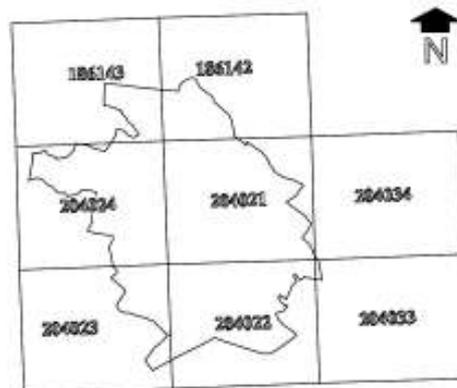


COMUNE DI MASI TORELLO
PROVINCIA DI FERRARA

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE art.5 D.P.R. 447/98



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

all.

B

ADOZIONE	CONTRORDEDUZIONI	APPROVAZIONE
DEL. C.C. n. del.	DEL. C.C. n. del.	DEL. C.C. n. del.
IL SINDACO	IL SEGRETARIO COMUNALE	IL TECNICO

TITOLO 1: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO 1° - GENERALITA'

Art. 1 - Contenuto e finalità delle Norme di attuazione.

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata, da parte del Sindaco, al Permesso di Costruire o denuncia di inizio attività, poiché le trasformazioni del suolo e l'attività costruttiva, anche se frutto d'iniziativa privata, costituiscono una modifica dell'ambiente che per durata e rapporti con l'attività costruttiva rivestono interesse pubblico.
2. Il Piano Regolatore Generale/Variante, redatto ai sensi della L.R. n.47/78 e successive modifiche ed integrazioni, disciplina gli interventi sul territorio comunale in sostituzione del P.R.G. vigente.
3. Le presenti Norme di Attuazione, unitamente agli elaborati grafici ed agli altri elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale/Variante, disciplinano e dettano prescrizioni per le diverse zone in cui è ripartito l'intero territorio comunale.

Art. 2 - Applicazione delle norme di attuazione.

1. Le disposizioni contenute nelle norme di attuazione si applicano a tutte quelle attività di trasformazione o modifica di destinazione d'uso, siano essi suoli o edificato esistente, che sono assoggettabili a Permesso di Costruire o denuncia di inizio attività.
2. L'edificazione in genere e le trasformazioni di uso del territorio, unitamente alla urbanizzazione, ossia la predisposizione o l'attrezzatura di un'area all'edificazione, sono soggette, oltre che alle disposizioni del P.R.G., a quelle del Regolamento Edilizio ed alla legislazione vigente in materia di normative igieniche e ambientali. In particolare, il predetto Regolamento Edilizio al quali si rinvia, disciplina le opere e i processi di intervento per realizzare le medesime. In caso di non congruenza fra le norme di R.E. e Norme di Attuazione del P.R.G., prevalgono le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione.
3. Nel testo della presente normativa il Piano Regolatore Generale verrà indicato semplicemente "P.R.G./V" e il Regolamento Edilizio verrà indicato con "R.E.".

Art. 3 - Finalità degli elaborati grafici.

(Soppresso)

Art. 4 - Validità degli elaborati di P.R.G.

1. (Soppresso)
2. Gli elaborati in scala 1:2.000 dei centri abitati sono stralci di sviluppo degli elaborati in scala 1:5.000, la cui corrispondenza è indicata negli elaborati predetti, con apposito perimetro, come definito in legenda. Sugli stessi elaborati in scala 1:2.000 sono definiti, i perimetri di riferimento agli interventi urbanistici unitari (piano particolareggiato, piano di recupero, altri tipi di intervento) comprendenti oltre alla destinazione edificatoria, quella viaria e/o delle attrezzature e servizi per la vita associata, di competenza e a carico dell'attuatore dell'intervento proposto.
3. In caso di eventuale non corrispondenza fra elaborati grafici a scale diverse, valgono le indicazioni degli elaborati a rapporti maggiori, cioè le indicazioni delle planimetrie in scala 1:2000 prevalgono su quelle a scala 1:5000 e queste, a loro volta, su quelle riportate nella scala 1:10.000.
4. Le prescrizioni delle presenti norme prevalgono rispetto a quelle degli elaborati grafici.
5. (Soppresso)
6. Le sistemazioni urbanistiche che risultino convenzionate all'atto di adozione del P.R.G./V. sono "fatte salve" ossia restano valide e sono attuabili secondo le normative contenute nella convenzione medesima.
7. Gli edifici esistenti che alla data di adozione del P.R.G./V. siano in contrasto con le disposizioni in esso contenute potranno subire trasformazioni e modifiche soltanto per essere adeguati alle presenti norme, ferme restando comunque le possibilità di interventi di manutenzione.
8. Compete inoltre all'Amministrazione Comunale la possibilità di esercitare, in virtù dell'art. 16 della L. n. 765/67, il potere di deroga alle norme di P.R.G. limitatamente ad edifici pubblici o di interesse pubblico, come definiti ai sensi delle normative vigenti.

Art. 5 - Opere soggette a concessione.

(Soppresso)

CAPITOLO 2° - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 6 - Modalità di attuazione.

1. Il PRG si attua tramite interventi del tipo edilizio diretto o urbanistico preventivo.
2. L'intervento edilizio diretto consiste nella trasformazione urbanistica o edilizia di aree comprese o meno in strumenti attuativi approvati.
3. L'intervento urbanistico preventivo consiste nella trasformazione di un'area, di cui è prevista l'attrezzatura nelle tavole di PRG, secondo le modalità dei successivi artt. 9, 10, 11, 12, 13.
4. Per la realizzazione degli interventi urbanistici preventivi di maggiore interesse, sono state predisposte le schede progetto allegate alle presenti norme, così distinte:

S.P.U. 2	Masi Torello - Fondo Cantone;
S.P.U. 3	Masi Torello - Piazza della Libertà;
S.P.U. 5	Masi Torello - Area Stazione Vecchia (Colombarini);
S.P.U. 6	Masi S. Giacomo - Fondo Chiesa.

5. L'ordine con il quale tali interventi sono da realizzare, sarà definito nei modi e nei tempi tramite deliberazione Consiliare sempre che l'ordine e i modi non siano indicati negli elaborati approvati del Piano Pluriennale di Attuazione del PRG di cui al successivo art. 8 comma 2°.
6. Le schede progetto di cui sopra forniscono, in chiave descrittiva, alcuni criteri irrinunciabili per la redazione degli strumenti di attuazione che definiscono le previsioni del PRG./V.

Ognuna di esse è composta da:

- a) stralcio del PRG/V in scala 1:5000;
- b) descrizione degli obiettivi specifici del progetto, con indicazione della superficie territoriale, degli stralci di realizzazione e relativi operatori, delle destinazioni d'uso previste e ammesse, degli strumenti di intervento, delle quantità relative alle volumetrie, alle superfici di parcheggio, agli spazi a verde pubblici e privati, alle sezioni stradali;
- c) scheda di progetto urbanistico in scala 1:2.000 in cui vengono descritti gli elementi prescrittivi. Il verde di arredo stradale, può essere accorpato ai lotti fondiari senza aumentarne comunque la capacità volumetrica.

Il rispetto delle prescrizioni di cui ai punti b) e c) definisce la conformità dell'intervento urbanistico preventivo alle finalità della scheda progetto.

Art. 7 - Intervento edilizio diretto.

1. Ogni attività di edificazione sui singoli lotti è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività, ai sensi delle vigenti leggi e con le modalità indicate nelle specifiche norme del R.E.. Nelle presenti N.T.A. per ogni tipo di area omogenea sono indicate le modalità e le quantità prescritte per gli interventi edilizi diretti.

Art. 8 - Interventi urbanistici preventivi.

1. Sono compresi tra gli interventi preventivi di cui al precedente art. 6 i seguenti strumenti attuativi del P.R.G./V.:
 - piani particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.P.);
 - piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
 - piani delle aree destinate ad insediamenti produttivi (P.I.P.);
 - piani particolareggiati di iniziativa privata;
 - piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (P.d.R.).
2. Qualora si verificasse l'esigenza di predisporre un programma coordinato di intervento per la realizzazione del P.R.G./V, l'Amministrazione Comunale potrà predisporre e deliberare il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) di cui all'art. 13 della L. n°10/77, in deroga all'esonero di cui all'art.6 della Ln°94/82, redigendolo secondo i modi indicati dalla L.R. n°2/78 e successive modifiche.
3. Il progetto dei piani urbanistici preventivi, dovrà seguire le modalità indicate nelle norme del R.E. previste per i Piani Urbanistici Attuativi in quanto applicabili.

Art. 9 - Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (P.P.P.).

1. L'adozione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica di cui all'art.20 della L.R. n°47/78, è obbligatoria:

- nelle zone omogenee A, qualora lo richiedano particolari esigenze di intervento in ambiti definiti, ove non sia previsto il piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) o il piano di recupero definiti agli artt. 23 e 26 della L.R. predetta;
 - nelle zone omogenee B, qualora la dimensione dell'intervento lo richieda purché superiore o uguale a quella dei parametri del citato art.20 della L.R. predetta, ove non siano previsti piani di recupero o piani di iniziativa privata;
 - nelle zone C e D qualora non siano rispettivamente previsti P.E.E.P. o piani di iniziativa privata o piani di intervento produttivo (P.I.P.) e non si tratti di aree di espansione che abbiano assolto l'onere dello standard e siano di capacità inferiore al 15% delle previsioni di intervento.
2. Le modalità di formazione e le procedure di approvazione sono contenute per esteso all'art. 21 della L.R. n°47 /78 e successive modifiche, mentre le condizioni di attuazione sono indicate all'art.22 della L.R. predetta.
 3. Il Consiglio Comunale, nelle zone predette e nel ricorso delle condizioni previste, può autorizzare o invitare soggetti privati, singoli o associati, a predisporre dei progetti, fissando un termine per la loro presentazione.
 4. In tal caso prima di approvare il progetto, l'Amministrazione stessa stipulerà con i proprietari o gli aventi titolo sulle aree interessate al progetto, una convenzione i cui contenuti sono riportati nell'art. 22 della L.R. n°47 /78 e n.23 /80.

Art. 10 - Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.).

1. Il piano per l'edilizia economica e popolare considera le zone destinate dal P.R.G./V. alla residenza e le zone edificate, relativamente ad immobili o a parti di essi, anche di pregio ambientale.
2. L'estensione del Piano deve essere sufficiente a coprire, fino ad una concorrenza massima del 70%, il fabbisogno abitativo previsto per la durata del P.R.G./V.
3. La designazione delle aree da destinare all'edilizia economica e popolare verrà stabilita con deliberazione consiliare dell'Amm.ne Comunale.
4. Le varianti al piano per l'edilizia economica e popolare sono ammissibili per includere zone residenziali già previste dal P.R.G./V. e per modifiche di lieve entità giustificate da ragioni di funzionalità di attuazione e di organizzazione urbanistica.
5. Le varianti al piano in esame tendenti a ridurlo o a modificare il P.R.G./V. debbono essere preliminarmente autorizzate dall'Amministrazione Provinciale.
6. Il piano per l'edilizia economica e popolare deve contenere i criteri per l'assegnazione delle aree ai soggetti cui le stesse, ai sensi della normativa vigente, devono essere assegnate.
7. Per gli interventi di edilizia economica e popolare riconducibili alle categorie di cui all'art. 36 della L.R. n°47/78, prima di procedere all'esproprio, con deliberazione consiliare, i proprietari degli immobili o di singoli alloggi, che risultino tali al momento della notifica del vincolo di piano, possono essere invitati a realizzare direttamente le opere del piano. In tal caso, il rilascio del Permesso è subordinato alla stipulazione di una convenzione ai sensi dell'art. 10 della L. n° 167/62. L'area interessata da detto intervento viene computata ai fini del rispetto della percentuale minima di zona residenziale da destinare all'edilizia economica e popolare.

Art. 11 - Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).

1. Il piano per gli insediamenti produttivi riguarda le zone - anche edificate - aventi, secondo il P.R.G./V. una destinazione compatibile. La scelta di tali aree è demandata al Consiglio Comunale che provvederà con apposita deliberazione, avendo presente che, ai sensi dell'art.27 della L.n°865/71, la quota da cedere in diritto di proprietà non potrà superare il 50 per cento della superficie interessata.
2. Nel caso in cui il piano interessi zone edificate, il Comune può procedere secondo quanto disposto dalla vigente normativa per l' acquisizione delle aree.
3. Per le aree assoggettate a piano per gli insediamenti produttivi da cedere in proprietà il Comune, in alternativa all'esproprio, può convenzionare con i proprietari l'utilizzo delle aree ai sensi della citata L.R. n° 47/78, art. 29. In detta ipotesi, l'atto deve avere il contenuto indicato nelle specifiche norme del R.E.

Art. 12 - Piani particolareggiati di iniziativa privata.

1. I piani particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori per le aree di espansione residenziale o produttiva per le quali non siano già previsti piani particolareggiati di iniziativa pubblica, piani per l'edilizia economica e popolare e piani per gli insediamenti produttivi.
2. La loro estensione è definita nelle tavole di piano con apposito perimetro e la loro attuazione deve essere conforme alle procedure prescritte dall'art.25 della L.47/78 e successive modifiche.
3. (Soppresso)
4. Qualora il Comune si sia dotato, nei modi più sopra indicati, di programma pluriennale di attuazione

(P.P.A.), con deliberazione del Consiglio Comunale invita o autorizza i proprietari di aree comprese nei perimetri delle zone di cui al primo comma del presente articolo a presentare, entro un dato termine, il progetto di piano particolareggiato nonché lo schema di convenzione contenente gli elementi di cui all'art. 22 della L.R. n°47/'78 e successive modifiche, Nell'ipotesi di inutile decorso del termine predetto, così come di quello fissato dal Consiglio Comunale in seguito alla scadenza del primo, il Comune può procedere con il piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Art. 13 - Piani di Recupero (P.d.R.).

1. I piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, possono interessare le aree A e B del piano ed essere di iniziativa pubblica o privata, da attuarsi secondo le norme di cui all'art.28, titolo IV della L. n° 457 /78 e art.26 della L.R.47/78.
2. La loro utilizzazione ed individuazione, se non definita nelle tavole di piano con apposito perimetro di rimando cartografico, è rinviata, ad adozione avvenuta del P.R.G/V., previa perimetrazione delle aree di degrado con le modalità di cui all'art. 18 della L. n° 392/78.
3. Qualora il piano di recupero preveda un incremento nel numero degli abitanti e una variazione nel numero dei posti di lavoro rispetto allo stato di fatto all'atto dell'adozione del P.R.G. esso è da considerare come variante al P.R.G.

CAPITOLO 3° - PARTICOLARITA' DELL' ATTUAZIONE

Art. 14 - Opere di urbanizzazione.

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle previste dall'art. 31 della L.R.47/78 e successive modifiche. L'edificabilità per trasformazione di un'area comporta la realizzazione di tali opere che debbono essere attuate secondo i modi e i tempi definiti dal progetto approvato e dalla connessa convenzione fra soggetti attuatori e Amministrazione Comunale. E' ammessa la contestuale realizzazione delle opere con l'edificazione degli edifici. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di norma compete ai soggetti attuatori, oppure può essere assunta dall'Amministrazione Comunale con l'onere connesso nel rispetto di tempi e modi di legge.
2. Agli effetti dell'attrezzatura dell'area sono opere di urbanizzazione primaria:
 - le sedi viarie, ciclabili e/o pedonali necessario a dare accesso ai singoli insediamenti, nonché gli spazi di sosta e parcheggio. Sono escluse le strade esterne ai centri abitati e la viabilità principale urbana;
 - le reti di fognatura, di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica;
 - le reti del gas, del telefono (se la rete principale di distribuzione è stata predisposta dagli enti competenti);
 - il verde attrezzato e i parcheggi pubblici;
 - gli allacciamenti delle reti degli impianti tecnologici di cui sopra alle reti principali dei pubblici servizi.
3. Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle che concorrono a dotare gli insediamenti, esistenti e previsti, di aree ed attrezzature di servizio (standard) le cui categorie sono indicate al successivo art. 15.

Art. 15 - Spazi collettivi per la vita associata (Standard urbanistici).

1. L'art.46 della LR.47/78 e successive modifiche (L.R. 6/95), definisce le aree e le opere da attuare secondo quote minime inderogabili, la cui ubicazione e dimensione sono fissate in sede di formazione di intervento urbanistico preventivo, e rapportate alle diverse destinazioni di zona omogenea nonché agli usi ammessi nelle stesse.
2. Le quantità minime inderogabili sono le seguenti:
 1. - per gli insediamenti residenziali lo standard è complessivamente di 25 mq. per abitante teorico: ripartito in quote per abitante:
 - mq.6 per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne;
 - mq.4 per attrezzature di interesse comune, di cui 1,2 per servizi religiosi;
 - mq.12 per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale, demaniale;
 - mq.3 per parcheggi pubblici.
 2. - per gli insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali, oltre alle aree destinate alla viabilità, la dotazione minima di superficie di spazio pubblico è uguale alla superficie lorda di pavimento di cui il 40% è destinato a parcheggi pubblici (in aggiunta a quanto previsto dalla L.n°765/67) e il restante 60% a verde pubblico alberato e attrezzato.
 3. - per gli insediamenti produttivi, artigianali, e per il commercio all'ingrosso, oltre alle aree destinate alla viabilità, la dotazione minima di superficie di spazio pubblico non può essere inferiore al 15% della superficie territoriale, di cui il 5% da destinare a parcheggi pubblici ed il restante 10% per verde pubblico attrezzato e per attività collettive.
3. Salvo il soddisfacimento dello standard complessivo dovuto per ogni intervento, l'Amministrazione Comunale può autorizzare una diversa articolazione delle quantità di cui sopra, ammettendo il soddisfacimento dello standard anche tramite conteggio delle superfici distribuite su più livelli.
4. Per quanto attiene le quote destinate al verde e ai parcheggi pubblici, non inferiore a mq.15 complessivi, è prescritto il loro reperimento nell'ambito dell'area di intervento (preventivo o diretto); per la quota residua, non inferiore a mq. 10 per abitante, è ammesso il reperimento in aree esterne, ma destinate a servizi e individuate negli elaborati di piano.
5. Per gli interventi edilizi diretti la dotazione minima di standards urbanistici è definita al successivo titolo III delle presenti norme in funzione degli usi ammessi nelle singole ZTO.

Art. 16 - Monetizzazioni.

1. La monetizzazione degli standard consiste, in alternativa alla cessione, nella corresponsione, totale o parziale, all'Amministrazione Comunale dell'importo costituito dalla somma del valore dell'area e dell'onere previsto dalle tabelle parametriche, periodicamente aggiornabili, corrispondente al costo di realizzazione delle opere necessario. Le somme ricavate sono destinate all'attuazione delle previsioni del piano dei servizi.

2. Non è ammessa la monetizzazione, ai sensi dell'art.46 della L.47/78, 8° comma, per gli strumenti di attuazione di cui all'art. 18 della stessa legge in quanto in essi deve essere provveduto il reperimento integrale degli standards urbanistici.
3. La monetizzazione è ammessa previa richiesta di parere preventivo:
 - negli interventi in ZTO A e B, qualora non sia previsto o prevedibile uno strumento urbanistico preventivo (art. 18 L.R. 6/95);
 - negli interventi sull'esistente qualora la superficie dell'area scoperta non consenta, o lo consenta parzialmente, il soddisfacimento della richiesta;
 - nel caso in cui l'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, riscontri che le opere richieste per il soddisfacimento dello standard siano in contrasto con altri assetti della pubblica utilità, delle caratteristiche architettoniche, della funzionalità urbana per dimensioni e/o localizzazioni, particolarmente per quanto attiene la viabilità e gli accessi.
4. Il Comune, per quanto prescritto al 5° punto dell'art.13 della L.R.47/78, (pur in assenza del "Piano di adeguamento e sviluppo in materia di distribuzione commerciale" di cui alla L. 426/71 e segg. nonché del "Programma Pluriennale di Attuazione del PRG" di cui alla L. 10/77), ha predisposto il Piano dei Servizi, allegato alle presenti NTA, nel quale sono indicate le procedure per la monetizzazione degli oneri.
5. Il Comune medesimo, con deliberazioni consiliari, distinte o connesse e conseguenti, definirà:
 - su quale specifico capitolo di spesa siano da condurre i proventi degli oneri monetizzati, da utilizzare esclusivamente per opere di urbanizzazione primarie e/o secondarie;
 - i criteri di valutazione della monetizzazione che, prendendo atto del valore stimato delle opere di urbanizzazione, incrementi tale valore degli oneri di esproprio, conformemente a quanto stabilito dall'art.5 bis della L.333/92 e successive modifiche;
 - modi e tempi di applicazione di quanto indicato al precedente art.6 / 5° comma delle presenti NTA, per l'attuazione dei progetti, di cui alle Schede di Progetto Urbanistico (SPU), tramite connessi Piani Particolareggiati;
 - su quale - o quali - piani attuativi, delle predette SPU, o su quali parti di essi, siano utilizzabili i proventi della monetizzazione;
 - i termini di cui all'art. 104 delle presenti NTA, necessari per consentire, in funzione della dinamica delle situazioni, ma comunque entro l'ambito pubblico, il mutamento di destinazione d'uso delle aree standards.

