



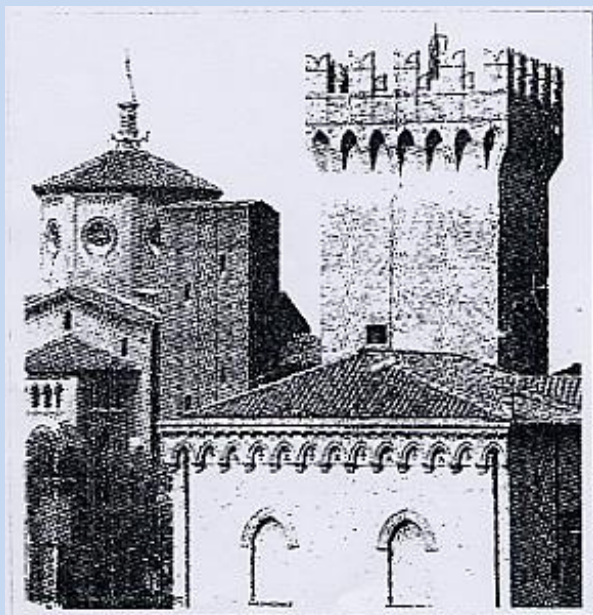
**COMUNE DI POGGIO RENATICO**

*Provincia di Ferrara*

**Area Gestione del Territorio - Servizio Programmazione Urbanistica-**

# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

*approvato con D.G.P. n° 505 del 16.11.2000*



## **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate con D.C.C. n° 79 del 16.12.2015 ad Atto di Coordinamento Tecnico Regionale approvato con DGR 994/2014*

*Il Sindaco con delega all'Urbanistica  
Daniele Garuti*

*Il Responsabile Area Gestione Territorio  
Geom. Gianni Rizzoli*

## **TITOLO I**

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

Art. 1	Contenuti, significati, campo di applicazione e validità del Piano Regolatore Generale Variante (P.R.G./V.).....	pag. 4
Art. 2	Legislazione urbanistica nazionale e regionale e norme di salvaguardia.....	pag. 5
Art. 3	Regolamento edilizio.....	pag. 6
Art. 4	Modalità di attuazione del P.R.G./V. e strumenti attuativi.....	pag. 7
Art. 5	Piani Particolareggiati di iniziativa Pubblica o Privata.....	pag. 8
Art. 6	Piano per l'edilizia economica e popolare e Piani per insediamenti produttivi.....	pag. 9
Art. 7	Piano di recupero.....	pag. 10
Art. 8	Parere preventivo.....	pag. 11
Art. 9	Piani Urbanistici già completi ed in corso di esecuzione.....	pag. 12
Art. 10	Concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del P.R.G./V.....	pag. 13

## **TITOLO II**

### **PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI**

Art. 11	Definizione dei parametri urbanistico - edilizi e loro applicazione.....	pag. 14
Art. 12	Distanze dai confini di proprietà, dai confini di zona, tra fabbricati e dalle strade.....	pag. 16
Art. 13	Standard residenziale per abitante.....	pag. 18
Art. 14	Interventi di recupero: definizione e caratteristiche R1, R2, R3, R4, R5, R6, R9, R11, R12, .....	pag. 19
Art. 15	Interventi di nuova costruzione: definizioni e caratteristiche di NC3, NC4.....	pag. 20
Art. 16	Demolizioni.....	pag. 21

## **TITOLO III**

### **USI DEL TERRITORIO**

Art. 17	Criteri generali relativi agli usi del territorio.....	pag. 22
Art. 18	Usi urbani: definizione e caratteristiche da U1 a U28.....	pag. 24
Art. 19	Usi agricoli: definizione e caratteristiche da AG1 a AG13.....	pag. 28
Art. 20	Disciplina dei parcheggi. Monetizzazioni. Piano dei Servizi.....	pag. 31
Art. 21	Edifici in contrasto con le norme di zona o sottoposte a procedure di acquisizione Pubblica.....	pag. 33
Art. 22	Classificazione delle zone omogenee.....	pag. 34
Art. 23	Rotazione e diversa combinazione degli usi: casi di delibera consiliare e casi di variante.....	pag. 36

## **TITOLO IV**

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

Art. 24	Zona "A" residenziale di importanza storico-architettonica. Definizioni, caratteristiche, usi e interventi ammessi.....	pag. 37
Art. 25	Modalità di intervento.....	pag. 40
Art. 26	Prescrizioni particolari per il recupero degli edifici di interesse architettonico – ambientale.....	pag. 41
Art. 27	Zone "B" e "C" per insediamenti residenziali: Definizione e articolazione.....	pag. 44
Art. 28	Zona residenziale di consolidamento - B1.....	pag. 45
Art. 29	Zona residenziale di completamento - B2.....	pag. 47
Art. 30	Zona residenziale di completamento dei borghi agricoli esistenti - B3.....	pag. 48
Art. 31	Zona di tutela dell'ambiente urbano.....	pag. 49
Art. 32	Zona residenziale di espansione - C1.....	pag. 50
Art. 33	Zona residenziale di attuazione di Piani Urbanistici attuativi già convenzionati - C2..	pag. 51
Art. 34	Zone residenziali di attuazione di piani urbanistici attuativi già convenzionati - C3....	pag. 53
Art. 35	Zona residenziale-integrata di recupero PRn.....	pag. 54
Art. 36	Zone D per insediamenti produttivi: definizione e articolazioni.....	pag. 55
Art. 37	Zona produttiva artigianale - commerciale di completamento - D1.....	pag. 56
Art. 38	Zona produttiva industriale di completamento - D2.....	pag. 58
Art. 39	Zona produttiva artigianale - commerciale - turistica di espansione - D3.....	pag. 59

Art. 40	Zona produttiva industriale di espansione - D4.....	pag. 60
Art. 41	Zona produttiva artigianale industriale di attuazione di Piani Urbanistici già convenzionati - D5.....	pag. 61
Art. 42	Zone destinate alla viabilità esistente e di progetto e relative fasce di rispetto. Viabilità storica e panoramica extraurbana. Aree per Servizi alla viabilità SV.....	pag. 62
Art. 43	Zona per attrezzature urbano-territoriali – F.....	pag. 64
Art. 44	Zone per attività collettive per la residenza - G1.....	pag. 66
Art. 45	Zone a verde pubblico urbano - G2.....	pag. 67

## **TITOLO V ZONE A VINCOLO SPECIALE**

Art. 46	Zona ferroviaria e fascia di rispetto.....	pag. 69
Art. 47	Fascia a vincolo di rispetto cimiteriale.....	pag. 70
Art. 48	Fascia a vincolo di rispetto tecnologico.....	pag. 71
Art. 49	Discarica e depositi di materiali extraagricoli. Attività estrattive.....	pag. 72

## **TITOLO VI ZONE AGRICOLE**

Art. 50	Zone per l'esercizio dell'attività agricola "E". Definizioni e caratteristiche.....	pag. 73
Art. 51	Modalità, strumenti d'intervento ed organi consultivi.....	pag. 74
Art. 52	Interventi nelle zone agricole riservati a specifici soggetti e interventi non riservati... ..	pag. 75
Art. 53	Unità d'intervento –stato di fatto- frazionamenti successivi.....	pag. 76
Art. 54	Edifici esistenti in territorio agricolo.....	pag. 77
Art. 55	Indici e parametri urbanistico edilizi per gli usi agricoli.....	pag. 80
Art. 56	Classificazione delle zone agricole.....	pag. 84
Art. 57	Zona produttiva agricola normale - E1.....	pag. 86
Art. 58	Zona agricola a vincolo parziale - E2.....	pag. 87
Art. 59	Zona agricola terre vecchie - E3.....	pag. 88
Art. 60	Zona agricola di salvaguardia e di particolare interesse paesaggistico ambientale... ..	pag. 89
Art. 61	Invasi, alvei di fiumi e corsi d'acqua con relative zone di tutela e di rispetto. Maceri..	pag. 90
Art. 62	Specie arboree.....	pag. 93

# TITOLO I

## NORME GENERALI - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

### Art.1

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

1. Il presente strumento urbanistico costituisce il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Poggio Renatico, elaborato ai sensi della L. 1150/42 , della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 6/95, ed adeguato all'Atto di Coordinamento approvato con DGR 994/14 ai sensi dell'art. 12 della LR 15/13 relativamente al divieto di duplicazione della normativa sovraordinata.
2. Il Piano Regolatore Generale - Variante viene di seguito richiamato come P.R.G./V
3. Il P.R.G./V promuove il miglior utilizzo delle risorse e la riqualificazione del territorio comunale di Poggio Renatico nel suo insieme, e regola i processi di trasformazione territoriale regolati dalla legislazione urbanistica-edilizia nazionale e regionale.
4. Il campo di applicazione del P.R.G./V è rappresentato dall'intero territorio comunale; ha validità giuridica a tempo indeterminato; si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge.
5. Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G./V hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche, nei limiti ammessi dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
6. In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del P.R.G./V, le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione prevalgono su quelle degli Elaborati Grafici.
7. Nel caso di controversia nell'applicazione degli Elaborati Grafici, all'interno del perimetro di rimando prevalgono le tavole di progetto del P.R.G./V in scala 1:2000 per i centri abitati di Poggio Renatico, Gallo, Coronella, Chiesa Nuova- Madonna Boschi e 1:5000 per il restante territorio.
8. Analogamente, per quanto riguarda l'Area Centrale di Poggio Renatico all'interno del perimetro di rimando prevalgono le indicazioni della tavola di progetto del P.R.G./V in scala 1:1000.

## Art. 2

### **LEGISLAZIONE URBANISTICA NAZIONALE E REGIONALE E NORME DI SALVAGUARDIA**

1. Il P.R.G./V è redatto in conformità alla legislazione nazionale e regionale in vigore alla data di adozione del P.R.G./V. Esso interpreta il quadro legislativo nazionale e regionale in termini progressivi ed evolutivi ed in rapporto alle attuali tendenze insediative del territorio comunale interessato operando per la tutela e valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche ed ambientali.
2. Indipendentemente dai contenuti del P.R.G./V rimangono comunque in vigore le disposizioni normative sovraordinate elencate nella parte terza e sue successive modificazioni dell'allegato alla DGR 994/14:
3. Il P.R.G./V recepisce gli interessi regionali in materia di tutela ambientale e le indicazioni contenute negli studi e progetti di scala sovracomunale.
4. Dalla data di adozione di varianti al PRG vigente si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della L. 1902/52 e s.m.
5. Nel periodo intercorrente fra la data di adozione e quella di approvazione di varianti al PRG vigente, si potranno essere abilitati interventi edilizie secondo la normativa del vigente P.R.G. e vigente Regolamento Edilizio purchè l'intervento abilitato non sia in contrasto con le disposizioni delle varianti adottate o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione.

### **Art 3**

#### **REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal vigente Regolamento Edilizio Comunale. In caso di controversia o anche di semplice difformità prevalgono comunque le presenti norme con i relativi elaborati grafici.
2. Entro i termini stabiliti dalla vigente normativa si provvederà ad approvare il nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio, nonché adeguare, in attesa di approvazione del RUE, il vigente Regolamento Edilizio Comunale nei termini e modi stabiliti dalla vigente normativa.

:

:

## Art. 4

### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE/ VARIANTE E STRUMENTI ATTUATIVI.**

1. Sono strumenti di attuazione del P.R.G./V.:
  - i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata (P.P.)
  - i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
  - i Piani delle aree destinate agli Insempiamenti Produttivi (P.I.P.)
  - i Piani di Recupero d'iniziativa pubblica e privata (P.R.)
  - i Piani di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale (P.S.A.I.)
  - i Programmi Integrati di intervento e i Programmi di Recupero Urbano.
  - i titoli abilitativi di cui alla L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni
2. Per "Piani Urbanistici Attuativi" si intendono i Piani di cui al precedente comma; per "Intervento Edilizio Diretto" si intende la modalit  di intervento tramite titoli abilitativi.
3. Prima della presentazione dei "Piani Urbanistici Attuativi"   richiesto obbligatoriamente il parere preventivo di cui al successivo art. 8 delle N.T.A., integrato dal parere consultivo non vincolante della Commissione Consiliare Urbanistica.
4. In caso di Piani Attuativi, qualora la superficie catastale del comparto non corrisponda alla St individuata nell'apposita tabella o cartografia, si potr  far riferimento alla superficie catastale a condizione che la stessa non si discosti dal 5% dalla St individuata, in aumento o diminuzione.
5. I Piani Attuativi possono essere realizzati a stralci funzionali, previa richiesta dell'interessato/i e successivo N.O. dell'Amministrazione Comunale sulla funzionalit  dello stralcio a suo insindacabile giudizio.

## Art. 5

### PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

1. Le presenti Norme e la cartografia di P.R.G./V. definiscono e individuano i casi di attuazione attraverso i Piani Particolareggiati di cui al presente articolo.
2. Il P.R.G./V. definisce i criteri e i contenuti da assumere nella progettazione dei Piani Particolareggiati e può predeterminare nei modi e nei casi specifici, i gradi di libertà ed i vincoli in relazione agli usi, ai criteri distributivi, alla capacità insediativa ed al perimetro eventuale per comparti di attuazione.
3. Gli elaborati necessari e le modalità di presentazione e di approvazione dei Piani Particolareggiati sono determinati in base alla normativa vigente, con relative modalità di allacciamento degli impianti tecnologici da realizzare, con quelli della Rete Pubblica.
4. Per quanto riguarda i criteri distributivi e localizzativi riguardanti le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria, le indicazioni contenute negli elaborati sono da considerarsi ideogrammatiche quindi modificabili in sede di Piano Particolareggiato. L'organizzazione della viabilità di progetto, potrà subire eventuali modifiche nella localizzazione in sede di progetto attuativo.
5. Nell'ambito dei comparti di intervento soggetti ai Piani Particolareggiati, prima dell'approvazione di questi, negli edifici eventualmente esistenti sono possibili interventi di: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro scientifico, conservativo, ristrutturazione, purchè l'uso sia fra quelli ammessi dalle norme di zona.
6. Il Piano Particolareggiato è obbligatorio anche nelle zone omogenee B, ove non sia da prevedere il Piano di Recupero, per interventi di trasformazione d'uso o per ristrutturazione di complessi insediativi superiori a 20.000 mc. e per le nuove costruzioni o ricostruzioni con indice di fabbricabilità fondiaria superiori ai 3 mc/mq.
7. E' altresì facoltà del Comune redigere Piani Urbanistici Attuativi in qualsiasi zona del territorio comunale, anche qualora non previsto esplicitamente dalle presenti Norme.
8. Sulle tavole di P.R.G./V. viene indicata con apposita simbologia quando i Piani Urbanistici Attuativi siano obbligatoriamente di iniziativa pubblica (sigla P.P.P. se trattasi di Piano Particolareggiato oppure sigla P.R.P. se trattasi di Piano di Recupero); quando non espressamente indicato, tali Piani possono essere sia di iniziativa pubblica che privata.
9. La presentazione dei P.P. avverrà secondo quanto previsto dalla normativa vigente.



## **Art. 6**

### **PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

1. Il P.E.E.P. e il P.I.P., quando ammessi dal P.R.G./V., si attuano secondo quanto dalla normativa vigente, con relative modalità di allacciamento degli impianti tecnologici da realizzare, con quelli della Rete Pubblica. La loro utilizzazione ed individuazione può essere promossa successivamente alla adozione del P.R.G./V.

## Art. 7

### PIANO DI RECUPERO (P.R)

1. Il Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata è regolato dalle disposizioni della normativa vigente. Detti Piani possono essere ammessi in aree individuate anche successivamente all'adozione del P.R.G./V.
2. La documentazione richiesta per la sua formazione è definita dalla normativa vigente con relative modalità di allacciamento degli impianti tecnologici da realizzare, con quelli della Rete Pubblica.
3. Le modalità di approvazione dello strumento urbanistico particolareggiato sono quelle previste dalla normativa vigente.
4. Prima della presentazione dei P.R. è richiesto obbligatoriamente il parere preventivo di cui al successivo art. 8 delle N.T.A., integrato dal parere consultivo della Commissione Consiliare Urbanistica
5. Prescrizioni particolari:
  - a) Nell'ambito delle zone omogenee di tipo B, i proprietari di immobili o di aree che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre/quarti del valore degli immobili o delle aree interessate ad interventi di recupero edilizio, possono presentare proposte di Piani di Recupero, anche riferiti al singolo immobile.
  - b) In tal senso con singolo immobile si intende designare l'unità edilizia, i suoi organici ampliamenti e le sue pertinenze, intendendo per quest'ultime l'area scoperta asservita all'unità edilizia ed eventuali altri corpi edificati funzionalmente connessi all'unità edilizia principale.
  - c) L'edificabilità delle aree delimitabili in sede di formulazione del P.R. è rappresentata dall'incremento massimo del 50% del volume esistente, purchè l'indice volumetrico che ne deriva non superi quello massimo previsto dall'art. 7 del D.I. n° 1444/68.

## Art. 8

### VALUTAZIONE PREVENTIVA

1. La richiesta valutazione preventiva di cui all'art 21 della L.R. 15/13 e s. m. ed i. ha lo scopo di rendere note, preliminarmente all'esecuzione del progetto definitivo, eventuali condizioni relativamente agli aspetti formali e di merito, architettonici e di inserimento nel contesto urbano dell'opera edilizia da eseguire, laddove questi possano assumere rilevanza per le caratteristiche, la consistenza o la localizzazione dell'opera stessa. In modo particolare tali condizioni fanno riferimento ai problemi di accessibilità, di sosta degli autoveicoli, dei rapporti tra le varie unità fondiarie, nonché eventuali problematiche legate alla rete tecnologica esistente per edifici con cubature superiori a 2000 mc.
2. Le modalità di redazione del progetto preliminare ed i relativi elaborati dovranno evidenziare le condizioni di stato di fatto e di progetto indicate al punto 2; in modo particolare è richiesto:
  - a) planimetria 1:500 di inquadramento
  - b) planimetria 1:200 comprendente l'intorno dell'unità fondiaria su tutti i lati comprendente l'unità immobiliare su cui sarà poi richiesta la concessione, finalizzata a dimostrare come ci si collega alla viabilità urbana principale in termini di accessibilità e di sosta degli autoveicoli.
  - c) planimetria 1:200 degli interventi ammessi
  - d) profili prospettici 1:200 d'insieme
  - e) documentazione fotografica utile a documentare lo stato di fatto
  - f) relazione predisposta da professionista abilitato che descriva gli interventi ammessi
  - g) planimetria catastale di tutte le unità immobiliari interessate l'unità fondiaria
  - h) n.o. di fattibilità rilasciato da Enti erogatori di servizi per costruzioni superiori a 2000mc.

## **Art. 9**

### **PIANI URBANISTICI GIA' COMPLETI ED IN CORSO DI ESECUZIONE**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, ecc.) approvati alla data di adozione del P.R.G./V. rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata del P.R.G./V. stesso e comunque per periodi non superiori alla validità stabilita per i singoli strumenti attuativi dalla disciplina vigente in materia.
2. In caso di previsioni del P.R.G./V. difformi rispetto ai contenuti dei Piani Attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del periodo di validità di tali Piani, salvo approvazione di Variante al Piano Attuativo in adeguamento alla previsione del P.R.G./V.
3. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dei Piani Attuativi ed inserite come zone G esistenti nel Piano dei Servizi, possono variare di destinazione all'interno delle destinazioni d'uso previste, con apposito atto comunale di modifica al Piano dei servizi stesso, senza che ciò comporti variante al PRG

## **Art. 10**

### **CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI RILASCIATE PRIMA DELL'ADOZIONE DEL P.R.G./V.**

1. Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate in data anteriore alla adozione del P.R.G./V. e in contrasto con la previsione di questo, non sono rinnovabili salvo che i relativi lavori siano stati iniziati entro la data di adozione. In questo caso può essere concesso un solo rinnovo.

## TITOLO II PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

### Art. 11

#### DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E LORO APPLICAZIONE

Le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia sono contenute nell'allegato A della D.A.L. n. 279 del 04.02.2010 e successive integrazioni e modificazioni.

##### Ulteriori parametri urbanistici

Oggetto	Definizione
S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria	E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade interne all'area, delle superfici destinate a parcheggi ed a spazi di sosta e di distribuzione, esclusi quelli di urbanizzazione secondaria, nonchè da altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area, e dalle superfici destinate agli eventuali spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.I. 2.4.1968. n. 1444. La S1 è espressa in mq.
S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2.4.1968 n. 1444 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici fino all'obbligo, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, nonchè gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d) dell'art. 3 del D.I. 2.4.1968 n. 1444. La S2 è espressa in mq.
It = Indice di fabbricabilità territoriale	Rappresenta il valore massimo ammissibile di volume utile (VU) edificabile per ogni mq. di Superficie territoriale (St): è espresso in mc/mq.
If = Indice di fabbricabilità fondiaria	Rappresenta il valore massimo ammissibile di volume utile (VU) edificabile per ogni mq. di Superficie fondiaria (Sf): è espresso in mc/mq.
Ut = Indice di utilizzazione territoriale	Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la Superficie utile dei fabbricati (SU) e la Superficie territoriale (St): è espresso in mq/mq.
Uf = Indice di utilizzazione fondiaria	Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la Superficie utile di un fabbricato (SU) e la Superficie fondiaria (Sf): è espresso in mq/mq.
Ci = Capacità insediativa	Per capacità insediativa si intende la Superficie utile lorda

	complessivamente realizzabile all'interno di un Comparto di attuazione o nell'ambito di un singolo lotto. Nel caso delle zone residenziali può anche essere misurata in abitanti insediabili. Al fine del calcolo della capacità insediativa si assume lo standard convenzionale di 0,75 abitanti insediabili ogni stanza, con una stanza pari a 106 mc di volume (1 abit/ins. ogni 141 mc di volume)
--	---

#### Applicazione dei parametri urbanistici

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

## Art. 12

### **DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ, DAI CONFINI DI ZONA, TRA FABBRICATI E DALLE STRADE**

Le distanze si misurano rispettivamente:

- dai confini di proprietà: Dis1
- dai confini di zona: Dis2
- dagli edifici prospicienti: Dis3
- dalle strade: Dis4

#### **Norme generali:**

Il calcolo delle distanze si effettua secondo le disposizioni di cui alla DAL 279/2010 e successive modifiche ed integrazioni.

Le norme di zona possono contenere prescrizioni specifiche relative alle distanze minime. Nel caso in cui tali norme o altre particolari norme sovraordinate non prevedano proprie prescrizioni di distanza minima si applicano i minimi qui di seguito indicati.

#### **1. Dis1 - Distanze dai confini di proprietà**

a) per gli interventi di recupero di tipo R, possono essere mantenute le distanze preesistenti se inferiori ai minimi di cui alle successive lettere;

b) per gli interventi di tipo NC3, NC4 si rispettano le seguenti distanze:

b1) in caso di sopraelevazione le distanze preesistenti, con un minimo di mt. 5 riducibili fino a mt. 1,5 con apposito atto fra i confinanti redatto nel rispetto del Codice Civile ed altre norme ad esso collegato;

b2) in caso di ampliamento mt. 5 riducibili fino a mt. 1,5 con apposito atto fra i confinanti redatto nel rispetto del Codice Civile ed altre norme ad esso collegato;

b3) per gli interventi di nuovo impianto, mt. 5 riducibili fino a mt. 1,5 con apposito atto fra i confinanti redatto nel rispetto del Codice Civile ed altre norme ad esso collegato;

c) è generalmente ammessa la costruzione in confine con apposito atto fra i confinanti redatto nel rispetto del Codice Civile ed altre norme ad esso collegato, o in caso di preesistenza di un edificio sul confine solo per l'ingombro già edificato sul confine, o in caso di contemporanea richiesta di idoneo titolo abilitativo da parte dei due confinanti.

