento relative sono quelle previste per il recupero: R1, R2, R3, R4, R5, R6, R9 - R7 ed R8.

c) Edifici di recente costruzione senza nessun valore storico-culturale - non fanno parte del censimento.

Le categorie di intervento relative sono tutte quelle consentite dalle norme di zona.

- 3 - E' stato poi svolto un ulteriore censimento del patrimonio monumentale o di specifici elementi di interesse storico-testimoniale del Comune di Bondeno riportato nelle tavole di analisi con apposita simbologia riportante all'interno il n° della scheda. Ciascuno di questi non obbligatoriamente avrà categoria di intervento, in tal caso l'apposita simbologia vincolerà il mantenimento e salvaguardia (es. cippi di confine, edicole votive, chiese non monumentali, recinti cimiteriali, manufatti idraulici, ponti, ecc.).

- 4 - In relazione ai censimenti indicati al punto 2 paragrafi a e b si individua:

Tipologia insediativa

- 1) - a elementi separati
2) - a elementi giustapposti
3) - anomala

Destinazione d'uso

- 1) - agricola
2) - solo residenziale
3) - disuso totale

Stato di conservazione

- 1) - pessimo
- 2) - mediocre
- 3) - buono

- 5 - Per gli edifici agricoli in zona E, indicati al presente articolo paragrafo 2 lettera a), in disuso o non più utilizzati per la conduzione di fondi agricoli possono essere riutilizzati ad uso residenziale, anche da parte di soggetti diversi da quelli indicati al precedente articolo 56 previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare.
- 6 - Sintesi degli usi consentiti e degli interventi ammessi è riportata anche nella tabella sinottica allegata all'art. 72 delle presenti Norme.
- 7 - Gli edifici indicati al 2° comma lett. a) - b) del presente articolo, che alla data di adozione delle presenti norme non risultano più funzionali alla produzione agricola, potranno, previa richiesta motivata, essere dichiarati "non più connessi con l'agricoltura" con provvedimento del consiglio comunale, su conforme parere della commissione edilizia integrata.
In conseguenza di quanto sopra potranno essere stralciati dalle unità poderali di pertinenza e consentire anche a persone, prive dei requisiti previsti per gli interventi in zona agricola, di avanzare istanza di concessione o autorizzazione edilizia.
- 8 - Per tali edifici, in conseguenza di quanto sopra, saranno possibili, oltre agli interventi previsti dal presente articolo, anche i mutamenti d'uso, senza opere, compatibili con le destinazioni di zona.
- 9 - Per gli edifici esistenti, non connessi all'agricoltura, in cui si esercitano attività nocive e moleste, è esclusa la possibilità di ampliamento ed è prescritto l'adeguamento alle norme vigenti in materia di tutela ambientale da attuarsi secondo le disposizioni impartite dalla competente u.s.l.

**Art. 58 bis - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL RECUPERO DEGLI
EDIFICI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE IN ZONA
AGRICOLA COLPITI DAGLI EVENTI SISMICI DEL MAGGIO
2012**

- 1 - L'evento sismico del maggio 2012 ha comportato la totale inagibilità di fabbricati e/o ambiti identificati nel PRG come elementi di interesse storico-culturale soggetti quindi alla normativa di tutela descritta al precedente art. 58 documentata dalla Regione Emilia Romagna attraverso le schede AeDES aventi esito "E".
- 2 - Il Piano di Ricostruzione, redatto ai sensi della L.R. n.16/2012 e s.m.i., individua puntualmente con delle schede e cartografia, gli edifici di interesse storico-culturale per i quali viene revisionato il vincolo stabilito dalla pianificazione.
- 3 - Sono contenuti nelle schede e opportunamente individuati nella cartografia del Piano della Ricostruzione, gli edifici di interesse storico-culturale per i quali è già stata concessa la revisione del vincolo ai sensi dell'art. 12 comma 5 della L.R. 16/2012 e s.m.i..
- 4 - Il Piano della Ricostruzione individua altresì tutti gli edifici per i quali il regime di tutela non trova più applicazione in quanto già demoliti in conformità alla D.C.C. 58/2013.
- 5 - La revisione del vincolo di fabbricati danneggiati dagli eventi sismici e non individuati dal Piano della Ricostruzione, potranno eventualmente essere attuati attraverso il procedimento di variante al Piano della Ricostruzione.
- 6 - gli interventi di cui al comma 7 sono subordinati alla dimostrazione del nesso di causalità con gli eventi sismici del Maggio 2012, documentato mediante:
 - schedatura effettuata dalla struttura Commissariale della Regione Emilia Romagna attraverso le schede AeDES aventi esito "E";
 - perizia asseverata con la quale il progettista documenti il pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma che non consente il recupero dell'edificio se non attraverso la completa demolizione e ricostruzione dello stesso;

Si dovrà oltretutto ottenere parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.
- 7 - Al fine di coadiuvare il corretto inserimento paesaggistico, pur nel rispetto delle esigenze aziendali agricole, la ricostruzione degli insediamenti storici isolati e singoli edifici rurali di particolare interesse architettonico ambientale, dovrà tener conto delle linee guida regionali "Paesaggi da ricostruire", inserite come parte integrante dell'apparato normativo del PRG con la redazione del Piano di Ricostruzione.

Art. 59 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI PER GLI USI AGRICOLI DI CUI ALL'ART. 23

1 - Nelle zone agricole di cui agli art. 54 e 60 saranno consentiti interventi edilizi differenziati per usi descritti all'art. 23 e con eventuali prescrizioni particolari indicate dalle specifiche norme di zona, da realizzarsi secondo gli indici ed i parametri indicati ai successivi commi.

2 - AG1 - Abitazioni agricole

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

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

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

- H max = 8,50 mt

- Distanze dai confini di proprietà = **5,00** ml per gli edifici residenziali di nuovo impianto; per gli ampliamenti in allineamento alle distanze preesistenti con un minimo di ml 3,00.

- Distanze fra i fabbricati e dalle strade = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti Norme.

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

- $U_f = 0,025$ mq/mq (fino ad un massimo di 1000 mq)

- $S_m = 15.000$ mq

- H max = come AG1 salvo necessità tecniche particolari

- Distanza dai confini di proprietà = come AG1

- Distanze fra i fabbricati e dalle strade = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti Norme

4 - AG3 - Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale

- $U_f = 0,025$ mq/mq fino ad un massimo di 500 mq

- $S_m = 30.000$ mq

- Numero capi ammissibile = 40 q.li di peso vivo per ettaro di superficie aziendale pari a 8 U.G.B. (Unità Grosso Bovino = 5/6 q.li) secondo i seguenti coefficienti di conversione dell'Allegato F del regolamento C.E.E. 797/85 - direttive C.E.E. del 28.4.75 n. 75/268

- VACCHE	1,00
- VITELLI	0,25
- TORI E TORELLI	0,70
- OVINI E CAPRINI	0,15
- VERRI	0,40
- SCROFE	0,50
- LATTONI (100 capi)	2,70
- MAGRONI	0,20
- SUINI DA INGRASSO	0,30
- EQUINI	0,75
- POLLI DA CARNE (100 capi)	0,70
- GALLINE OVAIOLE (100 capi)	1,70
- ALTRI VOLATILI (100 capi)	3,00

- H max = come AG1 salvo necessità tecniche particolari

- Distanze dai confini di proprietà = ml 20

- Distanze dai centri abitati = ml 500 (dai borghi agricoli -B3- = ml. 200)

- Distanze da unità insediative rurali ed edifici ad altri usi in territorio agricolo = ml 50

- Distanze dalle strade = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti Norme

- Prescrizioni particolari:

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

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

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

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

5 - AG4 - Allevamenti zootecnici di tipo industriale

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

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

- Uf = 0,25 mq/mq (compresa la Su max per l'abitazione come definita al comma 2 del presente articolo).

- Sm = 20.000 mq salvo aziende con superfici inferiori esistenti alla data di adozione

del P.R.G./V.

- H max = 10 mt ad eccezione di impianti e corpi tecnici

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

7 - AG6 - Serre fisse

- Uf = 0,60 mq/mq

- Sm = 5.000 mq

- H max = 5,00 mt

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

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

- Uf = 0,30 mq/mq (compresa la Su max per l'abitazione pari a 150 mq, con un max di SU totale pari a 450 mq.)