Art. 17 - Parcheggi pubblici, privati e autorimesse.

1. Gli spazi di parcheggio (autoveicoli, motocicli, biciclette), si distinguono in:
 - parcheggi pubblici principali a servizio degli insediamenti, di massima definiti dalle tavole di P.R.G./V;
 - parcheggi pubblici dei nuovi insediamenti, in genere da attuarsi all'interno della area di intervento e dimensionati secondo la norma;
 - parcheggi privati o autorimesse o posto auto da ricavare, generalmente nell'area di pertinenza, nelle quantità previste per legge e in aggiunta a quelli pubblici previsti.
2. I parcheggi pubblici, siano essi definiti dalle tavole di P.R.G./V. o siano da definire all'interno dei perimetri che delimitano le aree soggette ad interventi urbanistici preventivi, sono costituiti da spazi di sosta e parcheggio di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria, e il loro dimensionamento avverrà nel rispetto delle prescrizioni delle normative specifiche attinenti il superamento delle barriere architettoniche. Una quota parte dei parcheggi pubblici dovrà essere attrezzata per posteggio di motocicli, ciclomotori e biciclette nelle quantità stabilite per le varie destinazioni d'uso.
3. I parcheggi privati, nelle dimensioni non inferiori mq.10 ogni 100 mc. di edificato (L. 122/89 - art.2/2°), sono prescritti per le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni dell'esistente con aumento del carico urbanistico, per i mutamenti d'uso, secondo le prescrizioni specifiche definite in seguito. Per le nuove costruzioni è prescritta la realizzazione di un posto - auto al coperto o nelle aree di pertinenza, per ogni abitazione.
4. Per ogni abitazione esistente, purché non ricadente in ZTO classificata del tipo A1 e A2, che all'atto dell'adozione delle presenti norme sia priva di autorimessa, è ammessa l'edificazione "una tantum" anche in deroga agli indici di edificabilità della zona, per intervento edilizio diretto, di un manufatto di superficie lorda non superiore a mq. 25 e di altezza massima inferiore a ml.3,00, realizzabile anche a confine di proprietà e di zona trattandosi di pertinenza dell'abitazione, con tipologia costruttiva e materiali conformi a quelli dell'edificio principale. L'intervento non dovrà però essere in contrasto con la categoria di intervento ammesso per l'abitazione medesima, nel rispetto delle prescrizioni normative di carattere ambientale.

Art. 18 - Verde pubblico.

1. Il verde pubblico è costituito sia dal verde attrezzato dell'urbanizzazione primaria, sia da quello di urbanizzazione secondaria, e, più dettagliatamente agli effetti del soddisfacimento dello standard, concorrono anche le piazze, gli spazi pubblici o di uso pubblico alberati, i percorsi ciclabili e pedonali, gli spazi attrezzati di gioco e di sosta con servizi annessi, nonché ogni altro spazio a verde attrezzato per la vita associata.

Art. 19 - Redazione della mappa di Piano.

1. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata, firmata dal Sindaco, una copia della carta catastale sulla quale sono riportate le aree occupate e libere all'atto dell'adozione del P.R.G./V. Tale cartografia viene aggiornata a cura di detto Ufficio sulla base dei modelli prescritti dall'Ufficio Tecnico Erariale e presentata dai progettisti a corredo della richiesta di abitabilità e/o agibilità degli edifici. Lo stralcio cartografico avrà valore probante ai fini del rilascio del certificato di destinazione urbanistica (art.18 L.n°47/85). Nel certificato di destinazione sono indicate le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area o l'immobile interessato, prescrizioni da osservare nell'intervento.
2. All'atto della presentazione di domanda di Permesso di Costruire o di Denuncia di Inizio Attività, il progettista dovrà presentare, con le modalità definite nel R.E., l'elaborato riferito alle mappe di cui sopra, delineante la forma e l'estensione delle opere interessate, adeguatamente definite nelle aree utilizzate per il conteggio della superfici interessate dai manufatti progettati e da quelli eventualmente esistenti. Per quanto attiene gli edifici in zona agricola la superficie di riferimento è quella dell'unità aziendale di pertinenza.
3. In caso di nuove richieste di intervento sono utilizzabili, ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi, solamente le aree libere dai vincoli assunti in precedenti concessioni.

TITOLO II: NORME IN MATERIA DI SICUREZZA E TUTELA DELL'AMBIENTE

CAPITOLO 1° - TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 20 - Controllo del Comune sui progetti e sui piani di attuazione.

1. Il P.R.G./V. per quanto riguarda i problemi di progettazione edilizia e/o urbanistica, assunti i principi di cui all'art. 1 delle presenti norme e della tutela ambientale, provvede a verificare i vari aspetti che gli interventi di trasformazione del territorio si pongono nei confronti dell'interesse pubblico.
2. L'esame dei progetti dovrà tendere alla verifica:
 - della validità funzionale del manufatto, preesistente o di nuovo impianto, per quanto attiene gli aspetti dimensionali, distributivi, di uso e di dotazione di attrezzature;
 - della tutela dell'equilibrio idrogeologico, della assenza di fonti inquinanti e della disponibilità delle fonti energetiche necessarie;
 - della tutela del paesaggio in genere e dell'ambiente rurale in particolare per assicurare la salvaguardia del carattere degli insediamenti esistenti.
3. Qualora risulti impossibile giungere, sulla base degli elementi di progetto presentati per l'approvazione, ad un intervento che soddisfi le esigenze di tutela dell'interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale, su conforme parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, può impartire motivate prescrizioni per una migliore esecuzione delle opere. In tal caso il titolo abilitativo è subordinato alla osservanza di dette prescrizioni.

Art. 21 - Tutela dell' ambiente.

1. Il P.R.G./V. in particolare quanto attiene le aree agricole recepisce le indicazioni contenute nell'art.11 delle norme del P.T.P.R. in cui si ribadisce la funzione produttiva delle stesse con esclusione dei suoli medesimi dalla sottrazione a tale utilizzazione per usi incongrui. Le norme di cui ai successivi articoli relative agli interventi in zona E, alle quali si rimanda per quanto attiene le modalità di intervento, sono finalizzate alla tutela e alla valorizzazione delle caratteristiche produttive e formali di tali ambiti, con esplicito divieto di eliminazione di maceri e stagni facenti parte del sistema di irrigazione e scolo, di siepi o alberature ai margini delle attuali coltivazioni, purché ciò non avvenga in base di programmi organici di trasformazione dell'assetto agricolo, approvati secondo i modi di cui alla L.R. n°12/75 e dell'art. 40 della L.R. n° 47/78 e successive modifiche.
2. Le alberature di particolare valore ambientale, individuate nella cartografia di P.R.G./V. come elementi caratterizzanti delle Unità di Paesaggio, di cui ai successivi articoli, sono oggetto di vincolo di conservazione con le specifiche modalità di intervento più avanti descritte.

Art. 22 - Aree di tutela e di vincolo.

1. Nelle parti di territorio comunale vincolate da leggi statali o regionali sono ammessi solo gli interventi previsti dagli strumenti che li disciplinano:
 - le aree e gli edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39;
 - le aree e zone di tutela di cui all'art.33 della L.R.47/78 e contemplate dal P.T.P.R. e strumenti connessi;
 - le zone soggette a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/23, DPR n. 616/77, art.34 della L.R.47/78 e altre leggi regionali.

Art. 23 - Uso del sottosuolo - Cave e pozzi.

1. E' vietata qualsiasi utilizzazione privata del sottosuolo diversa dalle opere di fondazione per edifici o per impianti tecnici quali serbatoi, allacciamenti ad infrastrutture di servizi pubblici, mentre è consentita, previa verifica di opportunità, la costruzione di cantine, autorimesse, ripostigli seminterrati secondo le prescrizioni del R.E.
2. Ogni tipo di escavazione di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, che non sia conseguente a livellamenti connessi alle normali operazioni agronomiche, di cui agli usi U4.1, U4.2 del titolo III delle presenti norme (utilizzo agricolo del suolo; interventi infrastrutturali connessi all'attività agricola), e che sia incluso nel P.I.A.E., deve ottenere l'autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, fatte salve le competenze di altre autorità, se prescritto, in ordine alla valutazione di impatto ambientale. Non può, comunque, essere svolta attività estrattiva in tutte le zone a vincolo di tutela ambientale.
3. L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento, sia per uso domestico che agricolo e industriale, di falde acquifere interessanti il primo livello acquifero può essere vincolata su richiesta dell'Amministrazione Comunale alla presentazione, da parte del richiedente, di uno studio idrogeologico completo, atto a dimostrare il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare. Per

ogni altro tipo di pozzo che attinga dagli strati più profondi del sottosuolo è prescritta, in conformità alle leggi vigenti, l'autorizzazione dell'ente a ciò preposto. L'autorizzazione può essere revocata qualora, per circostanze impreviste, si manifestino effetti negativi imputabili alle attività in atto.

Art. 24 - Discariche ed interrimenti.

1. La formazione in zona agricola di discariche o l'immagazzinamento all'aperto di materiali industriali o di rifiuto, è di massima ammissibile nell'ambito della U.d.P. Terre Basse dei Masi, purché tale possibilità sia contemplata nel Piano Provinciale delle Discariche, con conseguente rilascio della prescritta autorizzazione comunale, non rinnovabile, nel rispetto dei divieti e delle limitazioni di cui al D.P.R. n.915/82 e successive modifiche.
2. La scelta del terreno, negli ambiti programmati, è subordinata ad uno studio idrogeologico che garantisca l'assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali o profonde e che si provveda al reperimento di adatto materiale di copertura. Gli elaborati prescritti per la richiesta di autorizzazione sono indicati nelle specifiche norme del R.E.
3. Si rimanda inoltre al rispetto delle disposizioni regionali in materia, particolarmente per quanto attiene le distanze minime dalle vie pubbliche e l'obbligo, alla scadenza dell'autorizzazione all'uso, di ripristino dell'area tramite bonifica con piantumazione e mantenimento della stessa a verde boschivo per una durata ventennale.

Art. 25 - Scarichi civili e smaltimenti.

1. Gli scarichi civili che non recapitano in pubblica fognatura come indicato nelle L.R. n. 7/83 e n. 13/84, con annessa delibera e successive modifiche, sono definiti in funzione del carico inquinante secondo le seguenti classi:
 - A) insediamenti residenziali, turistici, sportivi, scolastici, attività agricole di coltura dei fondi;
 - B) insediamenti ospedalieri e centri di ricerca;
 - C) insediamenti produttivi e zootecnici con carico rapportato alla superficie agricola di competenza.
2. La legge predetta contiene le indicazioni per la differenziazione fra insediamenti esistenti, modificati e di nuovo impianto nonché la regolamentazione specifica per le modalità operative, cui si rimanda per i criteri da adottare da parte degli uffici di controllo preposti.
3. Salvo i casi in cui si verifichino le condizioni di cui alla citata legge regionale con l'obbligo di provvedere alla raccolta degli scarichi in idonee vasche di accumulo a svuotamento periodico, o con altri sistemi riconosciuti di idonea efficacia, gli spandimenti degli effluenti sul territorio possono avvenire con le cautele differenziate per ogni categoria di rischio più avanti descritte.
4. Per quanto attiene gli smaltimenti di liquami zootecnici, si fa riferimento alla L.R. n. 42/86, e alle deliberazioni della Giunta Regionale n.351/83 e n.988/90. A tal fine la normativa regionale classifica il territorio in tre classi di rischio (A, B, C) delle quali solo le classi di terreno B e C interessano il territorio di Masi Torello. La classifica di penalizzazione dei terreni è determinata dall'indagine geologica che attribuisce al terreno valori diversi in funzione di quattro parametri (tessitura o litologia - spessore del permeabile degli strati - profondità del primo livello acquifero - tipo di falda del 1° livello).
5. In questi ambiti vengono differenziati gli smaltimenti di liquami secondo le penalizzazioni indicate nella tavola in scala 1:25000, della vulnerabilità geologica, allegata agli elaborati del P.R.G./V.

Art. 26 - Disciplina dei ritrovamenti archeologici.

1. Qualora nel corso di lavori di qualsiasi natura, avvenissero ritrovamenti di interesse storico, artistico, archeologico, è fatto obbligo al proprietario, al direttore dei lavori e all'appaltatore di denunciare il fatto alla competente Soprintendenza ai Beni Culturali ed al Sindaco. Il Sindaco medesimo, se il ritrovamento fortuito di cui sopra fosse ritenuto dagli enti competenti di rilevante interesse, può disporre la sospensione o la revoca del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, impartendo prescrizioni per la più idonea conservazione degli elementi rinvenuti.
2. In via cautelare le prescrizioni possono richiamare i contenuti dell'art.21 del P.T.P.R. per quanto attiene gli interventi ammissibili:
 - 1) attività di studio, ricerca, scavo, restauro dei beni archeologici, riservate solamente ad operatori autorizzati;
 - 2) ordinaria utilizzazione agricola del suolo secondo gli ordinamenti colturali in atto, con limitazione per ogni escavo o aratura dei terreni alla profondità di metri 0,5, salvo autorizzazione degli enti competenti;
 - 3) ordinaria e straordinaria manutenzione per l'edificato esistente, con esclusione di ogni mutamento, anche non connesso a trasformazioni fisiche, dell'uso delle unità edilizie interessate.

Art. 27 - Maceri.

1. I maceri esistenti alla data di approvazione del P.R.G./V. sono censiti, classificati come emergenze naturalistiche e documentati negli allegati alla relazione agronomica; essi trovano inoltre riscontro nella cartografia di piano con adeguati simboli. Essi si intendono vincolati per la loro estensione e per una fascia perimetrale di rispetto definita nella cartografia predetta.
2. I maceri classificati come emergenze naturalistiche devono essere salvaguardati attraverso opere di manutenzione e/o ripristino. Per tali maceri è vietato qualsiasi intervento atto a determinare la loro distruzione tramite:
 - a) chiusura o tombatura con l' apporto di materiali di qualsiasi tipo;
 - b) asporto della vegetazione ripariale e palustre nonché delle macchie e alberature a margine;
 - c) discarica di rifiuti di qualsiasi tipo.
3. I maceri che non sono classificabili come emergenze naturalistiche possono essere ripristinati o tombati previa autorizzazione degli enti preposti. Il tombamento potrà avvenire esclusivamente con l'impiego di terreno agricolo dello stesso fondo o di fondi limitrofi, previa rimozione di rifiuti o materiali diversi eventualmente accumulati nel cavo. In caso di interventi di ripristino o di creazione di nuovi invasi, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:
 - la realizzazione avverrà su terreni a scarsa o nulla permeabilità;
 - dovrà essere garantita l'immissione dell'acqua da corpi idrici (canali) e lo scarico nella rete idrica esistente;
 - per aumentare la diversità della vegetazione ripariale, le sponde avranno una pendenza inferiore a 10 gradi;
 - la massima profondità dovrà essere compresa fra 1,5 e 2 m.
4. E' ammessa l'utilizzazione dei maceri, oltre al fine della valorizzazione, come oggetti di studio o osservazione naturalistica, come bacini per pesca sportiva del tipo non industriale, per bacini di allevamento in forma esclusivamente estensiva di specie ittiche autoctone, in ogni caso, solamente in forma compatibile con la tutela ambientale. E' consentito altresì l'utilizzo delle acque dei maceri per gli usi agricoli correnti, ove questi non alterino le caratteristiche delle acque stesse.

Art. 28 - Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.).

1. Per quanto attiene la valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.), per ogni intervento che ricada nei casi contemplati dalla direttiva CEE 27.06.85 (85/337/CEE) è richiesta l'istituzione delle procedure previste, con particolare richiamo alla L. n. 349/86, nonché alle normative dei DPCM n.377/88 e DPCM s.n. del 27.12.88.
2. Per quanto attiene gli allevamenti zootecnici intensivi, le industrie agricole, nonché gli impianti di sfruttamento dell'energia, gas ed acqua, gli acquedotti e le fognature, le lavorazioni industriali, le infrastrutture e simili, si rimanda alle specifiche normative.

Art. 29 - Distanze e fasce di rispetto.

1. Sono quelle parti di territorio destinate dalle leggi vigenti a protezione della sede stradale, dei corsi d'acqua, e di attrezzature tecnologiche o di impianti comunque a queste assimilabili.
2. Le fasce di protezione, sottoforma di distanze di rispetto, si sovrappongono alla zona omogenea in cui ricadono e pertanto la loro superficie non concorre a formare la superficie fondiaria o territoriale di zona cui appartengono per il calcolo degli indici e degli standards. Nell'ambito di tale fascia è ammessa la formazione di parcheggi o di sedi per la viabilità secondaria nonché di piste ciclabili o percorsi pedonali, ma è esclusa la formazione di aree di verde pubblico.
3. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce stradali al di fuori dei centri abitati, e che non siano classificati come zona A, sono vietate edificazioni di qualsiasi tipo e materiale, di costruzione, ricostruzione o ampliamento lateralmente alle strade ai sensi degli articoli 16 e seguenti del D.Lgs. 285/1992. Per quanto attiene la formazione di impianti di distribuzione di carburanti o per stazioni di servizio, si fa riferimento agli artt. 24 e collegati del predetto Codice della Strada.
4. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, qualora in cartografia non sia precisato diversamente, ai sensi della L. 729/61, possono essere autorizzati interventi edilizi purché posti ad una distanza superiore a m. 10 dal piede dell'eventuale argine.
5. Non sono ammessi ampliamenti per edifici ricadenti entro la fascia di rispetto cimiteriale.
6. Ove non precisato diversamente in normativa o nelle tavole di piano sono prescritte le seguenti distanze:

acquedotti	secondo le disposizioni degli enti preposti
gasdotti - oleodotti	secondo disposizioni degli enti preposti
canali	m.10 dal limite dell'alveo salvo diverse indicazioni del P.T.P.R.
cimiteri	200 m. dal perimetro definito dalle tavole di piano, salvo deroghe
depuratori	secondo la Delibera del Comitato Ministri 4.2.77

discariche - inceneritori	secondo DPR 915/82; Circ. Com. Int. 27.7.84
elettrodotti	D.C.P.M. 23.4.92, L. n.36/2001, DPCM 8/7/2003, DM Ambiente 29/05/2008
ferrovie	L. n°1202 del 12.11.68 e art. 49 DPR 753/80
strade	distanze di cui al DPR 495/92 e succ. modifiche e integr.

CAPITOLO 2° - TUTELA DEL PAESAGGIO

Art. 30 - Unità di Paesaggio.

