

COMUNE DI COPPARO
Provincia di Ferrara
PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

Approvazione con Delibera di Giunta Regionale

n. 1675 de 09 – 05 – 1995

Pubblicazione Albo Pretorio del Comune dal 04/07/1995 al

19/07/1995 – B.U.R. Emilia Romagna n° 63 del 05/07/1995

Variante di assestamento adottata con Delibera C.C. n. 16 in data 25.02.2000.

Controdeduzioni alle osservazioni Variante di assestamento approvata con
delibera C.C. n. 131 in data 11.12.2000.

Modificata con Del. di Giunta Provinciale n. 370 del 02/10/2001

Corretti errori materiali con delibera di C.C. n. 3 del 24.02.2004

Variante adottata con delibera C.C. n. 4 in data 24.02.2004

Variante adottata con delibera C.C. n. 31 del 26.04.2004

Approvato con Delibera di C.C..n. 72 del 29/11/2004

Controdeduzioni alle osservazioni Variante (art. 41

L.R. 20/2000) approvata con Delibera C.C. n. 4 del 19/01/2005

Approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 411 del 05/10/2005

INDICE

TITOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO 1

GENERALITA'

ART. 1	Finalità delle norme ed elaborati del Piano Regolatore Generale	pag.6
--------	---	-------

CAPITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART. 2	Programma Pluriennale di attuazione del P.R.G.....	pag.8
ART. 3	Modi di attuazione del P.R.G.....	pag.8
ART. 4	Piani Urbanistici Esecutivi, P.U.E.....	pag.8
ART. 5	Piano di Sviluppo Aziendale	pag.9
ART. 6	Piano delle Attività Estrattive P. A. E	pag.9
ART. 7	Piano di Utilizzo. P. d . U.	pag.10
ART. 8	Opere di urbanizzazione e standard urbanistici	pag.10
ART. 9	Tipi edilizi.	pag.11

TITOLO II

DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO

CAPITOLO III

ZONIZZAZIONE

ART. 10	Disciplina delle zone omogenee	pag.14
---------	--------------------------------------	--------

CAPITOLO IV

ZONE OMOGENEE A :

ART. 11	Zone A : Ambiti urbani e del territorio comunale di valore Storico ambientale	pag.14
ART. 12	Zona A1 : Nuclei fondativi del capoluogo e delle frazioni	pag.16
ART. 13	Zona A2 : Edifici e complessi monumentali isolati	pag.16
ART. 14	Zona AR : Edifici e aggregati edilizi rurali di valore architettonico e ambientale	pag.16

CAPITOLO V
ZONE OMOGENEE B :

ART. 15	Zona B :	Parti del territorio comunale edificate o di completamento a prevalente destinazione residenziale	pag.17
ART. 16	Zona B1 :	Zona residenziale intensiva di completamento	pag.19
ART. 17	Zona B2 :	Zona residenziale semintensiva di completamento	pag.19
ART. 18	Zona B3 :	Zona residenziale estensiva di completamento	pag.20
ART. 19	Zona B4 :	Insedimenti di antico impianto del capoluogo e delle frazioni	pag.20

CAPITOLO VI
ZONE OMOGENEE C:

ART. 20	Zona C :	Parti del territorio comunale di nuovo impianto o di espansione a prevalente destinazione residenziale	pag.21
ART. 21	Zona C1 :	Zona residenziale di nuovo impianto con P. U. E. approvato o in itinere	pag.23
ART. 22	Zona C2 :	Zona residenziale di espansione soggetta a Piano di utilizzo	pag.23
ART. 23	Zona C3 :	Zona residenziale di nuovo impianto soggetta a P. U. E.	pag.24
ART. 24	Zona C4 :	Zona di nuovo impianto o di ristrutturazione Urbanistica e/o edilizia : “ Area Progetto “	pag.24
ART. 25	Area Progetto n. 1 -	“ Fiere e Mercati “ ANNULLATO	pag.24
ART. 26	Area Progetto n. 2 -	“ Zona Sportiva “ . ANNULLATO	pag.25
ART. 27	Area Progetto n. 3 -	“ Area ex – CAP “ MODIFICATO	pag.25
ART. 28	Area Progetto n. 4 -	“ Ex Berco “	pag.28
ART. 29	Area Progetto n. 5 -	“ Centro Ippico “	pag.30
ART. 30	Area Progetto n. 6 -	“ Centro Nautico “ MODIFICATO ”	pag.32
ART. 30/BIS	Area Progetto n. 7 -	“Primicello/Pontino Tagliapietra”	pag.34
ART. 30/TER	Area Progetto n. 8 -	“Il Mulinone”.....	pag.36
ART. 30/QUATER	Area Progetto n. 9 -	“Nuova Casa Protetta”	pag.36

CAPITOLO VII
ZONE OMOGENEE D

ART. 31	Zona D	Parti del territorio Comunale a prevalente destinazione produttiva	pag.37
ART. 32	Zona D1	Zona produttiva di completamento	pag.39
ART. 33	Zona D2	Zona produttiva di espansione soggetta a P. D. U.	pag.39
ART. 34	Zona D3	Zona produttiva di nuovo impianto Soggetta a P. U. E.	pag.40

CAPITOLO VIII
ZONE OMOGENEE E

ART. 35	Zona E :	Definizioni	pag.40
ART. 36	Zona E :	Parti del territorio comunale destinati all'Agricoltura	pag.42
ART. 37	Zona E1 :	Zona Agricola	pag.47
ART. 38	Zona E2 :	Zona agricola delle bonifiche	pag.47
ART. 39	Zona E3 :	Zona agricola di tutela	pag.48

CAPITOLO IX
ZONE OMOGENEE F e G

ART. 40	Zone F e G :	Parti del territorio Comunale destinate ad attrezzature pubbliche e servizi di scala territoriale, comunale e di quartiere	pag.48
---------	--------------	--	--------

TITOLO III
TUTELA GENERALE DELL' AMBIENTE E DELLA VULNERABILITA'
IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO

CAPITOLO X
TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

ART. 41	Unità di paesaggio	pag.49
ART. 42	Strade storiche	pag.50
ART. 43	Strade panoramiche	pag.50
ART. 44	Dossi di pianura	pag.50
ART. 45	Zona a tutela della rete idrografica principale	pag.50
ART. 46	Ambiti agricoli pianificati	pag.52
ART. 47	Emergenze storico monumentali	pag.52
ART. 48	Zone di tutela di siti di particolare interesse	pag.52
ART. 49	Ambito ove è riconoscibile la struttura fondiaria agricola storica	pag.53
ART. 50	Unità di paesaggio – Individuazione degli elementi meritevoli di tutela	pag.53
ART. 51	Elementi specifici meritevoli di tutela	pag.54
ART. 52	Maceri	pag.54
ART. 53	Alberature	pag.54
ART. 54	Piantate arboree e macchie arbustive di valore ambientale	pag.54
ART. 55	Aree verdi di decoro stradale.....	pag.54
ART. 56	Aree verdi private	pag. 55
ART. 57	Caratteristiche costruttive degli edifici	pag.55

CAPITOLO XI**TUTELA DELLA VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO**

ART. 58	Prescrizioni generali	pag.55
ART. 59	Trasformazioni e attività connesse all'allevamento zootecnico	pag.55
ART. 60	Attività agrosilvocolturali	pag.56
ART. 61	Attività comportanti acque di lavorazione potenzialmente pericolose per la falda	pag.57
ART.62	Attività comportanti detenzione e stoccaggio di materie prime pericolose e/o nocive, la produzione di rifiuti pericolosi, tossici e nocivi	pag.58
ART. 63	Attività comportanti ricadute di polveri	pag.58
ART. 64	Attività di deposito e stoccaggio pulvirulenti potenzialmente nocivi e stoccaggio di materie deperibili da assoggettare a trattamenti con sostanze pericolose	pag.58
ART. 65	Magazzini frigoriferi con impiego di acque di falda come fluido di scambio termico.....	pag.58
ART. 66	Bacini idrici.....	pag.58
ART. 67	Fosse biologiche	pag.59
ART. 68	Dispensori od eventuali dispositivi di subirrigazione	pag.59
ART. 69	Canali di scolo a cielo aperto non impermeabilizzati	pag.59
ART. 70	Canalizzazioni irrigue	pag.59
ART. 71	Attività estrattive.....	pag.59
ART. 72	Pozzi.....	pag.59
ART. 73	Disciplina degli scarichi	pag.60
ART. 74	Discariche e interramenti	pag.60

CAPITOLO XII**VARIE**

ART. 75	Fasce di protezione e / o di rispetto	pag.60
ART. 76	Allineamento obbligatorio	pag.61
ART. 77	Edifici condonati	pag.61
ART. 78	Infrastrutture viarie	pag.61
ART. 78/bis	Infrastrutture a rete	pag. 62
ART. 79	Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	pag.62
ART. 80	Attracchi fluviali	pag.62

TITOLO IV
NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 81	Abrogazione del P. R. G. vigente	pag.62
ART. 82	Concessioni in contrasto con le previsioni del P. R. G.	pag.62
ART. 83	Manufatti e sistemi in contrasto con il P. R. G.....	pag.62
ART. 84	Deroghe.....	pag.63

CAPITOLO XIII
PARAMETRI INDICI, CATEGORIE D'INTERVENTO

ART. 85	Generalità	pag.63
ART. 86	Parametri edilizi	pag.63
ART. 87	Parametri urbanistici	pag.65
ART. 88	Utilizzazione degli indici	pag.65
ART. 89	Definizione degli interventi	pag.66

Allegato n. 1 pag.69

Grado di tutela delle singole aziende

Allegato n. 2..... pag.74

Essenze arboree ed arbustive

TITOLO I **DISPOSIZIONI GENERALI**

CAPITOLO I **GENERALITA'**

ART. 1 Finalità delle norme ed elaborati del Piano Regolatore Generale

Le presenti Norme Tecniche disciplinano le modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) nel rispetto delle leggi sovracomunali vigenti.

Il Regolamento Edilizio, cui si rinvia, disciplina le opere nonché i processi di intervento per realizzarle.

Qualora vi siano contrasti tra quanto previsto in elaborati grafici di diversa scala, prevalgono le previsioni degli elaborati grafici di scala maggiore, ovvero le previsioni degli elaborati alla scala 1:1000 prevalgono sulle previsioni degli elaborati alla scala 1:2000 e le previsioni degli elaborati alla scala 1:2000 prevalgono sulle previsioni degli elaborati alla scala 1:5000.

Sono parte integrante della presenti Norme Tecniche gli allegati contraddistinti con la lettera A e con la lettera B:

Allegato A. 1:	Zone AR	Art. 14 NT
Allegato A. 2:	Zone AR	Art. 14 NT
Allegato A. 3:	Zone AR	Art. 14 NT
Allegato A. 4:	Zone AR	Art. 14 NT
Allegato B	Zone A2	Art. 13 NT

Oltre alle presenti Norme Tecniche, e ai loro allegati, sono parte integrante del P.R.G. gli elaborati grafici di seguito elencati:

Zonizzazione del territorio Comunale:

P.1.1	Copparo	1 : 5.000
P.1.2	Zenzalino	1 : 5.000
P.1.3	Copparo Ponte Crispa	1 : 5.000
P.1.4	Sabbioncello	1 : 5.000
P.1.5	Fossalta	1 : 5.000
P.1.6	Tamara – Saletta	1 : 5.000
P.1.7	Copparo Ponte Zeccala	1 : 5.000
P.1.8	Copparo Ponte Chiesoline	1 : 5.000
P.1.9	Cesta - Coccabile	1 : 5.000
P.1.10	Ambrogio	1 : 5.000
P.1.11	S. Apollinare	1 : 5.000

Zonizzazione del capoluogo e delle frazioni

P.2.1a	Copparo Centro Ovest	1 : 2.000
P.2.1b	Copparo Centro Est	1 : 2.000
P.2.1c	Copparo Ovest	1 : 2.000

P.2.1d	Copparo –Ponte S. Pietro	1 : 2.000
P.2.2a	Cesta	1 : 2.000
P.2.2b	Cesta – Coccanile	1 : 2.000
P.2.2c	Coccanile	1 : 2.000
P.2.3a	Ambroffio Ovest	1 : 2.000
P.2.3b	Ambroffio Est	1 : 2.000
P.2.4	Gradizza	1 : 2.000
P.2.5	Sabbioncello S. Vittore	1 : 2.000
P.2.6	Sabbioncello S. Pietro	1 : 2.000
P.2.7	Fossalta	1 : 2.000
P.2.8	Tamara	1 : 2.000
P.2.9	Saletta	1 : 2.000
P.2.10	Cà Matte, S. Apollinare, Brazzolo	1 : 2.000

Disciplina Particolareggiata delle Zone A e B4 :

Copparo		1 : 1.000
P.3.1a	Unità di intervento	1 : 1.000
P.3.1b	Categorie di intervento	1 : 1.000
Coccanile		1 : 1.000
P.3.2a	Unità di intervento	1 : 1.000
P.3.2b	Categorie di intervento	1 : 1.000
Ambroffio		1 : 1.000
P.3.3a	Unità di intervento	1 : 1.000
P.3.3b	Categoria di intervento	1 : 1.000
Gradizza		1 : 1.000
P.3.4a	Unità di intervento	1 : 1.000
P.3.4b	Categorie di intervento	1 : 1.000
Sabbioncello S. Vittore		1 : 1.000
P.3.5a	Unità di intervento	1 : 1.000
P.3.5b	Categoria di intervento	1 : 1.000
Fossalta		1 : 1.000
P.3.6a	Unità di intervento	1 : 1.000
P.3.6b	Categoria di intervento	1 : 1.000
Tamara		1 : 1.000
P.3.7a	Unità di intervento	1 : 1.000
P.3.7b	Categoria di intervento	1 : 1.000
Saletta		1 : 1.000
P.3.8a	Unità di intervento	1 : 1.000
P.3.8b	Categoria di intervento	1 : 1.000

Vulnerabilità idrogeologica del territorio

P.4.1	Vulnerabilità idrogeologica del territorio	1 : 25.000
P.4.2	Unità di paesaggio	1 : 25.000
P.4.3	Tavola di sintesi aree agricole e di tutela	1 : 25.000

CAPITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART. 2 Programma Pluriennale di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. può essere attuato sulla base di un programma pluriennale di attuazione (PPA) di cui all'art. 13 l.n. 10/77 e alla l.r.2/78.

ART. 3 Modi di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua per mezzo di Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) Piani di utilizzo (P.d.U.) o attraverso interventi edilizi diretti nel rispetto di quanto disposto dalle prescrizioni grafiche e normative del P.R.G. stesso e del corrispondente PPA.

I P. U. E. ed i P.d.U. devono interessare l'interezza delle zone individuate e perimetrate negli elaborati grafici del P.R.G.

In tutte le Zone Omogenee l'edificazione è subordinata, oltre al rispetto di norme, indici e parametri prescritti, all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili, ovvero alle previsioni della contestuale realizzazione

ART. 4 Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.)

Nelle zone ove previsto, il rilascio di ogni concessione è subordinato alla preventiva approvazione del PUE, alla stipula della relativa convenzione, al rilascio della concessione di urbanizzazione.

I PUE di seguito elencati devono essere redatti secondo quanto disposto all'art. 49 l.r. 47/78.

L'assetto e la configurazione dei vari ambiti potrà essere ridefinito in sede di predisposizione dei P.U.E.

1 . PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

Le procedure di adozione e di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica sono quelle previste all'art.21 l.r. 47/78.

2. PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

Le procedure di adozione e di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata sono quelle previste all'art. 25 l.r. 47/78.

L'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata è subordinata alla stipula di una convenzione corrispondente a quanto previsto dall'art. 22 l.r. 47/78.

3. PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Le procedure di adozione ed approvazione del PEEP sono quelle previste dagli artt. 21 e 23 l.r. 47/78.

L'attuazione del PEEP è regolata all'art. 35 l.n. 865/71 e successive modifiche e integrazioni.

4. PIANO DELLE AREE DA DESTINARSI A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Le procedure di adozione e di approvazione del P.I.P. sono quelle previste agli artt. 21 e 24 l.r. 47/78.

L'attuazione del P. I .P. è regolata all'art. 27 l.n. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni.

5. PIANO DI RECUPERO

Le procedure di adozione e di approvazione del Piano di Recupero sono quelle previste all'art. 28 l.n. 457/78 e all'art. 26 l.r. 47/78.

All'interno del Piano di Recupero individuato sulle Tavole del P.R.G. si attuano le previsioni contenute nella N.T.A. e nelle schede progetto del Piano di Recupero stesso.

6 . PIANO DELLE AREE PROGETTO

Il Piano delle Aree Progetto è il PUE attraverso cui si attuano e si definiscono le trasformazioni urbanistiche ed edilizie di ambiti urbani di grande rilevanza sotto l'aspetto sia della riconfigurazione morfologico – funzionale, sia della riqualificazione architettonica e dell'immagine della città.

Agli effetti del presente P.R.G., il Piano Particolareggiato delle Aree Progetto si configura quale piano particolareggiato di iniziativa pubblica che deve assumere anche i caratteri di progetto di massima degli edifici e delle opere di urbanizzazione previste.