Nei casi a), b), c) di cui sopra dovranno in ogni caso essere rispettate le distanze minime di cui ai seguenti punti 2, 3, 4.

#### **2. Dis2 - Distanze dai confini di zona**

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

E' sempre ammessa la costruzione sul confine di zona in caso questo non corrisponda al confine di proprietà. Qualora tali confini coincidano, valgono le norme di cui al precedente punto Dis1.

E' generalmente richiesta una distanza minima di mt. 5 dal confine con zone pubbliche o di interesse pubblico di proprietà comunale o sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio. La costruzione a confine o a distanza inferiore a mt. 5 con tali zone di proprietà comunale è ammessa solo previo valutazione dei Settori preposti dell'Amministrazione Comunale. In tal caso l'atto di assenso previsto dal Codice Civile di cui al



comma precedente è implicitamente contenuto nel Permesso di Costruire.

### **3. Dis3 - Distanze tra edifici**

Le distanze minime fra edifici sono regolate dal D.I. 1444/68 e s. m. e dal Codice Civile.

La distanza minima fra pareti non finestrate deve essere pari a due terzi dell'altezza della parete più elevata con un minimo di mt. 3.

La distanza fra pareti finestrate si applica anche quando una sola parete è finestrata.

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

Per gli interventi su edifici esistenti si applicano le disposizioni dell'art. 7 ter commi 3 bis e 3 ter della L.R. 20/00 e successive modifiche ed integrazioni;

### **4. Dis4 - Distanze dalle strade**

Le distanze minime dalle strade sono regolate dal D.I. 1404/68 e s. m., dal D.I. 1444/68 e s. m., dal Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.

Per quanto riguarda le distanze dalle strade dei fabbricati all'interno del centro abitato, non disciplinate dalle suddette norme, dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- a) per gli interventi di recupero di tipo R possono essere mantenute le distanze preesistenti se inferiori a mt. 5,00;
- b) per gli interventi di nuova costruzione di tipo NC3, NC4 è prevista una distanza dal ciglio stradale di mt. 5,00. Tale distanza può essere derogata unicamente per i seguenti casi:
  1. realizzazione di nuove autorimesse o ampliamento di autorimesse esistenti, realizzate anche fisicamente collegate ad edifici esistenti o di nuova costruzione. La costruzione a confine su fronte strada o a distanza inferiore a mt. 5 di tali manufatti è ammessa solo previo valutazione dei Settori preposti dell'Amministrazione Comunale in relazione anche a problemi di viabilità. In tal caso l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'installazione di particolari dispositivi tecnici o particolari modalità costruttive.
  2. rispetto di diverse indicazioni (distanze minori o maggiori) riportate in specifico Piano Urbanistico Attuativo,
  3. rispetto di diverse indicazioni (distanze minori o maggiori) riportate nella specifica norma di zona di cui agli artt. seguenti.

Nel caso di edifici su fronte strada inseriti in cortina edilizia unitaria si deve mantenere la continuità della cortina edilizia anche in deroga alla distanza fissata dai capoversi precedenti.

## Art. 13

### STANDARD RESIDENZIALE PER ABITANTE

1. Ai fini del dimensionamento residenziale dei piani urbanistici attuativi, per il calcolo delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione, fermo restando i criteri per il dimensionamento della residenza permanente dei P.R.G., previsto all'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, si assume il seguente indice di affollamento teorico:

- 0,75 abitanti/stanza

fissando le seguenti corrispondenze:

- una stanza = 106 mc

- un alloggio = 4.73 stanze

- un abitante = 30 mq di SUL

oppure

- un abitante = 141 mc di V

ed i seguenti standard di servizi residenziali:

-25 mq per abitante teorico.

## Art. 14

### **INTERVENTI DI RECUPERO: DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE R1 - R2 - R3 - R4 - R5 - R6 – R9 - R11 - R12**

Gli interventi di recupero sono interventi su edifici esistenti e si articolano in opere di manutenzione, restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione senza ampliamento, così come definito ai commi successivi, nel rispetto formale degli atti di indirizzo comunale.

#### **(R1) Manutenzione ordinaria**

L'intervento è definito dalla lett. a) dall'allegato della L.R. 15/13 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **(R2) Manutenzione straordinaria**

L'intervento è definito dalla lett. b) dall'allegato della L.R. 15/13 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **(R3) Restauro scientifico**

L'intervento è definito dalla lett. c) dall'allegato della L.R. 15/13 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **(R4) Restauro e risanamento conservativo**

L'intervento è definito dalla lett. d) dall'allegato della L.R. 15/13 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **(R5) Ristrutturazione edilizia senza demolizione**

L'intervento è definito dalla lett. f) dall'allegato della L.R. 15/13 e successive modifiche ed integrazioni, ad esclusione della demolizione e ricostruzione ai sensi art. 13 comma 4 L.R. 15/13.

#### **(R6) Ristrutturazione edilizia**

L'intervento è definito dalla lett. f) dall'allegato della L.R. 15/13 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **(R9) Trasformazioni e modifiche delle destinazioni d'uso**

Per modifica delle destinazioni d'uso si intende la trasformazione dell'uso esistente verso un altro uso, tra quelli ammessi dalle specifiche Norme di Zona con o senza opere.

L'intervento è regolato dalle disposizioni dell'art. 28 della L.R. 15/13 e s. m. ed i..

#### **(R11) Ripristino Tipologico**

L'intervento è definito dalla lett. e) dall'allegato della L.R. 15/13 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **(R12) Ristrutturazione urbanistica**

L'intervento è definito dalla lett. h) dall'allegato della L.R. 15/13 e successive modifiche ed integrazioni.

## Art. 15

### **INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE: DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE DI NC3 - NC4**

Gli interventi di nuova costruzione sono definiti dalla lett. g) dall'allegato della L.R. 15/13 e successive modifiche ed integrazioni.

Si articolano in opere di nuova costruzione su aree libere, di ampliamenti di edifici esistenti, demolizione e successiva ricostruzione con ampliamenti di edifici esistenti, (compresi gli ampliamenti senza demolizione integrale dell'edificio che generano una volumetria superiore all'esistente), nel rispetto formale degli atti di indirizzo comunale.

#### **(NC3) Interventi di nuova costruzione relativa ad edifici esistenti**

Gli interventi di tipo NC3 comprendono:

1. l'ampliamento dell'edificio esistente entro gli indici di zona Uf, If e Q;
2. l'ampliamento dell'edificio esistente "*una tantum*" oltre gli indici di zona Uf, If e Q, e comunque nel rispetto di distanze e altezza dei fabbricati prescritti, fino ad un massimo del 20% della volumetria utile esistente alla data di adozione del PRG/V (06/04/1999), o fino ad un massimo di 40 mq di Su o Sa;
3. la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un nuovo edificio con aumento volumetrico/superficiale rispetto all'edificio originario fino al raggiungimento degli indici di zona Uf, If e Q;
4. la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un nuovo edificio con aumento "*una tantum*" rispetto all'edificio originario oltre gli indici di zona Uf, If e Q, e comunque nel rispetto di distanze e altezza dei fabbricati prescritti, fino ad un massimo del 20% della volumetria utile esistente alla data di adozione del PRG/V (06/04/1999), o fino ad un massimo di 40 mq di Su o Sa;
5. A tal fine non sono considerati ampliamenti la realizzazione di corpi di fabbrica non strutturalmente uniti.

Gli interventi suddetti devono essere realizzati secondo criteri tesi ad una ricomposizione volumetrica degli edifici, compresi eventuali proservizi e costruzioni accessorie, che portino ad una valorizzazione dei complessi edilizi.

#### **(NC4) Nuova costruzione in area libera**

Interventi elencati dalla lett. g) dall'allegato della L.R. 15/13 e successive modifiche ed integrazioni nel rispetto degli indici di zona.

## Art. 16

### DEMOLIZIONI

1. L'intervento è definito dalla lett. i) dall'allegato della L.R. 15/13 e successive modifiche ed integrazioni.
2. L'intervento di demolizione senza ricostruzione è ammesso previo relativo titolo abilitativo, se non esplicitamente vietato dalle Norme di Zona o se la categoria di intervento non sia espressamente individuata sulla cartografia di P.R.G./V. in relazione al valore storico-ambientale dell'immobile.
3. Nelle zone "A" e per gli edifici con categoria di intervento individuata sulla cartografia di P.R.G./V. (escluso quelli con categoria di intervento tipo ), in presenza di un manifesto fenomeno di dissesto determinante uno stato di emergenza per la stabilità di uno o più edifici (emergenza che deve essere documentata da perizia asseverata a firma di un tecnico regolarmente iscritto al relativo albo professionale) e quando non sia possibile provvedere al contenimento del dissesto oppure risulti antieconomico il recupero statico degli edifici, il dirigente del settore tecnico potrà, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio relativamente agli edifici classificati R3 e R4, procedere al rilascio del titolo abilitativi per la demolizione previa presentazione del rilievo sia grafico che fotografico degli edifici nelle scale che si riterranno idonee per l'importanza degli edifici stessi. L'eventuale ricostruzione dell'edificio demolito, nel rispetto di quanto indicato nelle presenti NTA, sarà concessa, anche in assenza dell'intervento urbanistico preventivo nella zona, nei modi suggeriti dalla situazione ambientale e secondo criteri tesi ad una ricomposizione volumetrica degli edifici, compresi eventuali proservizi e costruzioni accessorie, che portino ad una valorizzazione e ricomposizione delle aree libere circostanti. In ogni caso, accertato lo stato di pericolo è fatto obbligo alla proprietà di intervenire urgentemente con opere di sostegno immediato atte a contenere ed eliminare lo stato stesso e permettere il successivo consolidamento o sostituzioni parziali delle parti collabenti.
4. La relazione a firma del tecnico deve essere costituita da uno studio contenente i seguenti elementi:
  - a) le caratteristiche dell'edificio sotto il profilo architettonico, strutturale e della destinazione d'uso nella situazione esistente;
  - b) l'evoluzione delle predette caratteristiche con particolare riferimento all'impianto edilizio ed alle principali modificazioni intervenute nel tempo;
  - c) il rilievo atto all'individuazione dello schema strutturale nella situazione esistente;
  - d) l'analisi globale del comportamento strutturale al fine di accertare le cause ed il meccanismo di eventuali dissesti in atto, con particolare riguardo al sottosuolo interessato;
  - e) la valutazione delle condizioni di sicurezza attuale e della funzionalità globale dell'edificio;
  - f) l'analisi dei principali interventi di risanamento necessari alternativi alla demolizione e la valutazione sulla loro realizzabilità tecnica ed economica.

## **TITOLO III USI DEL TERRITORIO**

### **Art. 17**

#### **CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO**

1. Nei successivi articoli 18 e 19 vengono definiti i diversi usi urbani del territorio di Poggio Renatico che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso delle singole zone di P.R.G./V.
2. L'uso in atto di un immobile è definito secondo i criteri dell'art. 28 della L.R. 15/13 e s. m. ed i.. E' comunque esclusa la possibilità di cambio d'uso secondo il presente comma con attività rumorose, nocive o comunque inquinanti; in ogni caso il nuovo uso deve essere compatibile con il carattere generale della sottozona in cui l'edificio è ricompreso.
3. Ad ogni singolo uso il successivo art. 20 prescrive le quote di standard di parcheggio e in casi particolari di verde.
4. Elenco degli usi:

#### **USI URBANI:**

- U.1 - ABITAZIONI
- U.2 - ATTIVITA' RICETTIVE
- U.3 - ABITAZIONI COLLETTIVE
- U.4 - ATTIVITA' COMMERCIALI "ESERCIZIO DI VICINATO"
- U.5 - ATTIVITA' COMMERCIALI "MEDIO STRUTTURE DI VENDITA"
- U.6 - ATTIVITA' COMMERCIALI "GRANDI STRUTTURE DI VENDITA"
- U.7 - PUBBLICI ESERCIZI
- U.8 - ESPOSIZIONI-MOSTRE-FIERE
- U.9 - CINEMA-TEATRI-LOCALI DI SPETTACOLO
- U.10 -UFFICI-STUDI PROFESSIONALI-FUNZIONI DIREZIONALI
- U.11 -ARTIGIANATO DI SERVIZIO
- U.12 -ARTIGIANATO PRODUTTIVO
- U.13 -INDUSTRIA
- U.14 -PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO
- U.15 -SERVIZI SOCIALI DI QUARTIERE
- U.16 -ATTREZZATURE PER IL VERDE
- U.17 -ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE
- U.18 -ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE
- U.19 -ATTREZZATURE CULTURALI
- U.20 -ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE
- U.21 -DISTRIBUTORI DI CARBURANTE
- U.22 -IMPIANTI TECNOLOGICI
- U.23 -ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI
- U.24 -SEDI CIMITERIALI
- U.25 -ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' E L'INTERSCAMBIO DELLE PERSONE E DELLE MERCI
- U.26 -DIREZIONALE E COMPLESSI TERZIARI
- U.27 -ATTREZZATURE MILITARI
- U.28 -USI ASSIMILABILI PER ANALOGIA

#### **USI AGRICOLI:**

- AG.1 - ABITAZIONI AGRICOLE
- AG.2 - FABBRICATI E STRUTTURE DI SERVIZIO
- AG.3 - ALLEVAMENTO ZOOTECNICI AZIENDALI
- AG.4 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INDUSTRIALE
- AG.5 - IMPIANTI PRODUTTIVI PER LA PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE

DEI PRODOTTI AGRICOLI

AG.6 - SERRE FISSE

AG.7 - IMPIANTI TECNICI

AG.8 - TURISMO RURALE

AG.9 - INFRASTRUTTURE

AG.10 - LAGONI DI ACCUMULO PER LIQUAMI

AG.11 - ALLEVAMENTI ITTICI RICREATIVI-SPORTIVI

AG.12 - ALTRE FORME DI TRASFORMAZIONE DEL SUOLO AGRICOLO, STAGNI, LAGHETTI, BACINI D'ACQUA PER LA CREAZIONE DI AMBIENTI NATURALI

AG.13 - EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA MA RECUPERATI O RECUPERABILI AD USI DIVERSI

5. Ai sensi dell'art. 34 comma 2 della L.R. 9/15 e per gli effetti dell'art. 28 comma 3 della L.R. 15/13, così come modificato dallo stesso art. 34, gli usi di cui sopra sono identificati nelle seguenti categorie funzionali:

**A) FUNZIONE RESIDENZIALE:**

U1

**B) FUNZIONE TURISTICO RICETTIVA:**

U2-U3

**C) FUNZIONE PRODUTTIVA**

U11-U12-U13-U14-U21-U22-U25-U28

**D) FUNZIONE DIREZIONALE**

U8-U9-U10-U15-U16-U17-U18-U19-U20-U23-U24-U26-U27

**E) FUNZIONE COMMERCIALE**

U4-U5-U6-U7

**F) FUNZIONE RURALE**

AG1-AG2-AG3-AG4-AG5-AG6-AG7-AG8-AG9-AG10-AG11-AG12

## Art. 18

### **USI URBANI: DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE DA U1 A U28**

Il presente articolo definisce gli usi urbani del territorio che opportunamente combinati insieme costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone omogenee del P.R.G./V.

I parametri urbanistico-edilizi sono definiti dalle specifiche norme di zona del P.R.G./V., mentre le quote di parcheggio relative ad ogni uso sono definite all'art. 20 delle presenti Norme.

Gli usi urbani si articolano in:

#### **1) U.1: Abitazioni**

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

#### **2) U.2: Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero**

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

U2.1 Campeggi: sono compresi in tale uso gli spazi di sosta e di soggiorno dei turisti e relativi spazi di servizio e di supporto. Sono assimilati gli spazi di sosta temporanei per grandi calamità ed emergenze sociali.

#### **3) U.3: Abitazioni collettive**

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

#### **4) U.4: Attivita' commerciali "ESERCIZIO DI VICINATO"**

Vengono definiti "Esercizi di vicinato", gli esercizi di piccola dimensione, aventi superficie di vendita, così come definita dalla DGR 1253/99 e s. m. ed i.

#### **5) U.5: Attivita' commerciali "MEDIO STRUTTURE DI VENDITA"**

Vengono definite "Medio strutture di vendita", gli esercizi aventi superficie di vendita, così come definita dalla DGR 1253/99 e s. m. ed i. Ammesso un solo alloggio per l'attività sino ad un max di 140 mq di SU

#### **6) U.6: Attivita' commerciali "GRANDI STRUTTURE DI VENDITA"**

Vengono definite "Grandi strutture di vendita", gli esercizi aventi superficie di vendita, così come definita dalla DGR 1253/99 e s. m. ed i. Ammesso un solo alloggio per la custodia sino ad un max di 140 mq di SU per ogni struttura. Ai fini del dimensionamento degli standard si farà riferimento a quanto previsto dalla legislazione regionale ed in particolar modo alla D.C.R. 1253/99.

#### **7) U.7: Pubblici esercizi**

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar; sono inoltre ammessi locali per lo svago (cabaret, night club) fino ad un massimo di 400 mq. di Su aperta al pubblico; sono compresi in tale uso anche spazi di servizio e di supporto tecnico.

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

Per attività esistenti sono ammessi ampliamenti fino al 20% della superficie utile esistente, sia temporanee che permanenti, anche in deroga alle norme di zona, nel rispetto degli atti di indirizzo comunale



relativamente alla composizione architettonica ed edilizia e fatte salve le norme igienico-sanitarie e del Codice Civile.

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

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

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

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

#### **10) U.10: Uffici - Studi professionali**

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

#### **11) U11: Artigianato di servizio**

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale di servizio alla residenza ed alle attività urbane, quali panifici, parrucchieri, servizi per l'auto ecc., nonché le attività ricreative e sportive private quali palestre, saune, centri sportivi ecc.; sono compresi gli spazi destinati alle attività artigianali vere e proprie, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici. Nel presente uso sono ricompresi i magazzini e depositi in genere di merci o attrezzature anche non connessi ad attività produttive fino ad un massimo di mq. 600.

#### **12) U.12: Artigianato produttivo**

L'artigianato produttivo comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo. La compatibilità con l'ambiente urbano deve avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela dell'ambiente dalle emissioni sonore, dagli scarichi liquidi e gassosi e dallo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, speciali, pericolosi e non. Sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, i magazzini, le mostre, gli spazi di servizio e di supporto, le mense, gli altri servizi, gli spazi tecnici.

#### **13) U.13: Industria**

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

#### **14) U.14: Parcheggi attrezzati di uso pubblico**

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

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

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

I servizi sociali di quartiere comprendono tutti gli usi di cui all'art. 3 del D.l. 2.4.68 n. 1444, e cioè servizi per l'istruzione, attrezzature di interesse comune, servizi religiosi.

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

Le attrezzature di interesse comune di proprietà pubblica e privata comprendono: le attrezzature a

carattere socio-sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo, ed i servizi complementari come uffici postali, ambulatori e piazze o spazi esclusivamente pedonali, ecc.

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

#### **16) U.16: Attrezzature per il verde e per lo sport**

Le attrezzature per il verde comprendono gli impianti e i servizi necessari ad allestire, per il gioco e per lo sport, le aree da destinarsi a verde pubblico ed a verde sportivo pubblico e privato; esse comprendono le attrezzature coperte, come le palestre, coperture fisse e smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine, ed attrezzature scoperte come campi e piste per la pratica sportiva e le relative tribune. Per centri sportivi di scala territoriale è ammessa la realizzazione di un alloggio per la custodia con una superficie non superiore a 150 mq di Su

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sono comprese tutte le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, servizio e lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali o pubblici esercizi, fruibili dall'utenza automobilistica. Le attrezzature e gli impianti, se precari, non sono soggetti al rispetto delle distanze di cui all'art. 42, fatte salve le norme di sicurezza relative al rispetto del codice civile, del D.I. 1404/68 e D.Lgs. 32/98 e sue modificazioni.

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

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

Le antenne ed i tralicci per impianti tecnologici dovranno essere realizzati in modo di mitigare l'impatto con il paesaggio circostante e nel rispetto della normativa ambientale e sanitaria.

L'installazione di impianti ammessi dall'U22 dovrà essere preceduta da una valutazione preventiva che ne accerti la compatibilità ambientale in relazione al tipo di impianto da installare ed alla relativa zona urbanistica di ubicazione.

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

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

### **24) U.24: Sedi cimiteriali**

Sono comprese tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti.

Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate ed i servizi per il pubblico.

### **25) U.25: Attrezzature per la mobilità e l'interscambio delle persone e delle merci/attrezzature ferroviarie**

Sono comprese tutte le attrezzature connesse alla mobilità ed all'interscambio delle persone e delle merci quali: zone di sosta, stoccaggio, dogana, attività artigianali, officine, depositi; sono compresi spazi produttivi, uffici, mostre e vendita, spazi di servizio e di supporto al trasporto su gomma e su rotaie, spazi tecnici, deposito e vendita di carburanti, mense e spazi di servizio, ecc.. Tale uso è anche consentito, senza realizzazione di volumetrie, nelle zone agricole E/1, E/2, E/3, E/S e nelle fasce di rispetto stradale, previo N.O. dell'Ente proprietario della strada.

### **26) U.26: Direzionale e complessi terziari**

Sono compresi gli uffici pubblici e privati di grande dimensione, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, i servizi di informatica ed elaborazione dati e tutte le attività di carattere diffusivo qualora occupino una Su superiore a 300 mq.. Rientrano in tale uso gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici;

### **27) U.27: Attrezzature militari**

Sono compresi gli edifici , gli impianti destinati alle attività militari ed i relativi alloggi per il personale.

### **28) U.28: Discarica**

Sono compresi le aree e gli impianti per lo stoccaggio e/o lo smaltimento dei rifiuti ,secondo la classificazione delle norme vigenti.

### **Usi Assimilabili per analogia**

Ove si presenti la necessità di costruire od organizzare insediamenti con la presenza di usi non specificatamente ammessi dalle presenti Norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli ammessi dal presente articolo aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi prescritti per ogni uso nella tabella dell'art. 20 delle presenti Norme.

## Art. 19

### USI AGRICOLI ED EDIFICI AL SERVIZIO DEL TERRITORIO AGRICOLO

1. Gli usi agricoli del territorio, opportunamente combinati, definiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone agricole del P.R.G./V.
2. I parametri urbanistici edilizi degli usi agricoli sono definiti all'art. 55 delle presenti Norme.
3. Gli usi agricoli si articolano in:

#### **1) AG.1: Abitazioni agricole**

Le abitazioni agricole o comunque connesse con l'attività agricola aziendale e/o interaziendale, possono essere nuove costruzioni oppure costruzioni esistenti; il permesso di tale uso è comunque riservata ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 32 della L.R 15/13 successive modificazioni nonché ai nuclei familiari connessi in quanto coadiuvanti o legati da vincolo di parentela di 1° grado in tutti i casi di nuova costruzione.

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

Possono essere ricavati all'interno di fabbricati destinati ad uso AG.1, anche locali di spaccio per la vendita diretta dei prodotti agricoli e zootecnici, nonché locali di ristoro al servizio delle attività di agriturismo secondo quanto prescritto dal presente articolo al punto 8), nonché piccole attività artigianali a basso impatto ambientale con assenza di significative emissioni in atmosfera, con produzione di rifiuti assimilabili ai rifiuti urbani e scarichi assimilati agli scarichi domestici, che non superino la dimensione massima di mq. 100 di SU.

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

Gli usi di tali fabbricati e strutture comprendono: depositi di attrezzi e materiali connessi con le attività agricole, rimesse per macchine agricole ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio dell'azienda agricola singola o associata, nonché foresterie ad uso stagionale per l'accoglienza di lavoratori agricoli stagionali .

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

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

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

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

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

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

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

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

AG.3/2 = Allevamenti aziendali suini.