1. Il P.R.G./V. individua le Unità di Paesaggio (U.d.P.) secondo le indicazioni del P.T.P.R. per le quali, tramite le norme dei successivi articoli, vengono definite le modalità per la salvaguardia e la valorizzazione delle caratteristiche nonché gli elementi propri delle singole unità individuate. Le modalità di intervento sono descritte nelle allegate "Norme di tutela ed incremento del verde" contenenti la carta delle dotazioni ambientali.
2. Le U.d.P., ai fini dell'applicazione del successivo articolo relativo alle prescrizioni per gli interventi su edifici di interesse architettonico - ambientale, sono assunte come ambito di riferimento per stabilire le compatibilità degli interventi.
3. Le U.d.P. interessanti il Comune di Masi Torello sono due:
 - la prima compresa fra il confine con il Comune di Ferrara e la strada provinciale S. Nicolò - Masi Torello fino al bivio della Possessione Ca' Rossa per proseguire lungo la Fossa dei Masi fino a Bivio Correggi;
 - la seconda da tale linea sino al confine sud con i comuni di Voghiera, Portomaggiore e Ostellato.Esse sono:

U.d.P. 5.1) - Terre Alte dei Masi.

1. Sono terreni topograficamente più rilevanti e di antica bonifica. L'organizzazione del territorio è tuttora determinata dalla presenza del Condotto della Rovere, Branche e della Fossa dei Masi, elementi strutturanti dell'antica bonifica.
2. E' vietato l'insediamento di attività che possano alterare il sistema idrico di falda e sono vietati gli interventi tesi a modificare la morfologia e la composizione litologica dei suoli.
3. In dette aree, per incentivare l'orientamento progressivo verso forme di agricoltura volte alla conservazione dell'ambiente o a utilizzazioni non produttive dei terreni, vanno prioritariamente convogliati finanziamenti derivanti dai Programmi zionali pluriennali agroambientali attuativi del Regolamento CEE n°2078/92 (Impegno A, B, C, G).
4. All'interno della U.d.P., non sarà possibile la modifica di alcuni elementi quali corridoi ecologici, piantate, filari, siepi, senza preventiva autorizzazione comunale.
5. Nel caso di interventi atti alla formazione di unità abitative, di servizi e di qualsiasi altra costruzione nuova e/o ristrutturata da parte di un imprenditore agricolo in corti connesse all'agricoltura (di cui agli articoli relativi alla ZTO E) si dovrà provvedere all'impianto di alberature e/o arbusti attigui ai fabbricati rurali. In tale U.d.P. la superficie destinata a verde dovrà comunque avere un'estensione minima attigua alla corte pari a due volte la superficie edificata totale.
6. Gli atti per il rilascio del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività dovranno contenere un elaborato grafico - descrittivo del verde, conforme alle prescrizioni contenute nelle Norme di tutela e/o incremento del verde.

U.d.P. 5.2) - Terre Basse dei Masi.

1. Sono terreni topograficamente più depressi e oggetto anch'essi di antica bonifica. L'organizzazione del territorio è tuttora determinata dalla presenza della Fossa di Voghenza, della Fossa di Gambulaga e dal Condotto di Campocieco, antichi elementi strutturanti e recuperati dalla bonifica di fine ottocento. La presenza del Canale S. Nicolò - Medelana è ininfluyente trattandosi di condotto pensile.
2. E' vietato l'insediamento di attività che possano alterare il sistema idrico di falda e sono vietati gli interventi tesi a modificare la morfologia e la composizione litologica dei suoli.
3. In dette aree, per incentivare l'orientamento verso una moderna frutticoltura e/o arboricoltura da legno, vanno prioritariamente convogliati finanziamenti relativi al miglioramento dell'efficienza delle strutture agrarie, attuativo del Regolamento CEE n°2328/91, ed ai Programmi zionali pluriennali agroambientali attuativi del Regolamento CEE n°2078/92 (Impegno D, E, F) e del Regolamento CEE n°2080/92.
4. All'interno della U.d.P. non sarà possibile la modifica di alcuni elementi quali corridoi ecologici, piantate, filari, siepi, senza preventiva autorizzazione comunale.
5. Nel caso di interventi atti alla formazione di unità abitative, di servizi e di qualsiasi altra costruzione nuova e/o ristrutturata da parte di un imprenditore agricolo in corti connesse all'agricoltura (di cui agli articoli relativi alla ZTO E) si dovrà provvedere all'impianto di alberature e/o arbusti attigui ai fabbricati rurali. In tale U.d.P. la superficie destinata a verde dovrà comunque avere un'estensione minima attigua alla corte pari a tre volte la superficie edificata totale.

6. Nelle zone di recente o potenziale attitudine alla forestazione e tutela naturalistica è vietata la realizzazione di manufatti per l'attività prettamente agricola, comprese serre permanenti o semifisse; è vietato inoltre l'asporto di materiali e l'alterazione del profilo del terreno.
7. Gli atti per il rilascio del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività dovranno contenere un elaborato grafico - descrittivo del verde conforme alle prescrizioni contenute nel Norme di tutela e/o incremento del verde.

Art. 31 - Tutela e valorizzazione del paesaggio.

1. Nelle tavole di piano sono individuati gli elementi di paesaggio e gli oggetti da tutelare e/o valorizzare quali la viabilità storica, le rete irrigua e di scolo, le arginature, i maceri e i corsi d'acqua in genere, le alberature autoctone o comunque consolidate. Per ogni richiesta di intervento, indipendentemente dalla categoria di assegnazione, è prescritto il progetto di sistemazione delle aree scoperte con l'indicazione delle essenze da utilizzare, cui farà riscontro il rilievo delle essenze esistenti: pertanto, l'abbattimento di piante che non rientri nelle normali operazioni colturali, è soggetto ad autorizzazione comunale.
2. Le fasce di rispetto stradale ricadenti in zone E, F, G sono prioritariamente destinate alle piantumazioni ai sensi delle vigenti leggi.
3. Gli interventi infrastrutturali connessi all'attività agricola, richiedenti opere di drenaggio sotterraneo e/o sistemazioni del terreno che comportino una modifica permanente ed irreversibile allo stato dei luoghi, sono soggetti ad autorizzazione comunale. In particolare nell'ambito della U.d.P. Terre Basse dei Masi ogni richiesta deve essere documentata con una relazione tecnica attestante le motivazioni economiche dell'intervento, stante comunque il rispetto delle caratteristiche del paesaggio agrario.

Art. 32 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua.

1. Il P.R.G./V. recepisce, le indicazioni contenute nell'art. 17 delle norme del P.T.P.R. in cui si definiscono in dettaglio le modalità di tutela di tali zone. In particolare si fa riferimento ai corsi d'acqua indicati come Condotti della Rovere, Branche, di Campocicco, Fossa dei Masi, di Gambulaga, di Voghenza e definiti nelle tavole di piano.

Art. 33 - Interventi sul patrimonio arboreo nelle aree extra - agricole.

1. Il progetto delle opere di urbanizzazione nelle aree di nuovo impianto (C, D, F, G) deve essere supportato oltre che dai prescritti atti tecnico - amministrativi preliminari all'attuazione, anche della documentazione attinente il progetto dell'area in cui è previsto l'impianto arboreo, con distinzione delle essenze e del loro numero, le eventuali piantumazioni esistenti, le aree da pavimentare e i relativi materiali.
2. Per quel che riguarda l'incremento delle aree verdi sono preferenziali quegli interventi atti alla valorizzazione ambientale e alla ricostruzione del paesaggio originario. Nel caso in cui le alberature presenti assumano carattere e valore paesaggistico o siano importanti per l'equilibrio ecologico, eventuali abbattimenti o sostituzioni verranno autorizzate solo in caso di accertati motivi quali ostacolo alla visibilità, pericolo pubblico, problemi fitosanitari, finalità produttive, ecc.
3. Le presenti indicazioni hanno come scopo principale quello di individuare per le zone urbane, le specie idonee alla ricostruzione paesaggistica di cui all'allegato delle "Norme di tutela e/o incremento del verde" con particolare richiamo all'arredo delle aree verdi pubbliche a carattere ricreativo e sportivo, agli spazi pubblici aperti nonché alla sistemazione di parchi privati, ovvero:
 - PARCHI, GIARDINI PUBBLICI, VERDE DI ARREDO NEGLI IMPIANTI PUBBLICI: per le integrazioni dell'esistente e per le nuove realizzazioni sono consigliate le specie elencate in allegato alle Norme di tutela e/o incremento del verde, nella misura dell'80% del totale delle piante messe a dimora. Nelle aree scolastiche il verde assumerà anche funzione didattica e pertanto la scelta delle specie dovrà tendere a rappresentare le principali essenze del territorio.
 - ALBERATURE DELLE PIAZZE, STRADE URBANE, STRADE EXTRAURBANE E SVINCOLI: come nel caso precedente, sono da preferire le specie autoctone riportate in allegato alle Norme di tutela e/o incremento del verde.
 - PARCHEGGI: nei nuovi impianti, o nelle ristrutturazioni di tali aree, la scelta delle specie si orienterà verso le caratteristiche morfologiche e biologiche della pianta. Si eviterà la piantumazione di specie che producono "melata" o altre sostanze imbrattanti. Si richiama l'impiego di specie autoctone riportate in allegato citato.

Art. 34 - Corridoi ecologici.

1. La cartografia di P.R.G./V. indica, con apposita simbologia, infrastrutture ambientali denominate "corridoi ecologici", ovvero ambienti lineari, in genere connessi a corsi d'acqua e variamente strutturati con funzione di collegamento paesaggistico ed ecologico tra elementi territoriali anche di diverso interesse.

In tali aree sono vietati interventi di escavo ed asportazione di materiali litoidi, salvo quanto previsto dall'art.2 della L.R. n. 17/91.

2. Tali aree sono sottratte all'uso agricolo tranne che per quegli interventi (inerbimento, siepi, filari) atti ad arricchire la loro dotazione paesaggistico - ambientale e a determinare una fruizione turistica e ricreativa del territorio comunale. Fino ad una distanza di m.20 dall'argine del canale, l'imprenditore agricolo che abbia in proprietà terreni confinanti con le aree destinate a corridoi ecologici e che abbia diritto di fruire di un premio edificatorio, di cui alle citate Norme di tutela e/o incremento del verde è obbligato ad impiantare alberi ed arbusti con criteri e modalità previsti dalle stesse Norme. L'impianto dovrà avere tracciato prevalentemente parallelo al corso d'acqua e dovrà rispettare le distanze di sicurezza previste dalle normative dei consorzi di bonifica.
3. Nel caso in cui il richiedente della concessione atta a fruire del premio edificatorio, non sia proprietario di terreni confinanti con aree destinate a corridoi ecologici, potrà attuare tale infrastruttura ambientale, liberamente, nei siti che riterrà idonei, all'interno della proprietà, a seguito della presentazione del progetto del verde utilizzando le specie arboree e/o arbustive di tipo autoctono o consolidato.

Art. 35 - Aree per percorsi ciclabili.

1. La cartografia di P.R.G./V. indica, con apposita simbologia, infrastrutture ambientali denominate "piste ciclabili", tracciate sotto forma di rete e atte a consentire la fruizione turistico - ricreativa del territorio in connessione con le strutture urbane. In tali aree sono vietati interventi di escavo ed asportazione di materiali litoidi, salvo quanto previsto dall'art.2 della L.R. n. 17/91. L'area interessata alla formazione di tali percorsi, pur essendo in edificabile, concorre alla determinazione della capacità insediativa delle aree di cui sono parte, siano urbane o rurali: tali percorsi possono essere individuati sia nelle fasce di rispetto stradale, a margine delle vie d'acqua e sulle arginature.
2. L'imprenditore agricolo, che abbia in proprietà terreni interessati alla formazione di percorsi ciclabili e che abbia diritto di fruire di un premio edificatorio previsto dal citato Norme di tutela e/o incremento del verde è obbligato ad impiantare alberi ed arbusti con criteri e modalità previsti dalle stesse Norme.
3. Nel caso in cui il richiedente del Permesso di Costruire atto a fruire del premio edificatorio, non sia proprietario di terreni confinanti con aree destinate a percorsi ciclabili, potrà attuare tale infrastruttura ambientale, liberamente, nei siti che riterrà più confacenti, all'interno della proprietà, a seguito della presentazione del progetto del verde utilizzando per la attrezzatura del percorso materiali idonei, nonché piantumando le specie arboree e/o arbustive di tipo autoctono o consolidato.

Art. 36 - Fruizione pubblica di corridoi ecologici e percorsi ciclabili.

1. Le aree destinate dal P.R.G./V. alla formazione delle infrastrutture ambientali denominate "corridoi ecologici" e "piste ciclabili" sono destinate all'utilizzazione pubblica e la loro acquisizione avverrà tramite esproprio. Le aree per le quali non è prevista una utilizzazione pubblica, ossia le fasce alberate, le aree soggette a particolari vincoli colturali e quelle agricole in genere, saranno escluse dall'esproprio qualora il proprietario si impegni ad una utilizzazione compatibile con le previsioni di piano per le colture e per le sistemazioni dei suoli.
2. Le aree interessate dalle suddette infrastrutture ambientali non saranno espropriate qualora il proprietario accetti la servitù di transito. Per le aree destinate a luoghi di sosta lungo tali percorsi, anziché l'esproprio, potrà essere stipulata fra l'Amministrazione Comunale ed i proprietari una apposita convenzione che fissi le modalità di realizzazione, di gestione e di durata della convenzione stessa.

Art. 37 - Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane.

1. Nelle tavole di P.R.G./V., ai sensi dell'art.22 delle norme del P.T.P.R., sono individuate e contrassegnate, con appositi simboli e lettere, gli insediamenti urbani storici e le strutture insediative storiche non urbane. Agli effetti delle modalità di tutela e valorizzazione essi sono assimilati alle zone culturali ambientali di tipo A - art.36 della L.R.47/78 - per i quali, vigono unitamente alle prescrizioni dell'art. 17 della L.R. n. 6/95, le normative di cui alle categorie di intervento delle lett. A1) [restauro scientifico], A2) [restauro e risanamento conservativo], A3) [ristrutturazione edilizia].
2. Le categorie attribuite ai complessi o ai singoli edifici individuano i modi di intervento idonei alla valorizzazione di tali insediamenti:

A1 - RESTAURO SCIENTIFICO - Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi e caratteri architettonici ed artistici. Gli interventi di questa categoria consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

A2 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significative dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

I tipi di intervento della categoria A2) Restauro e risanamento conservativo sono i seguenti:

A 2.1) *Restauro e risanamento conservativo Tipo A* - Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

A 2.2) *Restauro e risanamento conservativo Tipo B* - Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

A 2.3) *Ripristino tipologico* - Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria A1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo e della stessa area culturale.

A3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico - ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

I tipi di intervento della categoria A3) Ristrutturazione edilizia sono i seguenti:

A 3.1) *Ristrutturazione* - Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

A 3.2) *Ripristino edilizio* - Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati e ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostruire la compagine edilizia originaria.

3. Sono ammessi mutamenti di destinazioni di uso non connesse con l'esercizio di attività agricole, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale.

Art. 38 - Elementi di interesse storico - testimoniale.

1. Nelle stesse tavole di P.R.G./V. sono individuati con appositi simboli gli elementi previsti dall'art.24 del P.T.P.R., localizzati preliminarmente nella cartografia delle dotazioni ambientali, quali la viabilità storica (rilevabile sulla cartografia I.G.M. di primo impianto), nonché altri elementi di interesse storico - testimoniale (stazione ferroviaria, ville e parchi, cimiteri, edifici religiosi, edicole e cappelle, manufatti idraulici, argini) per i quali le tavole predette e le presenti norme disciplinano i modi di salvaguardia e di valorizzazione.
2. Valgono per gli interventi ammessi su i predetti elementi le prescrizioni dell'art. 17 della L.R. n°6/95 con le caratterizzazioni riferite più sopra.
3. Le alberature, i filari, le siepi ed i giardini storici esistenti in prossimità degli edifici oggetto del presente articolo, debbono essere conservati. Le norme relative alla loro tutela sono previste nel Norme di tutela e/o incremento del verde.

Art. 39 - Particolari elementi da tutelare.

1. Nelle tavole di P.R.G./V. sono individuate zone a diversa vulnerabilità idrogeologica: tali zone sono soggette alle norme in cui ricadono, con esclusione di interventi a rischio di inquinamento. In particolare sono vietati insediamenti che possano apportare danni al sistema idrico di falda quali gli impianti per allevamenti animali di tipo intensivo: è vietato comunque il deposito e l'accumulo di materiali che, a seguito di dilavamento, possano causare inquinamento dei corpi idrici superficiali e sotterranei.
2. Nelle aree a maggior rilevanza topografica sarà vietata la pavimentazione di aree esterne di dimensione superiore alle strette necessità di uso con materiali impermeabili: in ogni caso le acque meteoriche dovranno essere smaltite per dispersione nel terreno previo eventuale trattamento anti - inquinamento.

3. Nelle fosse (depressioni) sono espressamente vietate nuove abitazioni (Uso 4.3): è però ammessa la realizzazione di ogni altro tipo di costruzione necessaria al funzionamento dell'azienda agricola e che comunque non rientri nell'uso U4.8 (allevamenti), salvo il caso in cui, a seguito di adeguate indagini geologiche ed agronomiche, venga documentato che il fondo agricolo ricade interamente all'interno di tale zona. L'edificazione è conseguente alla predisposizione di provvedimenti idonei alla tutela dei luoghi.

Art. 40 - Prescrizioni per gli interventi su edifici di interesse architettonico ambientale.

1. Per gli interventi di recupero ed ampliamento di edifici esistenti, individuati nelle tavole di P.R.G./V. ai quali sono attribuite le caratteristiche di cui ai precedenti articoli, nonché per tutti gli edifici riconducibili alle predette categorie e tipi, compresi in altre zone, sono prescritte le seguenti modalità:
- 1) Per gli edifici destinati al RESTAURO SCIENTIFICO (lett. A1) il tipo di intervento prevede:
 - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, o chiostri;
 - b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
 - 2) Per gli edifici destinati al RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO A (lett. A2.1) il tipo di intervento prevede:
 - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
 - b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
 - 3) Per gli edifici destinati al RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO B (lett. A2.2) il tipo di intervento prevede:
 - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
 - b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
 - c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue dell'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
- 4) Per gli edifici destinati al RIPRISTINO TIPOLOGICO (lett. A 2.3) il tipo di intervento prevede:
- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi, quali androni, blocchi scala, portici;
 - il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partiture delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
- 5) Per gli edifici destinati alla RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (lett. A 3), ossia:
- RISTRUTTURAZIONE (lett. A 3.1): per la quale si prevede:
- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e a configurazione dei corpi edilizi;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi nonché dei servizi;
 - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Il piano regolatore generale può altresì prevedere la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della L.n. 765/67
- RIPRISTINO EDILIZIO (lett. A 3.2): per il quale si prevede:
- a) la ricostruzione di un nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggio fissata dall'art. 18 della L. n.765/67 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq.3 ogni 30 mq. di superficie utile.
2. Gli interventi di cui alle categorie precedenti e conformemente alle caratteristiche descritte dovranno tener presenti i sottoannotati indirizzi:

a) Copertura.

Il tetto, per quanto attiene gli interventi del tipo A1 (restauro scientifico) e A2.1 (restauro e risanamento tipo A), va conservato o ripristinato nella forma, nei materiali (manto di coppi in cotto) e con le pendenze originarie, con mantenimento di ogni parte esterna sopra la linea di gronda (comignoli, abbaini e simili). Sono espressamente vietate coperture di tipo diverso. Per quanto invece attiene gli interventi tipo A2.2, A2.3, A3.1, A3.2, il tetto, pur essendo vincolato al ripristino di forma e pendenze originarie, potrà essere realizzato con manto di copertura, anche se non di cotto, in elementi di forma e colore caratteristici della tradizione locale. Eventuali nuove aperture in falda sono ammesse se strettamente necessarie all'aerazione e illuminazione del sottotetto.

Coperture piane sono ammesse solamente per edifici per i quali è prevista la ristrutturazione, solamente per la fronte posteriore o interna e per una estensione non superiore al 40% della superficie totale coperta. Sono ammesse installazioni di apparecchiature per impianti solari purché appoggiati alle falde. E' ammessa l'utilizzazione di soffitte - sottotetto purché non vengano alterate le quote di imposta e l'inclinazione della copertura originale. L'utilizzazione autonoma dei sottotetti comporta il rispetto delle norme del R.E. con formazione di almeno un adeguato affaccio per l'aerazione e illuminazione dei locali: sono ammesse piccole aperture nella pendenza di falda o abbaini di dimensioni esterne non superiori a cm.80 per cm.80 di altezza. In caso contrario tali locali di sottotetto dovranno essere parte integrante dei locali sottostanti.

b) Fronti.