Sulla base di uno studio rispondente ai fini di riqualificazione urbana previsti dal P. R. G., il Consiglio Comunale con specifica deliberazione, può autorizzare i privati interessati a predisporre i progetti dei Piani Particolareggiati delle Aree progetto che assumono la configurazione di Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata.

I Piani Particolareggiati delle Aree Progetto devono assumere e rispettare le previsioni e gli indirizzi progettuali contenuti nelle schede di cui alle presenti Norme. L'assetto e la configurazione dei vari ambiti potrà essere ridefinito in sede di predisposizione dei P.U.E.

ART. 5 Piano di sviluppo Aziendale

Stabilisce, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende agricole, la qualità e la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo, anche in deroga agli indici previsti dal presente P.R.G. per le singole sottozone.

Il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale deve essere redatto in conformità alle disposizioni della L.R. 18/77 ed approvati dall'Amministrazione Provinciale.

ART. 6 Piano delle Attività estrattive (P. A. E.)

Il P. A. E. disciplina le attività estrattive e la loro pianificazione ed attuazione in coerenza con gli obiettivi della programmazione regionale e provinciale al fine di rispettare le compatibilità ambientali e paesistiche.

Il P.A.E. è adottato ed approvato secondo i disposti dell'art. 8 L.R. 17/91.

L'esercizio delle attività estrattive è consentito con provvedimento autorizzativo Comunale, esclusivamente nelle aree previste dal P. A. E. , su parere della Commissione Tecnica Infraregionale per le Attività Estrattive e previa stipulazione di convenzione avente i contenuti dell'art. 12 l.r. 17/91.

ART. 7 Piano di utilizzo (P. d. U.)

Il Piano di Utilizzo è lo strumento urbanistico preventivo attraverso cui si attuano gli interventi edificatori e di urbanizzazione in zone di espansione di contenute dimensioni, incluse o limitrofe a zone in tutto o in parte edificate, la cui utilizzazione richiede la predisposizione o l'integrazione di opere di urbanizzazione.

Il Piano di Utilizzo deve essere esteso all'interezza dei singoli ambiti individuati dal P. R. G.

L'esame del Piano di Utilizzo avviene secondo le modalità procedurali proprie delle concessioni edilizie.

La concessione edilizia è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo nel quale tutti i proprietari, o gli aventi titolo, si obbligano ad eseguire tutti gli interventi conformemente a quanto previsto dal piano.

Gli interventi soggetti a Piano di Utilizzo si attuano attraverso concessione edilizia diretta.

Data la limitata estensione delle aree e la stretta finalizzazione delle opere di urbanizzazione al servizio delle stesse, l'Amministrazione Comunale può decidere di volta in volta se richiedere la cessione delle aree destinate a strade, attrezzature per il verde e parcheggio o, in alternativa, il loro asservimento ad uso pubblico.

Attraverso il Piano di Utilizzo si devono definire :

- i caratteri planivolumetrici degli edifici ;
- le opere di urbanizzazione compresi i servizi a rete e gli interventi di piantumazione, di competenza del concessionario;
- le caratteristiche dimensionali e tecniche, nonché le modalità di costruzione delle opere di urbanizzazione e di piantumazione.

L'assetto e la configurazione dei vari ambiti potrà essere ridefinito in sede di predisposizione dei P. d. U.

ART. 8 Opere di urbanizzazione e standard urbanistici .

Sono considerate opere di urbanizzazione primaria :

- le strade;
- i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta strettamente collegati alla viabilità
- le fognature e gli impianti di depurazione ;
- il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono ;
- la pubblica illuminazione ;
- le aree a verde pubblico attrezzato a corredo delle strade e dei parcheggi ;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.

Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria:

- le delegazioni comunali, i mercati, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie ;
- le chiese e gli altri edifici per i servizi religiosi ;
- gli asili nido e le scuole materne e dell'obbligo ;
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport ;
- i parcheggi pubblici.

Gli standard urbanistici ricomprendono le aree e le opere destinate al verde attrezzato e ai parcheggi previsti quali opere di urbanizzazione primaria, nonché le aree e le opere previste quale urbanizzazione secondaria.

La dotazione minima inderogabile di standard urbanistici, che obbligatoriamente deve essere prevista e prodotta, è stabilita nella disciplina delle diverse zone omogenee, in relazione alle caratteristiche di ogni singolo intervento trasformativo.

Il reperimento delle superfici e/o la realizzazione di alcune specifiche opere di urbanizzazione può avvenire anche al di fuori del lotto di intervento o del perimetro del P. U. E. , purchè su zone già destinate a tal fine negli elaborati grafici del P. R. G.

Fatto salvo il rispetto della quantità minima globale di superfici a standard prevista per le singole zone omogenee, l'Amministrazione Comunale può autorizzare una diversa articolazione della quantità di cui all'art. 46 L.R. 47/78 in riferimento a specifiche carenze o necessità della zona.

ART. 9 Tipi edilizi

Ogni edificio è riconducibile sulla base di specifiche caratteristiche, determinate dal rapporto che istituisce con il lotto di pertinenza, dai caratteri distributivi, dalle modalità di aggregazione con altri edifici, dal modo in cui si sviluppa in verticale e sul piano di campagna, ad uno schema teorico che ne definisce la singolarità e le peculiarità. Questi elementi di singolarità e di peculiarità costituiscono la sostanza tipologica di ogni edificio, ciò che lo contraddistingue in quanto tipo edilizio.

Sulla base di questo, per convenzione, sono stati individuati i tipi edilizi elementari, e le aggregazioni di tipi di seguito descritti, la cui utilizzazione è d'obbligo in relazione a quanto prescritto dalle singole zone e sottozone.

1. CASA SINGOLA ISOLATA (CASA A VILLA O A COTTAGE)

E' quell'edificio, a prevalente carattere residenziale o monofamiliare, in cui l'altezza delle fronti risulta minore o uguale ai lati della figura geometrica che ne definisce l'ingombro planimetrico. La casa singola isolata presenta di norma distanze da tutti i confini, ma può eventualmente avere anche un muro perimetrale in aderenza al confine del lotto di pertinenza ad altra costruzione avente le medesime caratteristiche.

2. CASA ABBINATA

E' quell'edificio, a prevalente carattere residenziale, la cui volumetria mediamente non supera mc. 2.000, che si configura volumetricamente, e nello sviluppo delle fronti, come un insieme di due edifici simmetrici o ripetuti, con altezza delle fronti e distanze dai confini assimilabili a quella della casa singola isolata.

3. CASE ASSOCIATE A SCHIERA O CASA A SCHIERA

E' quell'edificio, a prevalente carattere residenziale, derivante dall'aggregazione di più unità abitative (case) aventi assetti planimetrici e distributivi uguali, o simili, tali comunque da produrre un organismo edilizio avente caratteristiche formali e planivolumetriche palesemente unitarie.

La casa a schiera può essere di tipo lineare, quando l'associazione delle unità abitative (case) avviene sempre in un senso, generalmente parallelo alla strada.

La casa a schiera può essere di tipo composto e/o " a maglia " quando l'associazione tra le diverse unità abitative (case) avviene in modo articolato , e non direttamente rapportato alla strada più prossima, determinando spazi interstiziali ed eventuali cortili.

4. EDIFICIO A BLOCCO

E' quell'edificio nella cui configurazione l'altezza delle fronti è simile, o rapportabile, ai lati della figura geometrica che ne definisce l'ingombro planimetrico. In questo tipo edilizio l'accesso ai diversi piani o agli appartamenti, è generalmente costituito da colonne per ascensori e da vani scala centralizzati.

5. EDIFICIO IN LINEA

E' quell'edificio in cui la lunghezza delle fronti risulta prevalente rispetto ad altri parametri. In questo tipo edilizio sono generalmente presenti più vani scala posti a distanze per lo più regolari. In genere presenta altezza unitaria delle fronti.

6. EDIFICIO A TORRE

E' quell'edificio nella cui configurazione l'altezza delle fronti risulta palesemente maggiore dei lati della figura geometrica che ne definisce l'ingombro planimetrico, In questo tipo edilizio l'accesso ai diversi piani, o agli appartamenti, è generalmente costituito da colonne per ascensori e da vani scala centralizzati.

7. EDIFICIO COMPOSTO

E' quell'edificio costituito da più corpi di fabbrica, variamente composti sia sul piano che in altezza, tali tuttavia da produrre un organismo edilizio formalmente e funzionalmente compiuto in tutte le sue parti.

8 CASA AGRICOLA PADRONALE

E' un edificio composto di due piani fuori terra con eventuale sottotetto (granaio) indicato dalla presenza di prese d'aria e di luce a muro. Generalmente a pianta rettangolare, a corpo semplice e tetto a quattro acque. E' frequente la presenza di appendici laterali ad 1 piano o 1 piano e mezzo con tetto ad 1 o 2 falde. La parte centrale è ad arco spesso sormontata da una porta – finestra e balconcino. Il prospetto principale è simmetrico. Il tetto è in coppi, con camini anche di notevoli dimensioni. Il rivestimento esterno è generalmente ad intonaco. Gli infissi sono di legno con battente a scuri fissi o a lamelle. Esempi tipici possono essere reperiti nella raccolta di schede delle zone A / R.

9 CASA AGRICOLA BRACCIANTILE

E' un edificio composto da 2 piani fuori terra di cui generalmente il primo piano non è soffittato. La pianta può essere da quadrata a rettangolare anche molto allungata, a corpo semplice o doppio. Il tetto può essere a due o quattro acque rivestito di coppi. La porta centrale è rettangolare, mentre , il rivestimento esterno generalmente è a vista, anche se originariamente intonacato. Gli infissi sono di legno con battenti a scuri fissi. Esempi tipici possono essere reperiti nella raccolta di schede delle zone A / R .

10 .CASA AGRICOLA DELLA GRANDE BONIFICAZIONE

E ' un edificio composto da una parte residenziale di 2 piani fuori terra ed un magazzino annesso ad un solo piano a volte collegato da tettoia coperta. Il tetto può essere di tegole di laterizio. La porta può essere arretrata e protetta da un portichetto. Il rivestimento esterno è di intonaco tinteggiato con modanature a vista. Gli infissi sono a battente esterno. Possono essere reperite le schede dei prototipi originali.

TITOLO II DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO

CAPITOLO III ZONIZZAZIONE

ART. 10 Disciplina delle zone omogenee

Nella disciplina delle zone omogenee sono contenute sia le disposizioni generali sia le prescrizioni inerenti alle singole sottozone.

Le disposizioni generali hanno efficacia in tutta la zona omogenea, fatto salvo quanto diversamente prescritto negli specifici articoli per le varie sottozone, che prevale in caso di contrasto.

CAPITOLO IV ZONE OMOGENEE A .

ART. 11 Zone A : Ambiti urbani e del territorio comunale di valore storico ambientale

1. NUMERO SOTTOZONE : 4
2. ATTUAZIONE P. R. G.

Il Piano Regolatore Generale si attua attraverso concessione edilizia diretta e attraverso Piano di Recupero o Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica o privata negli ambiti classificati come ristrutturazione urbanistica;

La disciplina di intervento per ogni edificio è definita nell'Allegato A delle presenti N.T.A. , per gli edifici che sorgono all'interno delle Zone AR, e negli elaborati grafici del P.R.G., per gli edifici che sorgono all'interno delle zone A1, A2 ;

Nelle tavole P.3.1a, P.3.2a, P.3.3a, P.3.4.a, P.3.5.a, P.3.6.a, P.3.7.a, P.3.8a, vengono individuate le unità minime di intervento (UMI) e le unità edilizie (UE) così come definite all'art. 36 l.r. 47 / 85;

Per UMI si intende l'insieme di più UE aventi relazioni morfologiche definite e riconoscibili tali da non poter essere oggetto di interventi che ne modificano l'unitarietà: ogni trasformazione all'interno della UMI deve quindi avvenire nell'ambito di un progetto unitario, attuabile anche per stralci funzionali ;

Il progetto unitario della UMI è formato dagli elaborati e dai documenti richiesti per la concessione edilizia, esteso tuttavia all'interezza della UMI per quanto concerne prospetti e sistemazioni esterne ;

Le trasformazioni di ogni singola UE devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni proprie di ogni categoria di intervento ;

All'interno delle zone A2 e AR gli elaborati per la concessione edilizia saranno estesi all'interezza della zona per ciò che concerne modalità d'intervento e destinazioni d'uso degli edifici e sistemazioni esterne.

Il Consiglio Comunale ha facoltà di modificare con apposita delibera la disciplina di intervento prevista dal P. R. G. , se, a seguito di più approfondite indagini storico-documentali, emerge che lo stato attuale di un edificio non è congruente ai vincoli e alle categorie di intervento individuate.

3. DESTINAZIONE D'USO

Negli edifici esistenti e nelle loro pertinenze non è ammessa destinazione d'uso produttiva e industriali. Saranno ammesse esclusivamente destinazioni d'uso commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq.) . Sono ammessi usi diversi dalla residenza soltanto se con essa compatibili, non molesti, non inquinanti, non recanti pregiudizio all'igiene o al decoro.

Sono comunque vietate tutte le destinazioni d'uso che comportino la modificazione delle relazioni interne alle diverse sottozone e del loro quadro morfologico inducendo o promovendo flussi di traffico veicolare non compatibili con la dotazione infrastrutturale e di servizi esistente.

E' vietato il cambio di destinazione d'uso nei casi in cui è prevista la demolizione senza ricostruzione.

4. STANDARD URBANISTICI :

Qualora attraverso P. U. E. si prevedono interventi di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione, o di sostituzione edilizia, deve essere prevista una dotazione minima inderogabile di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, di superficie non inferiore a mq. 1,00 ogni 10,00 di superficie utile costruita o ricostruita .

Non è ammesso l'insediamento di funzioni direzionali al piano terra degli edifici.

Nelle sostituzioni edilizie devono essere previsti posti auto nella quantità di 1 mq. /10 mc. , situati anche nelle aree di pertinenza degli edifici .

5. MODALITA' D' INTERVENTO :

a. Edifici

Non sono consentiti i volumi tecnici che alterino le coperture a falde inclinate ed è altresì vietata la trasformazione, anche parziale, di queste a coperture a terrazzo o piane.

La realizzazione di ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici, può avvenire, per qualsiasi categoria d'intervento, qualora non sia compromessa la tipologia edilizia, le strutture portanti e il profilo planivolumetrico del fabbricato.

In particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto con falda inclinata esistenti con trasformazione anche parziale in copertura a terrazzo.

E' consentita la realizzazione, negli edifici esistenti, e loro pertinenze, di centrali termiche in adeguamento a specifiche prescrizioni di legge e nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e degli elementi da conservare.

b. Pertinenze

Ad esclusione delle sottozone A2, tutti i volumi legittimati, che non siano parte integrante di un edificio in quanto da esso disgiunti, se le prescrizioni proprie della categoria d'intervento sull'edificio e sulle aree scoperte non lo vietano, possono essere demoliti e accorpati all'edificio principale.

In tal caso dovranno essere rispettati i caratteri formali e tipologici, materiali e tecniche costruttive dell'edificio principale.

c. Aree scoperte

In tutte le aree scoperte individuate nelle tavole P.3.1b, P.3.2b, P.3.3b, P.3.4b, P.3.5b, P.3.6b, P.3.7b, P.3.8b è escluso ogni intervento costruttivo o di trasformazione ad esclusione di quelli da attuarsi nelle aree classificate come “ cortilive recintabili “.

ART. 12 Zona A1 : Nuclei fondativi del capoluogo e delle frazioni

Comprende quelle parti del centro urbano del capoluogo e delle frazioni costituite da insiemi di edifici di interesse storico, artistico, testimoniale aventi caratteri morfologici definiti e riconoscibili, e dalle aree ad essi circostanti che possono considerarsi parti integranti degli stessi, attorno alle quali si è prodotto lo sviluppo dei centri stessi.

Gli interventi trasformativi devono interessare le UMI e le singole UE.

ART. 13 Zona A2 : Edifici e complessi monumentali isolati

Comprende quegli edifici e quelli aggregati di interesse storico, artistico e testimoniale isolati nel territorio agricolo o posti in prossimità dei centri abitati, descritti e censiti nell'allegato B del P. R. G. , aventi caratteri morfologici definiti e riconoscibili, e delle aree ad essi contigue di valore ambientale e paesistico che possono considerarsi parte integrante degli stessi .

ART. 14 Zona AR : Edifici ed aggregati edilizi rurali di valore architettonico e Ambientale .

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

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

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

CAPITOLO V ZONE OMOGENEE B

ART. 15 Zone B: Parti del territorio Comunale edificate o di completamento a prevalente destinazione residenziale

1. NUMERO SOTTOZONE : 4

2. ATTUAZIONE P. R. G.

Il Piano regolatore generale si attua attraverso intervento edilizio diretto.

Prevvia predisposizione di P. U. E. , per ambiti di superficie superiore a 3.000 mq., anche costituiti da più lotti, è concessa la modifica dei tipi edilizi, delle distanze dalle strade, dai confini e della superficie coperta.