#### **4) AG.4: Allevamenti zootecnici di tipo industriale**

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

Gli allevamenti industriali sono suddivisi in due casi diversi:

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

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

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

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

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

Sono compresi uffici al servizio dell'attività

**6) AG.6: Serre fisse**

- Tale uso comprende le serre fisse aventi il carattere di edificio inteso come ambiente chiuso, artificialmente creato per conseguire una sufficiente protezione coibente, con strutture stabilmente ancorate al suolo, destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche. Qualora venga svolta attività di vendita è richiesta una dotazione di parcheggi privati pari a 10mq/10mq di superficie di vendita. Tali parcheggi sono soggetti alla mitigazione di impatto ambientale, da realizzarsi su terreno permeabile.

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

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

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

**8) AG.8: Insediamenti per l'agriturismo**

Tale uso comprende tutte le attività che si svolgono in edifici ed attrezzature destinate ad ospitare turisti presso le aziende agricole, nel rispetto delle disposizioni della normativa regionale in materia..

**9) AG.9: Infrastrutture**

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

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

**10) AG.10: Lagoni di accumulo per liquami**

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

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

**11) AG.11: Allevamenti ittici ricreativi-sportivi**

Tale uso comprende il ripristino ed il riuso di invasi e vasche esistenti da destinarsi ad usi ricreativi e sportivi o la costruzione di nuovi invasi anche legati ad interventi di sistemazioni esterne legate all'agriturismo, comprese le eventuali infrastrutture complementari, quali impianti di sollevamento e trattamento delle acque, impianti tecnici, depositi, ecc.

In tale uso si comprende anche la costruzione di piccole strutture per la fruizione fino ad un massimo di 150 mq di Su. Per l'attività sono ammessi parcheggi pari ad un minimo di 10 posti auto. Tali parcheggi sono soggetti alla mitigazione di impatto ambientale, da realizzarsi su terreno permeabile.

**12) AG.12: Altre opere di trasformazione del suolo agricolo, stagni, laghetti, bacini d'acqua per la creazione di ambienti naturali**

In questo uso sono comprese opere di spostamento e risistemazione di terra, prelievi, escavazioni, perforazione di pozzi, che siano finalizzate alle attività agricole, ma che per la loro entità siano eccedenti le normali tecniche e operazioni agronomiche. Sono altresì ricomprese le opere per la realizzazione di stagni, laghetti, bacini d'acqua per la creazione di ambienti naturali. Tali opere devono comunque essere compatibili con le esigenze di tutela idrologica ed ambientale e di salvaguardia delle risorse naturali, nonché realizzate nel rispetto delle norme ambientali vigenti.

### **13) AG.13: Edifici esistenti in zona agricola ma recuperati o recuperabili ad usi diversi**

Tali usi corrispondono a quelli di tipo Urbano di cui agli usi:

- U.1 - ABITAZIONI
- U.2 - ATTIVITA' RICETTIVE
- U.3 - ABITAZIONI COLLETTIVE
- U.4 - ATTIVITA' COMMERCIALI ESERCIZI DI VICINATO
- U.7 - PUBBLICI ESERCIZI
- U.10 - UFFICI-STUDI PROFESSIONALI-
- U.11 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO
- U.12 - ARTIGIANATO PRODUTTIVO
- U.16 - ATTREZZATURE PER IL VERDE
- U.26 - DIREZIONALE E COMPLESSI TERZIARI

relativamente agli edifici non rientranti tra quelli indicati nel successivo art. 54.

Per quanto riguarda l'uso U.11/U.12, esso sarà ammissibile a condizione che l'attività artigianale sia a basso impatto ambientale con assenza di significative emissioni in atmosfera, con produzione di rifiuti assimilabili ai rifiuti urbani e scarichi assimilati agli scarichi domestici, che non superi la dimensione massima di mq. 100 di SU per attività lavorativa con permanenza fissa di persone, da detto limite dimensionale sono esclusi i magazzini e depositi di attività U.11/U.12. Non sono ammesse attività U.11/U.12 relative ai servizi per l'auto aventi ripercussioni ambientali.

Non sono previste limitazioni relative ai requisiti dei soggetti che vogliono intervenire.

E' consentita la costruzione di superficie accessoria così come definita dalla D.A.L. n. 279/2010 di mq. 18 max di SU e H media in ogni caso inferiore a mt. 2,70.

Sono soggetti a recupero per usi residenziali solo quegli edifici aventi caratteristiche edilizie proprie tali da essere assimilate all'edilizia residenziale, sono quindi esclusi da tali recuperi le baracche, gli edifici ad uso magazzini in prefabbricato, gli edifici non aventi altezze e dimensioni da rientrare negli standard abitativi, quali pollai, porcili, forni ecc..

Per gli edifici esistenti aventi caratteristiche edilizie ed architettoniche tipiche degli edifici rurali, così come indicate dalle delibere di indirizzo comunali, e che risultino privi di qualsiasi schedatura di cui al successivo art. 54 o indicazione di recupero speciale, sono permessi interventi di recupero di tipo R6, come precedentemente definiti. Per gli edifici esistenti non aventi le suddette caratteristiche edilizie ed architettoniche, sono permessi, oltre agli interventi di recupero di tipo R6, anche interventi di tipo NC3, come precedentemente definiti. In ogni caso l'eventuale suddivisione dell'edificio in più unità immobiliari residenziali, potrà avvenire solo nel rispetto del comma 8 del citato successivo art. 54.

### **14) Usi assimilabili per analogia**

Ove si presenti la necessità di costruire od organizzare insediamenti con la presenza di usi non specificatamente ammessi dalle presenti Norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli ammessi dal presente articolo aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi prescritti per ogni uso nella tabella dell'art. 20 delle presenti Norme. Tra le attività sportive, ricreative e di servizio, connesse o compatibili con le funzioni delle zone agricole, oltre all'Agriturismo sono consentiti maneggi, pesca sportiva, campi di golf, poligoni di tiro, piste ciclo-cross o motocross, aeromodellismo ed ogni altra attività sportiva e ricreativa la cui funzionalità sia legata agli aspetti ambientali e paesaggistici propri delle zone agricole.

Si intendono compresi i servizi di pertinenza quali piazzole di sosta, ricovero animali, punti di ristoro, sedi amministrative, deposito attrezzi etcc. Per l'attività sono ammessi parcheggi pari ad un minimo di 1 posto auto ogni tre utenti potenziali. Tali parcheggi sono soggetti alla mitigazione di impatto ambientale, da realizzarsi su terreno permeabile. Per tali attività è possibile costruire piccole strutture per la fruizione fino ad un massimo di 100 mq. di S.U.

## Art. 20

### **DISCIPLINA DEI PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO. MONETIZZAZIONI. PIANO DEI SERVIZI**

1. I parcheggi ammessi dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:
  - P1 - parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero parcheggi pubblici;
  - P2 - autorimesse o posti-auto di pertinenza degli edifici ovvero parcheggi privati;
  - P3 - parcheggi pubblici indicati in cartografia di P.R.G./V. e nel Piano dei Servizi.
2. L'entità dei parcheggi P1 nei Piani Urbanistici attuativi sia di tipo residenziale, che produttivo e terziario, è fissata dalle singole norme di zona, in rapporto ai diversi usi del territorio.
3. Nei sottoelencati casi di intervento edilizio diretto, le quote di P1 urbanizzato da cedere gratuitamente all'atto di abitabilità o agibilità, preferibilmente su fronte strada, sono quantificate dalla tabella allegata al presente articolo; la medesima tabella quantifica anche le eventuali quote di verde pubblico da realizzare e cedere:
  - a) negli interventi di recupero R2, R6 qualora diano luogo a nuove unità edilizie;
  - b) negli interventi di nuova costruzione NC4 e NC3 qualora diano luogo a nuove unità edilizie;
  - c) negli interventi di recupero con cambio d'uso qualora il nuovo uso preveda una dotazione maggiore di P1 di quella prevista dall'uso originario, in tal caso viene richiesta la quota aggiuntiva.
4. L'Amministrazione Comunale stabilisce con apposita Delibera Consiliare i criteri generali per l'individuazione dei casi in cui la cessione di P1 possa essere sostituita dall'istituzione di "servitù di uso pubblico".
5. Nel caso di intervento edilizio diretto, l'Amministrazione Comunale può consentire la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio e verde pubblico, stabilendo con Delibera Consiliare i criteri generali per la determinazione dei corrispettivi di monetizzazione secondo quanto previsto dalla legislazione regionale in materia. La suddetta monetizzazione non è ammessa nei casi di Piani Urbanistici Attuativi Preventivi.
6. Con apposito atto amministrativo, l'Amministrazione Comunale approva il Piano dei Servizi. In caso di Piano Attuativo le aree destinate a servizi pubblici (esclusi i parcheggi) possono essere reperite all'esterno del comparto di attuazione, purchè la realizzazione dei servizi avvenga in aree previste dal Piano dei Servizi. L'attuazione del Piano dei Servizi è finanziata con le somme derivanti dalle monetizzazioni di cui al comma precedente. La variazione di categoria di standard, all'interno del Piano dei Servizi, avviene tramite apposito atto amministrativo, senza che ciò comporti variante al PRG.
7. Nei Piani Urbanistici Attuativi, per usi diversi dal residenziale nelle zone "C" e dall'artigianale-industriale nelle zone di "D", deve essere ceduto, in relazione alla natura e all'entità degli interventi, la corrispondente integrazione di P1 specifica per ogni singola destinazione d'uso.
8. Ai parcheggi pubblici, pur non rappresentando una "zona", si applicano le norme di distanza, come dai "confini di zona" (art. 12 - D2 - delle presenti norme).
9. Le autorimesse private P2 debbono essere ricavate nella quota prevista dalla Legge 122/89 art. 2, sia coperte che come posti auto scoperti nelle aree di pertinenza degli edifici. Quando i nuovi parcheggi sono richiesti per aumento del carico urbanistico, possono essere ricavati in aree limitrofe appositamente asservite e convenzionate a tale uso.
10. Limitatamente ai casi particolari qualora all'interno di determinati insediamenti si trovano a coesistere attività che presentano un uso sfalsato nel tempo degli spazi di sosta a parcheggio - usi residenziali misti ad usi terziari -, in sede di Piano Urbanistico attuativo è ammesso proporre una riduzione ragionata dei parcheggi, fino ad un minimo inderogabile di 3 mq/100 mc.
11. L'Amministrazione Comunale può richiedere il rispetto delle quote di standard urbanistici anche per gli interventi relativi agli usi AG4, AG6, AG11 assimilandoli agli usi urbani U11, U12; resta sempre obbligatorio per tali usi il rispetto della Legge 122/89 di cui al precedente comma 9.

## QUOTE DI P1, P2, E VERDE (1) art. 46 L.R. 47/48

USI	VERDE <sup>(2)</sup>	P1 in mq.	P2 in mq.
U.1 – ABITAZIONI Zone A,B,C,D		07/ab.t (13,40/100)	10/100 mc
U.2 - ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO	50/100 mq	50/100 mq	50/100 mq
U.3 - ABITAZIONI COLLETTIVE: COLLEGI, CONVITTI		25/100 mq	15/100 mq
U.4 - *ATTIVITA' COMMERCIALI ESERCIZIO DI VICINATO		20/100 mq	50/100 mq.
U.5 - *ATTIVITA' COMMERCIALI MEDIE STRUTTURE	50/100 mq	50/100 mq	DCR 1253/99
U.6 - *ATTIVITA' COMMERCIALI GRANDI STRUTTURE	50/100 mq	50/100 mq	DCR 1253/99
U.7 - PUBBLICI ESERCIZI		50/100 mq	50/100 mq
U.8 - ESPOSIZIONI, MOSTRE, FIERE	50/100 mq	50/100 mq	50/100 mq
U.9 - CINEMA, TEATRI, LOCALI PER SPETTACOLO	50/100 mq	50/100 mq	50/100 mq
U.10 - UFFICI, STUDI PROFESSIONALI		30/ ufficio	30/ufficio
U.11 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO	07/100mq	08/100mq	10/100mqSf
U.12 - ARTIGIANATO PRODUTTIVO	07/100mq	08/100mq	10/100mqSf
U.13 - INDUSTRIA	07/100mq	08/100mq	10/100mqSf
U.14 - PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO		secondo necessità	
U.15 - SERVIZI SOCIALI DI QUARTIERE		secondo necessità	
U.16 - ATTREZZATURE PER IL VERDE		30/100 mq Sf	
U.17 - ATTREZZ. PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE		20/100 mq Sf	30/100 mq
U.18 - ATTREZZATURE POLITICO-AMM. E SEDI ISTIT.		60/100 mq	10/100 mq
U.19 - ATTREZZATURE CULTURALI		30/100 mq	60/100 mq
U.20 - ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE		50/100 mq	10/100 mq
U.21 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE		secondo necessità	20/100 mq
U.22 - IMPIANTI TECNICI		secondo necessità	
U.23 - ATTREZZ. FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI		secondo necessità	
U.24 - SEDI CIMITERIALI		secondo necessità	
U.25 - ATTREZZ. PER LA MOBIL. E INTERSCAMBIO PERSONE E DELLE MERCI		secondo necessità	
U. 26 - DIREZIONALE E COMPLESSI TERZIARI		secondo necessità	

**NOTE:**

<sup>1</sup> - Per l'uso U.1 il rapporto è con gli abitanti teorici; per tutti gli altri usi è in rapporto alla Su o alla Sf se specificato o alla funzione.

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

\* - Per attività commerciali riferimento ai punti 5.1.1 e 5.2.4 della Delibera Consiglio Regionale 23.09.99 n. 1253



## Art. 21

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

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal P.R.G./V., in assenza di Piani Urbanistici Attuativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma possono subire, da parte dei proprietari interventi di trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, oppure essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Tali edifici si intendono in contrasto con le previsioni del P.R.G./V. qualora gli usi esistenti non rientrino fra quelli compatibili rispettivamente con le zone residenziali, le zone produttive, le zone per le attività terziarie, le zone produttive agricole e quelle zone di tutela dell'ambiente e delle risorse naturali ovvero quando non risultino compatibili con l'assetto infrastrutturale del P.R.G./V.
2. Per tali edifici è ammesso sempre l'intervento tipo R1, R2, R6, NC3 nei casi ammessi esplicitamente dalle Norme di zona.
3. Per edifici esistenti sottoposti a procedura di esproprio per acquisizione pubblica sono ammessi solo interventi tipo R1, R2 oltre che opere di consolidamento indispensabili.

## Art. 22

### **CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE (D.I. 2.4.68 N. 1444)**

1. Agli effetti dell'applicazione delle Norme relative alle zone territoriali omogenee, di cui all'art. 17 della L. 765/67, nella definizione delle diverse zone omogenee del P.R.G./V. viene effettuato il riferimento alla casistica delle zone di cui alla citata Legge nel rispetto di quanto prescritto dalla normativa regionale di riferimento.
2. Le norme di zona del P.R.G./V. vengono costruite ed articolate attraverso un'appropriata combinazione:
  - a) - degli usi ammessi
  - b) - degli interventi ammessi
  - c) - delle modalità di attuazione
  - d) - delle norme di carattere gestionale o di carattere particolare.
3. Gli usi in essere negli edifici esistenti alla data dell'adozione del P.R.G./V., qualora siano compatibili sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza, sono ammessi all'interno delle singole sottozona anche se non compresi in quelli ammessi dalle presenti N.T.A.; in tali casi l'intervento di cambio d'uso è ammesso solamente per riportare l'uso tra quelli ammessi per la sottozona.
4. Sulla base di quanto previsto ai commi precedenti e come risulta dagli elaborati grafici del P.R.G./V. l'intero territorio comunale è suddiviso in zone secondo la seguente classificazione:

#### **Zone residenziali**

- Zona A : residenziali di importanza storico-architettonica
- Zona B1: residenziali di consolidamento
- Zona B2: residenziali di completamento
- Zona B3: residenziali di completamento dei borghi agricoli esistenti
- Zona C1: residenziali di espansione ad intervento diretto
- Zona C2: residenziali di espansione
- Zona C3: residenziali di attuazione di Piani Urbanistici attuativi
- Zona PRN: residenziali integrate di recupero

#### **Zone produttive**

- Zona D1: artigianali - commerciali di completamento
- Zona D2: industriali di completamento
- Zona D3: artigianali - commerciali - turistici di espansione
- Zona D4: industriali di espansione
- Zona D5: artigianali e commerciali di attuazione di piani urbanistici attuativi già convenzionati

#### **Zone di interesse comune**

- Zone destinate alla viabilità esistente e di progetto
- Zone F per attrezzature urbane territoriali
- Zone G1 per attività collettive per la residenza
- Zone G2 a verde pubblico urbano

#### **Zone speciali e/o di tutela**

- Zona ferroviaria
- Zona a vincolo di rispetto cimiteriale
- Zona a vincolo di rispetto tecnologico
- Zona destinata alle discariche ed attività estrattive

### **Zone agricole**

Zona E1 agricola normale

Zona E2 agricola a vincolo parziale

Zona E3 agricola di terre vecchie

Zona E4 agricola di salvaguardia paesaggistica

Zona E5 agricola a vincolo idrogeologico

Zona ES agricola speciale

## **Art. 23**

### **ROTAZIONE E DIVERSA COMBINAZIONE DEGLI USI: CASI DI DELIBERA CONSILIARE E CASI DI VARIANTE**

1. A seconda delle esigenze indotte dal processo di attuazione del Piano sono ammessi dalle presenti Norme adeguamenti e parziali rettifiche ai diversi usi ammessi nell'ambito delle varie Zone Omogenee.
2. Qualora tali adeguamenti e rettifiche risultino compresi entro gli usi complessivamente ammessi per la zona di cui trattasi (rispettivamente per le zone residenziali, produttive, di interesse comune, agricole) si opera attraverso Deliberazione del Consiglio Comunale senza che ciò comporti variante al PRG.
3. Qualora tali adeguamenti e rettifiche comportino invece l'immissione nella zona di cui trattasi di usi ammessi nell'ambito di un altro tipo di zona fra quelle richiamate al comma 2, si opera attraverso la Variante Normativa di cui alla L.R. 20/2000 e s. m. ed i.

## **TITOLO IV**

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

#### **Art. 24**

### **ZONA "A" - RESIDENZIALE DI IMPORTANZA STORICO-ARCHITETTONICA. DEFINIZIONE, CARATTERISTICHE, USI AMMESSI E INTERVENTI AMMESSI.**

#### **1. Definizione**

Sono considerate zone omogenee "A" le parti del territorio di cui all'art. 13 - comma 4 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni, ovvero le parti del territorio interessate da insediamenti edilizi che rivestono carattere storico-artistico, di particolare pregio architettonico-ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante di tali insediamenti edilizi.

#### **2. Individuazione**

Vanno compresi nelle zone A gli insediamenti dell'Area Centrale di Poggio Renatico di cui alle Tavv. AC 1-2-3-4, definiti in un perimetro ed uniti senza soluzione di continuità con l'espansione urbana, nonché gli insediamenti storici isolati e singoli edifici sia nei centri abitati che in zona rurale, indicati con apposita simbologia nelle Tavv. 1:2.000 e 1:5.000 del P.R.G./V., di particolare interesse architettonico ambientale con le relative pertinenze originarie ove individuabili.

#### **3. Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso degli edifici nelle Zone A deve essere compatibile con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il carattere prevalentemente residenziale delle zone A. Pertanto non sono compatibili attività produttive che provochino inquinamento di aria, di acqua e di rumore.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di vietare destinazioni d'uso che, a causa del genere di attività svolta, del traffico automobilistico indotto, della nocività e dell'inquinamento, alterino, con danno, l'equilibrio urbanistico della zona. Il cambio di destinazione d'uso è vietato negli edifici classificati "Superfettazioni edilizie".

#### **4. Interventi ammessi**

Negli edifici assimilati alle zone omogenee "A" individuati da apposita simbologia nelle tavole di P.R.G./V. in scala 1:2000 per i centri urbani e 1:5000 per il restante territorio, gli interventi ammessi sono quelli indicati da apposita simbologia recante la specifica categoria di intervento sulle Tavole di P.R.G./V.

Per quanto riguarda le aree, identificate quali "ambiti di interesse storico ambientale", è prescritto il recupero ed il risanamento di tipo ambientale con la conservazione delle alberature esistenti e la integrazione finalizzata al recupero funzionale e formale dell'area nel suo insieme.

Gli interventi nelle aree vanno assimilati, per la metodologia di intervento, a quelli ammessi dalla L.R. 15/13 e sue modificazioni alla voce "Restauro e risanamento delle aree libere" di cui alla lett. d) dell'allegato alla L.R. 15/13.

Le richieste di permesso di costruire per interventi di trasformazione dell'edificato eventualmente esistente entro tali aree non sottoposte ad una particolare categoria d'intervento, devono essere improntate alla tutela delle caratteristiche fondamentali dei manufatti con criterio assimilabile a quello previsto dalle norme per gli edifici sottoposti a categoria R5 e R9.

All'interno del perimetro dell'Area Centrale di Poggio Renatico le categorie di intervento da applicarsi ai vari edifici sono quelle indicate con apposita simbologia nella Tav. n. AC4, scala 1:1.000 "Categorie di Intervento"; tali categorie di intervento sono definite al precedente art. 14.

E' ammesso il ripristino edilizio ed il ripristino tipologico R.11 di cui all'allegato alla L.R. 15/13. Non sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti di superfici utili.

## 5. Definizioni e prescrizioni particolari

a) - gli edifici compresi nell'Area Centrale di Poggio Renatico definita alla Tav. AC4 sono raggruppati secondo le seguenti tipologie:

-Tipo A - Edifici con carattere monumentale di tipo specialistico e non (Chiesa, Castello, Biblioteca ecc...).

-Tipo B - Edifici isolati e non, a prevalente carattere residenziale con caratteristiche di pregio architettonico.

-Tipo C - Edilizia minore a prevalente destinazione residenziale che definisce generalmente una cortina edilizia.

-Tipo D - Edifici con caratteristiche tipologiche-ambientali a destinazione non residenziale (magazzini agricoli, granai, stalle, ecc.).

-Tipo E - Sostituzioni edilizie otto-novecentesche di edilizia storica preesistente.

-Tipo F - Nuovi edifici moderni.

-Tipo G - Villette uni-bifamiliari e palazzotti isolati di impianto novecentesco del tipo "città-giardino".

-Proservizi - Edifici minori legati tipologicamente all'edificio principale.

-Superfetazioni edilizie - Per superfetazioni edilizie si intende ogni costruzione che non riveste nessun interesse per la lettura filologica dell'immobile e la definizione delle sue caratteristiche tipologiche, ossia non fa parte integrante dell'organismo originario nè delle sue organiche espansioni. Si intendono altresì per superfetazioni quelle costruzioni che hanno carattere di precarietà e non fanno parte dell'organismo edilizio originale. Le superfetazioni che risultano incompatibili con le caratteristiche dell'immobile, in contrasto con l'ambiente e antigieniche, ovvero non si caratterizzano come realizzazioni di qualificato interesse architettonico, dovranno essere demolite senza possibilità di ricostruzione nell'ambito dell'intervento edilizio, recuperando a spazio libero l'eventuale area che attualmente occupano.

b) - qualora risultasse, a seguito di specifica e documentata indagine, che l'attribuzione di una categoria di intervento debba essere rettificata perchè non rispondente alle caratteristiche storico-architettoniche effettive della unità edilizia, l'Amministrazione Comunale può stabilire il cambio di categoria più adeguata attraverso apposita deliberazione consiliare di variante al PRG.