- Sm = 5.000 mq

- H max = come AG1

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

9 - AG8 - Insediamenti per l'agriturismo

- Tali insediamenti si realizzano esclusivamente con gli interventi di recupero e ampliamento di edifici esistenti: R8 una tantum del 30% del volume esistente alla data di adozione del nuovo P.R.G./V.

- Possono realizzare tali interventi sia gli operatori agricoli che extragricoli.

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

10 - AG9 - Infrastrutture

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

11 - AG10 - Lagoni di accumulo dei liquami

- I parametri, i criteri e le tecniche specifiche necessari alla realizzazione dei lagoni di accumulo sono stabiliti dal Regolamento di Igiene, nel rispetto delle distanze comunque prescritte per gli allevamenti di cui al comma 4 (allevamenti aziendali ed interaziendali).
Le quantità e le modalità dello spandimento sono regolate da quanto prescritto dalla L. n. 319/76 e successive modifiche ed integrazioni, in particolare dalla L.R. n. 7/83 e successive modifiche ed integrazioni e dalla Direttiva Tecnica di cui alla Delibera R.E.R. n. 351 del 10/2/87 e della L.R. 9.4.1990 n. 25.

12 - AG11 - Allevamenti Ittici Ricreativi Sportivi

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

13 - AG12 - Altre opere di trasformazione del suolo agricolo

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

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

14 - PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI USI AG/4, AG/5, AG/7

per quanto concerne le destinazioni d'uso AG/4, AG/5, AG/7, di nuova costruzione, attuabili attraverso piani di sviluppo aziendale o interaziendale, possono essere localizzate all'interno delle sottozone E1 ed E2, con zonizzazioni di tipo produttivo, attraverso variante al prg di localizzazione (ex art. 14 e 15 l.r. 47/78) corredata di studio idrogeologico e di relazione di via specificatamente mirati ed approfonditi. tali varianti definiranno, oltre all'ubicazione, i parametri e le norme specifiche i cui contenuti saranno assimilabili a quelli per la zona produttiva di nuova espansione D2. per gli usi AG/4, AG/5, AG/7, esistenti alla data di adozione del PRG/V sono ammessi solo gli interventi: R1, R2, R6, R7, nel rispetto delle norme igieniche vigenti in materia, fino ad approvazione di piano di risanamento delle acque o specifico piano di insediamenti suinicoli "

Art. 60 - 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 due diversi ordini di classificazione delle zone agricole.
- 3 - La prima classificazione riguarda l'individuazione di ambiti territoriali omogenei classificati rispetto ai problemi di svolgimento delle attività agricole e di salvaguardia degli ambiti naturalistici e prevede la suddivisione del territorio nelle seguenti sottozone:

a) Zona E1 - zona produttiva agricola normale

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

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

b) Zona E2 - zona produttiva agricola a vincolo parziale

Si tratta delle zone che insieme alle caratteristiche produttive agricole, presentano particolari aspetti di delicatezza, quali: depressioni, falde superficiali, condizioni di particolare permeabilità, difficoltoso drenaggio a causa di scarsa officiosità delle reti scolanti o consorziali, o terreni che in presenza di eventi meteorici eccezionali possono presentare fenomeni di ristagno temporaneo. Per queste ragioni gli interventi in tali zone saranno soggetti ad alcune limitazioni rispetto alle zone E1.

c) Zona E3 - zona agricola a vincolo assoluto

Si tratta di quelle zone agricole che presentano condizioni particolarmente delicate sia dal punto di vista ambientale che morfologico. Si tratta delle aree di bordo di diversi corsi d'acqua (Po, Burana, Panaro) che interessano il territorio comunale di Bondeno a scarsa vocazione agricola nonché i paleovali fluviali ed i dossi di pianura.

d) Zona E4 - zona agricola di rispetto agli abitati

Si tratta di zone con le stesse caratteristiche delle precedenti per quanto attiene i caratteri produttivi-agricoli, ma che per effetto della loro prossimità ai centri abitati sono soggette a particolari condizionamenti per quanto riguarda i possibili interventi.

e) Zona E* - zona produttiva agricola normale a vocazione sportivo-ricreativa

Trattasi di zona agricola con caratteristiche morfologiche simili alla Zona "E1", nella quale viene consentito, oltre alla funzione agricola, lo svolgimento di attività attinenti il tempo libero e lo sport.

- 4 - La seconda classificazione riguarda alcune particolari porzioni di territorio sottoposte ad apposite prescrizioni di salvaguardia in relazione a fattori specifici e precisamente:
 - 1 - Vincolo di rispetto stradale di cui all'art.49
 - 2 - Vincolo di rispetto ferroviario di cui all'art. 65
 - 3 - Vincolo di rispetto cimiteriale di cui all'art. 66
 - 4 - Vincolo di rispetto fluviale di cui all' art. 68 delle presenti Norme.
- 5 - Con apposita simbologia sulle tavole di zonizzazione 1:5.000 sono individuate aree agricole di concentrazione di materiale archeologico. Gli interventi consentiti sugli edifici compresi in tali aree sono regolati da quanto prescritto all'art. 58 delle presenti norme.

"in tali zone l'amministrazione potrà individuare, previa consultazione con la soprintendenza archeologica, piani e progetti pubblici per la realizzazione di attrezzature culturali o di servizio alle attività di ricerca, studio e osservazione delle presenze archeologiche, naturali ed architettoniche, nonché di posti di ristoro, percorsi e spazi di sosta. e' inoltre ammessa la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo nonché di impianti tecnici di modesta entità'.

fino all'entrata in vigore dei suddetti piani o progetti pubblici sono ammessi solamente :

a- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando che ogni scavo ed aratura dei terreni, per profondità superiore a 50 cm, necessita di autorizzazione delle soprintendenze competenti;

b - la realizzazione di edifici agricoli ad uso: AG1, AG2, AG3, AG6, AG8 con i relativi indici previsti all'art. 59, fermo restando che prima di qualsiasi intervento e' fatto obbligo

di accertare in collaborazione con la competente soprintendenza archeologica l'eventuale
esistenza di materiali archeologici e la compatibilita' dei progetti con gli obiettivi di tutela.
in tali zone l'amministrazione provvedera' a regolamentare gli accessi ai mezzi
motorizzati secondo le direttive del comma 10 dell' art. 21 del P.T.P.R approvato dalla
rer.

Art. 61 - ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA NORMALE - E1

1 - La zona agricola normale è una zona destinata a conservare e sviluppare le sue potenzialità produttive.

2 - Usi consentiti ed interventi ammessi:

Usi consentiti: AG1, AG2, AG3, AG4, AG5, AG6, AG7, AG8, AG9, AG10, AG11, **U21**;

Interventi ammessi: R1, R2, R6, R7, R8, R9, NC1, NC2, NC3, NC4, NC5

3 - Prescrizioni particolari:

a) L'intervento tipo NC5 ad uso AG12 è ammissibile solo attraverso richiesta di parere preventivo su progetto preliminare e di Piano di Sviluppo Aziendale da sottoporre alla Commissione edilizia Integrata ed agli organi competenti.

b) per quanto riguarda l'installazione di distributori di carburanti di cui all'uso U21 devono essere osservate le seguenti prescrizioni particolari per il rilascio della relativa concessione edilizia:

b1 Superficie minima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = vedi p.to 5.3 D.C.R. n° 355 del 08/05/2002

b2 Superficie massima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = 5 volte la superficie minima

b3 $U_f = 0,40$ mq/mq

b4 $Q_{max} = 40\%$

b5 $H_{max} = 6,50$ ml

b6 Distanze fra impianti (per realizzazione di nuovo impianto): vedi p.to 5.2 D.C.R. n° 355 del 08/05/2002

b7 esistenza delle seguenti opere di U1:

b7.1 strade;

b7.2 rete acquedotto;

b7.3. rete fognante;

b7.4. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

b7.5. rete telefonica;

o valida previsione del Comune di eseguirle nel successivo triennio o impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione.

in alternativa all'opera di U1 di cui al precedente punto b7.3. impegno del concessionario di realizzare lo scarico che non recapita in pubblica fognatura in conformità di quanto previsto dalla vigente disciplina sugli scarichi domestici.

b8. rispetto delle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, statica, impiantistica, ambientale e stradale nonché delle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici.