Le fronti dell'edificio vanno mantenute e ripristinate nel rispetto delle caratteristiche originarie. Sono ammesse modifiche delle aperture su fronti in cui non siano presenti elementi decorativi di pregio e purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto. Debbono essere evidenziate le particolarità costruttive o di materiali che rivestano carattere di testimonianza.

Per gli edifici non classificati secondo le caratteristiche delle zone omogenee di tipo A, sono ammesse eventuali modifiche alle aperture esistenti purché non definibili come elementi originali e purché l'intervento avvenga nel rispetto di forme, colori e materiali.

L'eventuale apertura di nuovi varchi nelle pareti esterne (porte, finestre o simili) deve essere preceduta da uno studio preliminare sui rapporti fra pieni e vuoti dell'intera fronte interessata. La possibilità di illuminazione artificiale o di aerazione forzata dei servizi igienici o delle cucine può contribuire a ridurre l'esigenza di praticare nuove aperture sulle fronti o ridurle al minimo indispensabile.

c) Cornicioni, grondaie, pluviali.

I cornicioni di pregio vanno mantenuti e ripristinati. Qualora ciò non sia possibile per ragioni statiche è ammessa la loro sostituzione con altro manufatto tecnicamente conforme all'originale. La sostituzione di grondaie e pluviali a vista dovranno avvenire con materiali metallici al naturale o tinteggiati con colori compatibili con l'aspetto della fronte. Non sono ammesse tubazioni a vista in plastica.

d) Solai e travature lignee.

Le strutture orizzontali lignee vanno di norma mantenute, sempre che non sia necessaria per ragioni statiche la loro sostituzione, e comunque quando non si tratti di elementi di pregio dell'edificio: nel qual caso si dovrà provvedere secondo le tecniche proprie del restauro.

e) Scale ed altri elementi architettonici.

Le scale di pregio, esterne e/o interne, dovranno essere conservate e restaurate, nella forma, nei materiali e nelle strutture, così pure le ringhiere, parapetti e caposcala, nonché ogni altro elemento decorativo architettonico interno ed esterno, particolarmente se costituente elemento caratterizzante (edicole sacre, fontane, meridiane, ecc.).

f) Colorazioni delle fronti.

Le tinteggiature dovranno adeguarsi alle caratteristiche dell'edificio e del contesto in cui è ubicato e comunque dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale secondo le formalità previste nel R.E. Non sono ammessi rivestimenti con materie plastiche ed al quarzo.

g) Serramenti e infissi.

Gli infissi esterni per finestre e porte dovranno in genere essere a telaio verniciati nei colori adeguati all'aspetto dell'edificio interessato. Sono esclusi telai in alluminio anodizzato oro o argento o in acciaio inossidabile, salvo che non si tratti di infissi metallici preverniciati o di altro materiale di colore concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale. Così dicasi per la protezione delle finestre e porte, da realizzarsi ad ante a persiana o a scuro e verniciati in modo consono alle caratteristiche architettoniche dell'edificio: particolare cura dovrà essere posta per le eventuali inferriate, cancellate, e recinzioni.

h) Porticati.

I porticati debbono essere, di massima, conservati, restaurati e mantenuti nelle forme, materiali e struttura esistenti. Il loro ampliamento o il ripristino di porticati soppressi sono ammissibili solamente se la loro riproposizione è coerente con le caratteristiche originali del manufatto e storicamente documentabile.

i) Rustici.

Nel recupero di annessi rustici, già adibiti a magazzino, stalla, fienile, barchessa, ecc. (uso U4.4), è ammesso il mutamento ad uso abitativo a condizione che la Su sia destinata per non più del 70% all'uso residenziale e la rimanente quota sia destinata a servizi e pertinenze dell'abitazione medesima, compatibilmente con quanto indicato al successivo art.89 comma 4°, con la conservazione delle caratteristiche tipologiche e per usi che non siano in contrasto con il contesto ambientale. Non sono ammessi recuperi di cubature di superfetazioni né ampliamenti del corpo principale.

E' prescritta la conservazione degli elementi di portico eventualmente esistenti, dei quali sono ammessi tamponamenti con grigliati di mattoni o chiusure con infissi particolari purché rimanga chiaramente evidente il sistema formale originario. Non è però ammesso il recupero di tettoie, baracche, e/o altri manufatti precari o proservizi di altezza minore di m. 2.50.

l) Autorimesse e centrali termiche.

La realizzazione di autorimessa o di centrale termica è ammessa, con i limiti di cui all'art. 17 / 3° comma e segg. delle presenti norme, purché la realizzazione non alteri la tipologia edilizia, le strutture, la sagoma e il profilo delle coperture.

Art. 41 - Sistemazione delle aree scoperte.

1. La sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici interessa, agli effetti delle prescrizioni di P.R.G./V. l'ambito delle zone B, C, D, ove le aree inedificate ed inedificabili, costituenti l'area cortiliva, sono genericamente destinate a verde urbano privato. Tale area scoperta sarà destinata per metà dell'estensione a verde (sistemazioni a prato, anche abbinato ad alberature) e per metà ad aree pavimentabili (percorsi, elementi di arredo, piazzali per parcheggio privato, ecc.) da attuarsi secondo un elaborato grafico - descrittivo, per la cui formulazione si rimanda sia ai commi successivi, sia all'allegato delle "Norme di tutela e incremento del verde".
2. Nell'area cortiliva predetta è ammessa, per percorsi pedonali e carrabili o per parcheggio o soggiorno all'aperto, la realizzazione del piano di calpestio in ghiaia, in cotto, in acciottolato, in pietra naturale in pezzatura, in lastre di pietra artificiale anche con superficie in ghiaietto lavato, in massetti autobloccanti e similari, idoneo comunque ad assicurare un adeguato grado di permeabilità meteorica. Sulle aree pavimentate è ammessa la formazione di pergolati, gazebo e similari, purché realizzati con strutture precarie in legno.
3. (Soppresso)
4. La formazione di terrapieni o rilevati intesi a modificare l'aspetto e le quote del piano di campagna originario, è ammessa per lotti edificabili di estensione superiore a mq. 1000, purché si interessi alla sistemazione non più del 40% dell'area di lotto e che il profilo del terreno sistemato non sia, rispetto al piano di riferimento preesistente, eccedente la dimensione di m. 2 in sbancamento e m. 1 in riporto. Dovrà comunque essere assicurato che il piano di calpestio del pavimento più basso risulti di livello superiore - o al massimo uguale - a quello dell'estradosso del condotto di fognatura pubblica nel punto di raccordo dello scarico privato. Tale sistemazione non è ammessa per lotti di estensione inferiore, sempre che non si tratti di sistemazione dettata da ragioni di scolo idraulico del terreno. Anche in questo caso dovranno essere assicurate comunque le predette condizioni di scarico nella fognatura pubblica.
5. Per le aree di pertinenza di edifici ricadenti in ZTO A, o ad essa assimilabile, sono previste, anche per il verde, norme per la conservazione, per la valorizzazione e l'integrazione, già riportata nell'articolo normativo (artt.37 e segg., artt.55 e segg.).

TITOLO III: DISCIPLINA DEGLI USI.

CAPITOLO 1° - GENERALITÀ'

Art. 42 - Criteri generali sugli usi.

1. La combinazione opportuna dei diversi modi di uso del territorio, conforme alle categorie dell'art. 2 della L.R. n° 46/88 con le modifiche della L.R. n. 6/95, consente l'articolazione funzionale delle varie zone in cui è suddiviso il territorio comunale (da zone A alle G di cui all'art.13 della LR. 47/78), con possibilità di surrogazione di un uso con l'altro per consentire maggiore flessibilità nella gestione del piano e per l'adeguamento dello stesso al modificarsi di situazioni più generali.
2. Deve essere garantita per ogni determinato uso, la realizzazione di quantità minima di superfici standard di destinazione sia pubblica (cioè come servizio alla collettività) sia privata. In particolari casi l'area standard quantificata è da considerare come pertinenza dell'impianto in oggetto.

Art. 43 - Mutamenti d'uso.

1. Le definizioni dei diversi usi e standard relativi sono ordinati secondo le cinque categorie definite dall'art. 2 della LR. n° 46/88, con le modifiche dell'art. 16 della L.R. n° 6/95, come di seguito riportate:
 - a) funzione abitativa;
 - b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, attività produttive di tipo manifatturiero - artigianale nella forma laboratoriale; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private, studi professionali;
 - c) funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b), ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
 - d) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale o interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
 - e) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.I mutamenti, anche non connessi a trasformazioni fisiche, sono subordinati ai relativi titoli abilitativi con le modalità prescritte dal R.E.
2. Le varie categorie sono così denominate:
 - U1 - ABITAZIONE.
 - U2 - ATTIVITÀ DI SERVIZIO PUBBLICHE E PRIVATE. - SERVIZI DI CENTRO.
 - U2.1- Usi vari nelle aree prevalentemente residenziali.
 - U2.2 - Attività commerciali al dettaglio.
 - U2.3 - Pubblici esercizi.
 - U2.4 - Attività culturali di ritrovo e spettacolo.
 - U2.5 - Servizi sociali connessi alla residenza.
 - U2.6 - Attrezzature per lo sport.
 - U2.7 - Attività sportive, ricreative e di servizio compatibili con la zona agricola.
 - U2.8 - Attrezzature militari e assimilabili.
 - U3 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE.
 - U3.1 - Commercio all'ingrosso, magazzini.
 - U3.2 - Mercati e supermercati.
 - U3.3 - Artigianato di servizio.
 - U3.4 - Artigianato produttivo.
 - U3.5 - Industria.
 - U3.6 - Assistenza, stazioni di servizio e distribuzione di carburanti.
 - U3.7 - Attrezzature tecnologiche, a servizio degli abitati e per la gestione del territorio.
 - U3.8 - Attrezzature per il trasporto e la viabilità.
 - U3.9 - Attività produttive o assimilabili a forte impatto ambientale.
 - U4 - USI AGRICOLI.
 - U4.1 - Utilizzazione agricola del suolo.
 - U4.2 - Interventi infrastrutturali connessi all'attività agricola.
 - U4.3 - Abitazioni agricole.
 - U4.4 - Attrezzature di servizio per il diretto svolgimento di attività aziendali agricole.
 - U4.5 - Serre fisse.
 - U4.6 - Attrezzature produttive per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici.
 - U4.7 - Attrezzature e impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo.

U4.8 - Allevamenti, (a, b, c, d, e).

U4.9 - Agriturismo.

U4.10 - Bacini d'acqua per la creazione di ambienti naturali.

U4.11 - Corridoi ecologici.

U5 - ATTIVITÀ' RICETTIVE E SIMILI.

U5.1 - Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero.

U5.2 - Campeggi.

U5.3 - Turismo rurale.

3. I mutamenti d'uso anche se non connessi all'esecuzione di opere, comportano l'adeguamento della dotazione ai maggiori standard prescritti, nel qual caso la quota è definita per differenza fra quanto dovuto per legge e le quantità corrispondenti all'uso in atto.

CAPITOLO 2 ° DEFINIZIONI E STANDARD DEGLI USI.

Art. 44 - Categoria a): Abitazione.

U1 - Abitazione.

Questo uso, comprende gli alloggi e lo spazio di servizio, privato e condominiale, nonché spazi eventuali per il lavoro domestico o ad esso assimilabile, purché classificabili idonei per attività non moleste né nocive ai sensi delle vigenti leggi. Sono compresi nello stesso uso le abitazioni collettive e le convivenze organizzate (collegi, convitti, conventi, case di riposo, case dello studente, ecc., e relativi servizi.).

Standard:

- parcheggi pubblici: 4 mq./100 mc.
- verde e spazi di uso pubblico: 16 mq /100 mc.
- attrezzature di interesse comune: 10 mq/100 mc.
- parcheggi privati: 10 mq/100 mc. min.1 posto auto / alloggio.

Nelle zone A e B la quota di standard pubblici è commisurata alla Su (Superficie utile abitabile) ed è costituita da:

- parcheggi: 4mq./30 mq Su.
- verde: 16 mq./30 mq. Su.
- attrezzature di interesse comune: 10 mq./ 30 mq Su, ferma restando la predetta quota di parcheggi privati.

Art. 45 - Categoria b): Attività di servizio pubbliche e private - servizi di centro.

U2.1 - Usi vari nelle aree prevalentemente residenziali.

Usi che comprendono uffici pubblici e privati, agenzie di banca e simili, studi professionali, artigianato di servizio, magazzini e laboratori artigianali non molesti o nocivi ai sensi delle norme vigenti, attività culturali, ricreative e simili, di superficie non superiore a mq.200, purché insediati in unità edilizie o in complessi edificati in cui, al minimo, il 50% (cinquanta per cento) della superficie utile complessiva sia ad uso abitativo.

Standard:

- parcheggi pubblici: 40 mq./100 mq. di Su, di cui 4,5 mq./100 mq. Su a posteggio per cicli e ciclomotori.
- parcheggi privati: 30 mq./100 mq. di Su con un minimo di un posto macchina per ogni unità d'uso insediata.
- verde pubblico 60 mq /100 mq. di Su.

U2.2 - Attività commerciali al dettaglio.

Usi che comprendono gli spazi di vendita e di servizio, spazi tecnici e magazzini connessi. La superficie utile Su per il calcolo degli standard è data dalla superficie di vendita (art.34 del DM.14.1.72). Le attività del tipo U2.2 sono insediabili nel rispetto della normativa di settore vigente e, se predisposto ai sensi della Ln°426/71, nelle linee del piano Comunale di Urbanistica Commerciale.

Standard:

- parcheggi pubblici: 40 mq./100 mq. di Su, di cui 2 mq./100 mq. Su a posteggio per cicli e ciclomotori.
- verde e spazi pubblici: 60 mq. /100 mq. di Su.
- parcheggi privati: 30 mq./100 mq. di Su - min. 1 posto auto per esercizio commerciale.

U2.3 - Pubblici esercizi.

Usi che comprendono locali per ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, con relativi spazi di servizio, spazi tecnici e di magazzino, con esclusione di spazi per attività culturali di ritrovo e spettacolo. Per il conteggio degli standard sono escluse le superfici degli spazi tecnici e del magazzino.

Standard:

- parcheggi pubblici: 40 mq./ 100 mq. di Su, di cui 6 mq./100 mq. Su a posteggio per cicli, ciclomotori e motocicli.
- verde pubblico: 60 mq. /100 mq. di Su.
- parcheggi privati: 30 mq./100 mq. di Su - min. 1 posto auto per esercizio.

U2.4 - Attività culturali di ritrovo e spettacolo.

Tale uso comprende musei, biblioteche, cinema, teatri, locali da ballo, bowling, ecc.. Sono comprese altresì sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, con relativi spazi di supporto tecnico e di

servizio, di superficie complessiva superiore a mq. 200. Se le attività occupano una superficie Su superiore a 500 mq. è ammessa la formazione di alloggio per personale di custodia della superficie non superiore a mq.100 di Su.

Standard:

parcheggi pubblici: 50 mq./100 mq. di Su, di cui 7,5 mq./100 mq. Su a posteggio per cicli, ciclomotori e motocicli.

parcheggi privati: 30 mq./100 mq. di Su.

U2.5 - Servizi sociali connessi alla residenza.

Tale uso comprende tutti gli usi di cui all'art.46 della LR.47/78, ovvero servizi per l'istruzione, attrezzature di interesse comune e per il culto. I servizi per l'istruzione comprendono gli asili nido, le scuole materne, le elementari, la scuola media inferiore, comprese le attrezzature complementari e relative aree scoperte destinate al verde, al gioco, allo sport. Le attrezzature di interesse comune comprendono le attrezzature socio - sanitarie e assistenziali, centri civici e sociali, aree per mercati, servizi complementari quali uffici postali, ecc. I servizi per il culto comprendono gli edifici religiosi ed ogni attrezzatura complementare come canoniche e servizi sociali parrocchiali (attrezzature didattiche, per lo svago e per lo sport).

Standard:

parcheggi di pertinenza: 40 mq./100 mq. di Su, di cui 7,5 mq./100 mq. Su a posteggio per cicli, ciclomotori e motocicli.

verde: 30 mq /100 mq. di Sf.

U2.6 - Attrezzature per lo sport.

Tale uso comprende attrezzature coperte (palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte, coperture fisse o smontabili per qualsiasi tipo di impianto sportivo) e scoperte con relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio. Nel caso di attrezzature a scala territoriale per spettacoli sportivi o di complessi polisportivi, la zonizzazione di PRG prevede parametri maggiori connessi alla destinazione di zona. E' ammessa la dotazione di alloggi per il personale di custodia di superficie non superiore a 100 mq. di Su qualora l'estensione dell'area interessata sia superiore a un ettaro. Agli effetti del conteggio degli standard di pertinenza sono escluse le superfici del campo in cui si svolge l'attività vera e propria.

Standard:

parcheggi pubblici: 40 mq./100 mq. di Su di cui 6 mq./100 mq. Su a posteggio per cicli, ciclomotori e motocicli.

U2.7 - Attività sportive, ricreative e di servizio compatibili con la zona agricola.

Usi che rientrano nella categoria b) art.2 delle LR.46/88 (L.R.6/95) e comprendono tutte le attività all'aperto per l'uso del tempo libero, quali l'agriturismo, l'equitazione, la pesca sportiva, il golf, ecc. la cui ubicazione è definita tramite piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata. Nell'uso sono compresi i servizi di pertinenza (piazzole di sosta, ricovero animali, posti di ristoro, deposito attrezzi, alloggio del custode, ecc.).

Standard:

parcheggi di pertinenza di capacità non inferiore a 1 posto macchina ogni 2 utenti potenziali definiti in sede di piano particolareggiato.

U2.8 - Attrezzature militari e assimilabili.

Usi che rientrano nella categoria b) art.2 della LR.46/88 (L.R.6/95) se di tipo urbano e comprendono gli edifici, le aree e gli impianti destinati alle attività militari con eventuali relativi alloggi per il personale.

Standard:

parcheggi privati: 30 mq./100 mq. di Su.

Art. 46 - Categoria c): Attività produttive e commerciali - attrezzature tecnologiche.

U3.1 - Commercio all'ingrosso, magazzini.

Usi che comprendono magazzini e depositi con relativi uffici, spazi di esposizione e di supporto, mostra, vendita, ecc. oltre agli spazi tecnici e di servizio. E' ammessa la dotazione di alloggi per il titolare e/o per il personale di custodia per una Su complessiva non superiore a mq.200 e comunque inferiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie di vendita destinata all'attività.

Standard:

parcheggi pubblici: 5 mq./100 mq. di Sf.

verde pubblico: 10 mq /100 mq. di Sf.

parcheggi privati: 30 mq./100 mq. di Sn.

U3.2 - Mercati e supermercati.

Usò che comprende le attività commerciali che non rientrano nella classificazione della delibera della Giunta Reg./le n.2880/89. È ammessa la dotazione di alloggi per il personale di custodia per una S_n non superiore a mq. 200 e comunque inferiore al 30% (trenta per cento) della superficie di vendita.

Standard:

parcheeggi pubblici: 50 mq./ 100 mq. di S_n , di cui 7,5 mq./100 mq. S_n a posteggio per cicli, ciclomotori e motocicli.

verde e spazi pubblici: 50 mq /100 mq. di S_n .

parcheeggi privati: 30 mq./100 mq. di S_n .

U3.3 - Artigianato di servizio.

Usò che comprende spazi per attività artigianale, con supporto di tipo tecnico e di servizio, di magazzino, con superficie superiore a mq. 200 e che non siano inseriti in complessi nei quali l'uso abitativo sia prevalente. È ammessa la dotazione di alloggi per ogni azienda artigiana purché questi non occupino una S_u superiore al 30% della S_u complessiva e comunque inferiore a mq.200 di S_u .