## 6. Usi ammessi

La destinazione d'uso degli edifici nelle zone A del Area Centrale di Poggio Renatico e comunque all'interno dei centri abitati deve essere compatibile con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi. In particolare per i singoli tipi edilizi sono consentiti i seguenti usi:

-Edifici tipo A:

U3, U15, U17, U18, U19, U20 ed inoltre solo per il Centro Civico del Capoluogo U1,U7,U8,U10

-Edifici tipo B e C:

U1, U2, U3, U4, U7, U10, U15, U17, U18, U19, U20, U11 esclusi servizi per l'auto, AG1 se destinati all'agricoltura

-Edifici tipo D, E, F, G e proservizi:

U1, U2, U3, U4, U7, U10, U15, U17, U18, U19, U20, U9 qualora le individui il presente P.R.G./V, U11 esclusi servizi per l'auto, AG1 - AG2 se destinati all'agricoltura

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

Il cambio di destinazione d'uso R9 è vietato negli edifici classificati "Superfetazioni edilizie".

Il cambio di destinazione d'uso R9 negli edifici di tipo B-C, da residenziale ad attività terziaria e viceversa è ammesso nella misura massima rappresentata dalle seguenti proporzioni da calcolare sul complesso delle

S.U. esistenti nelle singole zone omogenee "A":

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

Il cambio di destinazione d'uso R9 negli edifici di tipo D, E, F G e proservizi è sempre ammesso nel rispetto degli usi consentiti.

## Art. 25

### MODALITA' DI INTERVENTO

1. Gli interventi di recupero ammessi nella zona "A" si attuano per:

- intervento edilizio diretto riguardante un'intera unità minima di intervento,
- Piano Particolareggiato o Piano di recupero pubblico o privato riguardante una o più unità minime di intervento.
- valutazione preventiva su progetto preliminare

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

3. Per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria degli edifici è obbligatorio fare riferimento alla suddetta unità minima di intervento; pertanto anche quando l'intervento edilizio diretto proposto non interessa l'intera unità minima, sia perchè le opere per le quali si richieda il permesso di costruire non sono necessarie su tutto l'organismo, sia perchè l'unità risulta catastalmente frazionata, l'intervento potrà essere autorizzato solo se esso si configura congruente al recupero ipotizzabile dell'intera unità secondo le modalità previste dalla categoria di intervento.

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

- Strade, piazze e sagrati

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

- Aree inedificabili da confermare o destinare a verde.

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

- Muri di recinzione.

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

5. Prescrizioni particolari:

Nella cartografia di P.R.G./V. scala 1:1.000, e specificatamente nella normativa particolareggiata per l'Area Centrale di Poggio Renatico, per alcuni isolati o parte di essi sono ammessi specifici interventi tesi alla soluzione di problemi di viabilità, di penetrazione e di funzionalità.

In tali isolati è possibile, tramite Piano Particolareggiato, realizzare quanto previsto di massima nelle tavole di progetto anche se in contrasto con le specifiche categorie di intervento indicate nella Tav. AC4 del P.R.G./V.

Tali categorie di intervento sono comunque obbligatorie in caso di intervento edilizio diretto.

Per gli isolati di cui al punto precedente, quando espressamente indicato in cartografia con simbologia PPP o PPR, il Piano Particolareggiato o rispettivamente il Piano di Recupero sono di iniziativa pubblica. Negli altri casi è ammesso l'intervento attraverso P.P. o P. di R. di iniziativa pubblica o privata.



## Art. 26

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO-AMBIENTALE**

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

a) Copertura

Il tetto va conservato di norma nella forma e nella pendenza originaria, e devono essere mantenute e ripristinate le parti esterne sopra la linea di gronda (comignoli, abbaini, torricini, altane, ecc.); il manto della copertura deve essere realizzato in coppi a canale (sono consentite le necessarie integrazioni con i materiali esistenti solo per interventi di manutenzione ordinaria); eventuali nuove aperture in falda sono ammesse solo quando sono strettamente necessarie all'illuminazione. Sono possibili variazioni di forma e pendenza delle coperture degli edifici accessori o superfetazioni

b) Prospetti

I prospetti vanno mantenuti e ripristinati nella forma originaria, senza alterazioni delle aperture. Eventuali modifiche delle aperture possono essere consentite solo nei casi in cui non siano presenti elementi di pregio e non venga alterata l'unitarietà del prospetto. Qualora le superfici murarie presentino particolari materiali o tecniche costruttive, tali testimonianze devono essere restaurate e lasciate in vista, senza sovrapposizione di intonaco.

c) Cornicioni, grondaie e pluviali

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

d) Solai e travature lignee

Le strutture orizzontali in legno possono essere sostituite solo nei casi di dimostrata precarietà statica; la loro sostituzione con solai in latero-cemento o acciaio è consentita solo in assenza di particolari caratteristiche di pregio dell'edificio; vanno opportunamente conservate e restaurate anche eventuali strutture lignee verticali. Sono ammessi spostamenti delle strutture orizzontali in legno per adeguare anche le soffitte ai requisiti minimi igienico-sanitari per ambienti abitabili, purchè l'intervento non pregiudichi le strutture da conservare e non venga alterata l'eventuale situazione decorativa degli ambienti sottostanti.

e) Scale ed altri elementi architettonici

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

f) Intonaci e colorazioni esterne

E' richiesto il mantenimento ed il ripristino degli intonaci originali, quando ne esistano tracce sull'edificio: in ogni caso non e' ammesso l'uso di intonaci a base o con alte percentuali di cemento; si richiede l'uso di intonaci di calce, traspiranti e/o deumidificanti se del caso. E' richiesto il ripristino del colore originario, quando ne esistano tracce sull'edificio; in ogni caso la colorazione esterna dovrà essere nelle tonalità tradizionali e comuni delle zone concordate con l'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale; sono esclusi i rivestimenti, ivi compresi quelli plastici e al quarzo.

g) Infissi esterni

Gli infissi esterni dovranno essere del tipo originario dell'edificio, verniciati nei colori tradizionali della zona; sono esclusi i telai - finestra metallici di tipo anodizzato o inossidabile e sono ammessi telai in ferro o

alluminio preverniciato di colore concordato con l'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale.

h) Alberature

Devono essere conservate e curate le alberature esistenti, come pure l'impianto dei giardini tradizionali; le nuove piantumazioni dovranno impiegare prevalentemente essenze autoctone. Le alberature esistenti nelle zone A, sia in aree pubbliche che private, sono tutelate e quindi soggette ad autorizzazione comunale per ogni intervento di abbattimento. Le essenze per cui viene richiesta autorizzazione per l'abbattimento devono essere sostituite con altre, senza l'obbligo di rispetto del sedime originario e secondo le modalità previste dal successivo articolo 62, salvo i casi motivati. Sono esclusi dai disposti dei punti precedenti le essenze arboree inferiori a 20 cm. di diametro ed 3 m. di altezza.

i) Adeguamenti funzionali negli annessi rustici

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

l) Elementi porticati e pensiline

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

m) Per i vani aventi altezza e superfici di illuminazione/ventilazione di misura inferiore ai minimi di legge o di regolamento, è consentito derogare qualora l'adeguamento a tali minimi comporti opere non compatibili con le prescrizioni di cui ai commi precedenti, alterando la tipologia storica da tutelare, e comunque l'intervento non deve configurarsi come recupero totale dell'unità abitativa.

n) La realizzazione di impianti tecnologici (scale, ascensori, montacarichi, ecc...) è consentita se non compromette la tipologia dell'edificio, le strutture portanti, il profilo altimetrico delle coperture. Per tali impianti è possibile la trasformazione, anche parziale, delle coperture inclinate a tetto con coperture piane a terrazze e viceversa solo per edifici accessori o superfetazioni.

o) Vetture, insegne e tende esterne.

Le vetrine, le insegne, le targhe e le tende esterne di negozi ed esercizi commerciali o pubblici prospicienti le pubbliche vie, anche all'esterno delle zone A, non devono creare contrasto con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio; devono sottostare a requisiti di decoro urbano per quanto riguarda la forma, i materiali ed i colori. Le tende suddette dovranno avere il telo e la frangia ad una altezza non inferiore a m. 2,40 dal marciapiede e comunque la sporgenza deve essere contenuta all'interno del marciapiede per 20 cm.. Lo sbraccio della tenda deve essere contenuto in un massimo di m. 1,50. La tenda non può essere sostenuta da montanti verticali. Qualora, per necessità da valutare di caso in caso, la tenda abbia uno sbraccio superiore a mt. 1,50 e debba essere sostenuta da montanti verticali, sarà necessaria l'autorizzazione amministrativa di occupazione di suolo pubblico.

p) Canne fumarie-condizionatori-antenne.

L'installazione di canne fumarie esterne e condizionatori è possibile solo nella parte di edificio non visibile dagli spazi pubblici. L'installazione di impianti di evacuazione fumi a parete, dovranno rispettare le vigenti normative in materia. Qualora fosse tecnicamente e normativamente impossibile installare una canna fumaria o condizionatore in dette posizioni, si potrà derogare da quanto suddetto solo adottando soluzioni estetico-architettoniche che mitigano l'impatto visivo. Le antenne (TV, paraboliche, ecc.) dovranno essere posizionate sul tetto principale ed è quindi vietata ogni installazione a ridosso dei muri perimetrali o elementi aggettanti quali balconi o pensiline.

q) Negli edifici di tipo A e B, comprese le recinzioni pertinenziali, è vietata l'installazione di bacheche pubblicitarie o similari, con decadenza anche delle autorizzazioni in essere.

r)- in tutte le zone, compresa la zona "A", fatti salvi i pareri di legge, e' consentita la realizzazione di aperture nei muri di cinta per consentire il parcheggio di auto nelle aree cortilive private. Non verra' in ogni caso consentita la realizzazione di piu' di un'apertura per area cortiliva. In particolare per le zone "A" la facolta' prevista dal presente punto dovra' essere valutata dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio relativamente agli edifici soggetti ad intervento R3 e R4.

## Art. 27

### **ZONE "B" E "C" PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE**

1. Le zone residenziali sono costituite da abitazioni alle quali si integrano attività commerciali, produttive e di servizio compatibili, a condizione che siano attività a basso impatto ambientale con assenza di emissioni in atmosfera, con produzione di rifiuti assimilabili ai rifiuti urbani, rispetto delle norme relative all'inquinamento acustico e scarichi assimilati agli scarichi domestici, dando atto che le emissioni dovranno sempre rispettare i requisiti di legge.

2. Le zone residenziali così come definite all'art. 22 si articolano in:

Zona B1: residenziali di consolidamento

Zona B2: residenziali di completamento

Zona B3: residenziali di completamento dei borghi agricoli esistenti

Zona C1: residenziali di espansione ad intervento diretto

Zona C2: residenziali di espansione

Zona C3: residenziali di attuazione di Piani Urbanistici attuativi

Zona PRN: residenziali integrate di recupero

3. Gli usi complessivamente ammessi, gli interventi, gli indici, i parametri e le modalità di attuazione sono ammessi nello specifico articolo di zona.

4. Costruzione di autorimesse:

Nelle zone omogenee B e C3 e' consentita, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di un garage per ogni alloggio esistente, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

a)- il garage potrà essere realizzato per ciascun alloggio una tantum anche se supera gli indici di edificabilità ammessi per la zona, purché di altezza media non superiore a mt. 2.60 ed una superficie utile massima di mq 35 per ciascun garage, da destinare anche a più posti auto. E' possibile destinare una quota massima di 15 mq. di S.U. a cantine o lavanderie o portico.

b)- i garage dovranno essere realizzati con materiali uniformati al fabbricato principale per qualità e tipologia. Se realizzati al servizio di fabbricati plurifamiliari esistenti dovranno essere edificati preferibilmente in un unico corpo e comunque con un progetto unitario. Tali manufatti, in quanto pertinenze dell'abitazione, possono essere costruiti in confine di proprietà ed in confine di zona in tutte le sottozone, nel rispetto di quanto previsto dal codice civile.

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

d)- ai fini dell'applicazione della legge 122/89 e s. m. ed integrazioni si considerano interrati i garage che non escano dal livello di piano di campagna per più di 100 cm.

## Art. 28

### ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO - B1

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

#### 2 -Usi ammessi:

- U1, U4, U5.1, U7, U10, U14, U15, U16, U18, U19;
- U2, U3, U9, U17,U20,; Previa richiesta di valutazione preventiva su progetto preliminare;
- U11 esclusi i servizi per l'auto aventi ripercussioni ambientali;
- U12: se esistenti alla data di adozione P.R.G./V. e non è consentito ampliamento;
- U22 esclusi tralicci-pali per telefonia mobile ed emittenza radio-televisiva.

#### 3 -Interventi ammessi:

- Recupero: R1, R2, R3, R4, R6, R9 con usi compresi fra quelli ammessi dal precedente comma 2;
- Nuova costruzione: NC3 previa richiesta di valutazione preventiva su progetto preliminare per interventi superiori ai 2000 mc complessivi.

#### 4 -Modalità di attuazione:

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

#### 5 -Indici e parametri:

Uf	= 1 mq/mq
If	= 3 mc/mq
H max	= 9,50 mt
Q <sub>max</sub>	= 70%
Distacchi	= secondo quanto prescritto all'art. 12 delle presenti Norme,
Parcheggi	= secondo quanto prescritto all'art. 20 delle presenti Norme

#### 6 - Prescrizioni particolari:

- a) In caso di interventi di demolizione e ricostruzione l'Amministrazione Comunale può richiedere il rispetto di particolari prescrizioni tese alla risoluzione di problemi di viabilità.
- b) In deroga all'indice di edificazione del presente articolo sono consentiti ampliamenti minimi riguardanti unicamente adeguamenti per servizi igienici e impianti tecnici (riscaldamento, ascensori, ecc.) e sopraelevazioni al fine di ottenere per i soli vani residenziali esistenti, altezze medie interne regolamentari;
- c) Negli interventi di tipo R6 e NC3 gli spazi liberi permeabili del lotto di pertinenza devono comunque essere non inferiori al 30% della superficie totale.
- d) In deroga ai distacchi stradali prescritti dall'art. 12 delle presenti norme è consentito l'allineamento con gli edifici adiacenti.
- e) nei casi di interventi R6 e NC3 la ricostruzione deve avvenire seguendo gli allineamenti e i distacchi dell'edificio preesistente, se questo era inserito in una cortina edilizia.
- f) L'intervento con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero può interessare l'intero isolato o uno stralcio funzionale alla scala dell'intervento, ovvero al grado di necessità di rapportarsi all'intorno. Qualora l'ambito del Piano comprenda aree a destinazione pubblica è consentito prevederne una diversa collocazione, fermo

restando la dotazione degli standard.

g) Il Piano Particolareggiato o di Recupero non è richiesto in caso di superamento dell'indice di zona limitatamente ad interventi di tipo NC3 o finalizzati all'adeguamento delle altezze interne per raggiungere i minimi fissati dai regolamenti igienico sanitari, riguardanti singoli edifici.

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

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

## Art. 29

### ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B2

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

#### 2 -Usi ammessi:

- U1, U4, U5.1, U7, U10, U14, U15, U16, U18, U19;
- U2, U3, U9, U17,U20,; Previa richiesta di valutazione preventiva su progetto preliminare;
- U11 esclusi i servizi per l'auto aventi ripercussioni ambientali;
- U22 esclusi tralicci-pali per telefonia mobile ed emittenza radio-televisiva.

#### 3 -Interventi ammessi:

- Recupero: R1, R2, R3, R4, R6, R9 con usi compresi fra quelli ammessi dal precedente comma 2;
- Nuova costruzione: NC3, NC4;

#### 4 -Modalità di attuazione:

- Intervento edilizio diretto

#### 5 -Indici e parametri:

Uf	= 0.7 mq/mq
If	= 2 mc/mq
H max	= 9,50 mt
Q <sub>max</sub>	= 40%
Distacchi	= secondo quanto prescritto all'art. 12 delle presenti Norme
Parcheggi	= secondo quanto prescritto all'art. 20 delle presenti Norme

#### 6 - Prescrizioni particolari:

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

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

c) In parziale deroga a quanto prescritto all'art. 12 delle presenti Norme, per le distanze dalle strade è consentito l'allineamento con gli edifici esistenti adiacenti.

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

## Art. 30

### ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DEI BORGHİ AGRICOLI ESISTENTI - B3

1 -Le zone residenziali in territorio agricolo sono articolate in "Borghi" agricoli che sono riconosciuti quali centri abitati veri e propri e sono suscettibili di trasformazione e razionalizzazione dell'esistente. Tali nuclei hanno conservato la tipologia insediativa originaria. Possono anche non essere collegati con l'attività agricola. Come zona B3 vengono individuate le seguenti borgate Case Reno Sabbioni (Bancareno), Case Borgatti (Saldone), Case del Reno (Borgata Bianchi), Case Tracchi (Borgata Tracchi)

#### 2 -Usi ammessi:

- AG1, AG6, AG7, AG8, AG13
- U1, U3, U4, U7, U15
- U11 esclusi i servizi per l'auto aventi ripercussioni ambientali.
- U12 fino ad un massimo di 150 mq di Su.
- U22 esclusi tralicci-pali per telefonia mobile ed emittenza radio-televisiva.

#### 3 -Interventi ammessi:

- Recupero: R1, R2, R3, R4, R6, R9 con usi compresi fra quelli ammessi dal precedente comma 2
- Nuova costruzione NC3

#### 4 -Modalità di attuazione:

Intervento edilizio diretto

#### 5 -Indici e parametri:

Uf	= 0,40 mq/mq
If	= 1,2 mc/mq
H max	= 8,50 mt
Distanze	= secondo quanto prescritto all'art. 12 delle presenti Norme
Parcheggi	= secondo quanto prescritto all'art. 20 delle presenti Norme

#### 6 - Prescrizioni particolari:

- a) Valgono le prescrizioni della zona B1 - commi a), b), c), d), e), f),
- b) Per gli edifici prospicienti l'argine del fiume Reno, eventuali ampliamenti, da realizzarsi a mt. 10 minimi dal piede dell'argine, dovranno essere eseguiti con strutture tradizionali, limitando lo scavo di fondazione. E' obbligatorio in questo caso la presentazione di indagine geologica o geotecnica
- c) Per tutti gli edifici oggetto di ristrutturazione o NC3, è obbligatorio che siano realizzati secondo le dimensioni, altezza e forma dell'esistente, se appartenenti al patrimonio storico ed architettonico della zona .
- d) Qualora gli interventi in tali zone siano attuati in funzione della conduzione del fondo da soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale, il permesso di costruire verrà rilasciato in conformità a quanto previsto dall'art.32 lettera B della L.R. 15/13. Qualora alla data di adozione del presente Piano le sottozone B3, come individuate cartograficamente , siano asservite ad unità poderali agricole, la capacità edificatoria relativa andrà scomputata da quella complessiva del fondo in rapporto alla titolarità del richiedente.
- e) Con interventi di ristrutturazione o NC3, non è possibile realizzare nuove unità abitative anche mediante la trasformazione esclusiva di SA esistente in SU



## Art. 31

### **ZONA DI TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO - VERDE AGRICOLO IN FREGIO ALL'ABITATO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICA. UNITA' DI PAESAGGIO.**

Verde agricolo esistente in fregio all'abitato di attenzione paesaggistica. Unità di paesaggio :

E' quella porzione di territorio Agricolo che si trova in fregio ai centri abitati , la cui salvaguardia dei caratteri ambientali e morfologici è essenziale nel mantenere la specificità e la riconoscibilità dei singoli centri abitati, nell'aumentare la qualità urbana del territorio Comunale. Di tale zona fa parte l'Unità di paesaggio di cui all'art. 6 del PTPR individuata con apposita simbologia sulla Tav. di PRG 1:5000.

Usi ed interventi ammessi:

In tale zona sono ammessi esclusivamente solo alcuni usi ed interventi ammessi per le zone agricole e più specificatamente sono ammessi gli usi AG.1 AG.2, AG.3, AG.6, AG.7, AG.8, AG.11, AG.12 e AG.13. Per quanto riguarda gli interventi sono ammessi R1, R2, R3, R4, R6, R9, NC3 e NC4. I soggetti attuatori di tali interventi sono definiti dal successivo art. 52. Le nuove costruzioni per i suddetti usi dovranno essere di basso impatto visivo e dovranno rispondere ai requisiti formali e volumetrici delle strutture storiche e tradizionali presenti nel territorio agricolo. Sono soggetti a recupero per usi residenziali solo quegli edifici aventi caratteristiche edilizie proprie tali da essere assimilate all'edilizia residenziale, sono quindi esclusi da tali recuperi le baracche, gli edifici ad uso magazzini in prefabbricato e simili, gli edifici non aventi altezze e dimensioni da rientrare negli standard abitativi, quali pollai, porcili, forni ecc.. Sarà concessa la realizzazione di un unico edificio ad uso AG1 da realizzare con intervento NC4 con dimensione massima consentita pari 300 mc /ha in relazione alla superficie dell'azienda agricola, ai sensi del D.I. 1444/68. Sono vietate le recinzioni e le chiusure dei percorsi agricoli di servizio che debbono rimanere ad uso pubblico come ciclo-pedonali di collegamento. E' vietato l'abbattimento senza successiva piantumazione, della dotazione del verde esistente. Con specifico progetto di sottozona il Comune può prevedere la ricostruzione del paesaggio e l'aumento della dotazione arborea e boschiva. Non sono ammesse colture ed attività che comportino il rilascio in atmosfera di elementi tossici o nocivi.

Verde privato di attenzione paesaggistica

Vengono altresì individuate cartograficamente come aree verdi di attenzione paesaggistica, alcune aree cortilive che rivestono un'importanza ambientale, la cui salvaguardia rientra nel concetto di tutela dell'ambiente urbano. In tali aree sono vietati interventi di nuova costruzione, ad eccezione delle superfici accessorie con relative caratteristiche di cui al punto 9 del successivo art. 54, mentre per gli edifici esistenti, la cartografia riporta la categoria di intervento. In assenza di tale categoria, gli interventi ammessi sono di tipo R6 nel rispetto degli aspetti formali e volumetrici, nonché delle limitazioni di recupero per usi residenziali suddette e fermo restando il divieto di nuova costruzione con l'eccezione sopra riportata.

Unità di paesaggio:

L'Unità di paesaggio, di cui all'art. 6 del PTPR, individuata con apposita simbologia sulla Tav. di PRG 1:5000, è quella porzione di territorio agricolo tra il centro urbano del Capoluogo e l'argine del fiume Reno.

Usi ed interventi ammessi:

Sono ammessi gli usi e gli interventi di cui alle relative zone agricole di appartenenza, fatte salve le seguenti prescrizioni speciali:

- a) è vietato l'intervento NC3 e NC4 a meno di mt. 20 dai percorsi di collegamento con il fiume Reno.
- b) sono vietate le recinzioni e le chiusure dei percorsi agricoli di servizio che debbono rimanere ad uso pubblico come ciclo-pedonali di collegamento.
- c) qualsiasi intervento, ad esclusione di R1, deve essere fatto salvaguardando la caratteristica tipologica dell'edilizia rurale delle terre vecchie.

## Art. 32

### ZONA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE AD INTERVENTO DIRETTO - C1

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

#### 2 -Usi ammessi:

- U1, U4, U5.1, U7, U10, U14, U15, U16, U18, U19;
- U2, U3, U9, U17,U20,; Previa richiesta di valutazione preventiva su progetto preliminare;
- U11 esclusi i servizi per l'auto aventi ripercussioni ambientali.
- U22 esclusi tralicci-pali per telefonia mobile ed emittenza radio-televisiva.

#### 3 -Interventi ammessi:

- R1, R2,R3, R4, R6, R9 in edifici eventualmente esistenti purchè con usi compresi fra quelli ammessi al comma 2 del presente articolo
- NC3, NC4,

#### 4 -Modalità di attuazione

- Intervento edilizio diretto con realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie o individuate nel PRG/V da realizzare a carico del concessionario.

#### 5 -Indici e parametri

- Ut = 0,45 mq/mq
- It = max 1,5 mc/mq
- Q<sub>max</sub> = 40%
- H max = 9,50 mt
- Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 12 delle presenti N.T.A.
- Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 20 delle presenti N.T.A con un minimo di P1 pari a 7 mq/abit. teor.