Art. 62 - ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA A VINCOLO PARZIALE - E2

- 1 - La zona produttiva agricola a vincolo parziale a causa delle caratteristiche geomorfologiche si presenta con elementi di maggior problematicità rispetto alla precedente è quindi prescritto un maggior grado di limitatezza di interventi rispetto alla E1.
- 2 - Usi consentiti ed interventi ammessi
Usi consentiti: AG1, AG2, AG3, AG5, AG7, AG8, AG9;
Interventi ammessi: R1, R2, R6, R7, R8, R9, NC1, NC2, NC3, NC4, NC5.
- 3 - Prescrizioni particolari
 - a) L'intervento di tipo NC4 ad uso AG1 è consentito solo previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare o di piano di sviluppo aziendale da sottoporre alla Commissione Edilizia integrata ed agli organi competenti;
 - b) L'intervento di tipo NC5 ad uso AG12 è ammissibile solo alle condizioni prescritte per la zona E1.
 - c) Gli usi AG10 ed AG11 sono consentiti previa presentazione di indagine geomorfologica tesa a dimostrare la compatibilità dell'insediamento con le caratteristiche del terreno.

Art. 63 - ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA A VINCOLO ASSOLUTO - E3

1 - La zona di cui al presente articolo è una zona agricola di tutela di caratteri ambientali e si articola in:

2 - E3 tipo A: è zona agricola prevalentemente appoderata, antropizzata, con edifici agricoli destinati ad usi abitativi e produttivi collocati in zone delicate sia dal punto di vista morfologico e ambientale.

2.1 Usi ammessi e interventi consentiti:

Gli usi ammessi sono: AG1, AG2, AG5, AG7, AG8.

Interventi ammessi: R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R9, NC1, NC2.

NC3 previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare.

2.2 Prescrizioni particolari:

La nuova edificazione NC4 è ammessa nell'ambito delle corti agricole esistenti e non assimilate, con apposita simbologia, a zona A.

b) L'uso AG11 è consentito alle condizioni di cui all'art. 62 punto 3c) delle presenti norme.

3 - E3 tipo B: è una zona agricola scarsamente appoderata ricompresa nell'ambito destinato al costituendo "Parco del Panaro" ad elevato pregio ambientale e naturalistico. Fino da ora e fino alla specifica normativa di parco in tale zona sono consentiti:

3.1 Usi ammessi e interventi consentiti:

Negli edifici esistenti gli usi ammessi sono:

AG2, U7, U19

AG8 senza incremento di volumetria e superficie utile.

Interventi ammessi: R1, R2, R3, R4, R5.

3.2 Prescrizioni particolari:

a) Nelle zone E3 di tipo B oltre a quanto previsto al comma 3.1 sono sempre consentiti interventi pubblici o privati relativamente a:

- parchi le cui attrezzature siano in precario con esclusione di opere comportanti impermeabilizzazione dei suoli;

- percorsi e spazi di sosta pedonali (punti di osservazione) e per mezzi di trasporto non motorizzati.

b) sono sempre consentiti i seguenti interventi:

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

- la realizzazione di infrastrutture e impianti tecnici di difesa del suolo, nonché le attività di manutenzione delle stesse;

- esercizio dell'ordinaria utilizzazione agricola;

- esercizio dell'attività ittica non intensiva;

- raccolta e asportazione delle specie floristiche spontanee;

- le attività escursionistiche;

- la sorveglianza ed interventi di spegnimento degli incendi.

c) Nelle zone E3 di tipo B è consentita nuova edificazione NC4 da destinarsi ad usi: U25, U26, previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare.

d) L'uso AG11 è consentito alle condizioni di cui all'art. 62 punto 3c) delle presenti norme.

e) **nelle zone E3 di tipo B è, altresì, consentita la edificazione NC4, da destinarsi agli usi AG1, anche fuori dalle corti agricole, per i fondi agricoli, come costituiti alla data del 26/06/2003, sprovvisti di abitazione o fabbricati di servizio, purché prospicienti strade urbanizzate o con accessi posti all'interno dei perimetri dei centri abitati come definiti dal nuovo Codice della strada**

f) **nelle zone E3 di tipo B è, altresì, consentita la edificazione NC1 quale trasferimento della superficie utile al fine della ricomposizione della corte ove previsto e puntualmente specificato nelle schede facenti parte del Piano della**

Ricostruzione approvato con D.C.C. n. 50 del 30/04/2015 (Schede revisione regime di tutela – Revisioni effettuate con il Piano della Ricostruzione).

Art. 64 - ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AGLI ABITATI - E4/1, E4/2, E4/3

- 1 - le zone agricole di salvaguardia all'abitato sono zone produttive con funzioni di connessione ambientale tra territorio e ambiente urbano.
- 2 - le zone agricole di salvaguardia all'abitato comprendono quelle aree adiacenti al centro abitato nelle quali e' necessario limitare l'entita' degli interventi e controllarne la natura al fine di evitare fenomeni di incompatibilita'.
- 3 - USI CONSENTITI E INTERVENTI AMMESSI
usi consentiti : AG1 , AG2 , AG6, U21.
interventi ammessi : R1, R2, R5, R6, R9, NC1, NC2, NC3.
Interventi ammessi: R7, R8, NC4 limitatamente agli impianti di distribuzione carburanti.
- 4 - eventuali interventi di nuova costruzione NC4 sono ammessi a condizione che l' azienda esista al momento di adozione del PRG/V;
L'intervento Dovra' Avvenire Preferibilmente In Contiguita' Con Insediamenti Esistenti , In Ogni Caso Tali Interventi Sono Ammessi Solo Per Usi Del Tipo AG1, AG2."

Prescrizioni particolari:

a) per quanto riguarda l'installazione di distributori di carburanti di cui all'uso U21 devono essere osservate le seguenti prescrizioni particolari per il rilascio della relativa concessione edilizia:

- a1 Superficie minima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = vedi p.to 5.3 D.C.R. n° 355 del 08/05/2002
- a2 Superficie massima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = 5 volte la superficie minima
- a3 $U_f = 0,40$ mq/mq
- a4 $Q_{max} = 40$ %
- a5 $H_{max} = 6,50$ ml
- a6 Distanze fra impianti (per realizzazione di nuovo impianto): vedi p.to 5.2 D.C.R. n° 355 del 08/05/2002
- a7 esistenza delle seguenti opere di U1:
 - a7.1 strade;
 - a7.2 rete acquedotto;
 - a7.3. rete fognante;
 - a7.4. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - a7.5. rete telefonica;

o valida previsione del Comune di eseguirle nel successivo triennio o impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione

in alternativa all'opera di U1 di cui al precedente punto a7.3. impegno del concessionario di realizzare lo scarico che non recapita in pubblica fognatura in conformità di quanto previsto dalla vigente disciplina sugli scarichi domestici.

a8. rispetto delle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, statica, impiantistica, ambientale e stradale nonché delle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici.

- 1 - le zone agricole di salvaguardia all'abitato sono zone produttive con funzioni di connessione ambientale tra territorio e ambiente urbano.
- 2 - le zone agricole di salvaguardia all'abitato comprendono quelle aree adiacenti al centro abitato nelle quali e' necessario limitare l'entita' degli interventi e controllarne la natura al fine di evitare fenomeni di incompatibilita'.

3 - USI CONSENTITI E INTERVENTI AMMESSI

usi consentiti : AG1 , AG2 , AG6.

interventi ammessi : R1, R2, R5, R6, R9, NC1, NC2, NC3.

4 - eventuali interventi di nuova costruzione NC4 sono ammessi a condizione che l' azienda esista al momento di adozione del PRG/V;

L'intervento Dovra' Avvenire Preferibilmente In Contiguita' Con Insediamenti Esistenti , In Ogni Caso Tali Interventi Sono Ammessi Solo Per Usi Del Tipo AG1, AG2."