3. DESTINAZIONE D'USO

Sono ammessi usi diversi dalla residenza soltanto se con essa compatibili, non molesti, non inquinanti, non recanti pregiudizio all'igiene o al decoro e previa verifica di conformità al Piano di Urbanistica Commerciale.

Sono comunque vietati usi produttivi e industriali.

4. STANDARD URBANISTICI :

a. Parcheggi pubblici o di uso pubblico

Per l'insediamento delle funzioni di seguito riportate, in caso di nuova costruzione o modifiche di destinazione d'uso, devono essere garantite superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico non inferiore a :

- attività commerciali e pubblici esercizi : superficie non inferiore a mq. 200 ogni mq. 100 di S.U.
- alberghi, cinema, teatri, locali per lo spettacolo : superficie non inferiore a mq 100 ogni mq. 100 di S. U.

b. Parcheggi privati

Per gli interventi che comportino aumento delle unità abitative, nelle nuove costruzioni e nelle sostituzioni edilizie devono essere previsti, in aggiunta agli spazi per parcheggi pubblici, posti auto nella quantità di 1 mq./ 10 mc. Con un minimo inderogabile di un posto auto coperto per ogni alloggio.

5 . DISTACCHI

Distacco tra fabbricati o tra corpi di fabbrica :

Nelle nuove costruzioni non può essere inferiore a 10 ml. Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ;

Negli ampliamenti, qualora non avvengano in aderenza, non può essere inferiore a ½ dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5 ml.;

Nelle sopraelevazioni, qualora non avvengano in corrispondenza delle murature preesistenti, non può essere inferiore a ½ dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5 ml.

6. DISTANZE

a. Distanza dai confini di proprietà

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti non può essere inferiore a 5 ml. , o a confine per le murature in aderenza ;

Nelle sopraelevazioni, qualora non avvengano in corrispondenza delle murature preesistenti, non può essere inferiore a 5 ml. ;

b. Distanza dal ciglio della strada

Non può essere inferiore a 5 ml. , fatti salvi il rispetto degli allineamenti esistenti e degli allineamenti obbligatori, se prescritti negli elaborati grafici del P. R. G.

7. MODALITA ' D' INTERVENTO

a. Edifici

L'adeguamento dei vani abitabili, preesistenti all'adozione del presente P. R. G. , all'altezza di 2,70 ml. , purché non determini un aumento di S. U., non viene considerato al fine della verifica dei distacchi, delle distanze e del volume .

b. Pertinenze

I garages, qualora non sia possibile riconvertire altri locali accessori, possono essere realizzati "UNA TANTUM" – purché nel rispetto delle distanze dal ciglio della strada ed a condizione che l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non superi 3,5 mc/mq – fino al raggiungimento delle seguenti dotazioni :

- mq. 18 di superficie coperta – corrispondente a n. 1 posto macchina per alloggi esistenti inferiori a 90 mq. di superficie utile ;
- mq. 28 di superficie coperta – corrispondenti a n. 2 posti macchina – per alloggi esistenti superiori a 90 mq. di superficie utile ;
- mq. 18 di superficie coperta per alloggi esistenti superiori a 90 mq. di superficie utile con dotazione di garage inferiore a n. 2 posti macchina.

L'altezza massima dei garages non può superare ml. 3 se a copertura a falda inclinata e ml. 2,70 se a copertura piana.

I garages devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri formali e tipologici degli edifici esistenti, recuperando le tecniche e i materiali costruttivi.

Possono costituire un corpo separato dall'edificio principale solo per comprovata irrealizzabilità costruttiva o distributiva.

c. Aree scoperte

E' fatto divieto di edificare le aree retrostanti agli edifici esistenti con costruzioni isolate che non configurino come pertinenze.

L'installazione di box a soffietto, pergolati o altri complementi d'arredo, ove consentiti, deve comunque essere autorizzata.

ART. 16 Zona B1 : Zona residenziale intensiva di completamento.

1. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a torre.

2. Indice di fabbricabilità fondiaria

Non può superare mc/mq. 4,00

3. Rapporto di copertura

Non può superare il 50 % .

4. Altezza dei fabbricati

Non può superare i 16,50 ml.

ART. 17 Zona B2 : Zona residenziale semintensiva di completamento

1. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, a schiera o composti

2. Indice di fabbricabilità fondiaria

Non può superare mc/mq. 3,00

3. Rapporto di copertura

Non può superare il 40 % .

4. Altezza dei fabbricati

Non può superare i 10,50 ml.

ART. 18 Zona B3 : Zona residenziale estensiva di completamento

1. Tipi edilizi consentiti

Edifici composti, a schiera, case singole o abbinate.

2. Indice di fabbricabilità fondiaria

Non può superare mc/mq. 2,3 .

3. Rapporto di copertura

Non può superare il 35 %

4. Altezza dei fabbricati

Non può superare i 9,00 ml.

ART. 19 Zona B4 : Insediamenti di antico impianto del capoluogo e delle frazioni.

Comprende quegli insediamenti esistenti nel centro urbano capoluogo e nelle frazioni di Tamara e Ambrogio costituiti da insiemi di edifici di interesse storico e testimoniale e dalle aree ad essi circostanti che possono considerarsi parte integrante degli stessi, aventi caratteri morfologici definiti e riconoscibili.

Trovano applicazione le disposizioni di cui al Capitolo IV delle presenti Norme Tecniche.

Gli interventi trasformativi possono interessare le singole UE, salvaguardando l'unitarietà delle fronti degli edifici e dei loro caratteri stilistico formali.

E' ammessa la realizzazione di garages "UNA TANTUM" per un massimo di mq. 18,00 di superficie coperta, se le prescrizioni proprie della categoria d'intervento non lo vietano, a condizione che l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non superi 3,5 mc/mq..

Dovranno essere rispettati i caratteri formali e tipologici, materiali e tecniche costruttive dell'edificio principale.

CAPITOLO VI ZONE OMOGENEE C

ART. 20 ZONE C : Parti del territorio comunale di nuovo impianto o di espansione A prevalente destinazione residenziale.

1. NUMERO SOTTOZONE : 4

2. ATTUAZIONE P. R. G.

Il Piano Regolatore Generale si attua attraverso P. U. E. o di P. d. U. che devono interessare l'intera zona degli ambiti di intervento perimetrati negli elaborati grafici.

I P. U. E. individuati in cartografia possono comprendere, all'interno dei loro perimetri, zone diverse dalle sottozone C con diversa destinazione d'uso.

In questi casi, tali zone non costituiscono superficie territoriale utile ai fini edificatori e pur restando inedificabili a tutti gli effetti, se attrezzate e piantumate secondo quanto previsto dagli elaborati del P. R. G. :

- assumono un indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) di mc./mq. 0,3 il cui corrispondente volume può essere utilizzato ai fini edificatori all'interno delle singole sottozone C, nel rispetto dei vincoli e degli indici propri del P. U. E. stesso;
- possono essere utilizzate per concorrere parzialmente o totalmente alla quantificazione delle aree per il verde attrezzato o a parco dovuto quale opere di urbanizzazione primaria e / o secondaria ;
- possono essere utilizzate per crearvi i parcheggi pubblici dovuti quali opere di urbanizzazione primaria.

L'insieme delle superfici delle aree verdi di decoro stradale e delle aree per il verde attrezzato, incluse nei perimetri dei singoli P.U.E. e P.d.U., costituiscono la quantità minima inderogabile di area verde da cedere al Comune e devono essere rispettate sia come localizzazione che come estensione.

Qualora l'insieme di tali superfici sia inferiore alla quantità di verde attrezzato previsto dall'art. 46 L.R. 47/78, il dovuto per il conseguimento di quanto prescritto deve essere progettato e posizionato quale entità integrata e complementare all'interno della zona C.

Prima dell'approvazione del P.U.E. o dei P. d. U. negli edifici esistenti all'interno dei perimetri di zona, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

Per tutte le zone soggette a P.U.E. viene prescritta la redazione di una perizia geotecnica da allegarsi agli elaborati di progetto, al fine di accertare le condizioni locali delle caratteristiche dei suoli.

3. DESTINAZIONE D'USO

Sono ammessi, solo come integrazione della residenza, uffici, studi professionali, attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico, locali per associazioni culturali, ricreative, assistenziali e religiose e negozi.

Sono ammesse medie strutture di vendita non alimentari (con superfici di vendita compresa tra 251 e 2500 mq.) limitatamente alle aree progetto n. 3 e n. 4 e nella zona C1 di Piazza Maestri del lavoro.

Non sono ammesse medie strutture di vendita alimentari e grandi strutture di vendita.

4. STANDARD URBANISTICI

Nei P. U. E. deve essere prevista, oltre alla superficie delle strade, una quantità minima inderogabile di standard urbanistici non inferiore a 30 mq. per abitante convenzionale insediabile.

Le strade devono rispettare le misure minime previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione.

a. Parcheggi pubblici o di uso pubblico

Per l'insediamento delle funzioni a seguito riportate, devono essere garantite superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari a :

- attività commerciali e pubblici esercizi : superficie non inferiore a mq. 200 ogni mq. 100 di S.U.,
- alberghi, cinema, teatri, locali per lo spettacolo : superficie non inferiore a mq. 100 ogni mq. 100 di S.U.
- per medie strutture di vendita di prodotti non alimentari dovranno essere reperiti gli standard previsti nella delibera R.E.R. n.1253 dell'11.10.99 e precisamente:
- per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 40 mq di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi da 400 mq a 800 mq di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi da 800 mq a 1500 mq di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 20 mq di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi oltre 1500 mq di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 16 mq di superficie di vendita o frazione.

Parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti, posti auto nella quantità di 1 mq. /10 mc., con i minimi inderogabili di cui al successivo punto 7 per ciò che concerne i posti auto coperti.

5 . DISTACCO TRA FABBRICATI O TRA CORPI DI FABBRICA

Non può essere inferiore a ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

6. DISTANZE :

a. Distanze dai confini di proprietà

Non può essere inferiore a ½ del fabbricato più alto con un minimo di 5 ml.

Tale distanza può essere modificata, per un migliore utilizzo edificatorio dei lotti, in sede di predisposizione del PdU e del PUE attraverso un elaborato planivolumetrico.

b. Distanze dal ciglio della strada

Non può essere inferiore a 5 ml. Per le strade non più larghe di 8 ml. E a 7,50 ml per le strade di larghezza compresa tra 8 ml. e 15 ml.

7. MODALITA ' DI INTERVENTO

a. Pertinenze

I garages e tutti gli spazi ed i volumi accessori delle nuove costruzioni devono essere previsti all'interno di queste e devono comunque essere integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale.

Per i garages dovrà essere prevista una dotazione minima di :

- mq. 18 di superficie coperta per gli alloggi inferiori a 90 mq. di superficie utile ;
- mq. 28 di superficie coperta per alloggi superiori a 90 mq. di superficie utile .

ART. 21 Zona C1 : Zona residenziale di nuovo impianto con P. U. E. approvato o in Itinere.

Comprende le parti del territorio comunale interessate da P. U. E. in corso di attuazione.

In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto secondo quanto prescritto nel P. U. E. fino alla data della scadenza.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale eventualmente prorogare per un periodo massimo di 5 anni i P.U.E. vigenti giunti alla loro naturale scadenza.

Nel rinnovo possono essere mantenute in vigore tutte le condizioni dell'originaria convenzione e approvazione, fatto salvo l'inserimento dell'obbligo di ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione entro il periodo di proroga, L'adempimento di tale obbligo deve essere garantito attraverso fideiussione di importo pari al valore delle opere ancora da realizzare, con esplicita previsione di intervento sostitutivo del Comune in caso di inadempienza.

Successivamente alla scadenza del P.U.E. e all'eventuale proroga di questo, le aree eventualmente inedificate, o per le quali non sia stata richiesta la concessione, possono essere edificate mediante concessione edilizia diretta nel rispetto di quanto previsto dal P.U.E., solo successivamente al collaudo e alla cessione al Comune delle opere di urbanizzazione previste dal P.U.E. stesso

ART.22 Zona C2 : Zona residenziale di espansione soggetta a P. D. U.

1. TIPI EDILIZI CONSENTITI

Edifici composti, a schiera, casa singola e abbinata

2. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

Non può superare mc. / mq. 2,3

3. RAPPORTO DI COPERTURA

Non può superare il 35 %

4. ALTEZZA DEI FABBRICATI

Non può superare i 10,50 ml.

ART. 23 Zona C3 : Zona residenziale di nuovo impianto soggetta a P. U. E.

1. TIPI EDILIZI CONSENTITI

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata.

2. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

Non può superare mc. / mq. 1,2

3. RAPPORTO DI COPERTURA

Non può superare il 40 %

4. ALTEZZA DEI FABBRICATI

Non può superare 10,50 ml.

ART. 24 Zona C4 : Zona di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia : “ AREA PROGETTO “.

Comprende le parti del territorio Comunale, destinate a nuovi insediamenti e/o alla trasformazione di quelli esistenti mediante ristrutturazione edilizia e/o urbanistica al fine di riconfigurare o di qualificare specifici ambiti urbani.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie si attuano e si definiscono attraverso i Piani Particolareggiati delle Aree Progetto, la cui disciplina è contenuta nell'allegato n. 2.

Prima dell'approvazione dei Piani Particolareggiati delle Aree Progetto, negli edifici compresi all'interno dei perimetri di zona, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

ART. 25 Area progetto n. 1 "Fiere e mercati"

ANNULLATO.

ART. 26 Area progetto n. 2 "Zona sportiva"

ANNULLATO

ART. 27 Area progetto N.3 “ Area ex – CAP “

Superficie: circa mq. 45.800

Volume Esistente: circa mc.49.700.

Volume di progetto, comprensivo dell'esistente: mc. 56.400

1. OBIETTIVI DEL PROGETTO

L'area oggetto del Piano è destinata all'insediamento di importanti attrezzature urbane.

L'intervento trasformativo, per il suo contenuto funzionale e posizionale, costituisce momento determinante della riqualificazione dell'area centrale urbana, richiedendo, in tal senso, soluzioni architettoniche di grande pregio.

In tutte le aree di sedime individuate, qualora il Piano Particolareggiato non ne preveda la sostituzione, gli edifici esistenti possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione.

2. AREA DI SEDIME A1:

a. Caratteristiche degli edifici

In tale area possono sorgere più edifici con caratteristiche tipologiche e funzionali diverse, costituenti un complesso unitario su cortina edilizia continua che deve svilupparsi, anche con articolazioni interne, lungo il perimetro dell'area considerata.

Superficie coperta: non superiore all'esistente

Volume: non superiore all'esistente

Altezza massima dei corpi di fabbrica: non superiore all'esistente

Destinazione d'uso : sono ammesse funzioni commerciali, ricettive, terziarie e residenziali, autorimesse pubbliche e private, attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero.

Requisiti formali: i diversi edifici e corpi di fabbrica devono costituire un complesso edilizio avente caratteri di congruenza per quanto attiene :

- le tecniche costruttive ;
- le caratteristiche delle strutture portanti e delle coperture;
- i trattamenti di finitura delle superfici murarie, dei tipi di copertura, degli infissi e dei serramenti ;
- la progettazione degli spazi coperti e scoperti di loro pertinenza ;
- i tipi dei volumi tecnici.

Dovrà essere realizzato un collegamento con l'area retrostante di via 1° Maggio.

AREA DI SEDIME A2

Nell'area di sedime A2 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione, nonché le medesime destinazioni d'uso dell'area A1.

Qualsiasi trasformazione dovrà essere realizzata con progetto unitario, coordinato con quello dell'area A1.

Dovrà essere realizzato un collegamento con l'area retrostante di via 1° Maggio

AREA DI SEDIME A3

Per tale area è ammessa la sostituzione edilizia delle costruzioni esistenti, applicando le disposizioni della sottozona B3.

Qualsiasi trasformazione dovrà essere realizzata in modo coordinato rispetto all'intervento previsto nell'area A1.

AREA DI SEDIME A4

Per tale area si applicano le disposizioni della sottozona B3

3. AREA DI SEDIME B

Superficie dell'area di sedime: circa mq. 6.300

Volume esistente sull'area di sedime : circa mc. 7.200

Volume massimo edificabile sull'area di sedime: mc. 13.000

Superficie coperta: non può superare il 40 % dell'area di sedime.

a. Caratteristiche degli edifici

In tale area può sorgere un edificio costituente una cortina edilizia continua, sviluppantesi su "pilotis", la cui altezza deve rapportarsi a quella delle cortine porticate dell'area di sedime A, qualora queste siano realizzate; in caso contrario, l'altezza del portico non può essere inferiore a ml. 4,00.

Il Piano Terra dell'edificio deve essere riservato, per almeno il 40 % della superficie, all'uso e al transito pedonale, fatti salvi i volumi di risalita e vani tecnici necessari ai piani delle abitazioni.

Può essere realizzato un edificio a silos per parcheggi.

Profondità del portico : pari alla profondità del corpo di fabbrica

Altezza massima del corpo di fabbrica : ml. 12,00

Destinazione d'uso : al Piano Terreno sono ammesse le sole destinazioni d'uso commerciali ; ai piani superiori sono ammesse funzioni terziarie e residenziali ;

Parcheggi : sono previsti nei piani interrati ovvero nell'edificio a silos.