#### 6 - Prescrizioni particolari

- a) -E' consentita l'edificazione in confine sulla base di tipologie organizzate in progetti unitari di case binate, case in linea ecc., è pure consentita la costruzione in aderenza, in caso di interventi in tempi successivi, nel rispetto delle norme del Codice Civile.
- b) -Dovrà in ogni caso essere prevista in sede di permesso di costruire, la cessione di parcheggi pubblici nel fronte stradale come contributo delle opere di urbanizzazione pari ad un minimo di 7 mq per ogni abitante teorico insediabile; dovrà inoltre essere prevista la cessione di tutte le urbanizzazioni realizzate, nonché delle aree eventualmente indicate dal P.R.G./V. come percorsi ciclabili e/o pedonali confinanti con i lotti oggetto di permesso di costruire o come standard o come strade di interesse pubblico.
- c) -Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie dovrà essere richiesto apposito permesso di costruire con allegati i N.O. degli Enti interessati e fornita polizza fidejussoria pari al 50% del computo metrico, relativo alle opere da cedere al Comune gratuitamente a cura e spese del concessionario, previo collaudo eseguito da tecnici comunali.
- d) Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione da realizzare potrà individuare aree esterne al comparto di proprietà da adibire a vasca di espansione o laminazione, in accordo con il competente Consorzio di Bonifica, che in ogni caso, sia dentro che fuori comparto, dovrà essere, quando tecnicamente possibile, realizzata a tenuta interrata o seminterrata. In caso di costruzione di vasche a cielo aperto, non potranno essere realizzate ed utilizzate quali aree a verde pubblico e dovranno essere date indicazioni al fine di prevenire situazioni di degrado ambientale.

## Art. 33

### ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2

1 -La zona residenziale di espansione urbana è una porzione di territorio in cui viene previsto un'insediamento prevalentemente residenziale di nuovo impianto.

#### 2 -Usi ammessi:

- U1, U4, U5.1, U7, U10, U14, U15, U16, U18, U19, U26;
- U2, U3, U9, U17,U20,; Previa richiesta di valutazione preventiva su progetto preliminare;
- U11 esclusi i servizi per l'auto aventi ripercussioni ambientali
- U22 esclusi tralicci-pali per telefonia mobile ed emittenza radio-televisiva.

#### 3 -Interventi ammessi:

- Recupero: R1, R2, R6, R9 in edifici eventualmente esistenti purchè con usi compresi fra quelli ammessi al comma 2 del presente articolo.
- Nuova costruzione: NC3, NC4, nel rispetto dell'Indice Territoriale complessivo.

#### 4 -Modalità di attuazione:

- Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica o Privata, previa richiesta di parere preventivo relativamente alle sistemazioni urbanistiche
- Intervento Edilizio diretto sugli eventuali edifici esistenti.

#### 5 -Indici e parametri:

Uf	= 0.40 mq/mq
It	= vedi tabella allegata
Q <sub>max</sub>	= 40%
H max	= 9,50 mt salvo diverse altezze stabilite dallo strumento urbanistico attuativo per particolari soluzioni planivolumetriche
Strade Standard	= secondo necessità con larghezza minima di ml. 10,00, comprensive di marciapiedi = 25 mq/abitate di cui 7 mq minimo per parcheggi, 12 mq. minimo per verde
Sm	= intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standard da individuarsi previo N.O. alla Amministrazione Comunale
Distanze	= secondo quanto prescritto all'art. 12 delle presenti Norme, fatto salvo quanto previsto dai PP attuativi

#### 6 -Prescrizioni particolari:

a) Le indicazioni ideogrammatiche riportate in cartografia (parcheggi, percorsi pedonali ciclabili, collegamenti carrabili, piazzole di ritorno etc ) indicano le principali necessità urbanistiche delle aree di espansione nell'interazione con l'esistente comparto urbano, quindi dovranno essere rispettate in senso generale, variazioni potranno essere apportate dal Piano Particolareggiato.

b) Per verde attrezzato può essere computato anche il percorso pedonale interno, escluso il verde di arredo stradale ove previsto, se di superficie inferiore ai 12 mq, che dovrà avere in ogni caso dimensioni e forme atte a consentire l'impianto di essenze arboree (minimo 6 mq.).

c) Le quote di superfici relative allo standard vanno attrezzate e cedute all'Amministrazione Comunale.

d) Nel PP5 di Gallo si potranno realizzare massimo n. 2 piani fuori terra.

e) Nel PP7 di Coronella la porzione di area ad interesse pubblico avrà un It di 3 mc/mq.

f) Il Piano Particolareggiato potrà individuare aree esterne al comparto di proprietà del lottizzante da adibire a vasca di espansione o laminazione, in accordo con il competente Consorzio di Bonifica, che in ogni caso, sia dentro che fuori comparto, dovrà essere, quando tecnicamente possibile, realizzata a tenuta interrata o seminterrata. In caso di costruzione di vasche recintate a cielo aperto o depressioni di aree con profondità uguali o superiori a 0,70 mt rispetto alle quote circostanti, le stesse non potranno essere utilizzate quali aree a verde pubblico di standard. Potranno essere però utilizzate a tale scopo aree a verde pubblico di standard solo in presenza di leggere e non uniformi depressioni del terreno inferiori a 0,70 mt con indicazioni al fine di prevenire situazioni di degrado ambientale.

## TABELLA INDICI ZONE C2

### Poggio Renatico

PP	st	it	volume	abitanti teorici	standard
n.	in mq.	mc/mq	mc.	n.	25mq./abit.
PP. 1.1	37590	0.6	22554	160	3990
PP. 1.2	28460	0.6	17076	121	3030
PP. 1.3	17120	0.6	10272	73	1820
PP. 1.4	19540	0.6	11724	83	2080
PP. 2.1	30000	0.8	24000	170	4250
PP. 3.1	39205	0.8	31364	222	5550
PP. 4.1	56770	0.8	45416	322	8040
PP. 7.1	18980	0.8	15184	107	2690
PP. 8.1	34255	1	34255	242	6060

### Gallo

PP	st	it	volume	abitanti teorici	standard
n.	in mq.	mc/mq	mc.	n.	25mq./abit. t.
PP. 2.1	25670	0.8	20536	145	3640
PP. 3	42565	0.8	34052	241	6030
PP. 5	24304	0.6	14582	103	2580
PP. 6	12240	0.8	9792	69	1740

### Coronella

PP	st	it	volume	abitanti teorici	standard
n.	in mq.	mc/mq	mc.	n.	25mq./abit.
PP. 1.1	17370	0.9	15633	111	2770
PP. 1.2	5845	0.9	5260.5	37	940
PP. 2.1	12530	0.9	11277	80	2000
PP. 5.1	8490	0.9	7641	54	1360
PP. 6.1	7550	0.8	6040	43	1070
PP. 7	13510	0.7	9457	67	1680
PP. 9	6171	0.8	4936	35	880

### Chiesa Nuova

n. PP	st	it	volume	abitanti teorici	standard
n.	in mq.	mc/mq	mc.	n.	25mq./abit.
PP. 2.1	15460	0.7	10822	77	1920
PP. 3	30980	0.7	21686	153	3840

### Madonna Boschi

PP	st	it	volume	abitanti teorici	standard
n.	in mq.	mc/mq	mc.	n.	25mq./abit.
PP. 1.1	15900	0.8	12720	90	2250

## **Art. 34**

### **ZONE RESIDENZIALI DI ATTUAZIONE DI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI GIA' CONVENZIONATI - C3**

1. In tali zone, riconosciute nella zonizzazione di piano, è consentito l'intervento diretto nell'ambito delle previsioni urbanistiche e degli indici e parametri contenuti nel piano di zona o di lottizzazione convenzionato.
2. Varianti potranno essere apportate in funzione di adeguamento alle previsioni del P.R.G./V. e della legislazione vigente in materia.
3. Sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 27 punto 4.

## Art. 35

### ZONA RESIDENZIALE INTEGRATA DI RECUPERO PRN

1 -Le zone residenziali integrate di recupero PRn, sono zone dismesse o con attività incongrue, miste a residenze, in punti strategici del Capoluogo e Gallo, individuati nella cartografia con PR numero, la riutilizzazione con presenze di significative pluralità di usi, può qualificare nuove zone di centro o di particolare valore. La riqualifica si attua attraverso Piano di Recupero di cui al precedente art. 7. Appartengono altresì agli ambiti di cui alla L.R. 19/98 "Norme in materia di riqualifica urbana".

#### 2 -Usi ammessi:

- U1, U2, U3, U4, U5.1, U7, U8, U9, U10, U14, U15, U16, U18, U19, U26;
- U11 esclusi servizi per veicoli a motore aventi ripercussioni ambientali per gli interventi a prevalenza residenziale
- U20, U22 Previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare
- U22 per sedi funzionali al servizio dell'insediamento, esclusi tralicci-pali per telefonia mobile ed emittenza radio-televisiva nelle zone a prevalenza residenziale

#### 3 -Interventi ammessi:

- Recupero: R1, R2, R6, R9 in edifici esistenti purchè destinati ad usi compresi fra quelli ammessi al comma 2 del presente articolo.
- Nuove costruzioni: NC3, NC4,
- Ristrutturazione Urbanistica R12

#### 4 -Modalità di attuazione:

- Piano di Recupero nel comparto individuato nelle tavole di Piano, previa richiesta di parere preventivo.
- Intervento diretto sugli edifici esistenti

#### 5 -Indici e parametri:

- I.t = 5 mc/mq fatto salvo quanto previsto dalla ristrutturazione urbanistica.
- H max = 12, 50 mt salvo diverse altezze stabilite dallo strumento urbanistico attuativo per particolari soluzioni planivolumetriche
- Q<sub>max</sub> = 70%
- Strade = secondo necessità con larghezza minima di ml 10,00 comprensive di marciapiedi
- Standard = 20 mq/30 mq di Sul individuabili anche al di fuori del comparto tramite Piano dei Servizi.

Viene consentito l'intero recupero delle volumetrie incongrue esistenti ed una loro redistribuzione nell'area, purchè non superiori agli indici ammessi dalla Legge urbanistica nazionale ( 5 mc/mq)

#### 6 -Prescrizioni particolari:

a) Il Piano Particolareggiato di Recupero per recepire gli interventi cui è destinata la zona dovrà prevedere, per le aree libere, adeguata organizzazione in modo da formare spazi idonei a diventare spazi di uso pubblico che si configurino come luoghi di centro e di piazze.

b) Anche al fine sopraddetto ed in funzione degli ambiti territoriali di centro l'Amministrazione può richiedere che la quota di S.U. destinata alla residenza (U1) non sia superiore al 80% della intera S.U. disponibile.

c) In assenza di Piano Particolareggiato gli interventi consentiti sono: R1, R2, R6.

## Art. 36

### **ZONE "D" PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE**

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

2 -Si articola in zone:

- "D1" Artigianale - commerciale di completamento
- "D2" Industriale di completamento
- "D3" Artigianale - commerciale - turistica di espansione
- "D4" Industriale di espansione
- "D5" Artigianale e commerciale di attuazione di Piani Urbanistici Attuativi già convenzionati

3 -Gli usi ammessi, gli interventi ammessi, gli indici, i parametri, le modalità di attuazione e gli standard sono ammessi nello specifico articolo di zona.

4 -Prescrizioni particolari per tutte le zone D

la localizzazione degli insediamenti soggetti a notifica ai sensi del D.Lgs 334/1999 e successive modifiche ed integrazioni, relativo ai rischi rilevanti, verrà valutata caso per caso, in relazione al tipo di impatto ambientale da essi provocati, in ogni caso l'impiego delle sostanze elencate nel suddetto D.Lgs 334/1999 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere di quantità inferiore ad 1/10 di quelle soggette a notifica.

## Art. 37

### ZONA PRODUTTIVA ARTIGIANALE - COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO - D1

1 -La zona produttiva urbana "D1" è una zona in cui sono già insediate attività produttive suscettibili di interventi di completamento e di ristrutturazione.

#### 2 -Usi ammessi:

- U1 solo di pertinenza all'attività insediata
- U4,U5, U7, U8, U10, U11, U12, U13, U14, U16, U18, U19, U21, U22, U23, U26, U27
- AG5 e AG7 qualora preesistenti

#### 3 -Interventi ammessi:

- Recupero: R1, R2
- R6, R9 con usi compresi fra quelli ammessi dal precedente comma 2 e prescrizioni particolari di cui al successivo comma 6.
- Nuova costruzione: NC3, NC4, con prescrizioni particolari di cui al successivo comma 6.

#### 4 -Modalità di attuazione:

- Intervento edilizio diretto qualora l'intervento riguardi un'unica azienda o più aziende in un'area inferiore a 10.000 mq.
- Richiesta di parere preventivo su progetto preliminare
- Piano Particolareggiato qualora l'intervento interessi più aziende in un'area superiore a 10.000 mq.
- Piano di Recupero se individuato sulla cartografia

#### 5 -Indici e parametri:

- Uf = 0,60 mq/mq (attività produttiva e residenza)
- Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 12 delle presenti Norme
- Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 20 delle presenti Norme

#### 6 -Prescrizioni particolari:

a) L'intervento di recupero R6 è ammesso alle seguenti condizioni:

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

a.2) con variazione dell'attività insediata al momento di adozione del P.R.G. (cambio d'uso, frazionamento, ecc.) è subordinato alla verifica dell'esistenza delle quote di parcheggio di cui all'art. 20 delle presenti Norme.

b) L'intervento di ampliamento NC3 previa presentazione di richiesta di parere preventivo su progetto preliminare che espliciti le condizioni di cui al presente punto a/1. L'intervento di ampliamento compreso nell'intervento tipo NC3 non è ammesso per l'uso U.1 esistente.

c) Gli interventi di sostituzione e ampliamento edilizio di tipo NC3, sono ammessi alle stesse condizioni di cui al precedente punto b).

d) E' ammessa la presenza di residenza connessa con l'attività produttiva insediata alle seguenti condizioni:

- non superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;
- qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare di 1° grado del titolare, sono consentiti 300 mq di Su totali.

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

f) Nella zona D1 in Gallo contraddistinta da PR, il Piano di Recupero è obbligatorio in caso di variazione delle attività esistenti. L'uso U5.2 "medio-grandi strutture di vendita" è previsto unicamente per questa zona, tramite la realizzazione del Piano di Recupero. In caso di mantenimento delle attività esistenti, si applicheranno le disposizioni di cui ai punti precedenti.

g) Nelle zone D1 sono ammesse quote di attività industriali a basso impatto ambientale escludendo le



attività soggette a notifica ai sensi del D.Lgs 334/1999 e successive modifiche ed integrazioni, relativo ai rischi rilevanti.

## Art. 38

### ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO - D2

1 -La zona produttiva urbana "D2" è una zona destinata ad insediamenti industriali di completamento.

2 -Usi ammessi:

U1 solo di pertinenza alla attività insediata

U4, U5.1, U7, U8, U10, U11, U12, U13, U14, U16, U18, U19, U21, U22, U23, U26

3 -Interventi ammessi:

Come all'art. 37 punto 3.

4 - Modalità di attuazione:

Come all'art. 37 punto 4.

5 - Indici e parametri:

Uf = 0,60 mq/mq

Q = 50%

Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 12 delle presenti Norme con un minimo dal ciglio stradale di ml 10,00 comprensivi di marciapiedi

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 20 delle presenti Norme

6 - Prescrizioni particolari:

a) E' ammessa la costruzione di nuove residenze annesse con l'attività produttiva da insediarsi alle seguenti condizioni:

- non superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;

- qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare di 1° grado del titolare, sono consentiti 300 mq di Su totali.

b) Nelle zone D2 sono ammesse attività industriali a basso impatto ambientale escludendo le attività soggette a notifica ai sensi del D.Lgs 334/1999 e successive modifiche ed integrazioni, relativo ai rischi rilevanti.

## Art. 39

### ZONA PRODUTTIVA ARTIGIANALE - COMMERCIALE - TURISTICA DI ESPANSIONE - D3 -

1 -Le zone produttive urbane "D3" sono zone destinate ad insediamenti artigianali, commerciali e turistici di nuovo impianto.

#### 2 -Usi ammessi:

- U1 solo di pertinenza alle attività insediate
- U2, U4, U5, U6, U7, U87, U10, U11, U12, U14, U16, U18, U19, U21, U22, U23, U26
- AG agricoli solo per edifici esistenti e se connessi all'attività agricola

#### 3 -Interventi ammessi:

- Recupero: R1, R2, R6, R9 sugli edifici esistenti purchè l'uso sia fra quelli ammessi al comma 2.
- Nuova costruzione: NC3, NC4.

#### 4 -Modalità di intervento:

- Intervento edilizio diretto per gli interventi sugli edifici esistenti.
- Piano Particolareggiato

#### 5 -Indici e parametri:

Ut	= 5.000 mq/ha (0,5 mq/mq)
Strade	= secondo necessità con larghezza minima di ml 12,00 comprensivi di marciapiedi
Q <sub>max</sub>	= 50%
Standard	= 5% di St per parcheggi - 10% di St per verde oltre a quelli per i singoli usi di cui all'art. 20
Sm	= Intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standard previo N.O. preventivo dell'Amministrazione Comunale sentita la Commissione PRG
Distanze	= secondo quanto prescritto all'art. 12 delle presenti norme con un minimo dal ciglio stradale di ml 10,00

#### 6 - Prescrizioni particolari:

a) E' ammessa la costruzione di nuove residenze annesse con l'attività produttiva da insediarsi alle seguenti condizioni:

- non superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;
- qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare di 1° grado del titolare, sono consentiti 300 mq di Su totali.

b) Nelle zone D3 sono ammesse quote di attività industriali a basso impatto ambientale escludendo le attività soggette a notifica ai sensi del D.Lgs 334/1999 e successive modifiche ed integrazioni, relativo ai rischi rilevanti.

c) U6. dovranno essere rispettate le norme dei piani sovraordinati.

d) U5.2, relativamente alle "medio-grandi strutture di vendita" dovranno essere rispettate le norme dei piani sovraordinati.

e) Nella zona D3 localizzata a nord del Capoluogo ed adiacente alla Cispadana, è prevista una quota direzionale nella quale è permessa una quota di ricettivo U2 al servizio della zona stessa, sino a un massimo di 60 camere. Il servizio può essere abbinato al distributore carburanti, ristoro, bar e ristorante. Ut max 2 mq/mq. Standard come all'art 20 delle presenti norme.

f) Il Piano Particolareggiato potrà individuare aree esterne al comparto di proprietà del lottizzante da adibire a vasca di espansione o laminazione, in accordo con il competente Consorzio di Bonifica, che in ogni caso, sia dentro che fuori comparto, dovrà essere, quando tecnicamente possibile, realizzata a tenuta interrata o seminterrata. In caso di costruzione di vasche a cielo aperto, non potranno essere realizzate ed utilizzate quali aree a verde pubblico e dovranno essere protette per la prevenzione di incidenti e per la prevenzione dell'uso improprio dell'area. Dovrà essere specificata la responsabilità della manutenzione delle vasche di espansione e dovranno essere date indicazioni al fine di prevenire situazioni di degrado ambientale.

## Art. 40

### ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE - D4

1 -La zona produttiva "D4" è una zona destinata ad insediamenti industriali di nuovo impianto.

#### 2 -Usi ammessi:

- U1 solo di pertinenza alle attività insediate
- U4, U5.1, U7, U8, U10, U13, U14, U16, U18, U19, U21, U22, U23, U26
- AG agricoli solo per edifici esistenti e se connessi all'attività agricola

#### 3 -Interventi ammessi:

- Recupero: R1, R2, R6, R9 sugli edifici esistenti purchè l'uso sia fra quelli ammessi al comma 2.
- Nuova costruzione: NC3, NC4.

#### 4 -Modalità di attuazione:

- Intervento edilizio diretto per gli interventi sugli edifici esistenti.
- Piano particolareggiato da attuarsi anche per stralci

#### 5 -Indici e parametri:

Ut	=6000mq/ha (0,60mq/mq)
Strade	= secondo necessità con larghezza minima di ml 12,00 comprensivi di marciapiedi
Q <sub>max</sub>	= 50%
Standard	= 5% di St per parcheggi - 10% di St per verde oltre a quelli per i singoli usi
Sm	= intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standard previo N.O. preventivo dell'Amministrazione Comunale sentita la Commissione PRG
Distanze	= secondo quanto prescritto nelle presenti Norme con un minimo dal ciglio stradale di ml 10,00

#### 6 -Prescrizioni particolari:

E' ammessa la costruzione di nuove residenze connesse con l'attività produttiva da insediarsi alle seguenti condizioni:

- non superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;
- qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare di 1° grado del titolare, sono consentiti 300 mq di Su totali.

Il Piano Particolareggiato potrà individuare aree esterne al comparto di proprietà del lottizzante da adibire a vasca di espansione o laminazione, in accordo con il competente Consorzio di Bonifica, che in ogni caso, sia dentro che fuori comparto, dovrà essere, quando tecnicamente possibile, realizzata a tenuta interrata o seminterrata. In caso di costruzione di vasche a cielo aperto, non potranno essere realizzate ed utilizzate quali aree a verde pubblico e dovranno protette per la prevenzione di incidenti e per la prevenzione dell'uso improprio dell'area. Dovrà essere specificata la responsabilità della manutenzione delle vasche di espansione e dovranno essere date indicazioni al fine di prevenire situazioni di degrado ambientale.

## **Art. 41**

### **ZONA PRODUTTIVA ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI ATTUAZIONE DI PIANI URBANISTICI GIA' CONVENZIONATI D5 -**

1. In tale zona, riconosciuta nella zonizzazione di piano, è consentito ai sensi della 1150/42 e s. m. ed i. l'intervento diretto nell'ambito delle previsioni urbanistiche e degli indici e parametri contenuti nel piano di zona convenzionato, nonché nel rispetto delle prescrizioni particolari di cui alle precedenti zone D relativamente alla costruzione o trasformazione di unità residenziali.
2. Varianti potranno essere apportate in funzione di adeguamento alle previsioni del P.R.G./V. e della legislazione vigente in materia.

## Art. 42

### **ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' ESISTENTE E DI PROGETTO E RELATIVE FASCE DI RISPETTO. VIABILITA' STORICA E PANORAMICA EXTRAURBANA. AREE PER SERVIZI ALLA VIABILITA' "SV".**

1 -Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- le strade
- i nodi stradali
- i parcheggi
- le fasce di rispetto

2 -Nella zona destinata alla viabilità, l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali, degli spazi di sosta e parcheggio, ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle relative opere. I progetti esecutivi potranno apportare lievi modifiche alle indicazioni del P.R.G./V. e riadeguano le fasce di rispetto. In assenza del progetto esecutivo, l'indicazione del P.R.G./V. è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

3- Le fasce di rispetto stradale sono definite dalla normativa di settore, in particolare dagli artt. 26-27-28 del D.P.R. n. 495/92, oltre al D.Lgs. n. 285/92, , D.I. n. 1404/68 e D.I. n. 1444/68 e loro successive modificazioni o integrazioni Per quanto non disciplinato da norme sovraordinate, all'interno dei centri abitati si applicano le disposizioni dell'art. 12 comma 4 delle presenti norme.