Art. 64_bis - ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA NORMALE A VOCAZIONE SPORTIVO-RICREATIVA - E*

- 1 - La zona agricola normale a vocazione sportivo-ricreativa, è una zona destinata prevalentemente alla conservazione delle attività produttive agricole. Può altresì essere consentito lo svolgimento di attività attinenti il tempo libero e lo sport.
- 2 - Usi consentiti ed interventi ammessi:
Usi consentiti: AG1, AG2, AG3, AG4, AG5, AG6, AG7, AG8, AG9, AG10, AG11, U16, **U21**;
Interventi ammessi: R1, R2, R6, R7, R8, R9, NC1, NC2, NC3, NC4, NC5
- 3 - Prescrizioni particolari:
 - a) Per gli usi di tipo U16:
Modalità di attuazione:
 - Intervento Edilizio Diretto per interventi di tipo R1, R2
 - Richiesta di parere preventivo su progetto preliminare R6, R7, R8, R9, NC1, NC2, NC3, NC4, NC5
Indici e parametri:
 - $U_f = 0,025$ mq/mq
 - $S_m = 15.000$ mq
 - $H_{max} = 8,50$ m
 - Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 16 delle presenti Norme

Attività sportivo-ricreative di nuovo insediamento:

1. Le strutture per la gestione e conduzione dell'attività dovranno essere realizzate proritariamente con recupero dei fabbricati esistenti non più strettamente funzionali alla conduzione agricola. La realizzazione di nuove strutture potrà avvenire previa dimostrata impossibilità di riutilizzo dei fabbricati esistenti;
 2. Strutture di nuova realizzazione dovranno essere comunque compatibili con la conduzione dell'attività agricola.
 3. Al cessare dell'attività sportivo-ricreativa le nuove strutture, qualora non congrue con quanto al punto 2, dovranno essere demolite e ripristinato lo stato dei luoghi. Il ripristino dovrà essere garantito da idonea polizza fideiussoria preordinata al rilascio del Permesso di Costruire.
- b) per quanto riguarda l'installazione di distributori di carburanti di cui all'uso U21 devono essere osservate le seguenti prescrizioni particolari per il rilascio della relativa concessione edilizia:
- b1 Superficie minima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = vedi p.to 5.3 D.C.R. n° 355 del 08/05/2002
 - b2 Superficie massima lotto (per la realizzazione di nuovo impianto) = 5 volte la superficie minima
 - b3 $U_f = 0,40$ mq/mq
 - b4 $Q_{max} = 40$ %
 - b5 $H_{max} = 6,50$ ml
 - b6 Distanze fra impianti (per realizzazione di nuovo impianto): vedi p.to 5.2 D.C.R. n° 355 del 08/05/2002
 - b7 esistenza delle seguenti opere di U1:
 - b7.1 strade;
 - b7.2 rete acquedotto;
 - b7.3. rete fognante;
 - b7.4. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - b7.5. rete telefonica;
- o valida previsione del Comune di eseguirle nel successivo triennio o impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione.

in alternativa all'opera di U1 di cui al precedente punto b7.3. impegno del concessionario di realizzare lo scarico che non recapita in pubblica fognatura in conformità di quanto previsto dalla vigente disciplina sugli scarichi domestici.

b8 rispetto delle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, statica, impiantistica, ambientale e stradale nonché delle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici.

L'intervento tipo NC5 ad uso AG12 è ammissibile solo attraverso richiesta di parere preventivo su progetto preliminare e di Piano di Sviluppo Aziendale da sottoporre alla Commissione edilizia Integrata ed agli organi competenti.

c) L'intervento tipo NC5 ad uso AG12 è ammissibile solo attraverso richiesta di parere preventivo su progetto preliminare e di Piano di Sviluppo Aziendale da sottoporre alla Commissione edilizia Integrata ed agli organi competenti.

Art. 65 - ZONA FERROVIARIA E FASCIA DI RISPETTO

- 1 - La Zona Ferroviaria è destinata alla realizzazione di nuove infrastrutture quali stazioni e 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., della nuova stazione e relativi servizi, 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 - Usi consentiti ed interventi ammessi:
 - a) Nelle fasce di rispetto fuori dai centri abitati oltre a tutti gli impianti tecnici necessari al funzionamento della viabilità ferroviaria sono consentiti gli usi urbani o agricoli ammissibili negli edifici esistenti della zona agricola limitrofa.

b) Lungo i tracciati delle linee ferroviarie e' vietato, in conformita' di quanto previsto dall'art. 49, del d.p.r. n. 753 del 11.7.80, costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri 30 dal limite della zona di occupazione della piu' vicina rotaia. nelle fasce di rispetto, eccedenti il limite di cui al precedente capoverso sono consentiti solamente interventi di recupero tipo r1 - r2, r5, r9 e nc3, con ampliamenti non superiori al 20% della su esistente alla data di adozione del p.r.g., come "una tantum", da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte ferroviario.

c) La vecchia sede ferroviaria della linea Ferrara-Suzzara, in sopraelevato, una volta spostata la linea sulla base del relativo progetto esecutivo, sarà mantenuta attrezzata a pista ciclabile. Sono consentiti limitati varchi per passaggi di altri tipo di viabilità e per la sistemazione della viabilità delle aree edificate preesistenti.

Art. 66 - FASCIA A VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE

- 1 - La fascia a vincolo di rispetto cimiteriale è una fascia di totale inedificabilità e può solo essere destinata all'ampliamento delle attrezzature cimiteriali esistenti, individuate in cartografia.
Tale fascia è individuata secondo quanto disposto dall'art. 338 del R.D. 27.07.34 n 1265.
- 2 - Usi consentiti e interventi ammessi:
Gli usi consentiti sul territorio e negli edifici eventualmente esistenti in tale fascia alla data di adozione del P.R.G./V sono quelli propri delle zone agricole su cui tale fascia insiste.
Gli interventi ammessi sono: R1, R2, R5, R6.

Art. 67 - ZONA AGRICOLA A VINCOLO DI RISPETTO TECNOLOGICO

1 - Le fasce di rispetto in territorio agricolo delle aree su cui insistono impianti tecnologici, di cui all'art. 51 sottozona F1, non sono riportate in cartografia ma sono definite quali vincoli di inedificabilità secondo i rispettivi parametri igienico-sanitari e secondo le indicazioni degli specifici Enti di Gestione e variabili in relazione alla portata o ad altre specifiche norme previste dalle Convenzioni con l'Amministrazione Comunale.

2 - Usi consentiti e interventi ammessi:

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

In tali aree sono ammessi interventi di forestazione e piantumazione in conformità a quanto previsto all'art. 69 delle presenti norme, al fine di mitigare l'impatto paesaggistico degli stessi impianti tecnologici.

Art. 68 - INVASI ED ALVEI DI FIUMI E CORSI D'ACQUA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

- 1 - Le aree degli invasi e degli alvei di fiumi e corsi d'acqua comprendono le aree destinate al deflusso delle acque, le aree golenali e gli argini che le delimitano fino all'unghia esterna.
Dette aree comprendono:
 - a) il fiume Po
 - b) il fiume Panaro, i canali Burana, diversivo Burana, il cavo Napoleonico e il canale delle Pilastresi, ed il cavamento Palata.

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

- 3 - Interventi ammessi:
Sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione e sistemazione dei fiumi, dei corsi d'acqua e degli impianti di cui al comma 1 ai fini degli usi consentiti, purchè non compromettano e riducano l'efficienza idraulica degli stessi.
Eventuali nuovi interventi dovranno sottostare alle prescrizioni del successivo punto 4.

- 4 - Prescrizioni particolari:
In tali aree sono vietati gli interventi di escavo ed asportazione di materiali litoidi di qualunque tipo, salvo quanto previsto dal comma 2, art. 20 P.T.P.R. (adottata con delibera del Consiglio regionale n. 2620/89 e n. 2897/89) (di cui all'art. 1/bis L.R. 8.8.85 n. 431 e successive modifiche ed integrazioni).
Tali aree sono comunque sottratte all'uso agricolo di qualsiasi tipo, compresi i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
Sono altresì ammessi interventi di rimboschimento ai soli fini della costituzione di "corridoi ecologici" e per l'arricchimento paesaggistico-ambientale.
Tutti gli interventi di qualsiasi tipo sono comunque soggetti al nulla osta o autorizzazione del Magistrato per il Po, dei Servizi Provinciali Difesa del suolo, Risorse Idriche e Risorse Forestali, e del Consorzio di Bonifica competente, nonchè del parere della Commissione Edilizia Integrata, ciascuno se e per quanto di sua competenza.