Requisiti formali: gli eventuali corpi di fabbrica devono costituire un complesso edilizio avente caratteri di omogeneità e congruenza per quanto attiene :

- le tecniche costruttive ;
- le caratteristiche delle strutture portanti e delle coperture ;
- i trattamenti di finitura delle superfici murarie, dei tipi di copertura, degli infissi e dei serramenti ;
- la progettazione degli spazi coperti e scoperti di loro pertinenza ;
- i tipi dei volumi tecnici.

4. AREA DI SEDIME C

Superficie area di sedime : circa mq. 3.000

Volume massimo edificabile sull'area di sedime: mc. 10.300

Superficie coperta: non può superare il 50 % dell'area di sedime

a. Caratteristiche degli edifici

In tale area devono sorgere l'edificio e le strutture per la stazione delle autocorriere.

La particolarità della destinazione d'uso può determinare caratteri formali e strutturali singolari, ma tuttavia integrabili con l'edificio previsto sull'area di sedime B.

La zona di sosta delle autocorriere deve essere coperta e tale da consentire una facile circuitazione degli automezzi.

Altezza massima del corpo di fabbrica: ml. 7,50.

Requisiti formali: i corpi di fabbrica devono costituire un complesso edilizio avente caratteri di congruenza per quanto attiene:

- le tecniche costruttive;
- le caratteristiche delle strutture portanti e delle coperture;
- i trattamenti di finitura delle superfici murarie, dei tipi di copertura, degli infissi e dei serramenti;
- la progettazione degli spazi coperti e scoperti. di loro pertinenza;
- i tipi dei volumi tecnici.

5. AREA DI SEDIME D

Superficie area di sedime : circa mq. 8.600

a. Caratteristiche dell'area

L'area si caratterizza per la presenza di un giardino; devono pertanto essere previste le sole opere di sistemazione, conservazione o sostituzione delle essenze arboree ed arbustive, nonché il restauro e/o riprogettazione degli elementi di finitura ed arredo.

Destinazione d'uso : area verde ad uso pubblico

6. AREA DI SEDIME E

ANNULLATO

7. AREA DI SEDIME F

Superficie area di sedime: circa mq. 5.930

Volume esistente: circa mc. 8.600

In tale area vigono le prescrizioni previste per le zone omogenee B3

8. UNITA' MINIME DI INTERVENTO E STRALCI ESECUTIVI

Tali disposizioni sono valide per tutte le aree di sedime previste.

La definizione e la realizzazione sia delle unità minime sia degli eventuali stralci esecutivi, devono essere articolate in modo che ogni intervento abbia caratteri di compiutezza.

In tal senso deve essere sempre prevista non solo la realizzazione del manufatto architettonico, ma anche l'attuazione degli elementi di sistemazione ed arredo degli spazi esterni.

ART. 28 Area progetto N. 4 "EX BERCO"

Superficie: circa mq. 19.500

Volume esistente: circa mc. 34.800

Volume di progetto, comprensivo dell'esistente: mc. 67.500

1. OBBIETTIVI DEL PROGETTO

L'area oggetto del Piano, comprende nel suo perimetro parti, con caratteristiche diverse, che sono assunte quali elementi con cui le fabbriche di nuovo impianto devono rapportarsi.

Tali parti sono costituite :

- a nord, da un aggregato edilizio di antico impianto facente parte della zona A 1 del capoluogo;
- a sud, dalla Casa di Riposo Comunale.

L'area, per la sua importanza localizzativa è luogo di insediamento di funzioni terziarie e centrali, nonché di residenza specializzata, caratterizzata da alloggi di piccola dimensione.

L'alto livello di accessibilità dell'area e la sua connotazione funzionale richiedono consistenti quantità di parcheggi, da ricavarsi anche in autorimesse pluripiano che possano

garantire il fabbisogno delle aree limitrofe, da porsi preferibilmente nell'area di sedime del lato meridionale di via I° Maggio:

Gli edifici devono connotarsi quali fabbriche urbane di pregio architettonico.

2. AREA DI SEDIME A

Superficie dell'area di sedime: circa mq. 6.000

Volumi edificabili sull'area di sedime: mc. 40.000

Superficie coperta: non può superare il 70 % dell'area di sedime.

a. Caratteristiche degli edifici

In tale area sono previsti edifici, a destinazione d'uso terziaria e/o residenziale, disposti a cortina edilizia continua, sviluppantisi sul perimetro dell'area considerata e costituenti corte interna ad uso privato e/o pubblico.

Nella corte è ammesso l'uso di fronti porticati, caratterizzati dall'unitaria definizione formale e strutturale.

Profondità del portico: non minore di ml. 3,00

Altezza massima degli edifici: non superiore a quella degli edifici contermini.

Requisiti formali: i corpi di fabbrica devono costituire un complesso edilizio avente caratteri di omogeneità e congruenza per quanto attiene:

- le tecniche costruttive;
- le caratteristiche delle strutture portanti e delle coperture;
- i trattamenti di finitura delle superfici murarie, dei tipi di copertura, degli infissi e dei serramenti;
- la progettazione degli spazi coperti e scoperti di loro pertinenza;
- i tipi dei volumi tecnici.

Accessi carrabili e di servizio: non è ammessa l'apertura di tali accessi sul fronte di via I° Maggio.

Parcheggi: sono previsti parcheggi e autorimesse nei piani interrati.

Percorsi pedonali e pavimentazioni: sui fronti prospicienti via I° Maggio, sono previsti marciapiedi di larghezza non inferiore a ml. 3,60;

sui fronti prospicienti via Mazzini e via Verdi, sono previsti marciapiedi di misura non inferiore a ml. 1,80.

La corte interna prevista deve essere pavimentata con elementi lapidei o laterizi.

Sono altresì previsti collegamenti pedonali tra la corte interna, il fronte edificato di via Garibaldi e fronti posti sulle vie Verdi, Mazzini e I° Maggio.

3. AREA DI SEDIME B

Superficie dell'area di sedime: circa mq. 2.100

Volumi esistenti sull'area di sedime: circa mc. 3.090

a. Caratteristiche degli edifici

Tale area deve essere destinata a parcheggio pubblico.

Profondità massima del corpo di fabbrica : ml. 20,00.

4. AREA DI SEDIME C

Superficie dell'area di sedime: circa mq. 700

Volumi esistenti sull'area di sedime : circa mc. 2.800

a. Caratteristiche degli edifici

In tale area si applica la normativa di cui alla sottozona B 3.

5. AREA DI SEDIME D

Superficie dell'area di sedime: circa mq. 4.400

Volumi esistenti sull'area di sedime: circa mc. 6.500

a. Caratteristiche degli edifici

In tale area sono vincolanti le prescrizioni previste dal progetto di ristrutturazione della Casa di Riposo.

6. UNITA' MINIME DI INTERVENTO E STRALCI ESECUTIVI

La definizione e la realizzazione sia delle unità minime sia degli eventuali stralci esecutivi, devono essere articolate in modo che ogni intervento abbia caratteri di compiutezza. In tal senso, deve essere sempre prevista non solo la realizzazione del manufatto architettonico, ma anche l'attuazione degli elementi di sistemazione ed arredo degli spazi esterni.

ART. 29 Area progetto N. 5 “ CENTRO IPPICO “

Superficie area progetto: circa mq. 151.000

1. OBBIETTIVI DEL PROGETTO

L'area in oggetto, posta ai margini del centro abitato di Copparo, è destinata all'insediamento di attività ricreative ed alberghiere, all'interno delle fabbriche costituenti la corte agricola “ S. Guglielmo “ , e di attrezzature sportive per l'equitazione nei vasti spazi a questa contermini.

2. CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

a. Abitazione esistente

Categoria d'Intervento: Restauro e risanamento conservativo tipo A.

Possibile trasformazione in ristorante e alloggio per gestore, custode o personale di servizio, mediante interventi di sola ristrutturazione interna, senza incrementi di cubatura e nel rispetto delle facciate esistenti.

b. Rustico esistente

Possibile trasformazione in albergo mediante ristrutturazione, con sola trasformazione degli interni, della parte di più antico impianto e riutilizzazione della restante volumetria esistente attraverso qualificato intervento di ricomposizione della stessa nel lotto limitato dalla Via B.go S. Guglielmo e dalla strada comunale.

c. Aia compresa tra la casa ed il rustico

Può essere riutilizzata quale ristorante all'aperto.

d. Verde privato di valore storico-ambientale

Gli interventi sono normati dalle N. T.

e. Scuderie

In tale area è previsto un edificio di carattere unitario, articolato in più corpi di fabbrica adibiti a club-house, scuderie, annessi rustici, eventuali alloggi per il personale di sorveglianza. Questi ultimi possono avere una superficie utile complessiva non superiore a mq. 180.

Superficie coperta massima : non può superare il 35 % dell'area di sedime

Altezza massima degli edifici: ml. 7,50

Parcheggi: devono essere ricavati non meno di 50 posti auto

Requisiti formali: l'edificio, nei suoi diversi corpi di fabbrica deve costituire un complesso edilizio aventi caratteri di omogeneità e congruenza per quanto attiene le tecniche costruttive, che devono assumere caratteri tradizionali, ed essere in armonia con gli edifici rurali, recuperando materiali ed elementi di finitura ricorrenti nelle fabbriche della corte S. Guglielmo.

f. Maneggio coperto

In tale area deve sorgere la "cavallerizza" o maneggio coperto. L'edificio deve svilupparsi in continuità e unità architettonica, o in aderenza, con quello prossimo delle scuderie e del club-house.

Superficie coperta massima: mq. 2.400

g. Area per impianti sportivi all'aperto

In tale area possono essere create attrezzature sportive all'aperto con i rispettivi servizi (piscine, tennis, ecc.)

h. Area destinata ad attività sportive ed equestri

In tale area possono essere create attrezzature sportive all'aperto, con i rispettivi servizi, destinate all'esercizio dell'equitazione (campo ad ostacoli agonistico in erba, campo ad ostacoli in sabbia, campo per il "dressage", ecc.)

i. Fascia di protezione stradale

In tale area possono essere ubicati paddok ed un eventuale piccolo percorso di campagna (cross country).

3. PIANTATE ARBOREE AD ALTO FUSTO

Devono essere realizzate secondo quanto prescritto dalle N. T.

4. PARCHEGGI ALBERATI

Devono essere realizzati secondo quanto prescritto dalle N. T.

ART. 30 Area progetto n. 6 "CENTRO NAUTICO"

Superficie area di progetto: circa mq. 52.800

1. OBBIETTIVI DEL PROGETTO

L'area in oggetto, posta lungo il corso del Po di Volano, nella frazione di Fossalta, è destinata all'insediamento di un centro sportivo e ricreativo, nonché ad un punto di attracco e servizio alla navigazione fluviale.

L'opera deve inserirsi armonicamente nel paesaggio golenale nel complesso della frazione.

2. AREA DI SEDIME A

L'area deve essere attrezzata per il rimessaggio, coperto e non dei natanti.

In essa possono insistere uno o più corpi di fabbrica, tra loro omogenei formalmente e funzionalmente, adibiti a tale uso. Gli edifici esistenti, se conservati, devono essere utilizzati solo per le destinazioni prescritte per l'area di sedime.

a. Caratteristiche degli edifici

Superficie coperta massima : mq. 2.500

Altezza massima degli edifici: ml. 7,50

Destinazione d'uso:

- rimessaggio ed alaggio natanti ;
- officina meccanica di riparazione natanti ;
- servizi

Requisiti formali: i vari corpi di fabbrica devono costituire unità architettonica con gli edifici posti sull'area di sedime B.

3. AREA DI SEDIME B

L'area deve essere attrezzata per le attività sportive e ricreative all'aperto (tennis, piscine, superfici a prato).

In essa possono insistere uno o più corpi di fabbrica, tra loro omogenei, formalmente e funzionalmente, adibiti a servizio delle attività predette.

Superficie coperta massima : mq: 1.500

Altezza massima : ml. 4,00

Destinazione d'uso:

- spogliatoio e servizi;
- bar, club, eventuale ristorante.
-
-

4. AREA DI SEDIME C

Area destinata a fabbricati residenziali.

Superficie dell'area circa mq. 2.200

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 22 relativo alle zone omogenee C2.

5. AREA DI SEDIME D

Area destinata a fabbricati residenziali.

Superficie dell'area circa mq. 2.200

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 22 relativo alle zone omogenee C2.

6. AREA DI SEDIME E

Area destinata a fabbricati residenziali.

Superficie dell'area circa mq. 2.000

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 22 relativo alle zone omogenee C2.

a. Piantate arboree ad alto fusto

Devono essere realizzate secondo quanto prescritto dalle N. T.

b. Parcheggi alberati

Devono essere realizzati secondo quanto prescritto dalle N. T.

7. UNITA' MINIME DI INTERVENTO E STRALCI ESECUTIVI

La definizione e la realizzazione sia delle unità minime sia degli eventuali stralci esecutivi, devono essere articolate in modo che ogni intervento abbia caratteri di compiutezza. In tal senso, deve essere sempre prevista non solo la realizzazione del manufatto architettonico, ma anche l'attuazione degli elementi di sistemazione ed arredo degli spazi esterni.

ART. 30/BIS - Area progetto n. 7 - "PRIMICELLO/PONTINO TAGLIAPIETRA"

Superficie area di progetto: circa mq. 13.770

A) OBIETTIVI DEL PROGETTO

L'area, delimitata da Via Primicello a sud, da Via Pontino Tagliapietra a ovest e dal Canale Naviglio a nord, è destinata ad un insediamento residenziale che ripropone le tipologie edilizie del "borgo agricolo" (villa, barchessa, fienile).

B) DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale mq. 10.950
Superficie coperta mq. 1.853
Superficie realizzabile mq. 3.381
mc. realizzabili 9.877

C) TIPOLOGIA DEI FABBRICATI

1) Tipologia "Villa due piani + uno"

mq. 300 x 2 piani

mq. 600 x 3= mc. 1.800

mq. 160 x 1 piano

mq. 160 x 3= mc. 480

mq. 165 x 1 piano (garage)

mq. 165 x 3= mc. 495

Tipologia "Villa a tre piani"

ANNULLATA

2) Tipologia “Barchessa”

Fabbricati residenziali a due piani

Mq. 230 x 2 piani

mq. 460 x 3= mc. 1.380

Mq. 230 x 2 piani

mq. 460 x 3= mc. 1.380

3) Tipologia “Fienile”

Fabbricato residenziale a due piani

Mq. 324 x 2 piani

mq. 648 x 3= mc. 1.944

4) Tipologia “Barchessa-Torrione”

ANNULLATA

Requisiti formali:

Le caratteristiche costruttive dei fabbricati dovranno essere omogenee e congruenti, per tipologia delle superfici murarie, delle coperture e infissi.

5) Fabbricati esistenti

Sui fabbricati esistenti sono possibili interventi di:

Manutenzione ordinaria e straordinaria

Ristrutturazione e ampliamento di max 20 mq. di superficie coperta, nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

6) Interventi sugli spazi scoperti

Gli spazi scoperti sono destinati ad aree verdi, viabilità interna o parcheggi privati o collettivi e quindi di fatto inedificabili.

Dovranno essere omogenei e congruenti per materiali utilizzati per le pavimentazioni, recinzioni e arredi.

Il Piano delle aree progetto può modificare la configurazione dell'intervento, ma non le quantità edificatorie previste.

ART. 30/TER - Area progetto n. 8 – “IL MULINONE”

Superficie area di progetto: circa mq. 6.500

1) OBIETTIVI DEL PROGETTO

L'area in oggetto, posta in Via E. Bolognesi, in prossimità del quadrivio Bolognesi/1° Maggio/Bersanetti/Garibaldi, unico insediamento produttivo della zona est del Capoluogo è destinata ad insediamento residenziale. La viabilità del comparto si configura come collegamento fra Via E. Bolognesi e il comparto residenziale “ex Canapificio SINZ”, ad est di Via 1° Maggio.

Preventivamente alla presentazione del piano dell'area progetto dovrà essere espletata la verifica di situazioni identificative di contaminazione del sito ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs 05/02/1977 n. 22 e del regolamento emanato con D.M. 25/10/1999 n. 471.

2) AREA DI SEDIME A e B

Vengono attuate applicando le disposizioni di cui all'art. 18 relative alla zona B3 .

3) AREA DI SEDIME C

Superficie lotto mq. 2000 circa
Fabbricato esistente
Superficie coperta mq. 510 circa
Categoria d'intervento: “Ristrutturazione Edilizia Tipo A”

E' prevista la conservazione dell'edificio esistente al fine di preservare l'immagine consolidata dell'edificio sul fronte stradale di Via Eros Bolognesi.

ART. 30/QUATER - Area progetto n. 9 – “NUOVA CASA PROTETTA”

Superficie area di progetto: circa mq. 42.055

1) OBIETTIVI DEL PROGETTO

L'area situata in fregio a Via E. Bolognesi, Via D. Bersanetti e Via D. Bottoni è destinata, in parte alla realizzazione della nuova Casa Protetta per anziani.

La localizzazione della zona a servizi che la dovrà ospitare è ideale, essendo servita da un'ottima situazione viaria, vicina all'ospedale, al Centro Sociale, alla Piazza e al Centro Storico.