3bis- La costruzione di nuove strade dovrà rispettare gli standard CNR

4 - Usi ammessi:

a) Le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate esistenti, parcheggi, percorsi pedonali ciclabili.

b) Nelle fasce di rispetto di cui ai precedenti commi e' consentita la destinazione U 21 - distributori di carburante , lavaggio e servizi all'auto - nonche' manufatti destinati al ristoro degli utenti, comprese le aree di parcheggio, i manufatti destinati alla manutenzione delle strade; sono ammesse comunque la sistemazione a "verde", nonche' lo svolgimento di attivita' agricole compatibilmente con la sicurezza stradale e secondo le prescrizioni degli articoli 16 e 17 del D.Lgs n. 285 del 30.4.1992, nonche' del D.P.R. n. 495/92 e s.m.. Nel rispetto di quanto prescritto dal D.Lgs. n. 32/98 e s.m. e dal D.Lgs n. 285/92 e relativo regolamento di attuazione, per la destinazione U21 è previsto:

Superficie di intervento	= max di 6000 mq.,
Uf	= 0,05 mq/mq,
H max	= ml. 6.00.
Distanze	= secondo quanto prescritto all'art. 12 delle presenti Norme
Parcheggi	= secondo quanto prescritto all'art. 20 delle presenti Norme

E' concessa la costruzione di un alloggio esclusivamente per il titolare o custode con un max di 150 mq di SU in un unico edificio.

Il perimetro degli impianti può essere ampliato all'interno delle retrostanti zone agricole, per un massimo di ml. 60 di profondità, misurati dal confine stradale. Le aree agricole comprese all'interno del perimetro del nuovo impianto di distribuzione carburanti, verranno computate ai fini del calcolo delle superfici utili realizzabili, secondo gli indici urbanistici-edilizi di cui sopra e nel rispetto delle distanze minime fra impianti di cui alla normativa regionale. Le strutture a servizio, tipo impianti di autolavaggio, potranno essere edificate ad una distanza minima di ml. 10.00 dal ciglio stradale. Le strutture di ristoro e di lavoro, quali officine, dovranno essere realizzate fuori dalla fascia di rispetto stradale, per un massimo di mq. 150 di SU per bar o simili, anche oltre i limiti di zona consentiti.

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

5 -Interventi ammessi:

- Recupero: R1, R2, R6, R9 con usi compresi fra quelli ammessi dal precedente comma 4, NC3

Gli interventi di tipo NC3, si intendono pari al 20% della superficie utile esistente al momento dell'adozione del P.R.G./V.; tale ampliamento dovrà collocarsi nella parte retrostante o laterale dell'edificio rispetto al fronte stradale in modo tale da non diminuire il distacco minimo originario e non peggiorare le condizioni di visibilità; potranno essere ammessi innalzamenti minimi al fine di raggiungere altezze interne regolamentari dei vani abitabili o agibili. Nelle sole fasce di rispetto stradale non è possibile variare l'uso in atto degli immobili esistenti né con opere né senza opere

- Nuova costruzione NC4: non ammessa, ad esclusione dei servizi di cui al comma 4 e 7.

Per qualsiasi intervento debbono essere rispettati gli arretramenti definiti dalle rispettive fasce di rispetto anche in assenza o errata della rappresentazione grafica delle stesse, fatte salve le perimetrazioni di zona di cui all'art. 22

#### 6 - Viabilità storica e panoramica extraurbana

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

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

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

#### 7 - Aree per servizi alla viabilità "SV"

In zona Urbana o adiacente a punti strategici della viabilità urbana con la viabilità extracomunale, nonché all'interno degli svincoli o nelle aree stradali dismesse nelle zone di espansione, vengono definite delle aree per distribuzione di servizi alla viabilità di nuova espansione, esplicitamente individuate sulle tavole di PRG con simbologia "SV". All'interno di dette aree valgono i seguenti parametri:

Uf = 0,45 mq/mq

If = max 1,5 mc/mq

Q<sub>max</sub> = 40%

Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 12 delle presenti N.T.A.

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 20 delle presenti N.T.A

Usi: U2, U4, U7, U11, U14, U21, U22.

U1 esclusivamente per il titolare o custode con un max di 150 mq di SU per azienda in un unico edificio

U21, si applicano le disposizioni di cui al punto precedente.

H max: 2 piani fuori terra pari ad un massimo di ml 6,50 all'intradosso, salvo Piano Particolareggiato.

- Interventi ammessi: si applicano gli interventi riportati al comma 5

- Modalità di attuazione:

Intervento diretto sugli edifici esistenti o su superfici fondiarie inferiori a 6000 mq

Piano Particolareggiato per superfici fondiarie superiori a 6000 mq

Nei PP è possibile l'intervento diretto per gli edifici esistenti. L'approvazione del PP è soggetta al Parere Preventivo per compatibilità paesaggistica ed architettonica.

## Art. 43

### ZONA PER ATTREZZATURE URBANO TERRITORIALI - F

1 -La zona per attrezzature urbano territoriali e' destinata ad attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo tecnologico di scala comunale e sovracomunale.

2 -La zona F si articola in 2 sottozone:

F1 - funzioni tecnologiche e cimiteriali (depuratore, impianti-vasche accumulo acquedotto, impianti idrovori, cimiteri, caserma carabinieri, ecc.)

F1 gas - riferito esclusivamente all'impianto tecnologico della SNAM nodo di smistamento della condotta gas metano di Poggio Renatico lungo la SP 8 . Valgono le prescrizioni definite dalle normative Nazionali ed Europee in materia di sicurezza . Fascia di rispetto di inedificabilità dalle condotte pari a 20 mt per parte, dall'asse della conduttura dell'impianto stesso, individuato cartograficamente secondo le normative vigenti in materia per impianti tecnologici

F2 - funzioni per fiere e mercati a carattere temporaneo e permanente

3 -Usi ammessi:

F1: U16, U18, U22, U24, U26.

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

F2 - U8, U14, U16, U22, U23; U1 - limitatamente all'alloggio del custode con un massimo di 150 mq sull'intera zona.

4 -Interventi ammessi:

F1 recupero: R1, R2, R6, R9 con usi compresi fra quelli ammessi dal precedente comma 3

nuova costruzione: NC3, NC4,

F2 recupero: R1, R2, R6, R9.

nuova costruzione: NC3, NC4,

5 -Modalita' di intervento:

intervento edilizio diretto su tutti edifici esistenti

F1: intervento edilizio diretto.

F2: piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, intervento diretto per superfici inferiori a mq. 4000.

6 -Indici e parametri:

Uf per F1 = 1,00 mq/mq

Ut per F2 = 0,07 mq/mq

H<sub>max</sub> per F1 = 10,50 mt salvo altezze superiori definite dal piano particolareggiato o dovute ad esigenze di corpi tecnologici

H<sub>max</sub> per F2 = 6,50 mt

parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 20 delle presenti norme

distanze = secondo quanto prescritto all'art. 12 delle presenti norme

per U.22 dovranno essere rispettate le distanze previste dalle norme regionali in materia ambientale

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

7 -Prescrizioni particolari:

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

b) solo nel caso di intervento pubblico l'amministrazione comunale con delibera del consiglio comunale ha la facolta' di variare le destinazioni specifiche che indicano per quale tipo di attrezzatura ciascuna area vada utilizzata, di scambiare cioe' le ripartizioni degli usi di cui al comma 2 del presente articolo, e di trasferire



eventualmente quote della zona "F" alla zona "G" o viceversa, senza necessita' di variante al P.R.G./V., in quanto le zone F e G sono entrambe classificate per interventi di destinazione pubblica preordinati all'esproprio.

c) gli impianti di servizi a rete per la distribuzione di servizi pubblici, privi di vani destinati alla permanenza fissa di personale, possono essere realizzati anche nelle zone agricole ove non previsto l'uso U22, previo N.O. vincolante dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Ambiente e nel rispetto delle norme edilizie, di tutela sanitaria e ambientale, limitando l'impatto con il paesaggio circostante. Il suddetto N.O. e parere della C.A., non è richiesto per la posa di cavi interrati, che in ogni caso dovrà essere autorizzata.

## Art. 44

### ZONE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PER LA RESIDENZA - G1

1 -La zona per attività collettive per la residenza è destinata ai servizi ed alle attrezzature pubbliche complementari alla residenza, e più in generale al sistema insediativo secondo quanto indicato nelle tavole di P.R.G./V. con la relativa simbologia; tali servizi si articolano in:

- servizi scolastici fino all'obbligo (nido, materna, elementare e media)
- attrezzature di interesse comune (socio-sanitarie e civili)
- attrezzature religiose.

2 -Per la scuola materna, scuola elementare, scuola media e asilo nido si deve intendere il complesso dei servizi relativi ai vari cicli di istruzione fino all'obbligo, comprensivo di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport; per attrezzature sociali si devono intendere le attrezzature pubbliche a carattere socio sanitario ed assistenziale, quali le unità dei servizi sanitari, dei servizi per gli anziani e per i giovani, delle attività associative, ecc.; per le attrezzature civiche si devono intendere le attrezzature pubbliche destinate alla vita collettiva, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei diritti civili; per attrezzature religiose si devono intendere gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura di uso pubblico complementare ad essi.

3 -Previa delibera del Consiglio Comunale, può essere attuata una rotazione fra i diversi servizi pubblici purchè siano comunque garantite a livello di quartiere o di centro abitato, le dotazioni minime inderogabili di standard urbanistici e successive modifiche ed integrazioni, senza che ciò costituisca variante al PRG.

#### 4 -Usi ammessi:

- U3, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U26.
- U1, U7 in quantità limitate tali da non alterare ma integrare la caratteristica di servizio pubblico della zona.

#### 5 -Interventi ammessi:

- Recupero: R1, R2, R4, R6, R6, R9 nel rispetto degli usi consentiti al comma precedente.
- Nuova costruzione: NC3, NC4.

#### 6 -Modalità di attuazione:

- Intervento edilizio diretto.
- Intervento con piano preventivo nei casi di cui al successivo comma 8 a).

#### 7 -Indici e parametri:

- Uf = 0,60 mq/mq aumentabile fino a 0,75 mq/mq per gli edifici scolastici nel rispetto delle specifiche leggi vigenti in materia di edilizia scolastica
- H max = 10,50 mt
- Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 20 delle presenti Norme
- Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 12 delle presenti Norme fatte salve le specifiche prescrizioni contenute negli artt. 27 e 28.

#### 8 -Prescrizioni particolari:

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

b) Nel caso in cui le attività di cui al presente articolo vengano a cessare, è possibile, su delibera del Consiglio Comunale, intervenire con trasformazioni edilizie e/o d'uso, purchè la destinazione dell'immobile o dell'area diventi quella prevalente nelle aree limitrofe.

c) Per le piantumazioni da effettuarsi, si fa riferimento a quanto indicato al successivo art. 62

## Art. 45

### ZONE A VERDE PUBBLICO URBANO - G2

1 - La zona a verde pubblico è destinata ad attrezzature per il gioco lo sport il tempo libero, alla conservazione ed alla creazione di parchi di quartiere.

2 - La zona a verde pubblico si articola in :

- Verde attrezzato
- Verde sportivo

3 - Usi ammessi:

- Verde attrezzato: U7 in quantità limitata (50 mq massimo di Su) tali da non alterare ma integrare la caratteristica di servizio pubblico della zona, U14 con esclusione della quota di Su prevista dall'art. 18 relativa ad attività commerciali ed artigianali, U16.

- Verde sportivo: U15, U16, U19

U4, U7 in quantità limitate (50 mq massimo di Su) tali da non alterare ma integrare la caratteristica di servizio pubblico della zona

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

U14 come verde attrezzato

4 - Interventi ammessi:

- Verde attrezzato:

Recupero: sono ammessi interventi di tipo R1, R2, R6 per edifici eventualmente esistenti, R9 con usi compresi fra quelli ammessi dal precedente comma 3.

Nuova costruzione: sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi e ritrovi; tali costruzioni possono essere anche eseguite e gestite da privati, con l'obbligo di sistemare a parco (conservando il verde eventualmente esistente) le aree di pertinenza delle costruzioni stesse che dovranno essere di uso pubblico.

Nuova costruzione: NC4

- Verde sportivo:

Recupero: come verde attrezzato

Nuova costruzione: NC3, NC4.

5 - Modalità di attuazione:

Intervento edilizio diretto

Intervento con piano preventivo nei casi del successivo comma 7b).

6 - Interventi e parametri:

- Verde attrezzato:  $U_f$  = 0,2 mq/mq

$H_{max}$  = 4,00 mt

- Verde sportivo:  $U_f$  = 0,40 mq/mq

$H_{max}$  = 12,50 mt

Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 20 delle presenti Norme

Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 12 delle presenti Norme fatte salve le specifiche prescrizioni contenute negli artt. 27 e 28

$S_m$  = Intera superficie indicata in cartografia o stralcio funzionale.

7 - Prescrizioni particolari:

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

b) Per le attrezzature sportive realizzate e gestite da privati in zona "G", queste sono soggette alla stipulazione con il Comune di una convenzione che stabilisca i criteri di utilizzazione dell'area e le destinazioni

d'uso degli immobili in funzione della loro utilizzazione.

c) Per le tipologie e specie arboree ed arbustive da impiegarsi nelle zone G si faccia riferimento a quanto indicato al successivo art.62

d) Previa delibera del Consiglio Comunale, può essere attuata una rotazione fra i diversi servizi pubblici purchè siano comunque garantite a livello di quartiere o di centro abitato, le dotazioni minime inderogabili di standard urbanistici e successive modifiche ed integrazioni, senza che ciò costituisca variante al PRG.

## TITOLO V ZONE A VINCOLO SPECIALE

### Art. 46

#### **ZONA FERROVIARIA E FASCIA DI RISPETTO**

1 - La Zona Ferroviaria è destinata ad infrastrutture quali stazioni e linee ferroviarie; all'ampliamento ed alla riqualificazione di quelle esistenti ed alla realizzazione e recupero degli impianti, delle attrezzature e degli immobili funzionali all'esercizio del trasporto ferroviario; tali attività si sviluppano sulla base di quanto previsto dalle Norme e dai Regolamenti delle FF.SS.

2 - Usi consentiti ed interventi ammessi:

a) Nelle fasce di rispetto fuori dai centri abitati oltre a tutti gli impianti tecnici necessari al funzionamento della viabilità ferroviaria sono consentiti gli usi urbani o agricoli ammissibili negli edifici esistenti della zona agricola limitrofa.

b) Lungo i tracciati delle linee ferroviarie e' vietato, in conformita' di quanto previsto dall'art. 49, del D.P.R. n. 753 del 11.7.80 e s.m., costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri 30 dal limite della zona di occupazione della piu' vicina rotaia. Nelle fasce di rispetto sono ammessi i seguenti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistenti: R1, R2, R6, nel rispetto degli usi esistenti. Gli interventi di tipo NC3, si intendono pari al 20% della superficie utile esistente al momento dell'adozione del P.R.G./V., tale ampliamento dovrà collocarsi nella parte retrostante o laterale dell'edificio rispetto al fronte ferroviario in modo tale da non diminuire il distacco minimo originario e non peggiorare le condizioni di visibilità, potranno essere ammessi innalzamenti minimi al fine di raggiungere altezze interne regolamentari dei vani abitabili o agibili.

## Art. 47

### FASCIA A VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE

1 - La fascia a vincolo di rispetto cimiteriale è una fascia di totale inedificabilità e può solo essere destinata all'ampliamento delle attrezzature cimiteriali esistenti, individuate in cartografia.

Tale fascia è individuata secondo quanto disposto dall'art. 338 del R.D. 27.07.34 n 1265 e s.m..  
Riporta il perimetro previsto nel PRG vigente con la distanza minima consentita 200 ml.

#### 2 - Usi consentiti e interventi ammessi:

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

Sono consentite strutture in precario al servizio delle attrezzature cimiteriali.

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono: R1, R2, R4 R6, R9 con usi compresi fra quelli ammessi.

Sono ammessi interventi NC4 esclusivamente per gli usi: U14, U22, U24.

## Art. 48

### FASCIA A VINCOLO DI RISPETTO TECNOLOGICO

1 - Le fasce di rispetto in territorio agricolo delle aree su cui insistono impianti tecnologici, di cui all'art. 43 sottozona F1, anche se non riportate in cartografia, sono definite quali vincoli di inedificabilità secondo i rispettivi parametri igienico-sanitari e secondo le indicazioni degli specifici Enti di Gestione e variabili in relazione alla portata o ad altre specifiche norme previste dalle Convenzioni con l'Amministrazione Comunale. In ogni caso dovranno essere rispettati i vincoli di cui alla normativa esistente, per le rispettive tipologie di impianto.

2 - Usi consentiti e interventi ammessi:

In tali aree non sono ammessi interventi di nuova costruzione, ma solo interventi di R1, R2, R6 per eventuali edifici esistenti, con rispetto degli usi esistenti. In tali aree sono ammessi interventi di forestazione e piantumazione in conformità a quanto previsto all'art.62 delle presenti norme, al fine di mitigare l'impatto paesaggistico degli stessi impianti tecnologici.

## Art. 49

### **DISCARICHE E DEPOSITI DI MATERIALI EXTRAGRICOLI. ATTIVITA' ESTRATTIVE**

1 - Sono escluse da tutte le zone agricole le attività di discarica, deposito ed immagazzinaggio di materiali di rifiuto, rottami od altro che non abbiano attinenza con le operazioni o produzioni agricole, se non espressamente autorizzate dagli Enti competenti.

2 - La realizzazione di discariche è regolata dalla specifica normativa e programmazione in materia.

#### Attività Estrattive

La disciplina delle aree destinate ad attività estrattive sul territorio comunale è regolata dalle N.T.A. del P.A.E. Comunale, approvato.



## **TITOLO VI ZONE AGRICOLE**

### **Art. 50**

#### **ZONE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA "E". DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE**

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

2 - Il P.R.G./V.:

- individua e classifica le zone destinate agli usi sopraddetti;
- disciplina gli interventi urbanistico-edilizi e gli altri interventi sul territorio ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo delle strutture produttive agricole;
- disciplina gli interventi urbanistico-edilizi e gli altri interventi sul territorio al fine di garantire in forma coordinata la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione dell'ambiente naturale e storico, del territorio e del paesaggio di Poggio Renatico
- tutela le potenzialità colturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole singole ed associate;
- promuove il recupero e la piena valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonchè dei beni naturali, ambientali e culturali del territorio.

3 - I titoli abilitativi rilasciati in zona agricola sono in ogni caso assoggettati ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso, nei limiti indicati dalla legislazione vigente, con esclusione degli interventi di tipo R6 e degli interventi NC3 quando gli stessi non comportino un aumento di unità immobiliari.

## **Art. 51**

### **MODALITA', STRUMENTI DI INTERVENTO E ORGANI CONSULTIVI**

1 - Gli interventi nelle zone agricole si attuano attraverso i seguenti strumenti:

- Titoli abilitativi di cui L.R. 15/13 e s. m. ed i.
- Piani di Sviluppo Aziendale e Interaziendale (P.S.A.I.)

## Art. 52

### **INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE RISERVATI A SPECIFICI SOGGETTI E INTERVENTI NON RISERVATI**

1 - Gli interventi residenziali AG1 di nuova costruzione NC4, i cui parametri e indici urbanistico-edilizi vengono indicati al successivo art. 55, sono riservati esclusivamente ai seguenti soggetti:

- a) Coltivatore diretto proprietario e coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro;
- b) in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale (I.A.P.) ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. n. 99 del 29.03.2004, ancorchè in quiescenza:
  - proprietari concedenti in quanto richiedenti in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari di 1° grado, anche se non addetti all'agricoltura;
  - proprietari conduttori in economia e dei loro familiari di 1° grado, anche se non addetti all'agricoltura;
  - affittuari e conduttori mezzadri in possesso in possesso di regolare contratto di affitto o mezzadria e dei loro familiari di 1° grado, anche se non addetti all'agricoltura;
  - cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili;
  - imprese agricole singole o associate;

2 - Nel caso di proprietario conduttore e proprietario concedente, gli interventi si intendono finalizzati anche alle abitazioni dei lavoratori agricoli stagionali quando ciò è previsto da regolare contratto di lavoro, ai sensi di legge o comunque ad abitazioni direttamente connesse all'esercizio della azienda agricola. Qualora venisse realizzato un intervento NC4 per usi residenziali AG1 per familiari di 1° grado non addetti all'agricoltura, dovrà, prima del rilascio del Certificato di Agibilità essere prodotto atto unilaterale d'obbligo registrato in cui si dichiara che l'edificio o porzione di esso è destinato ai familiari suddetti e che tale destinazione non varierà nei successivi anni 10 a partire dalla data di agibilità dello stesso. Entro questo periodo l'uso potrà essere variato solo per destinazioni rurali.

3 - Agli altri soggetti sono consentiti tutti gli interventi di recupero dei fabbricati residenziali esistenti in zona agricola ed inoltre tutti gli interventi di nuova costruzione per usi agricoli, definiti all'art. 19 e secondo i parametri di cui all'art. 55 ad eccezione degli usi di tipo AG1.

Per la presentazione di pratica edilizia a titolo gratuito, art. 32, comma 1°, lett. b), della L.R. n. 15/13 e s.m. ed i., relativa agli interventi in zona agricola, i beneficiari dovranno, comunque, essere in possesso dei requisiti di imprenditore professionale (I.A.P.) in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

## Art. 53

### UNITA' DI INTERVENTO - STATO DI FATTO E FRAZIONAMENTI SUCCESSIVI

- 1 - In tutte le zone agricole, l'unità di intervento ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola o associata, anche non contigui compresi nel territorio comunale e classificati come zona agricola di qualunque tipo.
- 2 - Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici dell'azienda con vincolo, di rispetto cimiteriale, di rispetto ambientale.
- 3 - Per l'applicazione delle presenti Norme, si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento del rilascio della Permesso di Costruire, da provarsi con idonea documentazione, attestante la disponibilità ed il titolo di godimento del terreno.
- 4 - Nel caso di frazionamenti avvenuti dopo la data di adozione del P.R.G./V., quando viene a formarsi un'azienda dotata di edifici la cui consistenza supera la potenzialità edificatoria della Sf dell'azienda stessa, la eccedenza di superficie costruita graverà sulla potenzialità edificatorie dell'azienda residua.
- 5 - Nella prescrizione di cui al comma precedente fanno eccezione:
  - i casi di frazionamento di terreni di edifici che avvengano in conseguenza di espropriazione per cause di pubblica utilità, nei quali casi, le norme relative alla superficie minima di intervento non si applicano;
  - i casi di frazionamento conseguenti alle divisioni ereditarie ed ai testamenti,
  - i casi di frazionamento imposti da provvedimenti emanati dall'Autorità Giudiziaria
- 6 - Nel caso di frazionamenti dall'azienda, di edifici da destinarsi ad usi non agricoli e non individuati catastalmente con relativa area di pertinenza, dovrà essere frazionata un'area minima di pertinenza pari a 2 mq. ogni mc. di edificato nel rispetto delle distanze di cui all'art 12.
- 7 - Nel caso che un titolo abilitativo venga rilasciato con riferimento ad appezzamenti di terreno disgiunti pur appartenenti ad un'unica Azienda, è richiesto l'atto unilaterale d'obbligo relativo al vincolo di inedificabilità per i terreni computati ai fini del permesso; qualora i terreni facciano parte di Comuni diversi, ma limitrofi, è inoltre richiesto il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale e la domanda verrà presentata al comune su cui insiste la maggior superficie dell'area di proprietà.

## Art. 54

### **EDIFICI ESISTENTI IN TERRITORIO AGRICOLO (Censimento e classificazione ex art. 40 della L.R. 47/78 e s.m.)**

1 - Gli edifici isolati o le unità insediative di valore storico-architettonico-ambientale in territorio agricolo e quelli ora inglobati nei centri abitati, ma esterni al perimetro di Zona Centrale, esistenti alla data del censimento (1998) - preliminare alla stesura del P.R.G./V. - risultano individuati da apposita simbologia negli elaborati di P.R.G./V. in scala 1:5.000 e tale classificazione ha lo scopo di articolare le indicazioni riguardanti le modalità di riutilizzo e i criteri di intervento.