Standard:

parcheeggi pubblici: 5 mq./100 mq. di S_f .

verde pubblico: 10 mq /100 mq. di S_f .

parcheeggi privati: 30 mq./100 mq. di S_u .

U3.4 - Artigianato produttivo.

Usò che comprende tutti i tipi di attività artigianale non del tipo laboratoriale ma compatibile con l'ambiente, con relativi uffici, magazzini, mostre, spazi tecnici, di servizio e di supporto (mense e simili). Sono ammessi alloggi per una S_n massima complessiva non superiore a mq. 200 per azienda, purché non superino il 30 % della S_n complessiva.

Standard:

parcheeggi pubblici: 5 mq./100 mq. di S_f .

verde: 10 mq /100 mq. di S_f .

parcheeggi privati: 30 mq./100 mq. di S_n .

U3.5 - Industria.

Usò che comprende tutti tipi di attività industriale compresi gli insediamenti di tipo agro - industriale e che comunque non ricadano nelle caratteristiche del successivo uso U3.9. L'uso U3.5 comprende le attività industriali costituite sia dagli spazi produttivi veri e propri, sia da piazzali all'aperto per stoccaggio di merci o materiali, nonché dagli uffici, sale di riunione, magazzini, mostre, spazi tecnici, di servizio e di supporto (mense e simili). Sono ammessi alloggi di custodia per una S_n massima complessiva non superiore a mq.200 per azienda.

Standard:

parcheeggi pubblici: 5 mq./100 mq. di S_f .

verde: 10 mq /100 mq. di S_f .

parcheeggi privati: 30 mq./100 mq. di S_n .

U3.6 - Assistenza, stazioni di servizio e distribuzione di carburanti.

Usò che comprende tutte le attrezzature contemplate dalla L.R. n.33/94 attinenti i servizi di distribuzione carburanti, di assistenza automobilistica e attività commerciali limitate a tale utenza, compresi servizi tecnici e di supporto, ma con esclusione della rivendita di automezzi. Le stazioni di servizio, in quanto installazioni precarie, non sono soggette al rispetto delle distanze, fatte salve le norme di sicurezza relative al Nuovo Codice della Strada e quelle del Codice Civile.

Standard:

parcheeggi privati: 5 mq./100 mq. di S_f .

U3.7 - Attrezzature tecnologiche, a servizio degli abitati e per la gestione del territorio.

Usò che comprende impianti di depurazione, di distribuzione del gas, forza elettromotrice, telecomunicazioni e simili, con i relativi uffici, depositi ed eventuali alloggi di custodia, nonché attrezzature ed impianti connessi alla gestione e regimazione delle acque (impianti di sollevamento, paratie, botti a sifone, chiaviche, chiuse, ecc....).

Standard:

parcheeggi di pertinenza: 5% S_f .

U3.8 - Attrezzature per il trasporto e viabilità.

Usi che comprendono impianti, infrastrutture ed edifici connessi con i trasporti di cose o persone su strada e su ferrovia, nonché gli eventuali alloggi per il personale.

Standard:

parcheggi di pertinenza: 5% Sf.

U3.9 - Attività produttive, o assimilabili, a forte impatto ambientale.

Usi che comprendono tutti i tipi di attività produttive e commerciali non incluse fra le precedenti che comunque possono arrecare danno all'ambiente dai punti di vista igienico - sanitario, della sicurezza, dell'equilibrio idrogeologico. Rientrano in tale categoria di uso le aree destinate ad allevamenti zootecnici di tipo intensivo, le aree soggette ad attività estrattiva (se ed in quanto ricomprese nei piani delle attività estrattive), le discariche, le aree, gli impianti e le attrezzature di servizio adibite allo stoccaggio e/o allo smaltimento di rifiuti secondo la classificazione e le limitazioni delle norme vigenti, nonché le attrezzature di importanza superiore a quelle indicate nell'uso U3.7 quali centrali gas, elettriche, idriche, impianti di raccolta, incenerimento, impianti di compostaggio o di trattamento di rifiuti anche speciali e simili, la cui ubicazione dipenda da previsioni a scala territoriale e le cui quote di standard risultano da prescrizioni di zona o comunque definite e tutelate da convenzione. Nell'uso sono classificati gli spazi produttivi o tecnologici veri e propri, uffici, magazzini, spazi tecnici per impianti di servizio e supporto con eventuali alloggi per il personale di custodia, particolarmente entro i limiti definiti dalle presenti norme.

Standard:

parcheggi pubblici: 5 mq./100 mq. di Sf.

verde pubblico: 10 mq /100 mq. di Sf.

parcheggi privati: 30 mq./100 mq. di Sn.

Art. 47 - Categoria d): Attività agricole.

U4.1 - Utilizzazione agricola del suolo.

Usi che comprendono tutte le normali operazioni colturali con esclusione di interventi connessi (livellamento dei terreni, opere di irrigazione e scolo, escavazione di fossi, formazione di arginature, ecc....).

U4.2 - Interventi infrastrutturali connessi all'attività agricola.

Usi che comprendono tutte le operazioni non riconducibili all'uso di utilizzazione agricola del suolo di cui sopra, quali escavazione o chiusura di fossi e canali, modifiche altimetriche dei terreni, opere per l'irrigazione e lo scolo delle acque, drenaggi sotterranei, e comunque attiene ogni operazione che comporti una modifica permanente ed irreversibile allo stato dei luoghi.

U4.3 - Abitazioni agricole.

Usi che comprendono gli spazi abitativi veri e propri, gli spazi accessori e di servizio (cantine, rimesse, piccoli depositi, ecc., nonché eventuali locali per piccole attività artigianali, non moleste né inquinanti, della superficie utile massima di 50 mq.). Tale uso è riservato ai nuclei familiari dei soggetti aventi i requisiti di cui all'art.40 LR.47/78, nonché ai nuclei familiari connessi (coadiuvanti o legati per vincolo di parentela di 1° e 2° grado).

U4.4 - Annessi rustici e attrezzature di servizio per il diretto svolgimento di attività aziendali agricole.

Usi che interessano tutte le strutture edilizie, diverse dall'abitazione agricola, funzionali all'attività produttiva dell'azienda agricola, inclusi gli allevamenti con caratteristiche di utilizzazione familiare.

U4.5 - Serre fisse.

Usi che comprendono le strutture stabilmente ancorate al suolo mediante fondazioni e con copertura adeguatamente fissata alla struttura portante, destinate all'esercizio di colture agricole in ambiente chiuso. Qualora venga svolta anche attività di vendita, questa deve essere conforme ai parametri dell'art. 34 del DM.14.1.72.

Standard:

parcheggi privati pari alla predetta superficie di vendita.

U4.6 - Attrezzature produttive per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici.

Usi che interessano i manufatti per attività di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli locali (caseifici, cantine, frigoriferi, impianti di disidratazione e simili), costituiti dalle attrezzature produttive

principali, nonché da quelle accessorie (depositi, magazzini, impianti speciali, spazi per mostre, uffici, ecc....), ivi comprese le abitazioni per il personale di custodia.

Standard:

- parcheggi pubblici: 5 mq./100 mq. di Sf.
- verde: 10 mq /100 mq. di Sf.
- parcheggi privati: 30 mq./ 100 mq. di Sn.

U4.7 - Attrezzature e impianti tecnici ai servizio delle aziende e del territorio agricolo.

Usò che comprende le strutture destinate ad impianti tecnici e/o tecnologici, anche non appartenenti ad una specifica azienda agricola, quali silos, serbatoi, manufatti di ricovero o rimesse per macchine agricole e operatrici in genere. È ammessa l'abitazione per il personale di custodia.

Standard:

- parcheggi privati: 30 mq/100 mq. di Sn.
- parcheggi pubblici: 5 mq./100 mq. di Sf.
- verde attrezzato: 10 mq./100 mq. di Sf.

U4.8 - Allevamenti.

Usò che comprende le strutture destinate all'allevamento di animali, diverso da quello per consumi familiari, nonché l'impianto principale, gli edifici di servizio, di deposito, uffici, ivi comprese l'eventuale abitazione per il personale di custodia di Su massima non superiore a mq.200, nonché gli impianti per lo stoccaggio e smaltimento delle deiezioni.

Nel caso in cui l'allevamento zootecnico fosse di tipo intensivo e pertanto il suo uso rientrasse nella categoria c) dell'art.2 della LR.46/88 ovvero nella categoria f.3) - 2° comma dell'art. 16 della L.R.6/95, la sua collocazione sarebbe definita a scala territoriale con specifica destinazione di zona di PRG e connessa definizione dei parametri secondo le normative di legge.

La categoria di uso U4.8 si articola nelle sottoclassi:

- U4.8a - di tipo aziendale*, la cui alimentazione del bestiame viene effettuata tramite razioni producibili in azienda per almeno il 35 (trentacinque) % di unità foraggiere, adeguatamente dimostrato tramite un P.S.A. La destinazione d'uso comprende anche gli edifici di servizio, di deposito e di servizio del personale di custodia;
- U4.8b - allevamenti aziendali bovini, equini, ovini, cunicoli, ecc.;*
- U4.8c - allevamenti aziendali suini;*
- U4.8d - bacini per l'itticoltura* in forme di vasche o invasi predisposti, dotati di apparecchiature complementari per la gestione, con abitazioni del personale di custodia;
- U4.8e - costruzioni complementari* e vasche di accumulo per deiezioni animali per la concimazione, limitatamente ad allevamenti di cui agli usi predetti, da attuarsi con le cautele e le prescrizioni delle norme igienico - sanitarie specifiche.

U4.9 - Agriturismo.

Usò che comprende le strutture destinate alle attività di ricezione e di ospitalità esercitate dai soggetti attuatori previsti negli articoli relativi alle ZTO di tipo E. Le norme che regolano tale attività sono riportate nella L.R. n° 26/94. È ammesso l'uso U2.7 con relativi standard.

U4.10 - Bacini d'acqua per la creazione di ambienti naturali.

Usò che comporta la realizzazione di bacini d'acqua volti alla creazione di riserve o all'integrazione di biotopi e parchi naturali o alla salvaguardia di sistemi idrologici, secondo le indicazioni del Regolamento CEE n°2078/92.

U4.11 - Corridoi ecologici.

Usò che comporta la realizzazione di strutture ambientali volte alle fruizioni turistica e/o ricreativa del territorio comunale, secondo le indicazioni normative definite in seguito.

Art. 48 - Categoria e): Attività ricettive e simili.

U5.1 - Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero.

Usò che comprende alberghi, pensioni, residence e relativi servizi (cucine, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, alloggio personale, ecc.) e spazi di ritrovo (ristorante, bar, sale di riunione, sale congressi, ecc....).

Standard:

- parcheggi pubblici: 40 mq./100 mq. di Sn.
- verde e spazi pubblici: 60 mq /100 mq. di Sn.

parcheggi privati: 40 mq./100 mq. di Sn.

U5.2 - Campeggi.

Questo uso interessa gli impianti costituiti da spazi di sosta e soggiorno di turisti e relativi spazi di servizio e di supporto commerciali e ricreativi. A questo usi sono assimilabili gli spazi di sosta per nomadi, per il dimensionamento dei quali si richiama la normativa vigente.

Standard:

parcheggi pubblici: 3 posti auto /1000 mq. di Sf.

U5.3 - Turismo rurale.

Uso che comprende le strutture destinate ad un complesso di attività comprendente ospitalità, ristorazione, attività sportive, del tempo libero e di servizio, finalizzate alla fruizione dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale. I soggetti attuatori sono i gestori di strutture ricettive alberghiere, extra - alberghiere e di ristorazione, di attività sportiva all'aria aperta e del tempo libero.

Standard:

parcheggi pubblici: 40 mq./100 mq. di Sn.

verde e spazi pubblici: 60 mq /100 mq. di Sn.

parcheggi privati: 40 mq./100 mq. di Sn.

TITOLO IV: PARAMETRI, INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

CAPITOLO 1° - PARAMETRI URBANISTICI

Art. 49 - Parametri e indici urbanistici.

(Soppresso)

CAPITOLO 2° - PARAMETRI EDILIZI

Art. 50 - Parametri e indici edilizi.

(Soppresso)

CAPITOLO 3° - MODALITÀ DI INTERVENTO

Art. 51 - Campo di applicazione degli indici.

(Soppresso)

Art. 52 - Tipi di intervento edilizio.

(Soppresso)

TITOLO V: DESTINAZIONI DI ZONA

CAPITOLO 1° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 53 - Definizione delle zone.

1. Il P.R.G./V. quale strumento urbanistico generale, ripartisce il territorio comunale in "zone omogenee" secondo le prescrizioni dell'art. 13 della LR.47/78, dettando per ciascuna di esse le modalità di utilizzazione.
2. Le zone omogenee sono separate da un perimetro che costituisce il confine di zona e che ha le stesse prerogative del confine di proprietà per quanto attiene le distanze di edificazione: le distanze non si applicano fra zone agricole E e altre zone omogenee nel caso di unica proprietà, fra aree residenziali e aree di verde attrezzato e di parcheggio, se non disposto diversamente dalle tavole di piano.
3. Le zone territoriali omogenee identificate nella cartografia del P.R.G./V. sono:

zone omogenee di tipo "A".

Corrispondono alle parti di territorio interessate ad aggregati urbanistico - edilizi o a singoli edifici, con relative aree di pertinenza che rivestono carattere storico, artistico o di rilevante pregio ambientale. In particolare sono assoggettati alle norme delle zone A edifici e complessi d'interesse storico - ambientale compresi in altre zone omogenee.

zone omogenee di tipo "B".

Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale e diverse dalle zone A; possono contenere al loro interno anche edifici di pregio ambientale ai quali, identificati, verranno applicate le categorie di intervento definite per le zone A. Le zone B sono ripartite in sottozone B1 - prevalentemente residenziali di saturazione; sottozone B2 - prevalentemente residenziali di completamento; sottozone B3 - residenziali di completamento con strumenti urbanistici preventivi già convenzionati; sottozone B4 - residenziali di completamento di nuclei rurali (borghi).

zone omogenee di tipo "C".

Sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali. E' anche prevista la definizione di sottozone C1 - residenziali di espansione intercluse nel tessuto urbano, dimensionate in superficie su un massimo del 15% del totale delle aree di zona C. Gli interventi nelle sottozone C1 sono attuabili con le stesse normative delle zone omogenee di tipo B, secondo le indicazioni dell'art.38/4° comma della LR.47/78 e successive integrazioni.

zone omogenee di tipo "D".

Sono le parti di territorio, di nuovo impianto o parzialmente o totalmente edificate, destinate, o da destinare a prevalente funzione produttiva. Le zone D sono ripartite in quattro sottozone: D1 - insediamenti artigianali e piccola industria di completamento; D2 - insediamenti artigianali e piccola industria di espansione e di nuovo impianto; D3 - insediamenti produttivi da trasformare (secondo le prescrizioni del successivo art.67); D4 - insediamenti di attività agro - industriali. L'ubicazione delle sottozone D4 è da definire tramite variante di PRG/V.

zone omogenee di tipo "E".

Sono le parti di territorio destinate agli usi agricoli e a vincoli speciali, preposte a salvaguardare alcune peculiarità del territorio in termini paesaggistico - ambientali. Al loro interno gli edifici di pregio storico e/o storico - ambientale identificati sulle tavole di piano, verranno assimilati per le categorie di intervento a quelle per la zona A. Le infrastrutture esistenti e di progetto (strade, ferrovie, fiumi e canali, cimiteri, ecc.) sono tutelate, tramite fasce di rispetto, da interventi incongrui. Le zone E sono ripartite in sottozona E1 coincidente con la U.d.P. Terre Alte dei Masi; E2 coincidente con la U.d.P. Terre Basse dei Masi; E3 aree di recente forestazione a tutela naturalistica, ubicate all'interno della sottozona precedente. Nell'ambito delle sottozone predette sono collocate aree a vincolo di tutela di cui al Titolo II, Cap.2° - Tutela del paesaggio. Le aree assoggettate a vincolo speciale continuano ad essere zone agricole agli effetti della loro utilizzazione produttiva di cui agli usi U4.1 e U4.2 del precedente Titolo III. Per ogni altro riferimento alla tutela dell'ambiente e del verde agricolo si rimanda alle allegate "Norme di tutela e incremento del verde".

zone omogenee di tipo "F":

Sono parti di territorio destinate ad assicurare la dotazione di spazi pubblici di interesse generale di competenza comunale o sovraordinata, per le funzioni prescritte dalla legislazione vigente. Le zone F sono ripartite in sottozone F1 - a parco, o per spettacoli viaggianti; F2 - per impianti tecnologici di gestione del territorio (depuratori di fognatura, impianti di acquedotto, discariche, ecc.); F3 - per impianti a servizio della viabilità e trasporti; F4 - per attrezzature di ordine diverso a scala territoriale (civiche, cimiteriali, sanitarie, militari, idrauliche di bonifica e gestione delle acque, ecc.).

zone omogenee di tipo "G".

Sono le parti di territorio destinate ad assicurare la dotazione di attrezzature (standard urbanistici) nelle aree residenziali con articolazione funzionale per la vita associata, secondo l'art.46, 2° e 3° comma della L.R.47/78. Le zone G sono ripartite in sottozone G1 - istruzione; G2a e G2b - interesse comune e culto; G3a e G3b - verde pubblico e verde attrezzato; G4 - spazi di sosta e di parcheggio. Gli standard urbanistici attinenti le attività terziarie e gli insediamenti produttivi sono descritti al 4° e 5° comma dell'art.46 predetto.

Art. 54 - Destinazioni di zona, di uso.

1. Le destinazioni di zona e le relative modifiche sono pertinenti alle zone omogenee, mentre le destinazioni d'uso sono pertinenti agli immobili, alle unità immobiliari o a loro parti.
2. (soppresso).
3. Per quanto attiene gli immobili o le unità immobiliari, la destinazione d'uso in atto, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 46/88 e modifiche dell'art. 16 della L.R.6/95, è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia o dal Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività o dall'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di detti atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.
4. Per quanto attiene le zone omogenee, queste ultime possono avere le seguenti caratterizzazioni:

a) Carattere prevalente residenziale.

Le zone omogenee del tipo A, B, C hanno carattere prevalentemente residenziale, pertanto oltre alla residenza sono ammesse tutte le attività con essa compatibili (negozi, esercizi pubblici, alberghi, luoghi di ritrovo e spettacolo - se non inquinanti acusticamente -, attrezzature per lo sport, artigianato di servizio e simili, agenzie bancarie, uffici assicurativi, uffici pubblici e privati, ambulatori medici pubblici e privati), già descritte, con dotazione di standard specifici, al Titolo III delle presenti norme, come usi U1, U2.1, U2.2, U2.3, U2.4, U2.5, U2.6, U3.3, U5.1.

Le attività produttive esistenti in zona residenziale possono essere mantenute, ristrutturare, ampliate come manufatti, nel rispetto delle norme di zona purché tali attività non siano moleste, nocive e comunque non contrastino col carattere residenziale della zona, fatte salve inoltre le disposizioni di legge in materia e le norme di regolamento di igiene e polizia urbana.

b) Carattere produttivo.

Il carattere produttivo interessa tutte le zone territoriali omogenee dei tipi D ed E:

- zone D destinate ad attività produttive (settori economici secondario e terziario);
- zone E destinate ad attività produttive assimilabili al settore economico primario.

Dalle zone produttive sono escluse quelle attività non strettamente attinenti alla funzione produttiva o alle esigenze dei lavoratori addetti. Gli usi ammessi sono quelli indicati nelle presenti norme al titolo III con le sigle da U3.1 a U3.6, U3.7, U3.8, U3.9, U4.6, U4.7; mentre nelle zone E sono ammessi gli usi da U4.1 a U4.11, U5.3 e, a seguito di variante, gli usi U5.1, U5.2. In particolare l'edificazione con funzioni residenziali, (uso U1), regolamentata quantitativamente per le varie zone, è compatibile se ed in quanto strettamente attinente alle funzioni produttive (personale di sorveglianza, servizio di guardiania, ecc.).

c) Carattere di servizio.