2) AREA DI SEDIME A

Area destinata all'insediamento della Nuova Casa Protetta.

Superficie dell'area mq. 13.400

Per la zona della casa protetta per anziani siano garantiti i livelli acustici, diurni e notturni, di classe 1 previsti per le "aree particolarmente protette" (L.R. 9/5/2001 n. 15 "disposizioni in materia di inquinamento acustico").

Si applicano le disposizioni di cui all' art. 40 relativo alle zone omogenee F e G.

3) AREA DI SEDIME B

Area destinata a fabbricati residenziali.

Superficie dell'area circa mq. 23.455

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 23 relativo alle zone omogenee C3.

L'intervento di cui all'area di sedime A può essere realizzato in modo autonomo dal restante comparto.

L'intervento di cui all'area di sedime B deve ricomprendere la realizzazione del comparto A.

CAPITOLO VII
ZONE OMOGENEE D

ART. 31 Zone D: Parti del territorio comunale a prevalente destinazione produttiva

1. NUMERO SOTTOZONE : 2

2. ATTUAZIONE P. R. G.

Il piano Regolatore Generale si attua attraverso intervento edilizio diretto e attraverso P. U. E. e P. d. U. che dovranno interessare l'interezza degli ambiti di intervento perimetrati negli elaborati grafici di P. R. G.

3. DESTINAZIONI D'USO

Sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia aventi prevalentemente destinazione:

- industriale
- artigianale
- commerciale
- direzionale
- ricreativa

- ricettiva

Non è ammessa l'edificazione di edifici residenziali.

Per le aree di Via Primicello soggette ad allineamento obbligatorio non sono ammessi usi industriali e comunque usi incompatibili con il comparto residenziale adiacente

4. STANDARD URBANISTICI

Nei P. U. E., oltre alle strade, deve essere prevista una superficie a standard non inferiore al 20 % dell'area oggetto del P. U. E. , di tale superficie non meno del 5 % deve essere destinata a parcheggi pubblici.

Ad integrazione della superficie minima inderogabile a standard deve essere prevista una dotazione aggiuntiva di spazi da destinare ad uso pubblico non inferiore a mq. 200 per ogni 100 mq. di superficie utile commerciale per attività inferiori ai 400 mq. di S.U. e mq. 300 per ogni 100 mq. di superficie utile commerciale per attività superiori ai 400 mq. di S.U. , qualora il Piano di Urbanistica Commerciale ne preveda l'insediamento, o qualora vengano presentate istanze di concessione edilizia per attrezzature commerciali o direzionali.

I cambiamenti di destinazione d'uso devono prevedere la dotazione degli standard connessi alla nuova destinazione d'uso

Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti devono prevedere la dotazione di standard commisurata alla superficie e alla destinazione d'uso dell'ampliamento stesso.

L'insieme delle superfici e delle zone verdi di decoro stradale e delle zone per il verde attrezzato incluse nei perimetri dei singoli P.U.E. e P. d. U. costituisce la quantità minima inderogabile di verde attrezzato da cedere al Comune o da asservire ad uso pubblico.

Le strade devono rispettare le misure minime previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione.

5. DISTACCHI

a. Distacchi tra fabbricati o tra corpi di fabbrica

Nelle nuove costruzioni non può essere inferiore a 10 ml., tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

6. DISTANZE

a. Distanze dai confini di proprietà

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti non può essere inferiore a ml. 5,00.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti possono essere realizzati in aderenza a fabbricati già esistenti sul confine, o da realizzarsi tramite progetto abbinato, a condizione che vengano fatte salve le distanze dal ciglio della strada e da almeno altri due confini.

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli impianti tecnologici pubblici possono essere costruite sul confine.

b. Distanze dal ciglio della strada

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, e negli ampliamenti, non può essere inferiore a 10 ml. , fatto salvo il rispetto degli allineamenti esistenti e degli allineamenti obbligatori, se previsti negli elaborati grafici del P. R. G. e quanto eventualmente diversamente prescritto dai P. U. E.

c. Distanze delle recinzioni dal ciglio della strada

Fatto salvo quanto diversamente prescritto dai P. U. E. , deve essere di 5 ml. ; la superficie libera così determinatasi deve essere adibita a parcheggi privati e/o di uso pubblico.

7. ALTEZZE :

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, negli ampliamenti, non può essere superiore a 9 ml. al netto dei volumi tecnici, per le destinazioni d'uso produttive, ed a 7,5 ml, al netto dei volumi tecnici, per le altre destinazioni.

8. MODALITA' DI INTERVENTO :

a. Edifici

Nuove abitazioni sono ammesse in ogni edificio destinato ad attività produttive purchè :

- la loro superficie utile complessiva non sia superiore a mq. 240 ;
- siano connesse funzionalmente e strutturalmente alle aziende insediate ;
- costituiscano un manufatto unico e inseparabile dagli edifici produttivi ;
- concorrano alla determinazione della superficie utile produttiva ;
- non siano realizzate all'interno di complessi produttivi nei quali possono insorgere potenziali cause di nocività;
- la superficie utile degli alloggi non superi la metà della superficie utile della attività produttiva.

Per gli immobili residenziali esistenti all'interno delle zone D sono possibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, nonché la realizzazione di garages "UNA TANTUM" per un massimo di 20 mq., purchè nel rispetto delle distanze dal ciglio della strada ed a condizione che l'indice di fabbricabilità fondiario (if) non superi 3,5 mc/mq.

ART. 32 Zona D1 : Zona produttiva di completamento

Comprende le parti del territorio comunale interessate da insediamenti produttivi totalmente o parzialmente edificate.

In tali zone il P. R. G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

ART. 33 Zona D2 : Zona produttiva di espansione soggetta a P. d. U.

Comprende le parti del territorio comunale destinate a insediamenti produttivi di espansione.

In questa zona il P. R. G. si attua mediante P. d. U. .

ART. 34 Zona D3 : Zona produttiva di nuovo impianto soggetta a P. U. E.

Comprende le parti del territorio comunale destinate a insediamenti produttivi di nuovo impianto.

In questa zona il P. R. G. si attua mediante P. U. E.

CAPITOLO VIII ZONE OMOGENEE E

ART. 35 Zone E : Definizioni

Sono le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli, alla produzione zootecnica, ovvero tutte le zone recuperabili a fini agricoli o ad attività direttamente connesse a tali fini.

La classificazione di tali zone, oltre che sulla base delle caratteristiche fisiche, ambientali e paesistiche dei diversi ambiti, è fatta sulla base dei gradi di tutela attribuiti alle aziende agricole e della vocazione colturale delle stesse, al fine di preservare la loro integrità, minimizzando le conseguenze negative delle variazioni d'uso del territorio, e di promuovere il rispetto delle risorse naturali, il recupero e la valorizzazione dei beni ambientali, culturali, ed architettonici.

Al fine dell'applicazione della normativa, per le zone E valgono le seguenti definizioni :

1. FONDO RUSTICO

Deve intendersi l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola anche non contigui, appartenenti ad una singola azienda agricola.

2. AZIENDA AGRICOLA

Deve intendersi il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo per l'esercizio della propria impresa.

3. AZIENDA AGRICOLA VITALE

Deve intendersi il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo, per l'esercizio della propria impresa, su un fondo rustico la cui coltura prevalente deve avere una superficie complessiva non inferiore alle superfici minime di seguito descritte :

- ha. 30.00 per terreni a pioppeto specializzato
- ha. 10.00 per terreni a risaia stabile
- ha 8.00 per terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato , prato arborato e prato irriguo
- ha 3.00 per i terreni con colture specializzate orticole o a frutteto
- ha 1.00 per i terreni ad orto intensivo, ad orto irriguo, a vivaio, a coltura floricola intensiva, con serre.

La classificazione della qualità colturale dell'intero fondo rustico è data dalla classificazione catastale o dalla richiesta di revisione presentata all' U.T.E.

4. GRADO DI TUTELA DELL ' AZIENDA AGRICOLA

Deve intendersi il grado di validità socio-economica della stessa.

I gradi di tutela definiti sono i seguenti :

Ta 1, aziende soggette a parziale tutela

Ta 2, aziende soggette a tutela

Ta 3, aziende soggette ad elevata tutela.

Il grado di tutela delle singole aziende è quello risultante dalle tabelle di cui alla Relazione Tecnico Agronomica allegata al P. R. G.

Per aziende agricole non comprese in tali tabelle ovvero le aziende per le quali sono intervenute modifiche, il grado di tutela è quello risultante, sulla base dei dati aziendali, dall'incrocio degli indicatori di cui all'allegato 1 della presente Normativa Tecnica.

In sede di primo orientamento, sugli elaborati grafici di P. R. G. sono individuate le zone ove è prevalente la presenza di aziende appartenenti ai diversi gradi di tutela.

5. ABITAZIONE AGRICOLA

Deve intendersi l'insieme delle strutture edilizie finalizzate alla residenza della famiglia rurale, posta all'interno di un fondo rustico, o comunque connessa con l'attività agricola aziendale o interaziendale.

6. ANNESSO RUSTICO

Deve intendersi l'insieme delle strutture edilizie, diverse dalla abitazione agricola, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola, singola od associata, ad esso collegata, ivi comprese le attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale per la prima lavorazione e/o la conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione propria e le attrezzature per l'agriturismo.

7. ALLEVAMENTI

7a. ALLEVAMENTI PER USO FAMILIARE

E' ammesso anche il piccolo edificio per allevamenti che abbia una utilizzazione strettamente familiare costituito da:

- bovini - equini max 3 capi;
- suini max 1 capo;
- animali di piccola taglia max 50 capi.

Tale edificio non può superare la superficie coperta di seguito descritta:

- stalle e scuderie mq. 100.00;
- porcilaie mq. 25.00;
- ricoveri pennuti mq. 25.00;
- ricoveri per ovini mq. 25.00.
-

7b. ALLEVAMENTI AZIENDALI

Devono intendersi quegli edifici e quelle strutture destinate all'allevamento zootecnico e/o di capi di bestiame che non rientrano nella definizione di "allevamenti per uso familiare "

Tali allevamenti sono suddivisi per livello alto o basso di condizioni igieniche di allevamento in funzione di :

- tipologia costruttiva dell'allevamento (stabulazione libera o fissa, tipo di alimentazione adatto a limitare lo sviluppo di odori, tipo di lettiera, deposito delle deiezioni, installazione di dispositivi per l'abbattimento degli odori, ecc.) ;
- modalità gestionali (applicazione delle buone tecniche di allevamento, modalità della pulizia, modalità di raccolta e smaltimento delle deiezioni, ecc.) .

Tali allevamenti sono altresì suddivisi in tre classi in base alla seguente classificazione:

classe1:

- allevamenti bovini fino a 20 capi adulti;
- allevamenti suini fino a 15 capi adulti;
- allevamenti avicunicoli fino a 100 capi.

classe2:

- allevamenti bovini da 21 fino a 200 capi adulti;
- allevamenti suini da 16 fino a 200 capi adulti;
- allevamenti avicunicoli da 101 fino a 400 capi.

classe3:

- allevamenti con numero di animali superiore alla classe 2.

8. SERRE FISSE

Deve intendersi l'insieme delle strutture fisse degli impianti, connessi ad attività di vivaio o di coltura agricola di un'azienda agricola vitale, tramite cui viene consentita la coltivazione di piante e di ortaggi fuori dal loro ambiente di sviluppo naturale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità.

ART. 36 Zone E: Parti del territorio comunale destinate all'agricoltura

1. NUMERO SOTTOZONE : 4

2. ATTUAZIONE P. R. G.

Il Piano Regolatore Generale si attua attraverso intervento edilizio diretto.

L'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi deve essere estesa all'intera del fondo rustico di pertinenza di ogni singola azienda agricola.

3. DESTINAZIONE D'USO

Le abitazioni agricole e gli annessi rustici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. possono cambiare destinazione d'uso solo se la nuova destinazione d'uso prevista risulta :

- per le abitazioni agricole : residenza anche non rurale
- per gli annessi rustici : superfici accessorie anche non rurali ;
- per gli annessi rustici di età superiore a 50anni:
superfici accessorie e residenza anche non rurale.

Per gli edifici compresi all'interno dei perimetri delle sottozone A2 e AR sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito descritte purché compatibili a quanto prescritto negli specifici allegati alle presenti norme :

- abitazioni ;
- attività agrituristiche ;
- alberghi e ristoranti ;
- insediamenti sportivi che abbiano impianti ed attività compatibili con i caratteri architettonici e paesistici del luogo;
- studi professionali ;
- laboratori ed esposizione di artigianato artistico ;
- attrezzature pubbliche e servizi di carattere sociale.

Le nuove destinazioni d'uso di cui al precedente comma esimono i concessionari dal rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici definiti per le singole sottozone.

Le attività artigianali di fatto insediate alla data di adozione del presente P. R. G. possono essere mantenute anche se in contrasto con le destinazioni di zona.

Le richieste di legittimazione delle destinazioni d'uso di cui al precedente comma dovranno essere corredate da documentazione atta a dimostrare che l'inizio di attività è avvenuto in data antecedente a quella di adozione del presente P. R. G.

Non sono ammesse in Zona E nuove costruzioni per uso non agricolo ivi compresi nuovi impianti per rimessaggio macchine di contoterzisti, attività di conservazione o trasformazione di prodotti agricoli e frigoriferi per prodotti agricoli.

4. DISTACCHI

a. Distacchi tra annessi rustici

Non devono essere inferiori a 5 ml.

b. Distacchi tra altri edifici

Non devono essere inferiori a 10 ml.

5. DISTANZE

a. Abitazioni

Dai confini : non devono essere inferiori a 10 ml.

Dal ciglio della strada: non devono essere inferiori a :

- 30 ml. per strade provinciali ;
- 20 ml. per strade comunali ;
- 10 ml. per strade vicinali.

b. Annessi rustici e serre fisse

Dai confini: non devono essere inferiori a 5 ml.

Dal ciglio della strada: non devono essere inferiori a :

- 30 ml. per strade provinciali
- 20 ml. per strade comunali e vicinali.

c. Allevamenti aziendali

Dai confini : non devono essere inferiori a 20 ml.

Dal ciglio della strada: non devono essere inferiori a :

- 30 ml. per strade provinciali;
- 20 ml. per strade comunali e vicinali.

Da abitazioni esterne al fondo: non devono essere inferiori a:

livello igienico alto:

- classe1: 75 ml;
- classe2: 100 ml;
- classe3: 150 ml;

livello igienico basso:

- classe1: 150 ml;
- classe2: 200 ml;
- classe3: 250 ml.

Da zone residenziali : non devono essere inferiori a 1.000 ml.. Per gli allevamenti suinicoli tale distanza non deve essere inferiore a 2000 ml.

d. Allevamenti per uso privato

Dai confini : non devono essere inferiori a 20 ml.

Dal ciglio della strada: non devono essere inferiori a :

- 30 ml. per strade provinciali;
- 20 ml. per strade comunali e vicinali.

Da abitazioni esterne al fondo : non devono essere inferiori a 50 ml.

6. ALTEZZE

Non devono essere superiori a 7,50 ml. ad eccezione di silos e delle strutture per l'essiccazione e la conservazione di granaglie e foraggi.

7. MODALITA' D'INTERVENTO :

a. Soggetti aventi titolo

Sono soggetti aventi titolo per edificare nuove abitazioni agricole :
il coltivatore diretto proprietario, il coltivatore diretto affittuario e il coltivatore diretto mezzadro purché abbiano i requisiti di cui alla L.N. 11/71, L.N. 756/64, L.N. 203/82 e alle loro successive modifiche e integrazioni, in quanto aventi la

qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 7 comma 1 L.R. 18/77 ;

- le cooperative agricole di conduzione e altre associazioni di conduzione a queste assimilabili ;
- le imprese agricole, singole o associate.

Le nuove abitazioni possono essere edificate dai soggetti di cui al precedente comma qualora le abitazioni siano connesse all'esercizio dell'impresa agricola.

Ogni altro diverso soggetto ha titolo per eseguire quanto altro previsto dalla normativa di zona.

b. Abitazioni agricole

Nuove abitazioni agricole sono ammesse solo nei fondi rustici, privi di edifici, di aziende che abbiano una superficie di colture prevalenti non inferiore a quella prevista per le aziende agricole vitali.

Nelle aziende agricole, nel cui fondo rustico esistano edifici, nuove abitazioni agricole possono essere ammesse solo subordinatamente all'esperimento delle seguenti verifiche :

- che non esistano edifici residenziali inutilizzati totalmente o parzialmente;
- che non sussista la possibilità di trasformare l'eventuale parte rustica che sorge in aderenza o in contiguità all'abitazione già esistente;
- che non sussista la possibilità di trasformare a tale fine un annesso rustico non contiguo ;
- che non sussista la possibilità di ampliare l'edificio residenziale esistente senza comprometterne le caratteristiche tipologiche, formali e funzionali.

Tutte le nuove abitazioni agricole devono essere realizzate in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche, strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi.

Per le nuove abitazioni agricole la superficie delle aree piantumate non può essere inferiore al quintuplo della superficie coperta .