- 5 - Fasce di rispetto di invasi ed alvei di fiumi e corsi d'acqua
Secondo i disposti dell'art. 33 L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 19 del P.T.P.R. (adottata con delibera del Consiglio Regionale n. 2620/89 e n. 2897/89) le fasce di rispetto sono:
 - fiume Po: ml. 300 dal piede esterno dell'argine
 - fiume Panaro, canale di Burana, diversivo Burana, cavo Napoleonico, canale delle Pilastresi, cavamento Palata: ml. 150 dal piede esterno dell'argine o sponda per i canali incassati nel suoloPer tutti i canali irrigui o scolanti individuati come tali nella Carta Tecnica Regionale scala 1:5000, la fascia di rispetto misura ml. 10 dal limite di piena ordinaria.
 - In tali fasce di rispetto sono vietate tutte le nuove edificazioni.
Eventuali edifici esistenti, alla data di adozione del P.R.G./V, all'interno di tali fasce, possono essere solamente assoggettati ad interventi di tipo R1, R2, R3, R4, R5, R6.
 - L'intervento di tipo R7 è ammesso solamente nel caso di aumento della S.U. per adeguamento igienico-sanitario; tale ampliamento può avvenire esclusivamente sul fronte opposto al corso d'acqua. Sono altresì ammessi ampliamenti volumetrici per adeguare le altezze interne alle prescrizioni igienico-sanitarie.

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

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

- "in tale zona sono ammesse infrastrutture, attrezzature ed impianti qualora siano previsti in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali di ordine superiore. fatta eccezione per strade, impianti idrici e per telecomunicazioni, impianti per lo smaltimento dei reflui, sistemi tecnologici per trasporto di energia che abbiano rilevanza locale. deve essere comunque evidenziato che tali infrastrutture corrono parallelamente ai corsi d'acqua.

- in tali zone sono consentiti sui manufatti esistenti i seguenti interventi :

R1 , R2 , R3 , R4 , R5 , R6 , R9 , NC1, è ammesso l'intervento NC4 per gli usi previsti .

- in particolare la fascia di 10 ml dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria e' immodificabile e gli interventi consentiti su edifici esistenti alla data di adozione del prg/v sono quelli di tipo: R1 , R2 , R3 , R4 , R5 , R6 , R9 .

- in tali zone di tutela dei caratteri ambientali dei bacini e corsi d' acqua, con esclusione della fascia di 10 ml di cui al punto precedente, e consentito :

a) ordinaria utilizzazione agricola del suolo

b) attivita' di allevamento esistente e quella di nuovo impianto purché quest'ultima, di tipo non intensiva;

c) realizzazione di strade poderali ed interpoderali non piu' larghe di 4 ml;

d) realizzazione di edifici agricoli ad uso:

AG1 , AG2, AG3 , AG6 , AG8

tutto cio' purché richiesto da soggetti di cui all' art. 56 delle nta:

- in tali zone l'amministrazione provvedera' a regolamentare gli accessi ai mezzi motorizzati secondo le direttive del comma 15 dell'art. 17 del p.t.p.r approvato dalla R.E.R.

Art. 68 bis - ZONA DI SALVAGUARDIA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE DESTINATE AL CONSUMO UMANO

La zona di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee è destinata al mantenimento e miglioramento delle caratteristiche qualitative per la tutela dello stato delle risorse idriche destinate al consumo umano.

Essa riveste carattere di pubblico interesse ed è suddivisa in:

- 1 Zona di tutela assoluta
- 2 Zona di rispetto
- 3 Zona di protezione

Zona di tutela assoluta: E' costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno **10 (dieci) metri di raggio** dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Zona di rispetto: E' costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, così come definito dall'art 94, 4° comma, del Dlgs 152/2006 ed in assenza di specifiche delimitazioni individuate da parte degli organi competenti ha un'estensione di **200 (duecento) metri di raggio** rispetto al punto di captazione o di derivazione E' sottoposta a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata

In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui al precedente comma, preesistenti, ove possibile, saranno adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Zona di protezione Sono le aree delimitate secondo le indicazioni delle regioni o delle province autonome per assicurare la protezione del patrimonio idrico.

In esse si possono adottare misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agro-forestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore

Ai fini della protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, le regioni e le province autonome individuano e disciplinano, all'interno delle zone di protezione, le seguenti aree:

- a) aree di ricarica della falda;
- b) emergenze naturali ed artificiali della falda;
- c) zone di riserva

Art. 69 - SPECIE ARBOREE CONSIGLIATE PER LE PIANTUMAZIONI URBANE ED EXTRAURBANE ED INDICAZIONI PER LE PIANTUMAZIONI STRADALI

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

2 - Zone agricole E3 tipo B

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

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

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

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

3 - Zone agricole E3 tipo A

Le scelte vegetazionali per i nuovi impianti possono essere fatte seguendo le indicazioni delle tabelle "A" e "B" del presente articolo.

4 - Altre Zone agricole e zone urbane

Dal punto di vista vegetazionale sono da favorirsi tutti gli interventi volti alla valorizzazione ambientale ed alla ricostruzione dei paesaggi originari.

Per le zone urbane le presenti indicazioni hanno l'obiettivo di individuare le specie più adatte alla: ricostruzione paesaggistica, all'arredo delle aree verdi pubbliche a carattere ricreativo e sportivo e alla sistemazione di parchi e giardini privati.

Si identificano le seguenti zone omogenee:

- PARCHI E GIARDINI PRIVATI

In queste zone la funzione paesaggistica e ambientale si unisce a quella ricreativa ed estetica.

Nei giardini pubblici esistenti sono sempre presenti specie esotiche.

Per le nuove realizzazioni si consiglia di adottare specie comprese negli elenchi "A" e "B" nella misura dell'80% del totale delle piante messe a dimora. Il rimanente 20% è a libera scelta compatibilmente con le diverse esigenze ambientali, salvo le siepi perimetrali per le quali è prescritto l'esclusivo uso di specie dell'elenco "A".

- ZONE RESIDENZIALI E IMPIANTI SPORTIVI

Come sopra.

- ALBERATURE DELLE PIAZZE E STRADE URBANE

Le scelte vegetazionali devono rivolgersi a quelle specie le cui dimensioni definitive siano compatibili con gli spazi urbani a disposizione. Per i nuovi impianti le scelte obbediscono prevalentemente a motivi spaziali e strutturali dell'habitus della pianta. Nei casi particolari di elevato inquinamento atmosferico la scelta verterà su specie resistenti (vedi tabella "D" presente articolo). Si consiglia comunque di orientarsi verso l'impiego di specie autoctone di cui molte possono presentare le caratteristiche sopra descritte.

- STRADE EXTRAURBANE E SVINCOLI

Dato il forte impatto paesaggistico di queste strutture verdi si consiglia l'impiego esclusivo di specie autoctone.

- AREE INDUSTRIALI

Anche in questo caso le esigenze paesaggistiche dovranno essere salvaguardate pur consentendo un margine di scelta del 20% su specie non appartenenti agli elenchi allegati, con esclusione di alcune specie infestanti o alteratrici dell'aspetto prevalente del paesaggio vegetazionale (tabella "C").

- PARCHEGGI

Le scelte vegetazionali devono rivolgersi a quelle specie le cui dimensioni definitive siano compatibili con gli spazi a disposizione.

Per i nuovi impianti le scelte obbediscono prevalentemente a motivi spaziali e strutturali dell'habitus della pianta nonché alle caratteristiche biologiche.

Si eviteranno specie che producano sostanze imbrattanti le auto in sosta, per esempio la "melata" dei tigli o i frutti del *Morus alba*.

Nei casi particolari di elevato inquinamento atmosferico la scelta verterà su specie resistenti (tabella "D").

Si consiglia comunque di orientarsi verso l'impiego di specie autoctone di cui molte possono presentare le caratteristiche sopra descritte.

- VERDE NELLE AREE SCOLASTICHE

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

Si impiegano quindi piante appartenenti esclusivamente alle tabelle "A" e "B".

- VERDE URBANO PRIVATO

In queste zone la funzione ricreativa ed estetica è spesso prevalente su quella paesaggistica e ambientale.

Per le nuove realizzazioni si consiglia di adottare specie comprese nelle tabelle "A" e "B" nella misura dell'80% del totale delle piante messe a dimora. Il rimanente 20% è a libera scelta compatibilmente con le diverse esigenze ambientali, escluse le siepi perimetrali (tabella "A").

- VERDE NELLE CORTI DELLE CASE COLONICHE

Le sistemazioni a verde tipiche delle corti coloniche devono essere il più possibile rispettate nel loro caratteristico disegno.

In questi casi le specie adottate possono essere anche non autoctone purchè rientrino in una tradizione agricola produttiva tipica.

5 - Disposizioni per le alberature stradali

a) - Allineamento delle case direttamente sul marciapiede:

Minima distanza tra asse alberature e allineamento case m. 6

Minima distanza tra asse alberature e ciglio marciapiede m. 1,5

Larghezza minima strade per consentire alberature m. 7,5

- Allineamento case arretrate da marciapiede:

Variabile da m. 5 a m. 8 in funzione della specie adottata e tipo di illuminazione da adottare.