Le aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche comprendono, nelle più diverse articolazioni, le funzioni proprie delle zone omogenee F e G. Tali zone sono utilizzabili solamente secondo le specifiche indicazioni del P.R.G./V. Nelle zone F e G è ammessa la residenza unicamente per le abitazioni strettamente necessarie alla permanenza del personale di sorveglianza. Le zone omogenee del tipo G, necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici, possono venir utilizzate, previa apposita deliberazione consiliare, in modo diverso da quello indicato nelle tavole di piano per comprovate esigenze, purché nei termini di cui all'art. 46 della L.R. 47/78, senza che ciò comporti variante al piano.

CAPITOLO 2° -ZONE OMOGENEE DI TIPO A.

Art. 55 - Zone territoriali omogenee di tipo A. definizioni.

1. Sono classificate come zona A le aree o gli edifici di interesse storico - ambientale urbani e non urbani; per essi le modalità di intervento sono precisate nelle tavole di piano.
2. I complessi architettonici, i singoli edifici, le aree di interesse storico - ambientale, tutelati ai sensi delle LL. 1089/39 e 1497/39 dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali sono soggetti al nulla osta di competenza dell'ente medesimo.
3. Nel caso di ritrovamenti di interesse archeologico debbono rispettarsi le prescrizioni di cui al precedente Titolo II, Cap. 1° - Tutela dell'ambiente.
4. Gli interventi in edifici non tutelati dall'ente predetto ma classificati dal P.R.G./V. quali costituenti o assimilabili alla zona omogenea A (complessi architettonici, singoli edifici, nonché le aree a verde privato) si attuano per intervento diretto su unità minime, coincidenti con l'unità edilizia nel suo insieme o comunque con le delimitazioni cartografiche di cui alle tavole di piano. La destinazione d'uso di tali zone è quella in atto all'adozione del P.R.G./V. se ed in quanto compatibile.
5. Qualora gli interessati ad operare su manufatti così classificati ritenessero impropria la tipologia di intervento per non conformità alle caratteristiche storico - architettoniche di riferimento, è ammessa la presentazione all'Amministrazione Comunale di istanza, corredata da specifici e documentati rilievi. L'Amministrazione stessa promuoverà, previa puntuali verifiche, la rettifica e il passaggio ad una diversa categoria tramite apposita deliberazione consiliare, da trasmettere alle istituzioni sovraordinate per l'eventuale approvazione ai sensi di legge.

Art. 56 - Zone omogenee A: criteri di intervento edilizio.

1. Per tutti gli interventi edilizi previsti in zona A è richiesta la documentazione necessaria all'esatta designazione della qualità delle opere interessate, degli interventi previsti, delle modalità esecutive nonché delle eventuali realizzazioni per stralci. La documentazione prescritta è dettagliata nei corrispondenti articoli del R.E..
2. Ogni progetto di intervento deve chiaramente indicare la destinazione d'uso, dei suoli e dei singoli locali, allo stato di fatto e secondo le intenzioni di progetto. La documentazione predetta deve consentire la definizione dell'analisi tipologica e strutturale al fine di evitarne alterazioni, nonché l'individuazione dei possibili parametri dimensionali, distributivi, formali, atti a documentare e consentire ogni ulteriore e più approfondita verifica operativa dei modi e dei mezzi della conservazione attiva prevista dal piano. Tali proposte di intervento dovranno essere conformi a quanto indicato al Titolo II, Cap. 2° - Tutela del paesaggio.
3. I modi di intervento sono definiti all'art.36 della L.R.47/78 che si intendono qui di seguito trascritti. In particolare, parte delle predette categorie di intervento, (lett. A1, lett. A2.1, lett. A2.2, lett. A.2.3, lett. A3.1 e A3.2) sono state attribuite alle emergenze storico ambientali, definite tramite la schedatura allegata alla relazione illustrativa generale, ovvero:

Restauro scientifico (A1)	Villa Zanardi in Masi Torello	(scheda 1.1)
"	Chiesa di S. Leonardo in Masi Torello	(scheda 4.6)
"	Chiesa di S. Giacomo in Masi S. Giacomo	(scheda 4.5)
Restauro e risan. conserv. tipo A (A2.1)	Casino in Masi Torello	(scheda 2.1)
"	Poss.ne Cremona in Masi Torello	(scheda 3.3)
"	Poss.ne Parolia in Masi S. Giacomo	(scheda 4.3)
"	Palazzon (Mulino?) in Masi S. Giacomo	(scheda 7.2)
"	Luoghetto Baiesi in Masi S. Giacomo	(scheda 7.3)
Restauro e risan. conserv. tipo B (A2.2)	Prati Nuovi in Masi S. Giacomo	(scheda 3.1)
"	Fondo di Canali in Masi Torello	(scheda 3.2)
"	Mensa Boattino in Masi Torello	(scheda 4.1)
"	Poss.ne Picchiata in Masi Torello	(scheda 4.2)
"	Poss.ne S. Anna in Masi S. Giacomo	(scheda 4.4)
"	Borgo Trebbi in Masi S. Giacomo	(scheda 7.1)
Ristrutturazione edilizia (A3.1)	Municipio in Masi Torello	(scheda 4.7)
4. Si intendono richiamati gli artt.: 30 - Unità di Paesaggio; 31 - Tutela e valorizzazione del paesaggio; 32 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua; 33 - Interventi sul patrimonio arboreo nelle aree extra - agricole; 34 - Corridoi ecologici; 35 - Aree per percorsi ciclabili; 36 - Fruizione pubblica di corridoi ecologici e percorsi ciclabili; 37 - Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane (categorie A1, A2, A3); 38 - Elementi di interesse storico - testimoniale; 39 - Particolari elementi

da tutelare; 40 - Prescrizioni per gli interventi su edifici di interesse architettonico - ambientale; 41 - Sistemazione delle aree scoperte.

CAPITOLO 3° - ZONE OMOGENEE DI TIPO B.

Art. 57 - Edificato esistente - zone residenziali di tipo B: prescrizioni generali.

1. Le zone territoriali omogenee B sono ripartite per sottozona:
 - sottozona B1 prevalentemente residenziali di saturazione;
 - sottozona B2 prevalentemente residenziali di completamento;
 - sottozona B3 residenziali di completamento con strumenti urbanistici preventivi già convenzionati;
 - sottozona B4 residenziali di completamento di nuclei rurali - borghi.
2. Nelle zone omogenee B sono ammessi gli usi U1, da U2.1 a U2.8, U5.1. Sono pertanto escluse destinazioni d'uso assimilabili ad attività industriali, laboratori artigianali rumorosi ovvero maleodoranti, nonché macelli, stalle, scuderie, porcaie, pollai e ricoveri animali ed ogni altro manufatto destinato allo svolgimento di attività in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale. In dette zone sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione autoveicoli (uso U3.8) alle condizioni specifiche definite per l'uso.
3. Nelle sottozona B4, in particolare fino alla redazione di un piano di ristrutturazione urbanistica è consentita l'edificazione di proservizi (uso U4.4) limitatamente ai pollai di uso familiare.
4. Le superfici minime di intervento definite dal P.R.G./V. per le singole sottozone e salvo che non sia indicato diversamente sugli elaborati di piano, sono le seguenti:
 - sottozona B1 Sup. min. = 150 mq.
 - sottozona B2 Sup. min. = 180 mq.
 - sottozona B3 Sup. min. = secondo convenzione.
 - sottozona B4 Sup. min. = secondo progetto ristrutturazione urbanistica.

Art. 58 - Sottozone prevalentemente residenziali di saturazione (B1).

1. Le sottozone prevalentemente residenziali esistenti sono costituite da tutto l'edificato compatto dei centri del territorio comunale, ove sono ammessi interventi edilizi diretti ed urbanistici preventivi.
2. Nelle sottozone B1 sono ammessi gli usi U1, da U2.1 a U2.6, U3.3, U3.6, U3.7, U3.8, U5.1. I mutamenti di destinazione d'uso comportano il reperimento nell'intorno dell'intervento di adeguate aree di standard. E' ammessa la monetizzazione degli oneri se concorrono le condizioni di cui all'articolo 16 delle presenti norme. Sono inoltre consentiti interventi edilizi diretti con i parametri seguenti:
 - indice di fabbricabilità fondiaria (If) non superiore a mc. 2,5 per mq. di lotto;
 - indice di utilizzazione fondiaria (Uf) non superiore a mq. 0,6 per mq. di lotto;
 - rapporto massimo di copertura (Q) non superiore al 50% della superficie fondiaria;
 - altezza dell'edificio (H) non superiore a quella prevalente negli edifici adiacenti, al massimo non superiore a ml. 9.00;
 - parcheggi di pertinenza delle costruzioni secondo le quantità connesse all'uso del manufatto interessato e, se non precisato, di estensione non inferiore a mq. 10 (dieci) per 100 mc. di costruzione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge;
 - verde privato, se non indicato diversamente dall'uso cui è destinato il manufatto, di estensione non inferiore a mq. 10 (dieci) per 100 mc. di costruzione.
 - distanze dai confini, distacchi e arretramenti come indicato nei corrispondenti articoli del Regolamento Edilizio.
3. Nel caso in cui l'edificato superi i parametri della volumetria ammessa è consentito l'incremento "una tantum" del 20 % (venti per cento) della volumetria esistente a fini igienico - sanitari o per l'adeguamento delle altezze interne delle stanze di abitazione ai minimi di legge, compatibilmente con le categorie di intervento.
4. Gli interventi urbanistici preventivi ammessi sono: il P.P. di iniziativa pubblica, il Piano per l'edilizia economica e popolare, i Piani di Recupero, il P.P. di iniziativa privata. Detti interventi debbono tendere, a seconda delle caratteristiche prevalenti della parte di abitato interessato, al risanamento conservativo o alla ristrutturazione edilizia od urbanistica con prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio.
5. Per le attività commerciali o produttive, ritenute compatibili con gli usi ammessi nella sottozona, ma non nocive o moleste ai sensi di legge e che risultino già insediate alla data di adozione del piano, su richiesta degli interessati, per comprovate esigenze commerciali e/o produttive, è consentito un ampliamento "una tantum" del volume esistente nella misura massima del 30% (trenta per cento), indipendentemente dagli indici, da regolamentare con atto unilaterale d'obbligo e salvi i diritti di terzi.

Art. 59 - Sottozone prevalentemente residenziali di completamento (B2).

1. Le sottozone residenziali di completamento B2 sono destinate dallo strumento urbanistico generale alla funzione di integrazione dell'edificato esistente tramite intervento diretto sui lotti liberi, all'interno del perimetro di sottozona, purché serviti dalle infrastrutture di urbanizzazione primaria. Qualora tali infrastrutture fossero carenti è prescritto l'intervento urbanistico preventivo.
2. Nelle sottozone predette sono ammessi gli usi U1, da U2.1 a U2.6, U3.3, U3.6, U3.8, U5.1 e connesse quote di standard. I mutamenti di destinazione d'uso comportano il reperimento nell'intorno dell'intervento di adeguate aree di standard. E' ammessa la monetizzazione degli oneri se concorrono le condizioni di cui all'art. 16 delle presenti norme. Sono inoltre consentiti, mediante intervento edilizio diretto, interventi con i parametri seguenti:
 - indice di fabbricabilità fondiaria (If) non superiore a mc. 2 (due) per mq. di lotto;
 - indice di utilizzazione fondiaria (Uf) non superiore a mq. 0.6 per mq. di lotto;
 - rapporto massimo di copertura (Q) non superiore al 30% (trenta per cento) della superficie fondiaria;
 - altezza dell'edificio (H) non superiore a ml. 9.00;
 - distanze dai confini, distacchi e arretramenti come indicato dal Regolamento Edilizio;
 - parcheggi di pertinenza delle costruzioni secondo le quantità connesse all'uso del manufatto interessato e, se non precisato, di estensione non inferiore a mq. 10 (dieci) per 100 mc. di costruzione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge;
 - verde privato, se non indicato diversamente dall'uso cui è destinato il manufatto, di estensione non inferiore a mq. 10 (dieci) per 100 mc. di costruzione.

Le indicazioni relative a questi due ultimi parametri debbono risultare esattamente definite sui grafici di progetto;

3. E' ammessa altresì la costruzione di pertinenze con i parametri definiti dal Regolamento Edilizio.
4. Le aree intercluse all'interno dei perimetri di sottozona, se di superficie non superiore a mq.5000, saranno classificate sottozone C1 e potranno venir edificate con intervento edilizio diretto, previa individuazione delle infrastrutture di accesso e delle quote di standard secondo le indicazioni dell'art. 38/4° comma della L.R. 47/78.

Art. 60 - Sottozone residenziali di completamento con strumenti urbanistici preventivi già convenzionati (B3).

1. Le sottozone residenziali di completamento con strumenti urbanistici preventivi, già regolarmente approvati e convenzionati, sono quelle indicate nelle tavole di piano con la sigla B3 e "fatte salve" come indicato dalle successive norme finali e transitorie.
2. Tali sottozone possono essere oggetto solamente di intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi e urbanistici contenuti nelle convenzioni deliberate.
3. E' ammessa, per le aree disciplinate da piani particolareggiati di iniziativa privata, la formazione di variante, estesa all'intero comparto oggetto del progetto iniziale, da approvarsi con le procedure previste. Nella variante predetta sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso limitatamente agli usi U2.1, U2.2, U2.3, U2.4, U2.5. E' ammessa la monetizzazione degli oneri se concorrono le condizioni di cui all'art. 16 delle presenti norme.
4. Nell'ambito dell'area del lotto è ammessa esclusivamente la costruzione di pertinenze ad uso autorimessa a servizio di unità immobiliari che alla data di adozione del P.R.G.-variante 2009 ne fossero sprovviste, secondo i parametri definiti dal Regolamento Edilizio.
5. Sull'edificato esistente, se non disposto diversamente dalla convenzione, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria e ordinaria, ampliamento e costruzione di pertinenze.

Art. 61 - Sottozone residenziali di completamento di nuclei rurali - Borghi (B4).

1. Nelle zone residenziali in area agricola di antico insediamento che assolvono, in parte, la funzione residenziale mista, sono ammessi gli usi U1, U2.1, U2.2, U2.3, U2.5, U3.6. I mutamenti di destinazione d'uso comportano il reperimento nell'intorno dell'intervento di adeguate aree di standard. E' ammessa la monetizzazione degli oneri se concorrono le condizioni di cui all'art. 16 delle presenti norme.
2. Se sulle tavole di piano non è prescritto l'intervento urbanistico preventivo tramite piano di recupero (P.d.R.), o su comparti definiti tramite perimetrazione come unità minima di intervento, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi secondo le indicazioni dell'art.36 - lett. A4 della L.R.47/78.
3. Sugli edifici esistenti è ammesso l'intervento edilizio diretto per manutenzione straordinaria e ordinaria, e costruzione di pertinenze, ristrutturazioni e ampliamenti una tantum nella misura definita all'art.87, 3° comma, nonché la formazione di proservizi qualora ricadano le condizioni di cui al 3° comma del precedente art. 57.
4. Per quanto riguarda le distanze dai confini e tra i fabbricati si rinvia al Regolamento Edilizio.

CAPITOLO 4° - ZONE OMOGENEE DI TIPO C

Art. 62 - Zone residenziali di espansione (C).

1. Le zone residenziali di espansione sono indicate con la sigla C nello strumento urbanistico generale, per la cui attuazione è prescritta la formazione di Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata (art. 25 L.R. 47/78), Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica (indicati nelle tavole di Piano con la sigla PPIP - artt. 20, 21 e 22 L.R. 47/78) e Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (indicati nelle tavole di Piano con la sigla PEEP - art. 23 L.R. 47/78), nel rispetto dei seguenti parametri:
 - indice di fabbricabilità territoriale (It) non superiore a mc. 1 (uno) per mq. (It = 10.000 mc./ha.);
 - indice di utilizzazione territoriale (Ut) non superiore a mq. 0,35/mq.;
 - superficie minima di intervento (Sup. min.): individuata nelle tavole di P.R.G.;
 - abitanti teorici insediabili: mc. 100 (cento) di volume residenziale ad abitante;
 - dotazione minima di standard di servizio per tali zone è di mq. 25 (venticinque) per abitante teorico, secondo le indicazioni del precedente art. 15;
 - sezioni stradali di progetto dimensionate in conformità a quanto disposto al successivo art. 108 del presente titolo o nelle schede di progetto urbanistico di cui al precedente art. 6.
2. Nelle zone C non è ammessa la monetizzazione se non concorrono le condizioni di cui all'art. 16 delle presenti norme, con l'ulteriore precisazione che i proventi della monetizzazione saranno ricondotti ad uno specifico capitolo di spesa utilizzabile esclusivamente per la realizzazione di opere di urbanizzazione.
3. L'edificazione, a convenzione approvata, avverrà secondo i seguenti parametri:
 - altezza dell'edificio (H) non superiore a ml. 11.50 (undici e cinquanta), pari a 3 piani;
 - rapporto massimo di copertura (Q) non superiore al 30 % (trenta per cento) della superficie fondiaria;
 - distacchi dai confini, distanze fra corpi di fabbrica e arretramenti come indicato nel R.E.;
 - parcheggi di pertinenza delle costruzioni di superficie non inferiore a mq. 10 (dieci) per 100 mc. di costruzione secondo le vigenti disposizioni di legge; la realizzazione di tali parcheggi sottoforma di autorimessa avverrà all'interno del corpo di fabbrica principale;
 - verde privato (o condominiale) di superficie non inferiore a mq. 10 (dieci) per 100 mc. di costruzione.
4. E' consentito all'attuatore del piano particolareggiato, anche successivamente alla stipula della convenzione prescritta dalle vigenti norme, di provvedere ad una ulteriore suddivisione dei lotti rispetto a quanto indicato negli elaborati tecnici costituenti il piano presentato. In tal caso, alla presentazione della richiesta di Permesso di Costruire, dovrà essere prodotto il frazionamento dell'area originaria con attribuzione della cubatura di pertinenza a ciascuno dei singoli lotti proposti. La somma delle varie cubature attribuite ai singoli lotti dovrà essere pari a quella risultante dall'applicazione dell'indice convenzionato al lotto originario.

Art. 63 - Sottozone residenziali di espansione intercluse nel tessuto urbano (C1).

1. Le zone residenziali di espansione intercluse, che non si configurano con quelle di cui al 4° comma dell'art. 38 della L.R. 47/78 e successive modifiche, sono indicate nelle tavole di piano con la sigla C1. Esse sono attuabili per intervento diretto mediante la presentazione, precedentemente o contemporaneamente alla richiesta di Permesso di Costruire, di un progetto comprendente le aree incluse nel perimetro indicato negli elaborati di piano.
2. L'esame del progetto avviene secondo le modalità procedurali proprie del Permesso di Costruire, con il parere consultivo obbligatorio della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.
3. Il procedimento si concluderà con la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale tutti i proprietari, o gli aventi titolo, interessati, si obbligano ad eseguire gli interventi conformemente a quanto previsto nel progetto stesso o comunque a rispettarne le previsioni.
4. Il Permesso di Costruire per l'esecuzione degli interventi verrà rilasciato solo dopo la sottoscrizione dell'atto d'obbligo di cui al comma 3 precedente.
5. Il progetto deve essere elaborato secondo i seguenti parametri:
 - Il volume realizzabile è di mc. 2 per mq. di superficie fondiaria, corrispondente alla superficie di sottozona perimetrata in cartografia;
 - altezza dell'edificio (H) di m. 9,5;
 - distanze dai confini, da edifici, da altri corpi di fabbrica dello stesso edificio come precisato nel R.E.;
 - arretramenti secondo gli allineamenti di piano o, in assenza, secondo quanto indicato nel R.E..
6. Se non definita altrimenti, in adiacenza ad ogni area C1 il piano individua la relativa area di standard di norma. Qualora la quota dimensionata in cartografia non soddisfi interamente lo standard ma sia almeno

rapportata a mq.15 per abitante, la quota residua, in deroga al 2° comma del precedente articolo, potrà essere monetizzata ricorrendo le condizioni di cui all'art. 16 delle presenti norme.

CAPITOLO 5° - ZONE OMOGENEE DI TIPO D

Art. 64 - Definizione e classifica delle zone artigianali e per la piccola industria.