L'adeguamento dei vani abitabili, preesistenti all'adozione del presente P. R. G. , all'altezza di 2,70 ml., purché non determini un aumento di S.U., non viene considerato al fine della verifica dei distacchi, delle distanze e del volume.

c. Abitazioni diverse dalle abitazioni agricole

Nuove abitazioni possono essere ottenute solo tramite la ristrutturazione e il cambiamento di destinazione d'uso di annessi rustici compresi nei perimetri delle zone A2 e AR.

Per le abitazioni esistenti alla data di adozione del presente P. R. G. non facenti parte di una azienda agricola, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia, nonché, fatti salvi gli edifici compresi nelle zone A2 e AR, la demolizione con ricostruzione per inderogabili motivi di staticità.

Per queste abitazioni è inoltre ammesso un ampliamento " UNA TANTUM " purché non superiore a 20 mq. di superficie coperta, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali dell'edificio, recuperandone materiali e tecniche costruttive.

In caso di modifica di destinazione d'uso deve essere prevista, ove consentito dalle dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio, la piantumazione di una superficie non inferiore al doppio della superficie coperta.

L'adeguamento dei vani abitabili, preesistenti all'adozione del presente P.R.G., all'altezza di 2,70 ml., purché non determini un aumento di S.U., non viene considerato al fine della verifica dei distacchi, delle distanze e del volume.

Non sono comunque consentite sopraelevazioni parziali di edifici unitari.

d. Annessi rustici

La costruzione di nuovi annessi rustici è ammessa solo nei fondi rustici che abbiano una superficie di colture prevalenti non inferiore a quella prevista per le aziende agricole vitali.

Ad eccezione delle serre, i nuovi annessi rustici devono essere perimetrati da piantate o filari costituiti da essenze arboree al alto fusto.

e. Allevamenti

La costruzione di nuovi allevamenti è ammessa solo nei fondi rustici che abbiano una superficie di colture prevalenti non inferiore a quella prevista per le aziende agricole vitali con un minimo assoluto di mq. 30.000.

Per gli allevamenti esistenti alla data di adozione del P. R. G., che non rientrino negli indici e nei parametri di cui al precedente comma, è possibile, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, anche l'ampliamento solo se dovuto per adeguamenti tecnologici richiesti da specifiche disposizioni di legge; per tali ampliamenti è possibile derogare alle distanze minime prescritte.

Per gli allevamenti ittici e strutture per la pesca sportiva è concessa la possibilità di edificare attrezzature di servizio aventi superficie coperta non superiore a mq. 50.

f. Altri edifici e manufatti :

Per i restanti edifici esistenti nelle zone agricole, ad eccezione di quelli soggetti a demolizione senza ricostruzione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

Per questi edifici è ammesso inoltre un ampliamento "UNA TANTUM" non superiore a 20 mq. di superficie coperta purché avvenga nel rispetto dei caratteri tipologici e formali degli edifici stessi recuperandone materiali e tecniche costruttive.

g. Aree scoperte

Allo scopo di liberare le aree cortilive da costruzioni incongrue, ogni costruzione legittimata non riconducibile a elementi insediativi consolidati (forni, pozzi, stallette, ecc.) può essere sostituita con traslazione del volume e della superficie e nel rispetto della normativa di zona per essere accorpata ad altro edificio esistente nel fondo, recuperandone materiali e tecniche costruttive.

ART. 37 Zona E1 : Zona agricola.

Comprende le parti del territorio agricolo comunale caratterizzate dalla diffusione di colture intensive e di pregio e dalla presenza di terreni aventi le migliori caratteristiche agronomiche.

In tale sottozona le abitazioni agricole e gli annessi rustici, ad integrazione di quanto stabilito agli artt. 30, 49 e 50 devono rispettare anche i parametri di seguito descritti :

1. ABITAZIONI AGRICOLE

- Rapporto di copertura : 0,0020 mq./mq. (20 mq/ha) commisurato alla superficie commisurato alla superficie del fondo rustico di pertinenza dell'azienda agricola, con una superficie coperta massima, compresa quella esistente, non superiore a mq. 250.

2. ANNESI RUSTICI

- Rapporto di copertura : 0,0075 mq./mq. (75 mq/ha) commisurato alla superficie del fondo rustico di pertinenza dell'azienda agricola.

In rapporto al grado di tutela delle singole aziende, sia per le abitazioni agricole, sia per gli annessi rustici, possono essere concessi incrementi nella misura di seguito descritta :

- per le aziende agricole aventi grado di tutela 3, il rapporto di copertura precedentemente stabilito può essere incrementato del 100 % ;
- per le aziende agricole aventi grado di tutela 2, il rapporto di copertura precedentemente stabilito può essere incrementato del 50 % ;
- per le aziende agricole aventi grado di tutela 1, il rapporto di copertura precedentemente stabilito non può essere incrementato.
-

ART. 38 Zona E2 : Zona agricola delle bonifiche .

Comprende le parti del territorio agricolo comunale e caratterizzate dalla scarsa diffusione di colture specializzate e di investimenti fondiari ed agrari e dalla presenza di terreni con caratteristiche agronomiche non ottimali.

In tale sottozona le abitazioni agricole e gli annessi rustici, ad integrazione di quanto stabilito agli artt. 36, 46 e 50 devono rispettare anche i parametri di seguito descritti :

1. ABITAZIONI AGRICOLE

- Rapporto di copertura : 0,0015 mq./mq. (15 mq/ha) commisurato alla superficie del fondo rustico di pertinenza dell'azienda agricola, con una superficie coperta massima, compresa quella esistente, non superiore a mq. 150.

2. ANNESI RUSTICI

- Rapporto di copertura : 0,0050 mq./mq. (50 mq/ha), commisurato alla superficie del fondo rustico di pertinenza dell'azienda agricola.

In rapporto al grado di tutela delle singole aziende, sia per le abitazioni agricole, sia per gli annessi rustici possono essere concessi incrementi nella misura di seguito descritta :

- per le aziende agricole aventi grado di tutela 3, il rapporto di copertura precedentemente stabilito può essere incrementato del 100 % ;
- per le aziende agricole aventi grado di tutela 2, il rapporto di copertura precedentemente stabilito può essere incrementato del 50 % ;
- per le aziende agricole aventi grado di tutela 1, il rapporto di copertura precedentemente stabilito non può essere incrementato.

ART. 39 Zona E3: Zona agricola di tutela .

Comprende le parti del territorio comunale adiacenti ai centri abitati ed alle zone di valore paesaggistico nelle quali è necessario limitare gli interventi di trasformazione al fine di mantenere al loro interno condizioni di disponibilità per futuri eventuali progetti di sviluppo o di tutela.

In tale sottozona le abitazioni agricole e gli annessi rustici, ad integrazione di quanto stabilito al precedente art. 36, devono rispettare anche i parametri di seguito descritti.

1. ABITAZIONI AGRICOLE

- Rapporto di copertura: 0,0010 mq./mq. (10 mq/ha), commisurato alla superficie del fondo rustico di pertinenza dell'azienda agricola, con una superficie coperta massima, compresa quella esistente, non superiore a mq. 100.

2. ANNESI RUSTICI

- Rapporto di copertura: 0,0025 mq./mq. (25 mq/ha), commisurato alla superficie del fondo rustico di pertinenza dell'azienda agricola.

In rapporto al grado di tutela delle singole aziende, sia per le abitazioni agricole, sia per gli annessi rustici, possono essere concessi incrementi nella misura di seguito descritta:

- per le aziende agricole aventi grado di tutela 3, il rapporto di copertura precedentemente stabilito può essere incrementato del 100 % ;
- per le aziende agricole aventi grado di tutela 2, il rapporto di copertura precedentemente stabilito può essere incrementato del 50 % ;
- per le aziende agricole aventi grado di tutela 1, il rapporto di copertura precedentemente stabilito non può essere incrementato.

CAPITOLO IX ZONE OMOGENEE F e G

ART. 40 Zone F e G : Parti del territorio comunale destinate ad attrezzature pubbliche e servizi di scala territoriale, comunale di quartiere.

Comprendono le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature pubbliche, o di uso pubblico di interesse generale, di scala territoriale, comunale e di frazione, e di scala di quartiere.

1. ATTUAZIONE P. R. G.

In queste zone il Piano regolatore Generale si attua attraverso P.d.U. estesi all'intero ambito.

La realizzazione di interventi trasformativi è, generalmente, di competenza di specifici Enti Pubblici; E' tuttavia facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire a privati la realizzazione di edifici o attrezzature subordinandola alla stipulazione di una convenzione che ne garantisca l'uso pubblico.

2. MODALITA' D'INTERVENTO

In tali zone sono ammesse le abitazioni per il personale di sorveglianza alla attrezzature.

Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione, ad eccezione degli edifici per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione.

TITOLO III TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE E DELLA VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO

CAPITOLO X TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

ART. 41 Unità di paesaggio

Ai sensi dell'art. 6 del PTPR vengono individuati le Unità di Paesaggio di rango comunale, meglio individuate alla Tav. 4/2 e precisamente ;

- U.P. n. 1 Delle Masserie (o delle Bonifiche Estensi)
- U.P. n. 2 Delle Risaie (o delle Bonifiche Ferraresi)
- U.P. n. 3 Delle Terre Vecchie (o delle Zone Rivierae)

Per tali ambiti territoriali sono individuati i sistemi delle emergenze paesaggistiche ed ambientali suddivisi in :

- Strade di interesse storico
- Strade di interesse panoramico
- Dossi di pianura
- Zona di tutela della rete idrografica principale
- Ambiti agricoli pianificati
- Emergenze storico-monumentali
- Zone di tutela di siti di particolare interesse
- Ambiti ove è riconoscibile la struttura fondiaria agricola

Per tutto il territorio comunale sono altresì definiti i seguenti elementi specifici da tutelare :

- Maceri
- Alberature
- Piante arboree e macchie arbustive di valore ambientale
- Aree verdi di decoro stradale
- Aree verdi private
- Caratteristiche costruttive degli edifici

ART. 42 Strade storiche

Sono i tracciati che storicamente congiungono i principali agglomerati urbani.

In sede di intervento sulle sedi viarie, il tracciato originario dovrà comunque rimanere leggibile, conservato e recuperato preferibilmente con area verde di rimboscimento. Per le strade in rilevato dovranno essere conservate e sostituite al termine del ciclo vegetativo le alberature, collocate a segnalare gli ingressi carrabili agli insediamenti posti al piede dell'argine.

ART. 43 Strade panoramiche

Sono le strade deputate a costituire i percorsi naturalistici di collegamento tra luoghi di valore paesaggistico ed ambientale.

Le sedi viarie non potranno pertanto essere asfaltate, ma conservate come “ strade bianche “ o sentieri erbosi.

E' prevista la piantumazione delle banchine con arbusti, filari o alberi isolati.

Potranno essere previste attrezzature per la sosta (panchine, pensiline, ecc.) e lo sport (percorsi vita o similari)

ART. 44 Dossi di pianura

Al fine di salvaguardare le funzioni idrauliche e funzionali si applica la normativa di tutela idrogeologica di cui al cap. XI .

Tale disciplina si prescrive anche per i dossi secondari non elencati nelle singole unità di paesaggio.

ART. 45 Zone a tutela della rete idrografica principale

Nelle aree individuate in cartografia sono ammesse le seguenti infrastrutture e attrezzature, qualora prevista in strumenti di pianificazione sovracomunali :

- linee di comunicazione viaria ed idroviaria ;
- impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntali per le telecomunicazioni ;
- invasi ad usi plurimi ;
- impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad uso irrigui ;

- sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati ;
- approdi per la navigazione interna ;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico ;

I progetti di tali opere dovranno verificarne oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie nazionali o regionali.

Sono comunque consentiti :

- qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, purché ammesso dal vigente P.R.G. e finalizzato al recupero dei fabbricati di pregio architettonico ed alla sostituzione dei manufatti incongrui.
- L'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari.

Per le zone di tutela del Po di Volano e del canale Naviglio i nuovi edifici residenziali agricoli dovranno inoltre essere realizzati con materiali e tipologie costruttive tradizionali secondo quanto riportato all'art. 9 punto 8 e 9 e nel rispetto delle prescrizioni di cui alla zona agricola E3 di cui all'art. 39 delle presenti norme.

Per le stesse zone i nuovi annessi rustici devono essere eseguiti con tipologie e materiali tradizionali ;

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse ;
- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico irriguo e civile e simili strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

Nelle aree esondabili e comunque per una fascia di 10 metri lineari dal limite dell'invaso del Po di Volano è vietata la nuova edificazione di manufatti edilizi, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo.

Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali ove i detti complessi ricadono anche parzialmente, nelle aree di cui al quarto comma, e fossero già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, sono consentiti interventi di ammodernamento di ampliamento e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia comprensivi del progetto di piantumazione e di sistemazione delle aree scoperte, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio comunale dei suddetti programmi, il Sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi.

ART. 46 Ambiti agricoli pianificati

Deve essere conservato l'impianto poderale attraverso la tutela della maglia di strade e canali.

La tipologia di nuovo insediamento deve riprendere quella utilizzata per gli insediamenti della Grande Bonificazione Ferrarese di cui all'art. 9 punto 10 delle presenti norme.

Gli edifici esistenti, costruiti per gli insediamenti della Grande Bonificazione Ferrarese, potranno essere trasformati solo attraverso interventi compatibili con la tipologia originaria per materiali e finiture.

Sono ammessi in tale caso interventi di recupero dei magazzini annessi anche a scopo residenziale.

ART. 47 Emergenza storico-monumentali

Si applica la disciplina di tutela di cui alle zone A2 e AR di cui agli artt. 13 e 14 della presente N. T. A.

ART. 48 Zone di tutela di siti di particolare interesse

Nelle zone di tutela dei siti di particolare interesse paesaggistico ed ambientale, al fine di agevolare la pubblica fruizione, è consentita la realizzazione di :

- Parchi e zone alberate di nuovo impianto
- Percorsi o spazi di sosta
- Attrezzature funzionali ad attività di tempo libero,

Sono altresì consentiti

- qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, purché ammesso dal vigente PRG e finalizzato al recupero dei fabbricati di pregio architettonico ed alla sostituzione dei manufatti incongrui ;
- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di

soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti legge regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari; I nuovi edifici residenziali agricoli dovranno essere realizzati con materiali e tipologie costruttive tradizionali secondo quanto riportato all'art. 9 punto 8 e 9 e nel rispetto delle prescrizioni di cui alle zone agricole E3 (art. 39 delle presenti norme).

- i nuovi annessi rustici dovranno essere eseguiti con tipologia e materiali tradizionali.
- La realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, di canalizzazioni di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- La realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili di modeste piste di esbosco e di servizio forestale di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

ART. 49 Ambito ove è riconoscibile la struttura fondiaria agricola storica

Considerata la necessità di tutelare il paesaggio, poiché il punto di vista della viabilità principale risulta più alto della campagna sottostante e consente di leggere la trama poderale storica, si prescrive la conservazione della rete di strade e canali.

La tipologia delle nuove costruzioni residenziali agricole deve riprendere quella indicata all'art. 9 punti 8 e 9 della presente normativa.

I nuovi annessi rustici devono essere eseguiti con materiali e con tipologie tradizionali.

ART. 50 Unità di paesaggio – Individuazione degli elementi meritevoli di tutela

Vengono a seguito riportate, suddivise per sistemi, le emergenze paesaggistiche ricomprese nelle varie unità di paesaggio e meglio individuate nella cartografia alle varie scale :

1) U.P. Delle Masserie

- | | |
|--------------------------------------|--|
| a - Strade storiche : | Prov.le Ferrara-Copparo-Cesta-Cologna
Prov.le Coccanile-Ambrogio |
| b - Strade panoramiche: | Via Argine Naviglio
Via S. Venanzio
Via Foschiera
Via Tagliapietra |
| c - Siti e paesaggi degni di tutela: | S. Venanzio
Zenzalino |
| d - Dossi principali | Dorsale Via Provinciale Copparo-Ferrara
Dorsale Via Provinciale Copparo-Cesta-Cologna |
| e - Rete idrografica principale : | Naviglio
Canal Bianco |

Collettore Acque Alte

2) U.P. Delle Risaie

- | | |
|---------------------------------|---|
| a – Dossi principali | Dorsale Canal Bianco – Via Piumana |
| b – Rete idrografica principale | Canal Bianco
Collettore Acque Alte |
| c- Ambiti agricoli pianificati: | L’intera unità di paesaggio (Bacino della Grande Bonificazione Ferrarese) |

3) U.P. Delle Terre Vecchie

- | | |
|---|---|
| a - Strade storiche: | Via Argine Volano |
| b - Dossi principali: | Dorsale Po di Volano
Dorsale Fossa di Formignana |
| c - Rete idrografica principale: | Po di Volano |
| d - Siti e paesaggi degni di tutela: | Villa Mensa |
| e - Ambiti ove è riconoscibile la struttura storica : | L’intera unità di paesaggio |

ART. 51 Elementi specifici meritevoli di tutela

Le disposizioni di cui agli articoli seguenti hanno carattere prescrittivo per tutto il territorio comunale e disciplinano gli interventi relativi ad elementi specifici meritevoli di tutela.