2 - Il censimento svolto, in relazione al grado di interesse tipo-morfologico individua 4 diverse tipologie insediative del patrimonio architettonico rurale:

- Tipo A - Edifici con carattere monumentale di tipo specialistico e non (manufatti che presentano precise caratteristiche funzionali di tipo non residenziale, chiese, ecc...). Di cui alle schede A

- Tipo B - Ville padronali di origine prevalentemente sette-ottocentesca compreso l'eventuale parco e fabbricati di servizio, in taluni casi inglobate nel tessuto edilizio dei centri edificati o ancora costituenti emergenze architettonico-ambientali del territorio agricolo. Di cui alle schede A

- Tipo C - Edilizia minore in linea od a schiera, organizzata in due o più piani fuori terra, di origine sette-ottocentesca, a prevalente destinazione residenziale. Di cui alle schede A e B

- Tipo D - Complessi colonici tradizionali della zona agricola di terre vecchie e della bonifica -ottonevicesca comprendenti casa colonica, corte, fabbricati di servizio (quali fienili, stalle, ecc.) di norma riconducibili ad un impianto a corte (edifici che presentano uno stretto rapporto funzionale-formale tra manufatto e corte o spazio libero circostante). Di cui alle schede B

3 - Destinazione d'uso per tipologie edilizie:

Per i singoli tipi edilizi sono consentite le seguenti destinazione d'uso ed il loro mutamento R9:

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| - Edifici tipo A:     | U1, U2, U4,U7,U8,U10 U15, U18, U19 U20  |
| - Edifici tipo B e C: | U1, U2,U4, U7, U10, U12, U15, U18, U19, U20<br>U11 esclusi servizi per l'auto aventi ripercussioni ambientali<br>AG1, AG8, AG13   |
| - Edifici tipo D      | U1, U2, U3, U4, U7, U8, U10, U12, U15, U18, U19, U20, U25, U26<br>U9 qualora le individui il presente P.R.G./V<br>U11 esclusi servizi per l'auto aventi ripercussioni ambientali<br>AG1, AG2, AG8, AG13 |

La destinazione d'uso degli edifici nelle zone indicate sulle tavole di PRG assimilabili alle zone "A, deve essere compatibile con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il carattere prevalentemente residenziale delle zone "A".

Le attività artigianali insediabili dovranno rispettare le prescrizioni contenute nell'uso AG13.

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

4 - Gli edifici esistenti in zona agricola indicati al presente art., in disuso o non più utilizzati per la conduzione dei fondi agricoli, potranno essere riutilizzati anche da soggetti non aventi i requisiti di cui all'art. 52, nel rispetto generale delle norme per le zone agricole, anche relativamente alla qualità formale ed architettonica.

4 bis- In dette unità poderali agricole, anche a seguito di frazionamento sono comunque escluse nuove costruzioni a carattere residenziale. L'amministrazione può prevedere, prima del rilascio del permesso di costruire una stipula di convenzione con il Privato in cui la proprietà si impegna a realizzare opere di

riqualificazione ambientale e di tutela.

5 - Nello svolgimento del censimento sono stati altresì individuati specifici elementi di interesse storico-testimoniale presenti sul territorio comunale di Poggio Renatico, riportato nella cartografia di piano 1:5.000 con apposita simbologia. Ciascuno di questi non obbligatoriamente avrà categoria di intervento, in tal caso l'apposita simbologia vincolerà il mantenimento e salvaguardia (es. cippi di confine, edicole votive, manufatti idraulici, ponticelli in laterizio, ecc.).

6 - Su ciascuna tavola in scala 1:5.000 del territorio Comunale sono identificate, le corti coloniche sia di particolare interesse paesaggistico storico ed ambientale, le cui aree sono assimilate alle zona "A, gli edifici monumentali, che in genere tutte le tipologie di edifici, anche minori, meritevoli di tutela. Tutte queste presenze sono individuate da un simbolo esagonale con una specifica numerazione che rimanda ad una scheda di analisi e di progetto con le prescrizioni e relative categorie d'intervento di carattere riepilogativo.

Le schede sono divise in:

"A" : Censimento degli elementi di particolare interesse architettonico /ambientale /storico /culturale.

"B" : Rilievo dell'edilizia rurale e categorie d'intervento, disciplina interventi ammissibili patrimonio edilizio esistente zone E funzionali e non all'esercizio all'attività agricola.

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

- Stato di conservazione: viene indicato se questo è migliorato dal censimento allegato al P.R.G. precedente, oppure se l'immobile si presenta degradato.
- Demolito: viene indicato se l'immobile, presente nel censimento precedente, risulta ora demolito.
- Disabitato/Non occupato: se l'edificio risulta disabitato o inutilizzato se non residenziale.
- Non più connesso con l'uso agricolo: quando presenta attività estranee a quelle agricole.
- Vincolato: quando risulta sottoposto a vincolo della Soprintendenza da leggersi nelle note della scheda.

7 - In ogni caso gli interventi ammessi sono diversificati secondo il tipo di edificio:

Scheda A: R1-R2-R3-R4- R9 con usi compresi fra quelli ammessi dal precedente comma 3--R11

Scheda B: R1-R2-R3-R4-R6 (solo nel rispetto dell'art. 16 NTA),R9 con usi compresi fra quelli ammessi dal precedente comma 3 --R11

8 - Nel recupero della corte colonica o del singolo edificio sparso, ai sensi del presente articolo, al fine di stemperare una possibile eccessiva antropizzazione del territorio con un carico urbanistico rilevante si prescrive che qualora si realizzino fino a 4 alloggi per edificio, gli stessi dovranno avere una superficie utile abitabile minima di mq. 50 per alloggio, qualora invece si realizzino più di 4 alloggi per edificio, dovranno avere una superficie utile abitabile minima di mq. 80 per alloggio. Il recupero degli edifici avviene contestualmente alla presentazione ed approvazione di un progetto di sistemazione degli spazi esterni della corte, comprensivo dell'analisi dello stato di fatto, delle nuove piantumazioni, dello smaltimento reflui, dell'organizzazione degli accessi, avendo presente che dovranno essere mantenuti quelli esistenti, nonché eventuali recinzioni. Il progetto di sistemazione esterna deve riguardare l'intera corte, anche in caso di intervento su di un solo edificio o di recuperi in tempi successivi, in tal caso la sua approvazione vincolerà le sistemazioni future. Al suo interno la corte colonica, sia essa composta da singolo edificio che da più edifici, non può essere frazionata con recinzioni in muratura o rete metallica. Recinzioni naturali (arbusti o siepi) o con reti plastificate, con altezza non superiore a ml. 1,00, a basso impatto visivo, senza cordoli in elevazione, sono consentite nelle corti di cui alle schede "B". Eventuali recinzioni lungo il perimetro esterno sono da preferirsi con essenze naturali e reti plastificate, altri tipi di recinzioni saranno valutate di caso in caso ed in ogni modo dovranno essere realizzate con tecniche e schermature naturali tese a mitigare l'impatto visivo. Sono soggetti a recupero per usi residenziali solo quegli edifici aventi caratteristiche edilizie proprie tali da essere assimilate all'edilizia residenziale, sono quindi esclusi da tali recuperi le baracche, gli edifici ad uso magazzini in prefabbricato, gli edifici non aventi altezze e dimensioni da rientrare negli standard abitativi, quali pollai, porcili, forni ecc.. Qualora il censimento inglobi edifici privi di caratteristiche edilizie ed architettoniche proprie dell'edilizia rurale, individuate nell'atto di indirizzo espresso dall'Amministrazione Comunale, possono essere concessi interventi di tipo NC3.

9 - E' ammessa la costruzione di superficie accessoria così come definita dalla D.A.L. n. 279/2010 di mq. 18 max di SU e H media in ogni caso inferiore a mt. 2,70, per ogni alloggio, da realizzarsi con caratteristiche tipologiche (forma, materiali, finiture) tipiche dell'edilizia colonica. Tali manufatti non dovranno essere realizzati sul fronte stradale o fronte principale dell'edificio, per quelli classificati nelle schede "A".

## Art. 55

### INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI PER GLI USI AGRICOLI DI CUI ALL'ART. 19

1 - Nelle zone agricole saranno consentiti interventi edilizi differenziati per usi descritti all'art. 19 e con eventuali prescrizioni particolari indicate dalle specifiche norme di zona, da realizzarsi secondo gli indici ed i parametri indicati ai successivi commi.

#### 2 - AG1 - Abitazioni agricole

$$- Su = \frac{Sf + 100.000}{500} \quad \text{ove Sf è la superficie catastale dell'azienda}$$

fino ad un massimo di mq 400, da concedersi in un massimo di due edifici per azienda, considerando anche le abitazioni esistenti sul fondo alla data di adozione del P.R.G./V, da realizzarsi con requisiti formali e volumetrici tipici delle strutture storiche e tradizionali presenti nel territorio agricolo, limitando al minimo la realizzazione di elementi aggettanti, quali portici ed evitando la realizzazione di balconi, pensiline ecc., salvo particolari soluzioni non in contrasto con l'aspetto ambientale delle zone agricole stesse e debitamente documentate. E' di norma vietata la realizzazione di scale esterne.

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

- H max = 8,50 mt

- Distanze dai confini di proprietà = 10,00 ml per gli edifici residenziali di nuovo impianto; per gli ampliamenti in allineamento alle distanze preesistenti con un minimo di ml 3,00.

- Distanze fra i fabbricati e dalle strade = secondo quanto prescritto dagli artt. 12 e 42 delle presenti Norme.

Le nuove costruzioni per il suddetto uso dovranno rispondere alle prescrizioni di qualità formale ed architettonica contenute negli strumenti comunali di indirizzo.

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

- Uf = 0,025 mq/mq (fino ad un massimo di 4000 mq, compresi gli edifici di tipo AG2 esistenti sul fondo alla data di adozione del PRG/V)

- Sm = 15.000 mq salvo aziende con superfici inferiori già esistenti alla data di adozione del P.R.G./V.

- H max = come AG1 salvo necessità tecniche particolari

- Distanza dai confini di proprietà = come AG1

- Distanze fra i fabbricati e dalle strade = secondo quanto prescritto dagli artt. 12 e 42 delle presenti

Norme

#### 4 - AG3 - Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale

- Uf = 0,025 mq/mq fino ad un massimo di 7000 mq

- Sm = 30.000 mq

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

- VACCHE 1,00

- VITELLI 0,25

- TORI E TORELLI 0,70

- OVINI E CAPRINI 0,15

- VERRI 0,40

- SCROFE 0,50

- LATTONI (100 capi) 2,70

- MAGRONI 0,20

- SUINI DA INGRASSO 0,30



- EQUINI 0,75
- POLLI DA CARNE (100 capi) 0,70
- GALLINE OVAIOLE (100 capi) 1,70
- ALTRI VOLATILI (100 capi) 3,00

- H max = come AG1 salvo necessità tecniche particolari
  - Distanze dai confini di proprietà = ml 20
  - Distanze dai centri abitati = ml 300 (dai borghi agricoli -B3- = ml. 200)
  - Distanze da unità insediative rurali sparse ed edifici ad altri usi in territorio agricolo = ml 150
- Tale distanza non è da computare per edifici di proprietà presenti sul fondo, dovrà in ogni caso essere rispettata una distanza doppia di quanto previsto dall'art. 12.
- Distanze dalle strade = secondo quanto prescritto dagli artt. 12 e 42 delle presenti Norme

- Prescrizioni particolari:

- a) per gli allevamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G./V. che abbiano già raggiunto gli indici prescritti dal presente articolo è possibile oltre alla manutenzione straordinaria anche l'ampliamento per adeguamenti tecnologici richiesti da leggi vigenti in materia; per tali ampliamenti si possono derogare le distanze minime prescritte in precedenza;
- b) Nuovi allevamenti aziendali tipo AG3 (destinati a suini) sono vietati fino all'approvazione del Piano di risanamento delle acque o specifico Piano per gli insediamenti suinicoli;
- c) Per gli allevamenti di conigli e animali da pelliccia si fa riferimento all'effettivo peso medio dell'animale documentato in base al ciclo produttivo dello specifico allevamento.
- d) La concentrazione nello stesso insediamento di un numero superiore a 300 U.G.B., anche se viene rispettato il rapporto di 40 q.li/ha, induce la trasformazione da allevamento aziendale (AG3) ad allevamento zootecnico di tipo industriale (AG4).
- e) Le distanze dai centri abitati e dalle case dovranno comunque rispettare le disposizioni del Dipartimento di Sanità Pubblica, che identificherà limiti spaziali tra ricettori sensibili e allevamenti in funzione di: tipologia di animali allevati, numero di animali allevati, tecnologie adottate nell'allevamento.

#### 5 - AG4 - Allevamenti zootecnici di tipo industriale

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

Gli allevamenti di tipo AG4 esistenti all'atto dell'adozione delle presenti norme in zona E1 potranno essere ampliati una tantum fino al 20% della S.U. esistente e nel rispetto delle norme igieniche vigenti in materia. Non sono consentiti ampliamenti di allevamenti di tipo AG4/2 fino ad approvazione di Piano di Risanamento delle acque o specifico Piano per insediamenti suinicoli.

Non sono consentiti ampliamenti al di fuori della zona E1.

Si applicano i parametri edilizi del AG3, tranne le distanze da edifici, che saranno le seguenti: Distanze dai centri abitati mt. 700 (Borghi agricoli B3 mt. 400) distanza dalle unità insediative sparse mt. 250, ferme restando le distanze da edifici di proprietà che dovranno essere uguali a quelle per AG3.

Le distanze dai centri abitati e dalle case dovranno comunque rispettare le disposizioni del Dipartimento di Sanità Pubblica, che identificherà limiti spaziali tra ricettori sensibili e allevamenti in funzione di: tipologia di animali allevati, numero di animali allevati, tecnologie adottate nell'allevamento..

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

- Uf = 0,25 mq/mq (compresa la Su max per l'abitazione come definita al comma 2 del presente articolo).
- Sm = 20.000 mq salvo aziende con superfici inferiori esistenti alla data di adozione del P.R.G./V.
- H max = 10 mt ad eccezione di impianti e corpi tecnici
- Distanze dai confini, dalle strade e fra fabbricati = come AG2

Le distanze dai centri abitati e dalle case dovranno comunque rispettare le disposizioni del Dipartimento di Sanità Pubblica, che identificherà limiti spaziali tra ricettori sensibili e allevamenti in funzione di: tipologia di animali allevati, numero di animali allevati, tecnologie adottate nell'allevamento.

#### 7 - AG6 - Serre fisse

- Uf = 0,60 mq/mq
- Sm = 5.000 mq
- H max = 5,00 mt
- Distanze dai confini, dalle strade e fra i fabbricati = come AG2

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

- Uf = 0,30 mq/mq (compresa la Su max per l'abitazione pari a 150 mq, con un max di SU totale pari a 450 mq.)
- Sm = 5.000 mq
- H max = come AG1
- Distanze fra i confini, dalle strade e fra i fabbricati = come AG2

Le distanze dai centri abitati e dalle case dovranno comunque rispettare le disposizioni del Dipartimento di Sanità Pubblica, che identificherà limiti spaziali tra ricettori sensibili e allevamenti in funzione di: tipologia di animali allevati, numero di animali allevati, tecnologie adottate nell'allevamento.

#### 9 - AG8 - Insediamenti per l'agriturismo

- Tali insediamenti si realizzano esclusivamente con gli interventi di recupero di edifici esistenti, nel rispetto tra cui della L. R. n. 4/2009 e L n. 96/2006 e s. m. ed i.
- Possono realizzare tali interventi sia gli operatori agricoli che extragricoli.
- L'autorizzazione per lo svolgimento dell'attività agrituristica e le concessioni edilizie, qualora necessarie, relative agli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione/atto unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione Comunale tramite la quale l'operatore si impegna a svolgere per almeno 5 anni l'attività agrituristica.
- Sono possibili interventi di tipo R6 e, nel rispetto dell'art. 16, NC3, per adeguamenti funzionali e igienico-sanitari, necessari all'attività agrituristica, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edilizia rurale.

#### 10 - AG9 - Infrastrutture

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

#### 11 - AG10 - Lagoni di accumulo dei liquami

I parametri, i criteri e le tecniche specifiche necessari alla realizzazione dei lagoni di accumulo sono stabiliti, normativa regionale in materia, nel rispetto delle distanze comunque prescritte per gli allevamenti di cui al comma 4 (allevamenti aziendali ed interaziendali).

Le quantità e le modalità dello spandimento sono regolate da quanto prescritto dalla L.R. n 4/2007 e s. m. ed i.

#### 12 - AG11 - Allevamenti Ittici Ricreativi Sportivi

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

Per la costruzione di nuove vasche, la superficie massima realizzabile è di mq. 5000. Non potrà essere esportata fuori dal fondo il terreno di risulta dello scavo. Dovrà essere presentata all'atto della richiesta idonea relazione geologica e prodotti eventuali N.O. degli Enti interessati (Regione, Provincia, ARPA, AUSL, Consorzio di Bonifica)

Le distanze dai centri abitati e dalle case dovranno comunque rispettare le disposizioni del Dipartimento di Sanità Pubblica, che identificherà limiti spaziali tra ricettori sensibili e allevamenti in funzione di: tipologia di animali allevati, numero di animali allevati, tecnologie adottate nell'allevamento.

#### 13 - AG12 - Altre forme di trasformazione del suolo agricolo, stagni, laghetti, bacini d'acqua per la creazione

di ambienti naturali.

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

Lo spandimento dei liquami zootecnici dovrà avvenire in conformità a quanto previsto dalle normative vigenti in materia ovvero della L.R. n 4/2007 e s. m. ed i.

#### 14 -Prescrizioni generali per gli usi AG/4, AG/5, AG/7

- Per quanto concerne le destinazioni d'uso AG/4, AG/5, AG/7, di nuova costruzione, attuabili attraverso piani di sviluppo aziendale o interaziendale, possono essere localizzate all'interno delle sottozone E1 ed E2, con zonizzazioni di tipo produttivo, attraverso variante al P.R.G. di localizzazione. Tali varianti definiranno, oltre l'ubicazione, i parametri e le norme specifiche i cui contenuti saranno assimilabili a quelli per la zona produttiva di nuova espansione D4. Per gli usi AG/4, AG/5, AG/7, esistenti alla data di adozione del P.R.G./V sono ammessi solo gli interventi: R1, R2, R6, nel rispetto delle norme igieniche vigenti in materia, fino ad approvazione di piano di risanamento delle acque o specifico piano per insediamenti suinicoli.

- Gli usi AG5 ed AG7 esistenti alla data di adozione del P.R.G./V sono consentiti all'interno della zona D1, di cui all'art. 33 delle presenti Norme.

- Gli usi AG5 ed AG7 di nuovo impianto sono consentiti, qualora ammessi dal Piano Particolareggiato, all'interno delle zone D4 .

## Art. 56

### CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

1 -La classificazione delle zone agricole è effettuata in base alle caratteristiche fisiche, ambientali e produttive del territorio, alle esigenze di un suo corretto uso e di tutela delle risorse naturali, nonché ai vincoli di natura urbanistica ed ambientalistica.

2 -Le presenti Norme prevedono due diversi ordini di classificazione delle zone agricole.

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

a) ZONA E1 - zona produttiva agricola normale

In tale zona si trovano i terreni di più stabile consistenza presenti nella bonifica del 1893. Di ridotta sensibilità geoambientale, Zona a giacitura intermedia , bacino di sedimentazione palustre

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

b) ZONA E2 - zona agricola a vincolo parziale

Si tratta di quelle zone agricole che presentano condizioni delicate sia dal punto di vista ambientale che morfologico. Si tratta delle aree interessate dai paleoalvi fluviali e dai dossi di pianura. Bassa sensibilità geoambientale con caratteristiche scadenti , prevalenza litologica di argille, terreni a rischio di ristagno, con difficoltà di scolo e possibilità di inondazione .Questa sottozona appartiene a terreni paludosi ed esondati dal fiume Reno di recente bonifica (1893). Zona di catino interalveo con possibilità di ristagno.

c) ZONA E5. Zona Agricola a vincolo idrogeologico

Perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico, interessate da eventi alluvionali nella Regione Emilia Romagna, ai sensi dell'art. 20 della L. 61/1998, con relative norme di attuazione approvate con D.G.R. del 29.06.98 n. 1071 che di seguito si riportano:

- a) l'impostazione del piano terreno degli edifici a qualsiasi uso destinati, dovrà essere al di sopra della quota di altezza d'acqua raggiunta localmente dagli allagamenti (min. 50 cm su p.c.);
- b) è vietato il rilascio di permessi di costruzione per locali cantinati o seminterrati;
- c) le recinzioni dovranno non essere superate dalle acque (basamento superiore a 50 cm);
- d) le reti tecnologiche ed impiantistiche dovranno essere realizzate con accorgimenti atti a limitare o annullare gli effetti prodotti da allagamenti.

Gli interventi ed usi ammessi, nel rispetto delle prescrizioni suddette, sono quelli relativi alle zone limitrofe

4 -La seconda classificazione riguarda alcune particolari porzioni di territorio agricolo sottoposte ad apposite prescrizioni di salvaguardia in relazione a fattori specifici e precisamente:

a) ZONA E3 - Zona Agricola di terre vecchie

Terreni stabilmente emersi vicino agli alvei fluviali, con appoderamento definito al 1893, presenza di aziende di media superficie. Zona a giacitura alta con buone caratteristiche geotecniche, litologia limo sabbiosa ad elevata sensibilità ambientale.Zona di tutela naturalistica

b) ZONA E4 - Zona Agricola di salvaguardia e di particolare interesse paesaggistico-ambientale c)  
Invasi ed alvei di fiumi e corsi d'acqua e relative zone di tutela e fasce di rispetto e zona agricola a vincolo di rispetto tecnologico

c) ZONA ES. - Zona Agricola Speciale.

Modalità d'intervento nelle zone agricole speciali.

Tali zone sono riservate ad attività di tipo produttivo direttamente collegate alla attività agricola. Indici e parametri sono simili a quelli per le zone di completamente per attività produttive D1, ma ne sono limitate le possibilità d'uso. In tali zone sono ammesse solamente le attività di prestazione di servizi alle aziende agricole, quali rimesse per macchine agricole in lavorazione per conto terzi ed attività assimilabili.

L'attuazione avviene attraverso intervento edilizio diretto; il permesso di costruzione può essere richiesto anche da soggetti attuatori non compresi tra quelli ammessi al precedente art. 52

Gli indici ed i parametri ammessi per le utilizzazioni di cui sopra sono:

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq/mq
- Dc (distanza dai confini) = m. 5,0
- Df (distanza tra edifici) = m. 10,00
- Autorimesse o parcheggi privati = 5% s.f. di intervento

## **Art. 57**

### **ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA NORMALE - E1**

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

2 - Usi consentiti ed interventi ammessi:

Usi consentiti: AG1, AG2, AG3, AG6, AG8, AG9, AG10, AG11, AG12;

AG7 - se di piccole dimensioni (fino a 300 mq di Su) e legata alla attività del fondo;

Interventi ammessi: R1, R2, R3, R4, R6, R9 nel rispetto degli usi consentiti da AG13, NC3, NC4,

3 - Prescrizioni particolari

a) L'uso AG4, AG5 e AG7 sono realizzabili con intervento diretto se di dimensioni inferiori a 300 mq. di Su. Dimensioni superiori a 300 mq. di Su sono consentiti previa variante specifica al PRG e Piano di Sviluppo Aziendale da sottoporre agli organi competenti.

## Art. 58

### ZONA AGRICOLA A VINCOLO PARZIALE -E2-

1 -La zona di cui al presente articolo è una zona agricola di tutela di caratteri ambientali e morfologici del territorio, corrispondente a paleoalvei fluviali e dossi di pianura.

2 -E' una zona agricola prevalentemente appoderata, con edifici agricoli destinati ad usi abitativi e produttivi collocati in zone delicate dal punto di vista morfologico e ambientale.

3.- Usi ammessi e interventi consentiti:

Gli usi ammessi sono: AG1, AG2, AG3, AG6, AG8, AG9, AG10, AG11, AG12.