1. Le zone artigianali sono destinate a costruzioni ed attrezzature per attività artigianali od industriali di modesta entità.
2. In esse sono ammessi manufatti per gli usi U2.2, U3.1, U3.3, U3.4, U3.5, U3.6, U3.8; possono inoltre essere installati laboratori di ricerca, uffici e mostre connesse con l'attività di produzione, lavorazione dei prodotti tipici locali, nonché costruzioni destinate a residenza per i titolari delle aziende e per il personale addetto alla manutenzione e alla sorveglianza delle stesse e comunque di superficie utile abitabile inferiore a mq. 240 (duecentoquaranta), comunque non superiore al 25% (venticinque per cento) della superficie del lotto di intervento.
3. Nelle zone di cui al primo comma del presente articolo sono vietati gli insediamenti artigianali che si configurino con l'uso U3.9 e che, per ragioni di sicurezza, di incolumità pubblica o di igiene, non devono essere di nocimento alle residenze e agli altri insediamenti artigianali: pertanto sono escluse attività connesse a stoccaggio o lavorazioni di materiali inquinanti, per il cui insediamento verrà predisposta un'adeguata ubicazione tramite variante al piano da approvarsi da parte degli enti sovraordinati.
4. La sussistenza delle ragioni di sicurezza, di incolumità o di igiene di cui al comma precedente devono essere dichiarate dal Sindaco previo parere degli uffici preposti alla salute pubblica e, ove occorra, dell'ufficio tecnico comunale.
5. Le superfici minime di intervento definite dal P.R.G./V. per le singole sottozone e salvo che non sia indicato diversamente sugli elaborati di piano, sono le seguenti:
 - sottozona D1 Sup. min. = 300 mq.
 - sottozona D2 Sup. min. = 1000 mq.
 - sottozona D3 Sup. min. = 750 mq.
 - sottozona D4 Sup. min. = 5000 mq.
 - sottozona D5 Sup. min. = identificata nelle tavole di P.R.G.

Art. 65 - Sottozone per insediamenti artigianali e piccola industria di completamento (D1).

1. Sono definiti insediamenti artigianali di completamento quelli indicati con la sigla D1 nella cartografia di piano, per i quali sono ammessi esclusivamente interventi diretti se preceduti dal reperimento delle quote di standard primario.
2. Nelle sottozone predette sono ammessi gli usi U2.2, U3.1, U3.3, U3.4, U3.5, U3.6, U3.8 e connesse quote di standard. I mutamenti di destinazione d'uso comportano il reperimento nell'intorno dell'intervento di adeguate aree di standard.
3. Debbono in ogni caso essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - rapporto massimo di copertura (Q) non superiore al 50 % della superficie fondiaria Sf;
 - indice di utilizzazione fondiaria (Uf) non superiore a mq. 0,60 per mq. di Sf;
 - distacchi dai confini, fra corpi di fabbrica, e arretramenti stradali secondo le prescrizioni del R.E..
4. La superficie destinata a parcheggi primari, se non disposto diversamente dagli standard specifici dell'uso, deve avere un'area non inferiore al 5 (cinque) % dell'area della superficie fondiaria Sf e deve essere ceduta all'Amministrazione Comunale quale parte degli oneri di competenza.
5. Deve essere altresì destinata a parcheggio di pertinenza delle costruzioni, ai sensi della L. 122/89, una superficie avente un'area non inferiore a mq.10 per ogni 100 mc. di costruzione.
6. Ai sensi dell'art.39 della LR.47/78, ogni altra sistemazione, anche in ampliamento, dell'area classificata dal PRG di tipo D1, dovrà essere oggetto di variante da attuarsi tramite piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata o di piano per gli insediamenti produttivi di cui alla L. 865/71.

Art. 66 - Sottozone per insediamenti industriali e piccola industria di espansione e di nuovo impianto D2.

1. Le sottozone di espansione e di nuovo impianto per attività produttive sono quelle prive di strutture insediative e destinate dallo strumento urbanistico generale alla formazione di un apparato per le attività che si configurano con gli usi U3.1, U3.3, U3.4, U3.5, U3.6, U3.8, (artigianato e la piccola industria e attività commerciali compatibili).
2. Le attività insediabili sono quelle riconosciute non nocive dalle vigenti leggi e di ciò sono garanti i richiedenti previa opportuna verifica da parte dell' autorità sanitaria competente, come nel caso dell'uso U3.9. I mutamenti di destinazione di uso saranno conseguenti alla formazione di una variante, estesa alla totalità del piano particolareggiato approvato.
3. Il progetto di insediamento, si attua tramite intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato di iniziativa pubblica, piano per gli insediamenti produttivi, piano particolareggiato di iniziativa privata); potrà

anche essere realizzato per stralci, seguendo le modalità indicate nelle norme del R.E. previste per i Piani Urbanistici Attuativi in quanto applicabili. I parametri sono i seguenti:

- superficie minima di intervento non inferiore a mq.20.000 (ventimila);
 - verde pubblico e attività collettive: 10 (dieci) % della superficie territoriale (St);
 - parcheggi pubblici: 5 (cinque) % della superficie territoriale (St);
 - indice di utilizzazione territoriale: $U_t = \text{mq. } 0.50 \text{ per mq. St}$;
 - indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = \text{mq. } 0.60 \text{ per mq. Sf}$;
 - superficie coperta da edifici produttivi: $S_c = 50 \%$;
 - superficie utile abitabile aggiuntiva per uffici, e/o abitazione: mq.150 (centocinquanta) aumentabili a mq.300 (trecento) per comprovate necessità organizzative e previa autorizzazione tramite deliberazione consiliare;
 - parcheggi privati per attività produttive mq.10 (dieci) per 100 mq. di S_n : per attività commerciali mq.1.5 (uno e cinque) per mq. di superficie di vendita;
 - altezza dell'edificio (H), di norma ml. 11 per gli edifici, salvo il caso di silos, camini e apparecchiature tecnologiche speciali;
 - distacchi dai confini, fra corpi di fabbrica, e arretramenti stradali secondo le prescrizioni del R.E..
4. Gli insediamenti commerciali in tali sottozone, fatte salve quelli di cui alla L. 426/71 e successive modifiche, dovranno integrare, all'interno delle proprie aree (usi U3.1, U3.2), le quote di aree standard di cui alla LR. 47/78 e modifiche connesse.

Art. 66 bis - insediamenti industriali e piccola industria di completamento di strumenti urbanistici preventivi già convenzionati (D2.1)

1. Le sottozone per insediamenti industriali e piccola industria di completamento di strumenti urbanistici preventivi già approvati e convenzionati, sono quelle indicate nelle tavole di piano con la sigla D2.1.
2. Tali sottozone possono essere oggetto solamente di intervento edilizio diretto nel rispetto degli usi, degli indici e dei parametri edilizi e urbanistici previsti nei corrispondenti strumenti urbanistici preventivi e relative convenzioni deliberate.
3. Sull'edificato esistente, se non disposto diversamente dai corrispondenti strumenti urbanistici preventivi e relative convenzioni deliberate, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamento.

Art. 67 - Sottozone per insediamenti produttivi da trasformare (D3).

1. Le zone produttive indicate con la sigla D3 sono quelle già dotate di attrezzature ed impianti attualmente in disuso perché tecnologicamente superati, ma recuperabili - in parte anche nel sedime e nelle strutture edilizie - per altre attività compatibili con l'intorno ambientale. Gli usi ammessi sono U3.1 (commercio all'ingrosso, magazzini), U3.4 (artigianato produttivo), U3.5 (industria), U4.6 (attrezzature produttive per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofruttilicoli e zootecnici) nel rispetto delle prescrizioni specifiche (tecnologie anti - inquinamento, abbattimento di fumi e polveri, depurazione degli effluenti, barriere acustiche, ecc.) impartite dagli enti preposti, fino dalla fase preliminare del progetto di trasformazione.
2. Sono oggetto d'intervento diretto e il relativo titolo abilitativo è conseguente a preventiva verifica di compatibilità.
3. I parametri di intervento sono i seguenti:
 - per uso U3.1: indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = \text{mq. } 0.40 \text{ per mq. Sf}$;
 - per usi U3.4, U3.5 e U4.6: indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = \text{mq. } 0.60 \text{ per mq. Sf}$;
 - parcheggi privati: 10% della S_n ;
 - parcheggi pubblici: per uso U3.1: 50% della S_n ;
per usi U3.4, U3.5 e U4.6: 10% della S_n ;
 - verde attrezzato pari al 5% della S_n ;
 - costruzioni per il personale di custodia con superficie utile abitabile S_u non inferiore a 240 mq.;
 - distacchi dai confini, fra corpi di fabbrica e arretramenti stradali secondo prescrizioni del R.E..

Art. 68 - Sottozone per insediamenti di attività agro - industriali (D4).

1. Le aree indicate con la sigla D4 sono destinate alle attività produttive connesse con l'agricoltura per gli usi U4.6, U4.7, U4.8, U3.9 (e standard connessi), se non gestite da produttori agricoli a titolo principale. La ubicazione delle zone D4 è demandata a variante di PRG e l'intervento avverrà tramite piani particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata con definizione di indici e parametri.

Art.68 bis - "Sottozone per assistenza, stazioni di servizio e distribuzione di carburanti di nuovo impianto (D5)"

2. Le sottozone per assistenza, stazioni di servizio e distribuzione di carburanti di nuovo impianto sono quelle indicate nelle tavole di piano con la sigla D%. Tali zone sono prive delle strutture insediative e sono destinate dallo strumento urbanistico generale alla formazione di un apparato per le attività che si configurano nell'uso U3.6 (assistenza, stazioni di servizio e distribuzione di carburanti).
3. Il progetto di insediamento si attua tramite intervento edilizio diretto o intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato di iniziativa pubblica, piano per insediamenti produttivi, piano particolareggiato di iniziativa privata).
4. I parametri sono i seguenti:
 - Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = m_q. 0.20$ per $m_q.$ di S_f
 - Altezza dell'edificio: $H = ml. 6$
 - Standard: vedi art.45 uso U3.6
 - Distacchi dai confini e tra corpi di fabbrica secondo le prescrizioni del R.E.
 - Arretramenti stradali: vedi art.45 uso U3.6
5. Le zone D5 identificate nelle tavole di piano con asterisco riguardano nuovi insediamenti autorizzati con la procedura prevista all'art.5 del D.P.R. 447/98. L'identificazione di tali zone è legata alle singole specifiche autorizzazione petrolifere. Al decadere di tali autorizzazioni vengono contestualmente a decadere le relative zonizzazioni D5 e vengono automaticamente ristabilite le zonizzazioni e le disposizioni normative previgenti (fascia di rispetto stradale e zona E).
6. Per tutte le zone D5, in caso di dismissione dell'insediamento, tramite intervento edilizio diretto, è prescritta la bonifica e il ripristino dello stato dei luoghi.

Art. 69 - Alloggi per il personale di servizio e/o custodia.

1. Le abitazioni o i locali di servizio e/o custodia, se ammessi ai sensi delle norme relative alle destinazioni d'uso del precedente titolo III, devono essere connessi funzionalmente ai manufatti principali dell'impianto, facendone parte agli effetti del conteggio della superficie utile globale. Tali manufatti non sono ammessi all'interno dell'area dell'impianto nel quale sorgano potenziali cause d'insalubrità.
2. Nel caso di costruzioni destinate alla residenza per gli aventi diritto deve essere vincolata a verde privato una superficie avente un'area non inferiore a $m_q. 10$ (dieci) per ogni 100 mc. di costruzione.

CAPITOLO 6° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO E

Art. 70 - Classifica delle zone omogenee di tipo E.

1. Le zone omogenee E sono parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e delle altre attività (zootecniche, forestali), connesse con l'agricoltura, normate tramite il P.R.G./V. che disciplina inoltre gli interventi per il recupero del patrimonio produttivo agricolo e la tutela delle risorse naturali, ambientali e di uso dell'esistente patrimonio insediativo a fini sociali.
2. Da tali zone, ai sensi dell'art. 40 / 4° comma della L.R. 47/78, sono esclusi tutti quegli interventi ritenuti estranei alle esigenze della produzione: in particolare nuove edificazioni residenziali sono ammesse se strettamente funzionali alle esigenze di conduzione dei fondi. E' consentita la costruzione di abitazione anche ai famigliari e ai coadiutori dell'imprenditore agricolo legati per vincolo di parentela di 1° e 2° grado.
3. In tutto il territorio agricolo oltre alle presenti norme valgono anche quelle riportate nelle "Norme di tutela ed incremento del verde" con le quali formano parte unica ed integrale.
4. I permessi di costruire rilasciati in zona E sono in ogni caso assoggettati ad atto unilaterale d'obbligo per quanto si riferisce alla destinazione d'uso, nei limiti indicati dalla L. 10/77 e definiti dall'art. 40 della L.R. 47/78 e successive integrazioni e modifiche.

Art. 71 - Modalità di intervento e strumenti di attuazione.

1. Nelle zone E, il P.R.G./V. si attua, nell'ambito delle articolazioni funzionali e nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, o per intervento diretto o tramite lo strumento urbanistico preventivo.
2. Per intervento diretto previa:
 - a) denuncia di inizio di attività (d.i.a.);
 - b) (Soppresso)
 - c) permesso di costruire gratuito in conformità alle presenti N.T.A. di P.R.G./V. nei soli casi di cui all'art. 9 della L. 10/77;
 - d) permesso di costruire oneroso in conformità alle presenti N.T.A. di P.R.G./V., in tutti i casi in cui non è previsto il permesso di costruire gratuito.
3. Per intervento urbanistico preventivo, previo:
 - Piano di Sviluppo Aziendale / Interaziendale (P.S.A.) di iniziativa privata, proposto da soggetti di cui agli artt 6 e 7 della L.R. 18/77 in cui è stabilita la quantità di interventi infrastrutturali ed edilizi necessari allo sviluppo della produttività dell'azienda.
4. La valutazione della congruità di tale intervento è demandata alla Amministrazione Provinciale ai sensi della L.R. 50/84. La validità di tali piani non può superare la durata di quattro anni dalla data di approvazione. Gli indici previsti dalle presenti norme possono essere superati in sede di piano di sviluppo aziendale o interaziendale proposto da soggetti compresi nelle specificazioni degli artt. 6 e 7 della L.R. 18/77, nel rispetto di quanto prescritto per l'edificazione abitativa in corti coloniche prive di valore storico ambientale testimoniale e del Regolamento del Verde.
5. Il permesso di costruire rilasciato in attuazione di un P.S.A. è condizionato alla realizzazione, entro i termini indicati dal piano stesso, degli interventi previsti. Scaduti i termini, se gli impegni assunti non sono stati assolti in tutto o in parte per inerzia del titolare del permesso, gli edifici eventualmente realizzati sono considerati non conformi al progetto approvato, e pertanto sono abusivi, per la parte eccedente gli indici di cui alle presenti norme.
6. Qualora il titolare del permesso fosse in grado di dimostrare che gli impegni contenuti nel P.S.A. non sono stati assolti per motivi indipendenti dalla sua volontà, il Sindaco, con le procedure di legge, può concedere un nuovo termine, scaduto inutilmente il quale le parti realizzate in difformità sono considerate abusive a tutti gli effetti.
7. Gli impegni e i vincoli previsti per i permessi di costruire relativi al P.S.A. sono inseriti nell'atto unilaterale d'obbligo da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso.

Art. 72 - Commissione Consultiva Agricola.

(Soppresso)

Art. 73 - Interventi nella zona E.

1. Nella zona E, compatibilmente con le prescrizioni specifiche delle varie sottozone, sono consentiti interventi di nuova edificazione e su patrimonio esistente.
2. L'edificazione in zona E, in base alla qualità dei manufatti, si articola in:
 - di valore storico ambientale testimoniale, già descritta al Titolo II, Cap.2° delle presenti norme;
 - di valore ordinario, ossia priva di valore storico ambientale testimoniale.

3. In merito alla tipologia insediativa, si distinguono:
 - elementi funzionali autonomi, ossia esclusi da funzioni connesse alla conduzione agricola;
 - elementi funzionali di corte colonica, ossia connessi alla conduzione agricola e costituenti unità di carattere riconoscibile; tali unità possono comprendere edifici residenziali (case padronali o plurifamiliari per residenza rurale, case rurali isolate) ed edifici di servizio alla residenza (stalle, fienili, pozzi, pollai, silos, caselle).
4. In merito all'uso attuale, si distinguono:
 - edifici ad uso residenziale;
 - edifici ad uso produttivo;
 - edifici ad altro uso.
5. Per i manufatti di valore storico ambientale testimoniale sono consentite le modalità di intervento del restauro (restauro scientifico - A1, restauro e risanamento conservativo - A2, ristrutturazione edilizia - A3, manutenzione straordinaria, manutenzione ordinaria, cambio di destinazione d'uso) e della trasformazione (ampliamento).
6. Per i manufatti di valore ordinario sono consentite le modalità di intervento di trasformazione (manutenzione straordinaria, manutenzione ordinaria, cambio di destinazione d'uso, ampliamento, demolizione, ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione (nuova costruzione, costruzione di pertinenza, costruzione di manufatti temporanei e stagionali).
7. Per i manufatti di valore storico ambientale testimoniale sono ammessi i seguenti usi:
 - U1 (abitazione); U3.3 (artigianato di servizio); U3.4 (artigianato produttivo); U5.3 (turismo rurale) qualora gli elementi siano classificati come funzionali autonomi e attualmente ad uso residenziale o produttivo. Per elementi ad altro uso (stalle, fienili, legnaie) è previsto in aggiunta a quelli sopra riportati l'uso U2.7 (attività sportive, ricreative e di servizio, compatibili con la zona agricola);
 - U4.3 (abitazioni agricole); U4.9 (agriturismo) qualora gli elementi siano classificati come funzionali di corte colonica ed attualmente ad uso residenziale;
 - U4.4 (attrezzature di servizio per il diretto svolgimento di attività aziendali agricole); U4.9 (agriturismo) qualora gli elementi siano classificati come funzionali di corte colonica ed attualmente ad uso produttivo o ad altro uso.
8. Per i manufatti di valore ordinario sono ammessi i seguenti usi:
 - U1 (abitazione); U2.7 (attività sportive, ricreative e di servizio compatibili con la zona agricola); U3.3 (artigianato di servizio); U3.4 (artigianato produttivo); U5.3 (turismo rurale) qualora gli elementi siano classificati come funzionali autonomi e attualmente ad uso residenziale o produttivo o ad altro uso;
 - U4.3 (abitazioni agricole); U4.9 (agriturismo) qualora gli elementi siano classificati come funzionali di corte colonica ed attualmente ad uso residenziale;
 - U4.4 (attrezzature di servizio per il diretto svolgimento di attività aziendali agricole); U4.5 (serre fisse); U4.6 (attrezzature produttive per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofruttili e zootecnici); U4.7 (attrezzature ed impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo); U4.8 e sottoclassi (allevamenti); U4.9 (agriturismo) qualora gli elementi siano classificati come funzionali di corte colonica ed attualmente ad uso produttivo. Per elementi ad altro uso è previsto in aggiunta a quelli sopra riportati l'uso U4.3 (abitazioni agricole).
9. Fatte salve le prescrizioni per le singole sottozone, è consentita la costruzione di edifici per proservizi, ricovero attrezzi e piccoli allevamenti, (qualora non esistano edifici da recuperare a tali usi), nella misura massima complessiva non superiore a quella delle rispettive abitazioni e indipendentemente dagli indici previsti nelle singole sottozone: è ammessa la costruzione di autorimessa, previa regolamentazione tramite atto d'obbligo, nelle dimensioni di cui all'art. 17/ 4° comma, in adeguamento alla L. 122/89.
10. Tutti gli interventi precedentemente definiti sono soggetti al rilascio di permesso di costruire gratuito nei casi previsti dall'art. 9 della L. 10/77, o oneroso nel caso di intervento sul patrimonio esistente, richiesto da soggetti non dediti all'agricoltura.

Art. 74 - Unità di intervento.