- Doppia alberatura in filare sul marciapiede:

Larghezza stradale minima m.24 e direzione percorso stradale nord-sud.

Se la direzione è est-ovest, oppure se la larghezza minima è inferiore ai m. 24, è preferibile piantare un solo filare dal lato più soleggiato e sull'altro alberi in gruppi ad intervalli tra gli edifici.

b) - Alberature stradali extraurbane:

La distanza sul filare deve essere sufficiente allo sviluppo delle piante scelte; la distanza dal ciglio per le strade di rapido scorrimento deve essere di almeno 2 metri per gli alberi i cui tronchi possono raggiungere diametri di 20 cm e di 5 metri per quelli che superano i 20 cm di diametro di tronco.

Tali distanze possono essere ridotte nel caso la strada sia provvista di garde-rails.

c) - Viali e filari nelle campagne:

Orientare i filari est-ovest per ridurre l'ombreggiamento sulle superfici coltivate.

- Aprire ad anni alterni o a distanze diverse un fosso in prossimità degli alberi in modo da stimolare uno sviluppo radicale profondo, sotto quindi il normale strato di terreno esplorato dalle radici delle culture.

- Per ridotti spazi utilizzare piante che possono essere potate.

- In viali, per strade confinanti in entrambi i lati con terre a colture, disporre le piante affiancate; utilizzare invece un impianto sfalsato nel caso di carreggiate adiacenti ad argini o altre zone non coltivate.

- Per filari in carreggiate di larghezza inferiore ai 3 metri occorre una distanza fra pianta e pianta non inferiore ai 9 metri, mentre per carreggiate larghe più di 4 metri la distanza d'impianto può essere ridotta a 6 metri.

6 - Distanze minime d'impianto consigliate

a) Specie a chioma espansa

- Per alberi di Prima Grandezza, quelli cioè che, raggiungono e superano i 30 metri in altezza: M. 15

- Per alberi di Seconda Grandezza, quelli cioè che si innalzano da 20 a 30 metri: M. 15

- Per alberi di Terza Grandezza, quelli cioè che non riescono a superare i 20 metri: M. 8

- Per Piccoli Alberi, quelli cioè che arrivano al massimo a 8 metri di altezza: M. 4

b) Specie a chioma piramidale

- Per quegli alberi cioè che hanno un profilo della chioma largo alla base e appuntito alla sommità: M. 5

c) Alberi colonnari

Per quegli alberi cioè che hanno rami laterali della stessa lunghezza e che quindi conferiscono alla pianta una forma snella e assurgente: M. 3

7 - Le piante

Per la messa punto di elenchi di piante consigliate e ammesse per i nuovi impianti, ci si è riferiti alla numerosa bibliografia esistente che riporta i risultati di ricerche fitosociologiche sulla vegetazione potenziale e reale delle diverse zone. A tale fine si è ritenuto di compilare due elenchi. Il primo comprende le tabelle:

"A" - specie autoctone componenti del paesaggio potenziale del territorio

"B" - specie autoctone regionali e italiane o piante naturalizzate

"C" - specie esotiche e/o naturalizzate tendenzialmente infestanti o, comunque, che alterano l'aspetto prevalente del paesaggio vegetazionale.

TABELLA "A"

- SPECIE AUTOCTONE

Acer campestre *
Alnus glutinosa*
Berberis vulgaris
Carpinus betulus
Carpinus orientalis
Cercis siliquastrum*
Corylus avellana
Cornus mas
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Fraxinus ornus
Fraxinus oxycarpa
Frangula alnus
Hippophae rhamnoides
Juniperus communis
Laburnum anagyroides
Laurus nobilis*
Ligustrum vulgare*
Malus silvestris
Phyllirea angustifolia
Populus alba
Populus nigra
Populus nigra pyramidalis
Prunus spinosa
Quercus ilex
Quercus pedunculata
Rosa sempervirens
Rosa canina
Rubus ulmifolius
Salix alba
Salix caprea
Salix fragilis
Salix pentandra
Salix triandra
Sambucus nigra
Taxus baccata
Ulmus carpinifolia

TABELLA "B"

- SPECIE AUTOCTONE REGIONALI E ITALIANE E SPECIE NATURALIZZATE

Acer monspessulanum
Acer opalus
Alnus incana
Buxus sempervirens
Celtis australis
Euonymus europaeus
Fraxinus excelsior
Ilex aquifolium
Yuglans regia
Ostrya carpinifolia
Pinus pinea
Pinus sylvestris
Populus tremula
Prunus avium
Prunus mahaleb
Prunus padus
Pirus piraster
Quercus pubescens
Tramarix gallica
Tilia cordata

Tilia platyphillos

TABELLA "C"

- SPECIE INFESTANTI O CHE ALTERANO L'ASPETTO PREVALENTE DEL PAESAGGIO VEGETAZIONALE

Ailanthus ss.pp.
Cedrus deodara
Chamaecyparis ss.pp.
Cupressus glabra
Cupressus arizonica
Robinia ss.pp.
Thuja ss.pp.

* Piante resistenti all'inquinamento

* Piante piccole per piccoli spazi

Il secondo elenco comprende le specie presenti sul territorio con la specifica delle relative caratteristiche

TABELLA "D"

- ELENCO SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE PRESENTI NEL TERRITORIO

SPECIE	CARATTERISTICHE
<i>Acer campestre</i>	A S E C
<i>Acer monspessulanum</i>	A S C
<i>Acer platanoides</i>	A N1 O P C
<i>Alnus cordata</i>	A N1 E C
<i>Alnus glutinosa</i>	A S C
<i>Buxus sempervirens</i>	a1 N1 O V1
<i>Carpinus betulus</i>	A O (P) C
<i>Cedrus atlantica</i>	A N1 O V2 I
<i>Cedrus libani</i>	A N1 O V2 I
<i>Celtis australis</i>	A N1 O C
<i>Cercis siliquastrum</i>	A1 N1 O E C
<i>Cistus salvifolius</i>	a (S) C I
<i>Colutea arborescens</i>	a S C
<i>Coronilla emerus</i>	a S C
<i>Corylus avellana</i>	a S (O) E C
<i>Cornus mas</i>	a S (O) C
<i>Cornus sanguinea</i>	a S O (E) C
<i>Crataegus oxiacantha</i>	a S O (E) C
<i>Crataegus monogyna</i>	a S O (E) C
<i>Evonymus europaeus</i>	s S N1 (O) C
<i>Fraxinus excelsior</i>	A S C
<i>Fraxinus ornus</i>	A S E C
<i>Hippophae rhamnoides</i>	a S E C
<i>Ilex aquifolium</i>	A1 N1 P O V1
<i>Juglas nigra</i>	A N2 O P C
<i>Juglas regia</i>	A N2 O C
<i>Juniperus communis</i>	a S (O) V2 I
<i>Laburnum anagyroides</i>	a1 S O (E) c
<i>Laurus nobilis</i>	A1 P O V1
<i>Ligustrum vulgare</i>	a S C
<i>Maclura aurantiaca</i>	A N2 O C
<i>Mespilus germanica</i>	A N2 C
<i>Morus alba</i>	A N2 C
<i>Morus nigra</i>	A N2 C
<i>Ostrya carpinifolia</i>	A S C
<i>Paliurus australis</i>	a S C
<i>Phyllirea media</i>	a N1 V1

Pinus pinaster	A1 N1 P O V2 I
Pinus pinea	A1 N1 P O V2 I
Pinus silvestris	A1 N1 P O V2 I
Platanus occidentalis	A N2 O C
Platanus orientalis	A N1 O C
Populus alba	A S O C
Populus nigra	A S C
Populus nigra italica	A S O C
Populus tremula	A S C
Populus x Euroamericana	A N2 E C
Prunus avium	A S O C
Prunus cerasus	A N1 O E C
Prunus mahaleb	A N1 E C
Prunus padus	A N1 O E C
Prunus spinosa	a S E C
Pyrus communis	A S C
Quercus cerris	A1 N1 O C
Quercus ilex	A N1 O V1
Quercus robur	A S O C
Quercus pubescens	A N1 C
Quercus sessiliflora	A1 N1 O C
Quercus rubra	A1 N2 O C
Quercus palustris	A1 N2 O C
Rhamnus alaternus	a S O V1
Rhamnus cathartica	a S C
Rhamnus frangula	a S C
Rhus cotinus	a N1 O
Robinia pseudoacacia	a N2 (E) C X
Rosa canina	a S (E) O C
Salix alba	A S (E) C
Salix caprea	A S E O C
Salix fragilis	A N1 E C
Salix incana	A N1 E C
Salix triandra	A N1 E C
Salix viminalis	A N1 E C
Sambucus nigra	a S (E) C
Sorbus aria	a S O C
Sorbus domestica	A S O C
Sorbus torminalis	A S O C
Spartium junceum	a S E C I
Tamarix gallica	A N1 P O C
Taxus baccata	a S O V2
Tilia platiphylla	A N1 O C
Ulmus campestris	A N1 O C
Viburnum lantana	a S C
Zizyphus sativa	a N2 O C