AG7 - se di piccole dimensioni (fino a 300 mq di Su) e legata alla attività del fondo;

Interventi ammessi: R1, R2, R3, R4, R6, R9 nel rispetto degli usi consentiti da AG13, NC3, NC4,

4.- Prescrizioni particolari:

a) La nuova edificazione NC4 è preferibilmente ammessa nell'ambito delle corti agricole esistenti. Essa è vietata nelle corti agricole assimilate, con apposita simbologia, a zone "A".

b) L'uso AG11 è consentito solo nei bacini e maceri esistenti, previa presentazione di indagine geomorfologica tesa a dimostrare la compatibilità dell'insediamento con le caratteristiche del terreno.

c) sono sempre consentiti i seguenti interventi:

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

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

- esercizio dell'ordinaria utilizzazione agricola;

- esercizio dell'attività ittica non intensiva;

- raccolta e asportazione delle specie floristiche spontanee;

- le attività escursionistiche;

- la sorveglianza ed interventi di spegnimento degli incendi.

d) Negli interventi di pavimentazione esterna è fatto divieto di soluzioni che prevedano l'uso di materiali impermeabilizzanti che ostacolino la permeabilità del suolo onde favorire l'immissione in falda delle acque meteoriche.

e) Nella esecuzione di opere assimilabili alla tipologia d'uso AG12, di cui al precedente art. 19, è fatto divieto di qualsiasi opera che tende alla modifica della morfologia del suolo (in modo particolare spianamenti di argini, arginelli, ecc.).

f) L'uso AG3 è consentito fatta salva la verifica della permeabilità dei suoli e senza percolamento dei liquami.

g) L'uso AG4, AG5 e AG7 SONO realizzabili con intervento diretto se di dimensioni inferiori a 300 mq. di Su. Dimensioni superiori a 300 mq. di Su sono consentiti previa variante specifica al PRG e Piano di Sviluppo Aziendale da sottoporre agli organi competenti.

## Art. 59

### ZONA AGRICOLA TERRE VECCHIE -E3-

1 -La zona di cui al presente articolo è una zona agricola di tutela di caratteri ambientali e morfologici del territorio, corrispondente a paleovalvi fluviali e dossi di pianura. Appartiene alle zone di altotopografico di pertinenza fluviale .Dette zone sono caratterizzate da un buon scorrimento delle acque a causa della positiva situazione geomorfologica.

In questa zona è presente un accentuato appoderamento, maggiormente sedimentato rispetto alle altre parti del territorio con una articolazione specifica della struttura della popolazione. Questa zona è direttamente interessata dal corso del fiume Reno e dal canale Riolo. La zona ,inoltre, è dotata di numerose presenze storiche di particolare interesse paesaggistico, normate dalle specifiche schede individuate nelle tavole CTR al 5000.

2 - Usi ammessi e interventi consentiti:

Gli usi ammessi sono: AG1, AG2, AG5, AG6, AG7 se di piccole dimensioni (fino a 300 mq di Su) e correlato alla attività del fondo, AG8.

Interventi ammessi: R1, R2, R3, R4, R6, R9 nel rispetto degli usi consentiti da AG13, NC3, NC4

3 - Prescrizioni particolari:

a) L'uso AG3, AG10, AG11 sono consentiti solo per gli impianti o in invasi esistenti e fatta salva la verifica della permeabilità dei suoli e senza percolamento dei liquami.

b) Sono sempre consentiti i seguenti interventi:

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

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

- esercizio dell'ordinaria utilizzazione agricola;

- esercizio dell'attività ittica non intensiva;

- raccolta e asportazione delle specie floristiche spontanee;

- le attività escursionistiche;

- la sorveglianza ed interventi di spegnimento degli incendi.

c) Negli interventi di pavimentazione esterna è fatto divieto di soluzioni che prevedano l'uso di materiali impermeabilizzanti che ostacolano la permeabilità del suolo onde favorire l'immissione in falda delle acque meteoriche.

d) Nella esecuzione di opere assimilabili alla tipologia d'uso AG12, di cui al precedente art. 19, è fatto divieto di qualsiasi opera che tende alla modifica della morfologia del suolo (in modo particolare spianamenti di argini, arginelli, ecc.).



## Art. 60

### ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA E DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE -E4-

1 - E' una zona agricola ad elevato pregio ambientale e naturalistico.

2.- Usi ammessi e interventi consentiti:

Gli usi ammessi e gli interventi consentiti sono quelli ammessi dall'art. 31.

3.- Prescrizioni particolari:

a) Nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale oltre a quanto previsto al comma precedente, sono sempre consentiti interventi pubblici o privati relativamente a:

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

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

- le essenze arboree ed arbustive da impiantare dovranno essere conformi alle richieste dell'art. 62, punto 2.

b) sono sempre consentiti i seguenti interventi:

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

- Esercizio dell'attività ittica non intensiva in bacini esistenti;

- le attività escursionistiche;

- la sorveglianza ed interventi di spegnimento degli incendi.

c) In tali zone sono ammesse infrastrutture, attrezzature ed impianti qualora siano ammessi in strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale di ordine superiore, fatta eccezione per, impianti idrici e per telecomunicazioni, impianti per lo smaltimento dei reflui, sistemi tecnologici per trasporto di energia che abbiano rilevanza meramente locale. Deve comunque essere evitato che tali infrastrutture corrano parallelamente ai corsi d'acqua.

d) In tali zone è consentito:

- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo;

- l'attività di allevamento esistente e quella di nuovo impianto, purchè quest'ultima di tipo esclusivamente aziendale;

- la realizzazione di strade poderali ed interpoderali non più larghe di m. 4,00;

- la realizzazione di edifici agricoli (NC4) ad uso AG1, AG2, AG6, purchè richiesti da soggetti aventi titolo ai sensi delle presenti norme.

e) in tali zone l'Amministrazione provvederà a regolamentare gli accessi ai mezzi motorizzati secondo le direttive del P.T.P.R.

## Art. 61

### **INVASI ED ALVEI DI FIUMI E CORSI D'ACQUA E RELATIVE ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO – MACERI.**

1 - Le aree degli invasi e degli alvei di fiumi e corsi d'acqua comprendono le aree destinate al deflusso delle acque, le aree golenali e gli argini che le delimitano fino all'unghia esterna.

In dette aree rientrono:

- a) il fiume Reno
- b) i canali consortili

2 - Usi consentiti:

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

3 - Interventi ammessi:

Sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione e sistemazione dei fiumi, dei corsi d'acqua e degli impianti ai fini degli usi consentiti, purchè non compromettano e riducano l'officiosità idraulica degli stessi;

Eventuali nuovi interventi dovranno sottostare alle prescrizioni del successivo punto 4.

4 - Prescrizioni particolari:

Nelle aree destinate al deflusso delle acque sono vietati gli interventi di escavo ed asportazione di materiali litoidi di qualunque tipo, salvo quanto previsto dal comma 3, art. 18 del P.T.P.R..

Tali aree sono di norma sottratte all'uso agricolo di qualsiasi tipo compresi i rimboschimenti, a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno, salvo eventuali deroghe degli Enti competenti.

Tutti gli interventi di qualsiasi tipo sono comunque soggetti al nulla osta o autorizzazione del Servizio Tecnico Bacino del Reno della Regione, dei Servizi Provinciali Difesa del suolo, Risorse Idriche e Risorse Forestali, e del Consorzio di Bonifica competente, ciascuno se e per quanto di sua competenza.

5.- Aree golenali del fiume Reno

Le aree golenali del fiume Reno, ovvero le aree comprese tra l'alveo ordinario del fiume e l'unghia esterna degli argini maestri, sono comunque inedificabili.

Ai sensi del comma 10, art. 17 del P.T.P.R., in tali aree, in quanto esondabili in condizioni di piena ordinaria, è vietato l'uso agricolo secondo i disposti del precedente punto 4.

6 - Fasce di rispetto di invasi ed alvei di fiumi e corsi d'acqua

Secondo i disposti della vigente normativa in materia le fasce di rispetto minime sono, anche se graficamente indicato con minori distanze sulla cartografia di piano:

- a) Per Fiume Reno pari a ml. 150 dal piede esterno dell'argine,
- b) Per tutti i canali irrigui o scolanti individuati come tali nella Carta Tecnica Regionale scala 1:5.000, pari a fascia ml. 10 dal limite di piena ordinaria.

In tali fasce di rispetto sono vietate tutte le nuove costruzioni, fatte salve le eccezioni di seguito riportate.

Eventuali edifici esistenti, alla data di adozione del P.R.G./V, all'interno di tali fasce, possono essere assoggettati ad interventi di tipo R1, R2, R3, R4, R5.

E' ammesso l'intervento di tipo NC3, limitatamente all'aumento del 20 % della volumetria esistente, solamente per adeguare le altezze interne alle prescrizioni igienico-sanitarie.

Nelle sole fasce di rispetto dei canali irrigui è possibile la costruzione di edifici ad uso agricolo (esclusa residenza) previo apposita deroga concessa dal competente Consorzio di Bonifica.

E' possibile la costruzione NC4 una tantum di superficie accessoria così come definita dalla D.A.L. n. 279/2010 di mq. 18 max per ogni abitazione esistente, a condizione che la stessa venga realizzata nella parte retrostante o laterale dell'edificio rispetto all'argine in modo tale da non diminuire il distacco minimo originario, non come ampliamento dell'edificio residenziale ed in ogni caso ad una distanza minima assoluta di mt. 10 dal piede dell'argine, con altezza media non superiore a mt. 2,60 e con divieto di successivo cambio d'uso, in quanto tale intervento non aggrava il carico urbanistico della zona.

Al fine di non aggravare il carico urbanistico non è possibile effettuare trasformazioni edilizie e non che comportino il cambio d'uso attuale degli immobili esistenti. Non è altresì possibile aumentare il numero degli alloggi esistenti mediante suddivisione degli stessi o trasformazione o annessione di SA. Non è possibile la trasformazione di SA in SU.

Tutti gli interventi possibili da eseguirsi nella fascia di rispetto del Fiume Reno dovranno rispettare le norme in materia paesaggistica e di vincolo idrogeologico (P.S.A.I.).

Tutti gli interventi, tranne R1, R2, R3, R4, R5, nelle fasce di rispetto di canali o scoli consortili sono soggetti al N.O. del competente Consorzio di Bonifica.

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

Nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua, individuate con apposita simbologia nelle tavole di piano, sono sempre consentiti interventi pubblici o privati relativamente a:

- parchi le cui attrezzature siano in precario con esclusione di opere comportanti impermeabilizzazione dei suoli;
- percorsi e spazi di sosta pedonali (punti di osservazione) e per mezzi di trasporto non motorizzati.

Sono sempre consentiti i seguenti interventi:

- i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per la arboricoltura da legno, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesistici dei luoghi di golenia e ammessi in specifici Piani o Progetti che prevedano il ripristino o la creazione di aree boscate di pianura intese come aree di riequilibrio ecologico insieme ad aree agricole che si candidano ad ospitare colture particolari;
- esercizio dell'attività ittica non intensiva in bacini esistenti;
- le attività escursionistiche;
- la sorveglianza ed interventi di spegnimento degli incendi.

In tali zone sono ammesse infrastrutture, attrezzature ed impianti qualora siano ammessi in strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale di ordine superiore, fatta eccezione per strade, impianti idrici e per telecomunicazioni, impianti per lo smaltimento dei reflui, sistemi tecnologici per trasporto di energia che abbiano rilevanza meramente locale. Deve comunque essere evitato che tali infrastrutture corrano parallelamente ai corsi d'acqua.

In particolare la fascia di 10 mt di cui al comma 10 dell' art. 17 del P.T.P.R. deve intendersi dalla sommità interna dell'argine (limite di piena ordinaria). Tale fascia, analogamente a quella di rispetto del Fiume Reno, è comunque inedificabile e gli interventi consentiti su eventuali edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G./V. o altri tipi di interventi sono regolati dal precedente comma 6.

In tali zone è consentito, ad eccezione della fascia di 10 mt. di cui al comma precedente:

- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo;
- l'attività di allevamento esistente e quella di nuovo impianto, purchè quest'ultima di tipo esclusivamente

aziendale;

- la realizzazione di strade poderali ed interpoderali non più larghe di m. 4,00;
- la realizzazione di edifici agricoli ad uso AG2, AG3, AG5, AG6, AG8, purchè al di fuori delle fasce di rispetto di cui al precedente comma 6 e purchè richiesti da soggetti aventi titolo ai sensi delle presenti norme.

In tali zone l'Amministrazione provvederà a regolamentare gli accessi ai mezzi motorizzati secondo le direttive del 15° comma dell'art. 17 del P.T.P.R.

#### 8 - Tutela dei maceri

I numerosi maceri presenti sul territorio comunale costituiscono un'importante testimonianza storico-culturale di coltivazioni agricole ormai abbandonate. Assumono ora un ruolo determinante per la riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio, in quanto consentono il potenziale insediamento e diffusione di una flora e di una piccola fauna tipica delle comunità palustri ormai scomparse da questo territorio.

La cartografia in scala 1:10.000 delle emergenze naturalistiche-ambientali del territorio comunale individua con apposita simbologia i maceri presenti sul territorio comunale alla data di adozione del P.R.G./V.

I maceri di cui al punto precedente sono tutelati dalle presenti norme; pertanto devono essere mantenuti e non possono essere ridotti, interrati o comunque modificati se non con uno specifico progetto teso al miglioramento della situazione di fatto dal punto di vista paesaggistico-ambientale.

Sono da considerare tutelate dalle presenti norme anche le essenze arboree ed arbustive limitrofe ai maceri per una fascia di ml. 3,00 dalla sponda; tale vegetazione non può essere abbattuta se non nell'ambito di un generale progetto teso alla sistemazione e valorizzazione del macero stesso. Le essenze arboree ed arbustive da impiantare dovranno essere conformi alle richieste dell'art. 62, punto 2, conformemente alle zone E4.

Eventuali progetti di intervento per la riutilizzazione a fini ricreativo-ambientali, compresa l'attività ittica non intensiva, devono essere preceduti da parere preventivo su progetto preliminare.

## Art. 62

### **SPECIE ARBOREE CONSIGLIATE PER LE PIANTUMAZIONI URBANE ED EXTRAURBANE ED INDICAZIONI PER LE PIANTUMAZIONI STRADALI**

1 - L'utilizzo delle specie vegetali deve essere condizionato da precise regole progettuali.

Anzitutto la scelta delle specie, effettuata in relazione alle indicazioni non vincolanti delle presenti norme su valenze ecologico-naturalistiche; in secondo luogo in relazione ai differenti tipi di utilizzo che si differenziano secondo le diverse tipologie di impianto dal punto di vista tecnico (pedologia, idrologia, ecc.) ma anche paesaggistico.

#### 2 - Zone agricole E4

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

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

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

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

#### 3 - Zone agricole E2

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

#### 4 - Altre Zone agricole e zone urbane

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

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

Si identificano le seguenti zone omogenee:

##### - PARCHI E GIARDINI PRIVATI

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

Nei giardini pubblici esistenti sono sempre presenti specie esotiche.

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

##### - ZONE RESIDENZIALI E IMPIANTI SPORTIVI

Come sopra.

##### - ALBERATURE DELLE PIAZZE E STRADE URBANE

Le scelte vegetazionali devono rivolgersi a quelle specie le cui dimensioni definitive siano compatibili con gli spazi urbani a disposizione. Per i nuovi impianti le scelte obbediscono prevalentemente a motivi

spaziali e strutturali dell'habitus della pianta. Nei casi particolari di elevato inquinamento atmosferico la scelta verterà su specie resistenti (vedi tabella "D" presente articolo). Si consiglia comunque di orientarsi verso l'impiego di specie autoctone di cui molte possono presentare le caratteristiche sopra descritte.

#### - STRADE EXTRAURBANE E SVINCOLI

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

#### - AREE INDUSTRIALI

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

#### - PARCHEGGI

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

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

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

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

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

#### - VERDE NELLE AREE SCOLASTICHE

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

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

#### - VERDE URBANO PRIVATO

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

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

#### - VERDE NELLE CORTI DELLE CASE COLONICHE

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

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

### 5 - Disposizioni per le alberature stradali

a) - Allineamento delle case direttamente sul marciapiede:

Minima distanza tra asse alberature e allineamento case m. 6

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

Larghezza minima strade per consentire alberature m. 7,5

- Allineamento case arretrate da marciapiede:

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

- Doppia alberatura in filare sul marciapiede:

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

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

b) - Alberature stradali extraurbane:

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

Tali distanze possono essere ridotte nel caso la strada sia provvista di guard rail.

c) - Viali e filari nelle campagne:

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

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

- Per ridotti spazi utilizzare piante che possono essere potate.

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

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

In ogni caso dovrà essere rispettato quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

#### 6 - Distanze minime d'impianto consigliate

Fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile, si consigliano le seguenti distanze minime:

a) Specie a chioma espansa

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

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

- Per alberi di Terza Grandezza, quelli cioè che non riescono a superare i 20 (25) metri: M. 8

- Per Piccoli Alberi, quelli cioè che arrivano al massimo a 8 (10) metri di altezza: M. 4

b) Specie a chioma piramidale

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

c) Alberi colonnari

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

#### 7 - Le piante

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

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

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

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

TABELLA "A"  
SPECIE AUTOCTONE

Acer campestre \*  
Alnus glutinosa\*  
Berberis vulgaris  
Carpinus betulus  
Carpinus orientalis  
Cercis siliquastrum\*  
Corylus avellana  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Crataegus monogyna  
Fraxinus ornus  
Fraxinus oxycarpa  
Frangula alnus  
Hippophae rhamnoides  
Juniperus communis  
Laburnum anagyroides  
Laurus nobilis\*  
Ligustrum vulgare\*  
Malus silvestris  
Phyllirea angustifolia  
Populus alba  
Populus nigra  
Populus nigra pyramidalis  
Prunus spinosa  
Quercus ilex  
Quercus pedunculata  
Rosa sempervirens  
Rosa canina  
Rubus ulmifolius  
Salix alba  
Salix caprea  
Salix fragilis  
Salix pentandra  
Salix triandra  
Sambucus nigra  
Taxus baccata  
Ulmus carpinifolia

\* Piante resistenti all'inquinamento

\* Piante piccole per piccoli spazi

TABELLA "B"  
SPECIE AUTOCTONE REGIONALI E ITALIANE E SPECIE NATURALIZZATE

Acer monspessulanum  
Acer opalus  
Alnus incana  
Buxus sempervirens  
Celtis australis  
Euonymus europaeus  
Fraxinus excelsior  
Ilex aquifolium  
Yuglans regia  
Ostrya carpinifolia  
Pinus pinea  
Pinus sylvestris  
Populus tremula



Prunus avium  
 Prunus mahaleb  
 Prunus padus  
 Pirus piraster  
 Quercus pubescens  
 Tramarix gallica  
 Tilia cordata  
 Tilia platyphillos

**TABELLA "C"**  
**SPECIE INFESTANTI O CHE ALTERANO L'ASPETTO PREVALENTE DEL PAESAGGIO**  
**VEGETAZIONALE**

Ailanthus ss.pp.  
 Cedrus deodara  
 Chamaecyparis ss.pp.  
 Cupressus glabra  
 Cupressus arizonica  
 Robinia ss.pp.  
 Thuja ss.pp.

Il secondo elenco comprende le specie presenti sul territorio con la specifica delle relative caratteristiche

**TABELLA "D"**  
**ELENCO SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE PRESENTI NEL TERRITORIO**

SPECIE	CARATTERISTICHE
Acer campestre	A S E C
Acer monspessulanum	A S C
Acer platanoides	A N1 O P C
Alnus cordata	A N1 E C
Alnus glutinosa	A S C
Buxus sempervirens	a1 N1 O V1
Carpinus betulus	A O (P) C
Cedrus atlantica	A N1 O V2 I
Cedrus libani	A N1 O V2 I
Celtis australis	A N1 O C
Cercis siliquastrum	A1 N1 O E C
Cistus salvifolius	a (S) C I
Colutea arborescens	a S C
Coronilla emerus	a S C
Corylus avellana	a S (O) E C
Cornus mas	a S (O) C
Cornus sanguinea	a S O (E) C
Crataegus oxiacantha	a S O (E) C
Crataegus monogyna	a S O (E) C
Evonymus europaeus	s S N1 (O) C
Fraxinus excelsior	A S C
Fraxinus ornus	A S E C
Hippophae rhamnoides	a S E C
Ilex aquifolium	A1 N1 P O V1
Juglas nigra	A N2 O P C
Juglas regia	A N2 O C
Juniperus communis	a S (O) V2 I
Laburnum anagyroides	a1 S O (E) c
Laurus nobilis	A1 P O V1
Ligustrum vulgare	a S C

Maclura aurantiaca	A N2 O C
Mespilus germanica	A N2 C
Morus alba	A N2 C
Morus nigra	A N2 C
Ostrya carpinifolia	A S C
Paliurus australis	a S C
Phyllirea media	a N1 V1
Pinus pinaster	A1 N1 P O V2 I
Pinus pinea	A1 N1 P O V2 I
Pinus silvestris	A1 N1 P O V2 I
Platanus occidentalis	A N2 O C
Platanus orientalis	A N1 O C
Populus alba	A S O C
Populus nigra	A S C
Populus nigra italica	A S O C
Populus tremula	A S C
Populus x Euroamericana	A N2 E C
Prunus avium	A S O C
Prunus cerasus	A N1 O E C
Prunus mahaleb	A N1 E C
Prunus padus	A N1 O E C
Prunus spinosa	a S E C
Pyrus communis	A S C
Quercus cerris	A1 N1 O C
Quercus ilex	A N1 O V1
Quercus robur	A S O C
Quercus pubescens	A N1 C
Quercus sessiliflora	A1 N1 O C
Quercus rubra	A1 N2 O C
Quercus palustris	A1 N2 O C
Rhamnus alaternus	a S O V1
Rhamnus cathartica	a S C
Rhamnus frangula	a S C
Rhus cotinus	a N1 O
Robinia pseudoacacia	a N2 (E) C X
Rosa canina	a S (E) O C
Salix alba	A S (E) C
Salix caprea	A S E O C
Salix fragilis	A N1 E C
Salix incana	A N1 E C
Salix triandra	A N1 E C
Salix viminalis	A N1 E C
Sambucus nigra	a S (E) C
Sorbus aria	a S O C
Sorbus domestica	A S O C
Sorbus torminalis	A S O C
Spartium junceum	a S E C I
Tamarix gallica	A N1 P O C
Taxus baccata	a S O V2
Tilia platiphylla	A N1 O C
Ulmus campestris	A N1 O C
Viburnum lantana	a S C
Zizyphus sativa	a N2 O C

**TABELLA "E"**  
**ELENCO SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE PRESENTI NEL TERRITORIO:**  
**SIMBOLOGIA**

- A - Alberi  
A1 - Alberi con particolare significato ornamentale  
a - Arbusti  
a1 - Arbusti ornamentali

- a2 - Arbusti protettivi
- S - Specie autoctone della pianura
- N - Specie non autoctone presenti
  - N1 - Specie non autoctone, presenti, provenienti da altri areali vicini (italiani o mediterranei o balcanici)
  - N2 - Specie non autoctone, presenti, provenienti da areali più distanti
  - O - Specie ornamentali introdotte generalmente in parchi o giardini
  - E - Specie diffuse, introdotte o impiegate per motivi produttivi o di preparazione del terreno (specie pioniere)
- P - Specie italiane non appartenenti all'area fitoclimatica ma adattabili a determinate condizioni (es. Pini mediterranei)
- V - Specie sempreverdi
  - V1 - Specie sempreverdi latifoglie
  - V2 - Specie sempreverdi aghifoglie
- C - Specie caducifoglie
- I - Specie molto infiammabili
- X - Specie tendenzialmente infestanti