ART. 52 Maceri

Per i maceri non segnalati in cartografia vige l’obbligo della conservazione in corrette condizioni di esercizio essendo tassativamente vietato l’utilizzo come discarica di materiali organici e non.

Per le eventuali trasformazioni oltre al parere degli enti sovraordinati, viene prescritta una puntuale documentazione che attesti la impossibilità di un recupero del macero dal punto di vista funzionale e paesaggistico.

ART. 53 Alberature:

L’abbattimento di singole alberature che abbiano raggiunto lo stadio adulto potrà essere autorizzato a condizione che le alberature stesse siano malate, morte, pregiudizievoli per la pubblica incolumità o incongrue dal punto di vista colturale o localizzativo.

In tal caso andrà prevista la sostituzione delle essenze con altre, anche di tipo diverso, scelta nell’elenco di cui all’allegato 2.

All’interno dello stesso allegato dovranno altresì essere reperite le essenze ammesse per alberature di nuovo impianto, ove previste negli elaborati di Piano.

ART. 54 Piantate arboree e macchie arbustive di valore ambientale

Tali essenze, individuate negli elaborati grafici del PRG, devono essere salvaguardate, e gli esemplari morti o abbattuti devono essere reintegrati.

ART. 55 Aree verdi di decoro stradale

Comprendono i Sistemi alberati di nuovo impianto da collocarsi nelle aree poste lungo le strade, nelle zone esistenti o di espansione a destinazione sia residenziale che produttiva.

Tali aree devono essere piantumate con essenze arbustive e filari di alberi d'alto fusto scelti opportunamente dall'elenco di cui all'allegato 2 a seguito di qualsiasi intervento edilizio che non si configuri come manutenzione.

ART. 56 Aree verdi private

Sono le aree su cui insistono parchi e giardini di ville o insediamenti di valore storico nonché giardini privati facenti parte di ambiti urbani di cui sono ineliminabile elemento costitutivo.

Per tali aree valgono i disposti di cui al precedente art. 53

ART. 57 Caratteristiche costruttive degli edifici.

Le caratteristiche costruttive tipologiche e formali degli edifici ammessi nelle varie sottozone nonché i riferimenti alle tipologie tradizionali locali da rispettare all'interno dell'unità di paesaggio sono quelle descritte al precedente art. 9.

CAPITOLO XI

TUTELA DELLA VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO

ART. 58 Prescrizioni generali

Le disposizioni di cui ai successivi articoli hanno carattere transitorio e decadono all'entrata in vigore dell'ulteriore strumentazione comunale che le recepisce.

Il territorio comunale è stato ripartito negli ambiti di diversa vulnerabilità idrogeologica di cui alla tavola P.4.1 del P. R. G.

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

ART. 59 Trasformazioni e attività connesse all'allevamento zootecnico

1. ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI

a. Ambito 1

E' ammessa la realizzazione di allevamenti bovini a stabulazione tradizionale, previa adeguata tutela geolitologica delle acque sotterranee. Sono vietati allevamenti suinicoli di nuovo impianto.

b. Ambito 2

E' ammessa la realizzazione sulla base di valutazioni che devono essere fatte, caso per caso, sulle scelte costruttive e sulle particolari situazioni geolitologiche. Sono vietati gli allevamenti suinicoli di nuovo impianto.

c. Ambito 3

E' ammessa la realizzazione sulla base di valutazioni che devono essere fatte, caso per caso, sulle scelte costruttive. Sono vietati gli allevamenti suinicoli di nuovo impianto.

d. Ambito 4

E' ammessa anche la realizzazione di allevamenti suinicoli purché venga preventivamente valutata la particolare idoneità geolitologica ed idrogeologica.

2. VASCHE O LAGONI DI ACCUMULO DI LIQUAMI ZOOTECNICI IN TERRA BATTUTA .

a. Ambito 1

E' consentita la realizzazione previa adeguata impermeabilizzazione artificiale dei terreni.

b. Ambito 2

E' consentita la realizzazione previa adeguata impermeabilizzazione naturale in materiali argillosi a coefficiente K inferiore o uguale a $10E7$ cm./sec.

c. Ambito 3

E' consentita la realizzazione salvo restrizioni in esito alla particolare situazione geolitologica ed idrogeologica locale.

d. Ambito 4

E' consentita la realizzazione

3. POZZI NERI A TENUTA PER LIQUAMI ZOOTECNICI

a. Ambito 1

Non sono ammessi

b. Ambito 2

E' ammessa la realizzazione sulla base di valutazioni che devono essere fatte caso per caso, sulla base delle caratteristiche costruttive e della situazione geolitologica

c. Ambito 3, Ambito 4

E' ammessa la realizzazione sulla base di adeguate garanzie costruttive

4. STABULAZIONE DI CAPI ANIMALI SU AREE ESTERNE

a. Ambito 1, Ambito 2

E' ammessa, devono essere previste: assenza di ristagni, adeguate canalizzazioni agli stoccaggi, condizioni idrogeologiche favorevoli.

b. Ambito 3, Ambito 4

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

ART. 60 Attività agrosilvocolturali

1. SPANDIMENTO DI LIQUAMI ZOOTECNICI

Secondo le direttive tecniche per la regolamentazione dello smaltimento dei liquami zootecnici (deliberazione Regionale n. 351 del 10/02/1987) gli ambiti a diversa vulnerabilità idrogeologica suddividono il territorio in classi di appartenenza.

a. Ambito 1
Territori agricoli appartenenti alla classe A salvo indagine che accerti un valore complessivo dei quattro parametri previsti > di 0.

b. Ambito 2
Territori agricoli appartenenti alla classe B

c. Ambito 3, Ambito 4
Territori agricoli appartenenti alla classe C

2. CONCIMAZIONE TRADIZIONALE CHIMICA

a. Ambito 1, Ambito 2
E' ammessa, salvo possibili restrizioni in esito ad accertamenti di bassa solubilità dei prodotti impiegati.

b. Ambito 3, Ambito 4
E' ammessa

3. CONCIMAZIONE TRADIZIONALE CON LETAME

Ambito 1, Ambito 2, Ambito 3, Ambito 4
E' ammessa.

4. IRRIGAZIONE CON ACQUE SUPERFICIALI

a. Ambito 1, Ambito 2
E' ammessa, purché non vengano riscontrati scadenti parametri qualitativi delle acque impiegate, con particolare riferimento alla utilizzazione delle tecniche a scorrimento e a sommersione

a. Ambito 3, Ambito 4
E' ammessa.

5. IRRIGAZIONE CON L'UTILIZZAZIONE DI ACQUE SOTTERRANEE

Ambito 1, Ambito 2, Ambito 3, Ambito 4
E' ammessa nel rispetto di quanto prescritto dal T.U. 1775/33.

ART. 61 Attività comportanti acque di lavorazione potenzialmente pericolose per la falda.

a. Ambito 1, Ambito 2
Non sono ammesse

b. Ambito 3, Ambito 4
Non sono ammesse salvo il totale abbattimento di rischi di contaminazione per lesioni o rotture dei manufatti di accumulo, trattamento e collettamento.

ART. 62 Attività comportanti detenzione e stoccaggio di materie prime pericolose e/o nocive, la produzione di rifiuti pericolosi o tossici e nocivi

Ambito 1, Ambito 2, Ambito 3, Ambito 4

Non sono ammesse

Art. 63 Attività comportanti ricaduta di polveri

a. Ambito 1

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

b. Ambito 2

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

c. Ambito 3,

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

c. Ambito 4

Sono ammesse

ART. 64 Attività di deposito e stoccaggio di materiali pulvirulenti potenzialmente nocivi e stoccaggio di materie deperibili da assoggettare a trattamenti con sostanze pericolose

Ambito 1, Ambito 2, Ambito 3, Ambito 4

Non sono ammesse

ART. 65 Magazzini frigoriferi con impiego di acqua di falda come fluido di scambio termico

Ambito 1, Ambito 2, Ambito 3, Ambito 4

Vigono le stesse disposizioni di cui all'art. 60 punto 5

ART. 66 Bacini idrici

Ambito 1, Ambito 2

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

Ambito 3, Ambito 4

Sono ammessi

ART. 67 Fosse biologiche

Ambito 1, Ambito 2, Ambito 3, Ambito 4

Non sono ammesse

ART. 68 Dispensori od eventuali dispositivi di subirrigazione

a. Ambito 1, Ambito 2

Sono ammessi subordinatamente alla eliminazione del rischio di diffusione di elementi contaminanti al di sotto dello strato pedogenizzato e conseguentemente all'accertamento delle condizioni di protezione dell'acquifero

b. Ambito 3, Ambito 4

Sono ammessi subordinatamente alla eliminazione del rischio di diffusione di elementi contaminati nella falda acquifera.

ART. 69 Canali di scolo a cielo aperto non impermeabilizzati

Ambito 1, Ambito 2, Ambito 3, Ambito 4

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

ART. 70 Canalizzazioni irrigue

Ambito 1, Ambito 2, Ambito 3, Ambito 4

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

ART. 71 Attività estrattive

L'apertura di nuove cave è disciplinata dalla L.R. n. 17/91.

In assenza del Piano Comunale delle Attività Estrattive, non è consentita l'apertura di nuove cave.

ART. 72 Pozzi

Ogni prelievo dalle falde idriche, mediante apertura di pozzi per uso agricolo e/o industriale è regolato dalle norme del T.U. 11 dicembre 1933 n. 1775 inerente alle acque e agli impianti elettrici.

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

Ai sensi della L.N. 464/84, se la perforazione supera i ml. 30 di profondità, deve esserne data comunicazione al Servizio Geologico d'Italia a cui entro trenta giorni dall'ultimazione degli studi, deve essere inoltrata una dettagliata relazione.

ART. 73 Disciplina degli scarichi

Gli scarichi, di qualunque tipo essi siano, sono regolati dalla L.N. 319/75 e dalla L.R. 13/84.

Lo smaltimento sul suolo dei liquami zootecnici è regolato dalla L.R. 42/86 e dalle Direttive Tecniche di cui alla delibera 351/87 della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna e deve altresì rispettare quanto prescritto alla lettera B) del precedente art. 43.

L'individuazione delle classi di appartenenza e dei parametri tab. 1, deve tenere conto del grado di vulnerabilità geoambientale del territorio, nel rispetto delle indicazioni di cui alla Relazione Geologica del presente P. R. G.

ART. 74 Discariche e interramenti

Ai sensi della L.R. 6/86 e della L.R. 29/88 le autorizzazioni per progetti di smaltimento di rifiuti urbani e speciali sono di competenza dell'Amministrazione Provinciale.

La localizzazione dell'area di discarica deve essere compatibile con quanto disposto dal Piano Infraregionale per lo Smaltimento dei Rifiuti Urbani Speciali, di cui alla delibera 10/7/91, prot. n. 9137, del Consiglio Provinciale di Ferrara.

Tale localizzazione deve essere subordinata ad uno studio che accetti un livello di rischio inferiore a quello previsto dai parametri di vulnerabilità dell'Ambito 1 della Carta di Zonizzazione di Sintesi P.4.1.

CAPITOLO XII

V A R I E

ART. 75 Fasce di protezione e/o rispetto.

Comprendono le parti del territorio comunale, individuate in cartografia, che il presente P.R.G. destina, ai sensi delle vigenti leggi, alla protezione delle strade, al rispetto di corsi d'acqua, dei cimiteri e delle attrezzature tecnologiche.

Le fasce di protezione e di rispetto si sovrappongono alle diverse destinazioni di zona.

In tali fasce non è consentita la costruzione di edifici e di altri manufatti, ma la loro superficie rientra in quella fondiaria o territoriale della zona alla quale si sovrappongono.

Le fasce di protezione stradale possono essere utilizzate quali superfici a standard per la realizzazione delle aree a verde attrezzato o a parco e per i parcheggi pubblici degli edifici ad essa contermini, o di pertinenza delle Zone a cui si sovrappongono.

Le stesse fasce possono essere utilizzate per la realizzazione di attrezzature a servizio della viabilità quali aree di servizio o distributori di carburante.

Le altre fasce di rispetto possono essere utilizzate solo quali superfici a standard per la realizzazione delle aree a verde attrezzato o a parco.

Per gli edifici esistenti al loro interno sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia ad eccezione di quelli per cui è prescritta la demolizione senza ricostruzione.

Per gli stessi edifici è altresì consentito un ampliamento “UNA TANTUM” per adeguamenti tecnologici ed igienico funzionali nella misura massima di 20 mq. di superficie coperta, purchè avvenga nel rispetto dei caratteri tipologici e formali degli edifici stessi recuperandone materiali e tecniche costruttive.

Tali ampliamenti non potranno essere eseguiti fronteggianti le strade per gli edifici ricompresi nelle fasce di protezione stradale e ad una distanza non inferiore a 10 ml. dal piede dell'argine per le fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Per gli edifici esistenti ricompresi nelle fasce di protezione stradale, con l'esclusione delle zone A2 e AR, è consentita la sostituzione con traslazione del volume e della superficie e nel rispetto della normativa di zona per essere localizzati nel fondo al di fuori della fascia di protezione stradale.

ART. 76 Allineamento obbligatorio.

E' la linea su cui obbligatoriamente deve sorgere l'edificio nei casi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione o sostituzione edilizia, ovvero su cui deve svilupparsi almeno il 70 % del fronte stesso.

ART. 77 Edifici condonati

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

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

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

ART. 78 Infrastrutture viarie

Le aree destinate alle infrastrutture viarie comprendono:

- le strade ;
- i nodi stradali ;
- i parcheggi ;
- le fasce di protezione.

L'indicazione grafica delle infrastrutture viarie ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle relative opere.

Tali progetti, una volta approvati, sostituiscono, a tutti gli effetti, le indicazioni del P.R.G.

In assenza del progetto esecutivo, l'indicazione grafica degli elaborati del presente P.R.G. è vincolante a tutti gli effetti.

ART. 78/BIS Infrastrutture a rete.

Tutte le infrastrutture a rete di pubblica utilità, che non trovano riscontro a livello cartografico, possono essere realizzate sull'intero territorio comunale, ad esclusione delle zone in cui viene espressamente vietato da vincoli sovra ordinati.

ART. 79 Percorsi pedonali e piste ciclabili.

Negli elaborati grafici del P.R.G. sono indicati con opportuna simbologia.

La loro localizzazione ha carattere prettamente indicativo nei P.U.E. e nei P.d. U. di iniziativa pubblica, ha carattere vincolante nei P.U.E. e nei P. d. U. di iniziativa privata.

ART. 80 Attracchi fluviali

Ove previsti, possono essere attuati se facenti parte di aree progetto di P.U.E. o di P.d.U.

Possono essere definiti, inoltre, previa specifica delibera di Consiglio Comunale che ne individui la localizzazione, la perimetrazione e lo strumento attuativo.

TITOLO IV NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 81 Abrogazione del P. R. G. vigente.

Le norme contenute negli strumenti urbanistici comunali in contrasto con le prescrizioni e norme del presente P.R.G. sono sostituite dalle presenti norme.

Le prescrizioni e norme del P.R.G. prevalgono su tutte le precedenti previsioni urbanistiche e di assetto del territorio, salvo che non esista una esplicita diversa previsione nelle presenti norme.

ART. 82 Concessioni in contrasto con le previsioni del P.R.G.

A seguito dell'approvazione del P.R.G., decadono le concessioni in contrasto con le previsioni dello stesso, fatte salve le concessioni le cui opere siano iniziate precedentemente e vengano completate entro tre anni dal loro inizio.

ART. 83 Manufatti esistenti in contrasto con il P.R.G.

I manufatti esistenti, in contrasto con quanto previsto dal presente P.R.G., possono essere oggetto di interventi di adeguamento a quanto disposto dal P.R.G. stesso.

ART. 84 Deroghe

L'amministrazione Comunale ha facoltà di rilasciare concessione edilizia in deroga alle prescrizioni del P.R.G. per edifici o impianti pubblici, ai sensi dell'art. 54 L.R. 47/78, previo nulla osta del Consiglio Comunale.

CAPITOLO XIII PARAMETRI, INDICI, CATEGORIE D'INTERVENTO

ART. 85 Generalità

Il presente Capitolo ha natura transitoria fino alla data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio che ne recepisce integralmente il contenuto.

ART. 86 Parametri edilizi

1. SUPERFICIE LORDA (S l)

E' data dalla somma delle superfici di tutti i piani misurati al lordo delle murature interne e perimetrali, compresi scale e vani ascensore: Sono esclusi dal computo della superficie lorda i vani di altezza massima non superiore a ml. 1,80, i porticati, le logge, i balconi nonché i vani esclusivamente destinati ad accogliere impianti tecnologici quali la centrale termica, elettrica, di condizionamento.

2. SUPERFICIE NETTA (S n)

Si intende la superficie di pavimento, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre, scale e vani ascensore. Dal calcolo della superficie netta sono escluse la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro vano tecnologico, nonché i vani di altezza massima non superiore a ml. 1,80.