TABELLA "E"

- ELENCO SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE PRESENTI NEL TERRITORIO:
SIMBOLOGIA

- | | |
|----|---|
| A | - Alberi |
| A1 | - Alberi con particolare significato ornamentale |
| a | - Arbusti |
| a1 | - Arbusti ornamentali |
| a2 | - Arbusti protettivi |
| S | - Specie autoctone della pianura |
| N | - Specie non autoctone presenti |
| N1 | - Specie non autoctone, presenti, provenienti da altri areali vicini
(italiani o mediterranei o balcanici) |
| N2 | - Specie non autoctone, presenti, provenienti da areali più distanti |
| O | - Specie ornamentali introdotte generalmente in parchi o giardini |

- E - Specie diffuse, introdotte o impiegate per motivi produttivi o di preparazione del terreno (specie pioniere)
- P - Specie italiane non appartenenti all'area fitoclimatica ma adattabili a determinate condizioni (es. Pini mediterranei)
- V - Specie sempreverdi
 - V1 - Specie sempreverdi latifoglie
 - V2 - Specie sempreverdi aghifoglie
- C - Specie caducifoglie
- I - Specie molto infiammabili
- X - Specie tendenzialmente infestanti

Art. 70 - DISCARICHE E DEPOSITI DI MATERIALI EXTRAGRICOLI

- 1 - Sono escluse da tutte le zone agricole le attività di discarica, deposito ed immagazzinaggio di materiali di rifiuto, rottami od altro che non abbiano attinenza con le operazioni o produzioni agricole.
- 2 - Ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 10 settembre 1982 n. 915 è di competenza della Regione, l'elaborazione, la predisposizione e l'aggiornamento, sentiti i Comuni, dei piani per lo smaltimento dei rifiuti. I piani devono prevedere le zone, nonché le modalità di stoccaggio temporaneo e definitivo, ivi comprese le discariche controllate per lo smaltimento di tutti i tipi di rifiuti classificati ai sensi del D.P.R. 915/82 e sue modifiche ed integrazioni nonché dalla Circolare Interministeriale 27.7.1984.
Eventuali discariche controllate per rifiuti solidi urbani, speciali ed inerti dovranno rispettare le previsioni e le prescrizioni contenute nel Piano infraregionale per lo smaltimento dei rifiuti, adottato ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 6/86, con delibera del Consiglio Provinciale n. 127 dell'11.7.1991 e successive modifiche ed integrazioni. Può essere prevista l'attività di discarica di rifiuti inerti, nell'ambito di progetti di ripristino di aree sottoposte ad attività estrattive con gli accorgimenti e le limitazioni concordate con l'Amministrazione Comunale, comunque autorizzata, dall'organo competente o suo delegato.
- 3 - Per particolari e documentate esigenze contingibili ed urgenti, il Sindaco può ricorrere con ordinanza, allo smaltimento dei rifiuti in deroga alla normativa vigente, in applicazione all'art. 12 del D.P.R. 915/82; tale autorizzazione non deve però essere rilasciata su aree classificate come zone agricole particolari, quali:
 - Zone E2 art. 62
 - Zone E3 art. 63
 - Zone E4 art. 64o in zone sottoposte a specifiche prescrizioni di salvaguardia di cui all'art. 68; tale autorizzazione non può consentire la realizzazione di opere edilizie o pavimentazioni e viene rilasciata sulla base di un progetto di utilizzazione dell'area in cui venga previsto
 - il rispetto comunque delle distanze dai confini e dalle strade per quanto concerne l'accumulo dei materiali
 - la corretta utilizzazione dell'area in rapporto all'esigenza di limitare al massimo l'utilizzo della superficie agricola
 - la piantumazione di essenze arboree a schermatura di confine nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 67 delle presenti norme.
- 4 - Prescrizioni particolari
La discarica comunale esistente è individuata in cartografia con la campitura stessa delle zone "F1" e tale area è regolamentata da specifica normativa tecnico sanitaria. E' presente inoltre sul territorio comunale una discarica di II° categoria tipo B, per rifiuti speciali provenienti dallo stabilimento Eridania Z.N. di Bondeno, a gestione privata. L'impianto è stato approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 1166 del 21.6.1989, modificata ed integrata con D.G.P. n. 797 del 9.5.1990. L'autorizzazione all'esercizio di discarica è regolamentata da specifica normativa tecnico-sanitaria.

Art. 71 - ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' ESTRATTIVE

In tale zona, individuata con apposita simbologia nella cartografia di Piano 1:5.000, valgono le norme indicate dal Piano Comunale per le Attività Estrattive adottato con Delibera Consigliare n. 111 del 20.3.1990 controllata senza rilievi dal CO.RE.CO. sezione di Ferrara con atto n. 18674 in data 27.4.1990.

ART. 71bis – ZONE INTERESSATE DAGLI ELETTRODOTTI ESISTENTI, ALLA DATA DEL 18.11.2000, E RELATIVE FASCIE DI RISPETTO.

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

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

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

Nelle tavole di P.R.G. riguardanti la determinazione delle fasce di rispetto per l'individuazione di potenziali ricettori con esposizione superiore al valore di cautela (0,5 micro tesla), ai sensi del punto 15 della predetta direttiva regionale, sono indicati gli elettrodotti esistenti alla data del 18.11.2000 e le relative fasce di rispetto.

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

ART. 71 TER - ZONE DESTINATE AGLI IMPIANTI FISSI PER L'EMITTENZA RADIOTELEVISIVA.

Nell'attesa dell'adozione da parte della Provincia, ai sensi dell'art. 3 della L.R. N° 30/2000, del Piano Provinciale di localizzazione dell'emittenza radiotelevisiva nelle tavole del P.R.G. sono individuate le zone non idonee per l'installazione dei nuovi impianti della predetta emittenza.

Viene fatto divieto di localizzare nuovi impianti per l'emittenza radio e televisiva in ambiti classificati come territorio urbanizzato o urbanizzabile, a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi, e in una fascia di rispetto non inferiore a 300 metri (vedi art. 4 direttiva adottata con Deliberazione della G.R. 20.02.2001 n° 197) dal perimetro del territorio urbanizzato con eccezione dei ponti radio e delle installazioni previste dal piano nazionale di assegnazione delle frequenze.

Sono altresì vietate le installazioni su edifici scolastici, sanitari e a prevalente destinazione residenziale nonché su edifici vincolati ai sensi della normativa vigente, classificati di interesse storico-architettonico e monumentale, di pregio storico, culturale e testimoniale.

Prima dell'approvazione del Piano Provinciale di localizzazione dell'emittenza radio e televisiva e sino al suo recepimento nel P.R.G., il Comune autorizza gli impianti, su parere favorevole del Comitato tecnico provinciale per l'emittenza radio e televisiva, di cui all'art. 20 della L.R. N° 30/2000, nel rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici di cui al D.M. 381/98 e tenuto conto delle esigenze di copertura del servizio sul territorio"

ART. 71 quater – ZONE DESTINATE AGLI IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE.

Nelle tavole del P.R.G. sono individuate le seguenti aree che saranno di riferimento per le approvazioni, da parte del Comune, dei programmi annuali delle installazioni degli impianti fissi per la telefonia mobile presentati dai relativi gestori, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n° 30/2000, e degli eventuali risanamenti ai sensi del successivo art. 10:

a. aree non idonee all'installazione (fattore escludente)

- con vincoli derivanti da norme urbanistiche ed ambientali;
- esplicitamente escluse dall'art. 9 della L.R. 30/2000;

nelle presenti aree si fa divieto di installare nuovi impianti fissi di telefonia mobile e per quelli esistenti si procede, qualora necessario, alle riduzioni a conformità ai sensi dell'art. 10 della direttiva regionale adottata con D.G.R. N° 197/2001;

b. aree di attenzione, sottoposte a limitazioni (fattore limitante)

nelle presenti aree vengono poste limitazioni all'installazione di impianti fissi perché:

- caratterizzate da valori di fondo, stimati o misurati, che vengono considerati non trascurabili. A titolo esemplificativo si può fare riferimento al valore dei 3 V/m, ovvero alla metà del valore di cautela fissato all'art. 4 del D.M. 381/98;
- prossime alle aree di divieto di cui all'art.9 comma 1 della L.R. 30/2000 (con particolare riferimento alle scuole ed alle strutture sanitarie di degenza) per le quali è necessario perseguire obiettivi di qualità che minimizzino l'esposizione ai campi elettromagnetici, tendendo al non incremento del fondo preesistente sulle aree soggette al divieto. La delimitazione delle aree di attenzione può essere riconducibile all'assunzione di una distanza di 200 metri dall'area di esclusione.;
- in aree con elevata densità di immobili a destinazione residenziale;
- aree compatibili, individuate dall'Amministrazione, ma a diretto contatto di immobili a destinazione residenziale la cui altezza risulta uguale o superiore a quella dell'antenna da installare;

nelle presenti aree, per l'installazione di nuovi impianti fissi di telefonia mobile, si devono adottare particolari cure nella progettazione dei medesimi con soluzioni tecniche non tradizionali (come ad esempio antenna con attenuazione dei lobi secondari, di almeno 20 db)

e si deve tendere al non incremento del fondo preesistente sulle aree di cui alla precedente lett. a).

Nelle presenti aree, nell'ambito della propria azione di coordinamento, il Comune si riserva la facoltà, su conforme parere di ARPA e D.S.P. dell'Azienda USL, di assumere eventuali iniziative di rilocalizzazione.

c. aree compatibili/preferibili, in cui non sussistono limitazioni palesi o emerge un'eventuale idoneità-attitudine alla localizzazione, quali ad esempio:

- aree con assenza di ricettori sensibili;
- aree tecnologiche individuate dagli strumenti urbanistici;
- rotonde stradali di ampie dimensioni al centro delle quali installare strutture apposite;
- aree agricole in adiacenza o meno a centri abitati o a strade di grande traffico.”

Nelle presenti aree non sussistono limitazioni palesi all'installazione di nuovi impianti ed al mantenimento di quelli esistenti. Il rilascio delle autorizzazioni avverrà, comunque ed in ogni caso, in conformità a quanto previsto all'art.8 della direttiva regionale.

TITOLO VI
TABELLA SINOTTICA

Art. 72 - USI CONSENTITI E INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE AGRICOLE

1) Gli usi consentiti, le cui definizioni sono riportate agli articoli 22 e 23, e i cui parametri sono definiti all'art. 54 delle presenti Norme, e gli interventi ammessi secondo gli art. 18 e 19 delle presenti Norme, sono messi in relazione alle specifiche zone agricole nella Tavola Sinottica allegata al presente articolo.

2) TABELLA SINOTTICA

ZONA	INTERVENTI AMMESSI	USI CONSENTITI		
ART. 61 ZONA E1	nuova cost. NC1 NC2 NC3 NC4 NC5	recupero R1 R2 R6 R7 R8 R9	nuova cost. AG1 AG2 AG3 AG4 AG5 AG6 AG7 AG8 AG9 AG10 AG11 (*1)	recupero come per nuova cost.
ART. 62 ZONA E2	NC1 NC2 NC3 NC4 NC5	R1 R2 R6 R7 R8 R9	AG1 AG2 AG3 AG5 AG7 AG8 AG9 (*2)	come per nuova cost.
ART. 63 ZONA E3				
E3 TIPO A (Art.63 comma 2)	NC1 NC2 (*3)	R1 R2 R3 R4 R5 R6 R7 R9	AG1 AG2 AG5 AG7 AG8 (*4)	come per nuova cost.
E3 TIPO B (Art.63 comma 3)	Non Ammessi (*6)	R1 R2 R3 R4 R5		AG2 U7 U19 (*5)
ART. 64 ZONA E4	NC1 NC2 NC3 (*7)	R1 R2 R5 R6 R9	AG1 AG2 AG3 AG6 AG7	come per nuova cost.
ART. 66 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	Non Ammessa	R1 R2 R5 R6		Esistenti data adoz. P.R.G./V secondo zona agricola
ART. 67 RISPETTO TECNOLOG.	NC4	R1 R2 R6 R7 R8	AG2 (*8)	Esistenti data adoz. P.R.G./V secondo zona agricola
ART. 68 comma 5 FASCE RISPETTO INVASI E ALVEI	Non Ammessa (*9)	R1 R2 R3 R4 R5 R6		
Art. 68 comma 6 ZONA DI TUTELA CARATTERI AMB.	(*10)		(*10)	
ART. 65 comma 3 FASCIA DI RI- SPETTO FERROV	NC1 (*11)	R1 R2 R5 R9	Tutti quelli della zona agric. su cui insiste	

ART. 49 FASCIA DI RISPETTO STRADALE	NC4	R1 R2 R6 (*12)	U21	Tutti quelli della zona agricola su cui insiste
--	-----	-------------------	-----	---

3) NOTE

- (*1) - per l'intervento tipo NC5 ad uso AG12 si richiede parere preventivo su progetto preliminare e P.S.A.I.
- (*2) - per l'intervento tipo NC4 ad uso AG1 si richiede Parere Preventivo su progetto preliminare o P.S.A.I.
- per l'intervento NC5 ad uso AG12 valgono le condizioni enunciate alla nota (*1)
- gli usi AG10 ed AG11 sono consentiti previa presentazione di indagine geomorfologica
- (*3) - per l'intervento tipo NC3 si richiede parere preventivo su progetto preliminare
- l'intervento tipo NC4 è ammesso solo nell'ambito delle corti agricole esistenti, se non assimilate a zona A
- (*4) - l'uso AG1 è consentito previa presentazione di indagine geomorfologica
- (*5) - l'uso AG8 è consentito senza incremento di volumetria e superficie utile
- l'uso AG11 è consentito alle condizioni del punto (*4)
- (*6) - l'intervento NC4 è consentito solo se destinato ad uso U25 ed U26 previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare
- (*7) - per l'intervento NC4 sono ammessi solo usi tipo AG2 ed AG7 alle condizioni dell'Art. 64 comma 4
- (*8) - alle condizioni dell'Art. 67 comma 2
- (*9) - l'intervento R7 è consentito per adeguamento igienico-sanitario sul fronte opposto al corso d'acqua
- (*10) - Inedificabilità assoluta entro i 10 ml di rispetto dall'alveo;
- prescrizioni Art. 68 comma 5 per la restante fascia di rispetto;
- prescrizioni della zona agricola confinante per la porzione di zona oltre la fascia di rispetto
- (*11) - l'intervento NC3 è ammesso limitatamente al 20% una tantum, qualora consentito dall'Ente di gestione della linea ferroviaria
- (*12) - gli interventi R7 ed R8 sono ammessi limitatamente al 20% una tantum sul fronte opposto alla strada.

ART. 73 - NORME SPECIALI PER LA REALIZZAZIONE DI GARAGES

a) nelle zone omogenee b-c2-d1-d3-d5-e e b6 alle prescrizioni dell'art. 37/6 e' consentita, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di un garage per ogni alloggio esistente, che ne sia privo alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

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

I garages dovranno essere realizzati con materiali uniformati al fabbricato principale per qualita' 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 proprieta' ed in confine di zona in tutte le sottozone, nel rispetto di quanto previsto dal codice civile;

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

b) per i contenitori classificati d non piu' utilizzabili ai fini produttivi quando siano interclusi nell'ambito di zone a (anche in zone di recupero) b e c e' ammesso il cambio d'uso a garages singoli o multipli con atto d'obbligo.

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

d) ai fini dell'applicazione della legge 122/89 si considerano interrati i garages che non escano dal livello di piano di campagna per piu' di 70 cm;

e) in tutte le zone, compresa la zona a, fatti salvi i pareri di legge, e' consentita la realizzazione di aperture nei muri di cinta per consentire il parcheggio di auto nelle aree cortilive private. non verra' in ogni caso consentita la realizzazione di piu' di un'apertura per area cortiliva. in particolare per la zona "a" la facolta' prevista dal presente punto dovra' essere valutata dalla commissione edilizia.