3. SUPERFICIE UTILE (S u) ED ACCESSORIA (S a)

La suddivisione della superficie in utile ed accessoria si articola secondo i raggruppamenti di funzione d'uso di cui all'art. 2 L.R. 8/12/1988 N. 46

In particolare :

- per i raggruppamenti a), b), e) la superficie utile è data dalla superficie netta totale e quella accessoria; la superficie accessoria è la superficie netta di cantine, soffitte, lavatoi comuni, altri locali allo stretto servizio delle residenze o delle attività principali, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso e porticati, logge e balconi;

- per gli altri raggruppamenti la superficie utile è data dalla differenza fra la superficie lorda totale e quella accessoria; la superficie accessoria è la superficie lorda di magazzini e depositi.

4. SUPERFICIE COMPLESSIVA (S c)

E' data dalla somma della superficie utile e di quella accessoria.

5. SUPERFICIE COPERTA (S q)

E' rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione quindi dei balconi aperti, degli sporti di gronda, delle pensiline e delle scale esterne, di larghezza inferiore a ml. 1,40. Vanno invece incluse nella superficie coperta le proiezioni orizzontali di balconi chiusi da infissi e di bow-windows.

6. VOLUME

Il volume degli edifici si computa come somma dei prodotti delle superfici lorde per le relative altezze di piano.

7. ALTEZZA DI PIANO

Si misura da pavimento a pavimento. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura o le partizioni orizzontali siano inclinate si considera la media delle altezze.

8. ALTEZZA DEL FRONTE DELL'EDIFICIO (H f)

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

9. ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H)

Corrisponde a quella del suo fronte più alto

10. SAGOMA

Deve intendersi il contorno dell'edificio, con riferimento ad ogni e qualsiasi punto esterno di esso

11. DISTANZE

Le distanze si misurano a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato. Nel caso di edificio con fronte non parallelo alla linea di confine ovvero al ciglio stradale ovvero ad altro edificio, va considerata la distanza dal punto più vicino al fronte. Sono esclusi dal computo delle distanze tra fabbricati gli edifici che non sono mutuamente antistanti.

ART. 87 Parametri urbanistici

1. SUPERFICIE TERRITORIALE (S t)

La superficie territoriale è quella porzione di territorio che forma oggetto degli strumenti di attuazione del P.R.G. e comprende sia le aree di pertinenza degli edifici, sia le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con esclusione delle altre superfici destinate dal P.R.G. ad uso pubblico.

2. SUPERFICIE FONDIARIA (S f)

La superficie fondiaria è quella di pertinenza degli edifici al netto delle aree da riservare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque di uso pubblico.

3. SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (S m)

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

4. RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

Rappresenta la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria

5. UTILIZZAZIONE FONDIARIA (U f)

Rappresenta il rapporto tra la superficie complessiva e la superficie fondiaria

6. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (I t)

Rappresenta il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie territoriale.

7. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (I f)

Rappresenta il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria.

ART. 88 Utilizzazione degli indici

Si definisce lotto l'insieme delle aree a destinazione urbanistica omogenea contigue o comunque collegate da parti comuni o viabilità pubblica o vicinale possedute da un unico avente titolo al rilascio della concessione. Il conteggio dei parametri urbanistici fondiari viene effettuato sull'intero lotto. L'area di intervento minima può essere costituita anche da più proprietà confinanti aventi la medesima destinazione omogenea. In questo caso la concessione sarà subordinata alla stipulazione tra i proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.

Ai soli fini edificatori non saranno considerati validi i frazionamenti che non rispettino il rapporto tra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a questi deve rimanere asservita applicando gli indici di zona.

ART. 89 Definizione degli interventi

1. MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono opere di manutenzione ordinaria quelle che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali :

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

2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria, ad esempio:

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

3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

Sono da considerarsi ricompresi nel tipo di intervento anche i volumi tecnici e le scale esterne prescritti ai fini antincendio e di sicurezza.

4. RESTAURO SCIENTIFICO

Come definito dall'art. 36 – cat. A1 - L.R. 47/78

5. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO “ A “

Come definito dall'art. 36 – cat. A2/1 – L.R. 47/78

6. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO “ B “

Come definito dall'art. 36 – cat. A2/2 - L.R. 47/78

7. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica, e l'inserimento di nuovi elementi e di nuovi impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

Sono comprese nell'intervento anche le sostituzioni delle strutture verticali perimetrali dell'edificio.

In ogni caso l'intervento di ristrutturazione non può portare alla dislocazione di volumi al di fuori della sagoma preesistente.

8. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO “ A “

Riguarda UE che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale particolare ma che fanno comunque parte della compagine edilizia consolidata come immagine urbana.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo “ A “ sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo parzialmente diverso dal precedente.

E' infatti prevista la valorizzazione degli aspetti urbanistico ambientali originali mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate con l'eventuale apertura di nuove bucaure, purché sia salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi ;

- il ripristino o la modifica degli ambienti interni e delle quote delle strutture orizzontali, ferma restando la quota di gronda;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie al riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti senza aumento di volume e altezze preesistenti

9. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TIPO “ B “

Riguarda UE che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale particolare, ma che sono inserite all'interno dell'impianto urbanistico originario e ne ripropongono la tessitura.

Per essere prevista la conservazione della configurazione planivolumetrica attuale pur consentendo una gamma di interventi che possono portare ad un edificio in tutto diverso dal precedente.

Il tipo di intervento prevede:

- la modifica dei fronti interni ed esterni e degli ambienti interni nonché la traslazione della copertura per l'adeguamento dell'edificio contermini di maggiore altezza o per l'adeguamento delle altezze interne ai minimi previsti dal Regolamento Edilizio, fermo restando il divieto di sopraelevazione parziale di edificio unitario;
- per il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti orizzontali e verticali collettivi nonché dei servizi;
- l'insediamento di nuovi elementi ed impianti senza aumento di volume ed altezze preesistenti.

10. SOSTITUZIONE EDILIZIA

Sono consentiti tutti gli interventi previsti sull'edilizia esistente, comprese la demolizione e ricostruzione all'interno dello stesso sedime dell'edificio preesistente purché vengano rispettati il volume e l'altezza del fabbricato demolito.

L'altezza massima non dovrà comunque essere superiore a quella degli edifici contermini.

11. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Come definito dall'art. 36 – cat A/74 – L.R. 47/78

12. DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Come definito dall'art. 36 – cat. A2/4 – L.R. 47/78

13. RIPRISTINO EDILIZIO

Come definito dall'art. 36 – cat. A3/2 – L.R. 47/78

14. RIPRISTINO TIPOLOGICO

ANNULLATO

ALLEGATI ALLE NORME

Gli allegati di seguito riportati sono parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del P. R. G.

Allegato n. 1**Grado di tutela delle singole aziende**

Il grado di tutela delle singole aziende deve essere definito, sulla base dei dati aziendali, attraverso gli indicatori di cui al presente allegato dell'art. 29 :

a) Costo di sottrazione unitario (Cs), che esprime l'importanza economica del suolo agricolo: E' individuato come rapporto tra le produzioni totali e le superfici aziendali totali.

La determinazione delle produzioni lorde vendibili deve essere effettuata, per le diverse colture ed allevamenti, in sintonia con il principio economico dell'ordinarietà, per cui ogni giudizio sulla produzione di un'azienda deve essere effettuato sulla base delle condizioni generali della zona, ovvero su di un insieme di aziende relativamente omogenee, tali quindi da essere considerate " normali " .

Per il calcolo della Produzione Lorda Vendibile (P.L.V.) aziendale si può fare riferimento ai valori relativi nello studio condotto sul territorio comunale, di cui alla relazione tecnica agronomica, che vengono riportati nella Tabella A di seguito riportata.

Detti valori possono essere variati e variare nel tempo a seguito di azioni e norme comunitarie nazionali e del mercato dei prodotti.

Il riferimento ai valori utilizzati all'epoca dello studio agronomico consente il raffronto di tutte le aziende ricadenti nel territorio comunale.

Tabella A

Colture :	P.L.V. L./Ha
Riso	4.000.000
Mais 1° raccolto	2.636.000
Mais 2° raccolto	2.015.000
Altri cereali	1.500.000
Bietola	2.987.000
Soia 1° raccolto	2.964.000
Soia 2° raccolto	2.028.000
Orticole specializzate	7.000.000
Orticole sotto serra	20.000.000
Orticole sotto tunnel	18.000.000
Orticole in pieno campo	7.800.000
Vivaio	23.000.000
Vigneto	4.200.000
Frutteto	24.000.000
Pioppeto	2.000.000
Foraggiere	2.250.000

Floricole 23.000.000

Allevamenti	P.L.V. L./Capo
Vacche	1.100.000
Manze	600.000
Vitelloni	680.000
Vitelli	340.000
Cavalli	385.700
Suini scrofe	500.000
Suini ingrasso	70.000
Conigli fattrici	227.000
Conigli ingrasso	6.000
Polli	3.750
Ovaiole	24.000
Ovini	79.500

Determinata la P.L.V. totale dell'azienda, dividendola per la sua superficie, si ricava P.L.V. Media che rappresenta il costo di sottrazione Aziendale.

Assumendo quali valori di riferimento, a livello comunale, il valore medio del costo di sottrazione (Cs2), il valore minimo dello stesso (Csm) e la media dei due valori (Csl), si determina la seguente ripartizione:

- aziende con livello di costo di sottrazione basso (< Csl);
- aziende con livello di costo di sottrazione intermedio (CslvCs2);
- aziende con livello di costo di sottrazione elevato (>Cs2);

con i seguenti valori di riferimento :

- costo di sottrazione unitario basso:
PLV / Ha. Inferiore a L.3.698.199
- costo di sottrazione unitario intermedio :
PLV /Ha: compresa tra L.3.698.199 e L.6.196.398;
- costo di sottrazione unitario elevato :
PLV / Ha maggiore di L.6.296.398

b) Indice di occupazione della azienda (Oa), che esprime la misura del peso dell'azienda in termini occupazionali e ne definisce il valore sociale.

La tabella B riporta i tempi medi di lavoro, presi a riferimento nello studio agronomico, necessari per l'attività agricola in pianura, divisi per tipo di coltura, allevamento o attività di trasformazione.

Applicando alle superfici delle colture praticate nell'azienda, o al numero dei capi allevati, i tempi desunti dalla tabella, si ottiene il numero di giornate di lavoro richieste dall'azienda (n)

L'indice di occupazione dell'azienda agricola è quindi definito sulla base del numero delle giornate lavorative teoriche aziendali (n) divisa per 287 giornate (giornate

lavorative per unità lavorativa), definendo in tal modo il numero di Unità Lavorative (U.L.t.).

Agli effetti del presente P.R.G., in base al valore delle U.L.t., le aziende agricole vengono così ripartite :

- aziende agricole di scarsa importanza occupazionale : U.L.t. > 0,5 ;
- aziende agricole di media importanza occupazionale : U.L.t. 0,5v1,0
- aziende agricole di rilevante importanza occupazionale : U.L.t. < 1,0

Tabella B

Tempi medi annui di lavoro per attività agricola.

Le giornate indicate sono comprensive di lavori a macchina, ausiliari, esclusivamente manuali, di amministrazione (comprendenti le operazioni di vendita), direttivi e di sorveglianza.

A) Colture erbacee	gg. lav. / Ha
- Cereali	15
- Pascolo	10
- Foraggiere da affienare	20
- Foraggiere allo stato verde (mais ceroso)	15
- Barbabietole da zucchero	20
- Orticole pieno campo meccanizzabili	25
- Patata	30
- Pomodoro da industria p.c.	50
- Tabacco	100
- Orticole avvicendate	250
- Colture protette (ortofloricole, fungine)	400
- Serre fisse condizionate	800
 B) Colture arboree:	
- Vigneto	90
- Frutteto	100
- Ciliegio	120
 C) Colture da legno :	
- Pioppeto, gelseto	10
- Bosco ceduo	10
 D) Vivai :	
- Vivai	250
 E) Allevamenti :	
- Bovini da latte *	15
- Bovini da carne	2

- Suini da riproduzione	10
- Suini da ingrasso	0,5
- Ovicaprini da latte	5
- Ovicaprini da carne	3
- Conigli da riproduzione (fattrici)	2,5
Avicoli specializzati	
- Galline ovaiole	1gg./40c.
- Polli da carne	1gg./160c :

* Per allevamenti bovini inferiori a 50 capi, il totale delle giornate lavorative viene aumentato del 20 %.

In relazione alle caratteristiche oggettive delle aziende e agli specifici ordinamenti colturali è ammessa una tolleranza del 10 % di detti parametri.

F) Industrie di trasformazione aziendale	gg./q.le prod.
- Uva da vino	0,3
- Latte in burro	0,1
- Latte in formaggio	1

c) **Indice di stabilità dell'organizzazione aziendale (Sa)**

Fornisce un'indicazione qualitativa sulla fragilità o sulla stabilità dell'assetto organizzativo dell'azienda.

Deve essere determinato attribuendo all'assetto organizzativo delle imprese le seguenti classi

- Stabilità scarsa : Sa = 1 ;
nessun occupato svolge la propria attività in agricoltura a tempo pieno, e/o con titolare di età superiore a 60 anni e assenza di attivi a tempo pieno di età inferiore;
- Stabilità media: Sa = 2 ;
presenza di titolare, di età compresa tra 45 e 60 anni, attivo a tempo pieno e in assenza di attivi a tempo pieno di età inferiore ;
presenza di titolare di età superiore a 60 anni a tempo pieno, con familiari a tempo pieno di età compresa tra 45 e i 60 anni ;
- Stabilità buona : Sa = 3 ;
presenza di un attivo a tempo pieno di età inferiore ai 45 anni ;
azienda gestita da Enti o Società;
grande azienda con salariati ;
presenza di titolare con età superiore ad anni 60, con familiari a tempo pieno di età inferiore ad anni 45.

Dall'incrocio dei tre indicatori, utilizzando la tabella C di seguito riportate, si ricava la validità economica e sociale di ciascuna azienda e si stabilisce quindi il grado di tutela aziendale :

- Ta1, aziende soggette a parziale tutela,
- Ta2, aziende soggette a tutela,
- Ta3, aziende soggette ad elevata tutela.

Tabella C

Costo di sottrazione (Cs)	Indice di stabilità dell'organizzazione aziendale (Sa)	Indice di occupazione aziendale (Oa)		
		Scarso	Medio	Rilevante
Cs elevato > L.6.196.398	buona	Ta=3	Ta=3	Ta=3
	media	Ta=2	Ta=3	Ta=3
	scarsa	Ta=2	Ta=3	Ta=3
Cs medio 3.698.199 v 6.196.398	buona	Ta=2	Ta=3	Ta=3
	media	Ta=2	Ta=2	Ta=3
	scarsa	Ta=1	Ta=2	Ta=3
Cs basso < L. 3.698.199	buona	Ta=1	Ta=2	Ta=3
	media	Ta=1	Ta=1	Ta=3
	scarsa	Ta=1	Ta=1	Ta=2

Allegato N°. 2

Essenze arboree ed arbustive

ALBERI E ARBUSTI AUTOCTONI TIPICI DEL TERRITORIO COPPARESE

Salice bianco (*Salix alba*)
Salice fragile (*Salix fragilis*)
Salicone (*Salix caprea*)
Salice cinereo (*Salix cinerea*)
Pioppo bianco (*Populus alba*) *
Pioppo nero (*Populus nigra*) *
Pioppo cipressino (*Populus nigra var. Italica*) *
Carpino bianco (*Carpinus Betulus*) *
Nocciolo (*Corylus avellana*) *
Farnia (*Quercus robur*) *
Olmo comune (*Ulmus minor*) *
Crespino (*Berberis vulgaris*)
Pero selvatico (*Pyrus Pyraeaster*)
Agazzino (*Pyraecantha coccinea*)
Biancospino comune (*Crataegus monogyna*) *
Biancospino selvatico (*Crataegus oxyacantha*)
Pruno selvatico (*Prunus spinosa*)
Acer campestre (*Acer campestre*) *
Fusaggine (*Euonymus europaeus*)
Sanguinella (*Cornus sanguinea*)
Corniolo (*Cornus mas*)
Frassino meridionale (*Fraxinus oxycarpa*) *
Orniello (*Fraxinus ornus*)
Ligustro (*Ligustrum vulgare*)
Sambuco comune (*Sambucus nigra*)
Palle di neve (*Viburnum opulus*)
Caprifoglio comune (*Lonicera caprifolium*)

- **specie adatte per filari alberati**, cui vanno aggiunti :

Bagolaro (*Celtis australis*)
Tiglio (*Tilia cordata* e *T. platyphyllos*)
Gelso bianco e nero (*Morus alba* e *M. Nigra*)
Tasso (*Taxus baccata*)
Noce (*Juglans regia*)
Ciliegio (*Prunus avium*)

Specie delle quali va disincentivata la messa a dimora nei giardini pubblici e privati :

Abete bianco e rosso (abies alba e Picea abies)
Pini (Pinus sp. pl)
Tuia (Thuia sp. pl.)
Platano (Platanus sp. pl.)
Robinia (Robinia pseudacacia)
Indaco bastardo o Amorfia (Amorpha fruticosa)
Ailanto (Ailanthus glandulosa)
Acero americano (Acer negundo)
Catalpa (Catalpa bignonioides)
Palme (Phoenix sp. pl.)
Banano (Musa sp. pl.)