1. 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, costituita da più poderi anche non contigui, compresi nel territorio comunale, ricadenti in sottozone anche di diversa destinazione.
2. Ove i terreni, costituenti un'unica azienda, fossero in parte situati anche in comuni diversi da quello di Masi Torello, e confinanti col territorio di detto Comune, è inoltre richiesto un prospetto di tutte le superfici in proprietà a corredo della domanda di intervento che sarà presentata al Comune nel cui ambito è prevista l'edificazione.
3. Agli effetti del calcolo della superficie di intervento i parametri urbanistici ed edilizi sono applicati su tutta l'area interessata, al lordo dei vincoli di rispetto stradale e ferroviario, cimiteriale, ambientale e idraulico ma con limitazioni specifiche per quanto attiene la residenza rurale.

4. Al momento della richiesta di permesso di costruire, agli effetti della applicazione delle presenti norme, gli interessati dovranno provare, con idonea documentazione:
 - a) l'estensione attuale del terreno di pertinenza dell'azienda, con l'eventuale edificato esistente e relativa volumetria, nonché l'estensione e l'edificato dell'intera azienda originaria nel caso di avvenuti frazionamenti successivi alla data di adozione del P.R.G./V.;
 - b) la disponibilità e il titolo di godimento del terreno.
5. Non è consentito nessun intervento di ampliamento o sopraelevazione nei casi in cui l'edificato esistente sulla nuova azienda, costituitasi a seguito del frazionamento avvenuto successivamente alla data di adozione del P.R.G./V., non corrisponda, per quanto attiene la volumetria, agli indici prescritti per la zona.
6. Nel caso di frazionamenti avvenuti dopo tale data, qualora si venisse a formare una azienda sulla quale insistono edifici la cui consistenza supera i parametri di cui al successivo articolo, il supero resterà comunque a carico dell'azienda ove è rimasta la possibilità edificatoria. Tale norma non si applica nei casi di frazionamento di terreni in conseguenza di espropri per interventi pubblici o per divisioni testamentarie.
7. Si richiamano, per gli interventi in zona agricola, le limitazioni di cui all'art.40 della L.R.47/78 e relative modifiche introdotte con l'art.17 della L.R. n°6/95.

Art. 75 - Soggetti attuatori.

1. I permessi di costruire o le d.i.a. per gli interventi di tipo aziendale, in base alle norme presenti e alla legislazione vigente, possono essere ottenute esclusivamente:
 - a) dal coltivatore diretto proprietario o dal coltivatore diretto affittuario che ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro;
 - b) dai seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del 1° comma dell'art. 7 della L.R. n°18/77:
 - b1) proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
 - b2) proprietari conduttori in economia e dei loro familiari (art.12 - L. 153/75);
 - b3) affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla L. 11/71 e della L. 756/64;
 - b4) cooperative agricole di conduzioni bracciantili e forme associate assimilabili.
2. I diretti interessati all'ottenimento del permesso di costruire o della d.i.a. dovranno documentare il loro stato di imprenditori agricoli a titolo principale.
3. I proprietari e gli aventi diritto che non possiedono i requisiti indicati più sopra, possono ottenere il permesso di costruire o la d.i.a. solamente per gli interventi edilizi seguenti:
 - a) ricostruzione e ampliamento, fino al massimo del 20 (venti) % della volumetria di edifici esistenti di cui all'uso U4.3;
 - b) manutenzione, nonché restauro, ristrutturazione, risanamento conservativo nei limiti della Su esistente per tutti i fabbricati di tipo residenziale;
 - c) nuova costruzione per gli usi definiti come U4.4, U4.5, U4.8 limitatamente all'orticoltura.
4. Tutti i permessi di costruire o le d.i.a. rilasciati in zona agricola sono in ogni caso, assoggettati ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene la destinazione d'uso nei limiti indicati dall'ultimo comma dell'art. 10 L.10/77.

Art. 76 - Classifica delle sottozone E.

1. La classifica delle sottozone pertinenti la zona agricola in funzione delle caratteristiche fisiche, produttive ed ambientali coincide con le perimetrazioni definite in altra parte delle presenti norme e denominate "U.d.P. 5.1 - Terre Alte dei Masi" e "U.d.P. 5.2 - Terre Basse dei Masi" - Pertanto le caratteristiche sono le seguenti:
 - Sottozona E1 - Terre Alte dei Masi: terreni topograficamente più elevati e di antica bonifica sui quali sono ammessi gli interventi descritti agli articoli successivi;
 - Sottozona E2 - Terre Basse dei Masi: terreni topograficamente meno elevati seppure di antica bonifica sui quali sono ammessi gli interventi descritti agli articoli successivi. Tale sottozona si presenta più spoglia come vegetazione arborea e più estensivizzata. Le zone di maggior depressione rispetto al livello marino, sono idonee alla formazione di ambienti di carattere naturalistico atti a garantire la sopravvivenza alla flora e alla fauna spontanea.
 - Sottozona E3: aree di recente forestazione e tutela naturalistica, ubicate nell'U.d.P. 5.2 - Terre Basse dei Masi. Queste aree sono soggette a priorità per eventuali contributi comunitari in base al Regolamento CEE 2078/92 e 2080/92 in quanto idonee alla formazione di ambienti di carattere naturalistico atti a garantire la sopravvivenza alla flora e alla fauna spontanee.

Art. 77 - Nuova edificazione abitativa in corti coloniche di valore ordinario (USO U4.3).

1. Nelle sottozone agricole di cui all'articolo precedente sono consentiti nuovi interventi edilizi differenziati per gli usi già descritti, con gli indici e le prescrizioni specificate in seguito. Ai soli effetti dell'applicazione degli indici edificatori sono conteggiate anche le aree ricadenti in fasce di rispetto (distanze e/o arretramenti o allineamenti) definite da norme specifiche o da indicazioni di P.R.G./V. (aree per la viabilità stradale e ferroviaria, corsi d'acqua, impianti di depurazione, discariche, impianti speciali, cimiteri, ecc...).
2. Nelle sottozone agricole E1 e E2 si prevede una dotazione massima di superficie utile abitabile (Su) per azienda, non superiore a mq.500 (cinquecento), al lordo dell' edificato esistente destinato a tale uso insistente sul fondo alla data di adozione del P.R.G./V.
3. È ammessa l'edificazione anche all'interno delle corti stesse.
4. Agli edifici ad uso residenziale, oltre al limite massimo in altezza di ml.7 (sette), si applicano i seguenti parametri edilizi relativi alle distanze e ai distacchi:

a) SOTTOZONA E1 o "TERRE ALTE DEI MASI"

1. Per l'U.d.P. "Terre Alte dei Masi" la superficie utile abitabile (Su), al lordo dell' edificato esistente, varierà in funzione della superficie aziendale. Tale Su sarà dell'ordine di 30 mq/ha per aziende aventi estensione fino a 10 ha; per aziende di superficie maggiore la Su sarà incrementata di 5 mq/ha ogni ha di superficie aggiuntivo.
2. Per ogni ettaro di superficie arborea investita nell'ambito dell'unità di intervento verrà aggiunta una superficie edificatoria pari a 10 mq/ha di superficie arborea, ottenendo in tal modo l'indice di utilizzazione massimo ammesso.
3. Tale rapporto potrà ulteriormente essere aumentato ogni volta che ricorrano le azioni previste all'art. 12 delle Norme di tutela e/o incremento del verde.

b) SOTTOZONA E2 o "TERRE BASSE DEI MASI"

4. Per l'U.d.P. "Terre Basse dei Masi" la superficie utile abitabile (Su), al lordo dell' edificato esistente, varierà in funzione della superficie aziendale. Tale Su sarà dell'ordine di 20 mq/ha per aziende aventi estensione fino a 10 ha; per aziende di superficie maggiore la Su sarà incrementata di 5 mq/ha ogni ha di superficie aggiuntivo.
5. Per ogni ettaro di superficie arborea investita verrà aggiunta nell'ambito dell'unità di intervento una superficie edificatoria pari a 20 mq/ha di superficie arborea esistente, ottenendo in tal modo l'indice di utilizzazione massimo ammesso.
6. Tale rapporto potrà ulteriormente essere aumentato ogni volta che ricorrano le azioni previste all'art. 12 delle Norme di Tutela e/o l'incremento del Verde.

c) SOTTOZONA E3 o "AREA DI RECENTE FORESTAZIONE A TUTELA NATURALISTICA"

7. In tale zona è vietata la realizzazione di manufatti per l'attività prettamente agricola, comprese serre permanenti o semifisse; è vietato l'asporto di materiali e l'alterazione del profilo del terreno. Nella stessa zona sono consentite:
 - l'ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti purché ammessi come compatibili dalla pianificazione generale comunale. Gli immobili destinati ad usi produttivi potranno essere ristrutturati solo se verranno adottate misure sufficienti ad impedire qualsiasi danno diretto o indiretto all'apparato boschivo conseguente all'attività produttiva svolta in tali immobili;
 - l'edificazione di nuovi immobili, qualora non siano presenti edifici o non siano sufficienti quelli esistenti, destinati ad attività ristorativa, ricreativa ed agrituristica. In tal caso il massimo dell'edificabile è espresso in 300 mq di Su compresi i proservizi; la distanza minima dai confini è pari a 10 ml; l'altezza massima è di 6 ml; la distanza minima da eventuali fabbricati esistenti è di 10 ml;
 - i cambi di destinazione d'uso degli immobili, purché non pregiudizievoli per la situazione dell'area boscata;
 - gli interventi di miglioramento dell'assetto naturalistico, di rimboschimento, di reinserimento di specie vegetali ed animali prettamente autoctone.

Art. 78 - Edificazione abitativa in corti coloniche di valore storico testimoniale ambientale (USO U4.3).

1. La perimetrazione di tali corti e l'indicazione delle modalità di intervento è riportata nella cartografia di piano. All'interno di tali corti non è ammessa nessuna nuova edificazione.
2. I permessi di costruire per gli interventi di tipo aziendale, in base alla legislazione vigente, possono essere ottenute esclusivamente dai soggetti attuatori indicati nell'articolo corrispondente delle presenti norme.

3. Per gli interventi di restauro e ristrutturazione che prevedano un aumento di Su e/o un incremento delle unità abitative, sono prescritte le seguenti condizioni:
 - presentazione di un Progetto Unitario da allegare a tutte le richieste di permesso di costruire inerenti la stessa corte;
 - definizione, nel rispetto delle tipologie individuate e dei relativi usi, degli interventi previsti per tutti i fabbricati;
 - localizzazione della Snr nei fabbricati esistenti;
 - nel caso in cui fosse necessario prevedere nuovi fabbricati da destinare a servizi aziendali, con il Progetto Unitario si dovrà verificare dal punto di vista architettonico ed ambientale, il posizionamento del nuovo fabbricato nei confronti della corte.
4. Per Progetto Unitario si intende il progetto d'insieme dei rapporti formali e dimensionali di tutti gli edifici che compongono una corte, redatto secondo le caratteristiche degli insediamenti tradizionali rurali. Il progetto unitario deve definire:
 - il perimetro della corte;
 - il tipo di intervento e l'uso degli edifici presenti;
 - gli edifici da demolire e disporre in posizione marginale gli eventuali edifici di nuova costruzione.Esso deve essere definito almeno in scala 1.500.
5. In tali corti è ammesso l'uso residenziale (U4.3) per gli edifici classificati come case padronali o plurifamiliari, case rurali isolate, stalle e fienili; per gli edifici classificati come proservizi (pozzi, pollai, silos, ecc.) è ammesso l'uso solo per servizi aziendali ed accessori alla residenza (U4.4). Gli interventi ammessi sono:
 - a) la manutenzione ordinaria e straordinaria per tutti gli edifici;
 - b) il restauro e il risanamento conservativo per tutti gli edifici, mediante:
 - l'utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio;
 - il recupero ad uso residenziale della porzione destinata alla stalla - fienile. Dovrà essere lasciata in evidenza la struttura originaria, ricomponendo i prospetti in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale;
 - la modifica e/o l'aumento delle unità abitative con un limite massimo di mq. 120 di Su per ognuna;
 - c) la ristrutturazione edilizia per gli edifici classificati come stalle - fienili utilizzando tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio mediante:
 - la valorizzazione degli aspetti architettonici dell'edificio lasciando in evidenza la struttura originaria;
 - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari necessari;
 - d) la ristrutturazione edilizia con il mantenimento della sagoma planivolumetrica esistente per gli edifici classificati come proservizi alla corte (pozzi, pollai, silos, ecc.), mediante la valorizzazione degli aspetti architettonici con la ricomposizione dei fronti, anche tamponando parti aperte, lasciando in evidenza la struttura originaria;
 - e) la nuova costruzione di cantine, pertinenze dell'alloggio, formazione di padiglioni (gazebo), nel rispetto delle condizioni di ammissibilità, con una superficie massima pari a mq. 30 per ogni unità abitativa.

Art. 79 - Nuovi edifici di servizio per il diretto svolgimento di attività aziendali agricole (USO U4.4).

1. Le quantità massime edificabili per tali edifici negli ambiti delle U.d.P. Terre Alte e Terre Basse dei Masi vengono calcolate con le seguenti modalità rapportate alle colture mediamente praticate nell'azienda agricola:

frutteto/vigneto	Sn = 80 mq./ha.
seminativo	Sn = 30 mq/ha.

Le quote di cui sopra potranno essere ulteriormente aumentate con le modalità e azioni previste dagli artt. 12 e 13 del Regolamento del Verde.
2. Le superfici coltivate dovranno essere, all'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire, adeguatamente documentate con atto notorio, nonché secondo le modalità stabilite dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.
3. Agli edifici dell' uso U4.4, oltre al limite massimo in altezza di ml.7 (sette) si applicano le distanze di cui al successivo articolo riguardante le altezze e le distanze degli edifici.
4. In questo uso rientrano anche modesti fabbricati per allevamento familiare le cui superfici utili (Sn) non possono essere superiori a:

bovini ed equini	100 mq.
suini per uso familiare	20 mq.

polli e simili	20 mq.
ovini	20 mq.

Art. 80 - Serre (USO U4.5).

1. Sono considerate serre i manufatti di cui all'uso agricolo U4.5, destinati all'esercizio di colture agricole in ambienti chiusi, costituiti da strutture stabilmente ancorate al suolo, con copertura e chiusure laterali abitualmente infisse e costituite da vetri o altro materiale trasparente.
2. La costruzione delle serre è subordinata al permesso di costruire ed è soggetta alle prescrizioni seguenti:
 - Sup. min. = mq. 5000 (cinquemila);
 - U_f = mq. 0.65 per mq.;
 - H = ml. 4.5 (quattro e cinquanta);
 - distacchi dai confini = ml.10 (dieci) - art.88 NTA;
 - arretramento stradale = ml.20 (venti) o art. 88 NTA;
 - quote di parcheggio privato pari alla superficie di vendita.
3. E' ammessa l'utilizzazione ai fini commerciali ed espositivi di una superficie non superiore ad un terzo di quella edificata e comunque nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 34 del D.M.14.1.72. Non sono ammessi ulteriori premi edificatori.

Art. 81 - Nuovi edifici per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici (USO U4.6).

1. All'interno della zona omogenea E del territorio comunale possono essere insediate attività produttive inerenti la conservazione e la trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici (uso U4.6), purché gestite da imprenditori agricoli a titolo principale.
2. I parametri per le costruzioni per l'uso agricolo U4.6 sono i seguenti:
 - Sup. min. = mq. 10000 (diecimila);
 - U_f = mq.0.6 per mq. di cui al massimo mq.150 di S_u per l'abitazione del custode;
 - H = ml. 10 (dieci);
 - distanze dai confini di proprietà, fra fabbricati e arretramento stradale come precisato al successivo articolo relativo alle altezze e alle distanze degli edifici;
 - quote di parcheggio pubblico: 5 mq./100 mq di S_f ;
 - quote di parcheggio privato: 30 mq./100 mq di S_n ;
 - verde pubblico: 10 mq./100 mq. di S_f .
3. Le costruzioni dell'uso U4.6, che non siano direttamente gestite da imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art.2 della LR.46/88 e successive modifiche (art.16 L.R.6/95), dovranno essere classificate nella categoria "funzioni produttive [...] di tipo agroindustriale", ed essere localizzate in zona D4 con i parametri specifici definiti dalle presenti norme per tali interventi.
4. Non è ammesso il superamento della volumetria prevista anche in presenza di P.S.A.

Art. 82 - Nuovi edifici per impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo (USO U4.7).

1. Le attrezzature e impianti di servizio tecnologico per più aziende, quali magazzini e impianti per la distribuzione di sementi, fertilizzanti, silos, depositi, rimesse per macchine operatrici per conto terzi e simili, con annesse quote di costruzioni per uffici e abitazioni del personale di manutenzione e custodia (uso U4.7), ai sensi dell'art.2 della LR. 46/88 e successive modifiche (art.16 L.R.6/95), devono essere classificati nella categoria "funzioni produttive [...] di tipo agroindustriale" ed essere localizzati in zona D4 con i parametri specifici definiti dalle presenti norme per tali interventi.
2. I parametri per le costruzioni per l'uso U4.7 sono i seguenti:
 - Sup. min. = mq. 10000 (diecimila);
 - U_f = mq.0.6 per mq. di cui al massimo mq.150 di S_u per l'abitazione del custode;
 - distanze dai confini di proprietà, fra fabbricati e arretramento stradale come precisato al successivo articolo relativo alle altezze e alle distanze degli edifici;
 - quote di parcheggio pubblico: 5 mq./100 mq di S_f ;
 - quote di parcheggio privato: 30 mq./100 mq di S_n ;
 - verde pubblico: 10 mq./100 mq. di S_f .
3. Non è ammesso il superamento della volumetria prevista anche in presenza di P.S.A.

Art. 83 - Allevamenti (USO 4.8 e sottoclassi).

a) *Allevamenti zootecnici aziendali* (U4.8 a, b, c, e).

1. Gli edifici per allevamenti zootecnici aziendali sono contemplati nella tipologie funzionali U4.8 a, b, c e le vasche di accumulo (lagoni) sono definite U4.8e. Le destinazioni di uso U4.8 a, b, c comprendono anche gli edifici di servizio, di deposito e di alloggio del personale di custodia, che in relazione alle caratteristiche delle aziende e degli allevamenti, potranno essere ubicati a distanze inferiori a quelle indicate successivamente, con una distanza minima di ml. 10 (dieci), fatte salve prescrizioni più restrittive delle presenti norme in merito alle distanze da scarichi o aree di spandimento.
2. Tutti gli allevamenti aziendali possono insediarsi su aree nelle quali sia possibile il controllo degli inquinamenti atmosferici, delle acque superficiali e sotterranee tramite l'applicazione di ogni cautela che si renda necessaria a giudizio dell'autorità sanitaria, in conformità a quanto indicato agli articoli delle presenti norme per la tutela dell'ambiente.
3. Resta immutato quanto stabilito dalle Direttive Tecniche per la regolamentazione della distribuzione di liquami zootecnici su suolo agricolo, di cui alla delibera della Giunta Reg./le 988 del 13.03.90, alla L.R. 50/95 e successive modifiche.
4. La consistenza degli allevamenti è rapportata al numero massimo di capi mantenibile, corrispondente a q.li 40 di peso vivo per ha. di superficie aziendale secondo i coefficienti di conversione e i pesi dell'allegato F del Regolamento CEE 797/85 - direttive CEE - 75/268 del 28.04.75, qui riportati:

UGB			Kg.	peso
vacche			1,00	500
vitelli			0,25	100
vitelli	(più di un anno)	(macello)	0,70	300
vitelli	(più di un anno)	(allevamento)	0,60	250
vitelli	(più di 2 anni)	(macello)	0,90	400
vitelli	(più di 2 anni)	(allevamento)	0,75	350
tori e torelli			0,70	400
ovini	(da 3 mesi e oltre)		0,15	50
caprini	(da 3 mesi e oltre)		0,15	50
verri			0,40	200
scrofe			0,50	180
lattoni	(per 100 capi)		2,70	15
magroni e scrofette	(da rimonta)		0,20	70
suini da ingrasso			0,30	100
equini			0,75	550
polli da carne	(per 100 capi)		0,70	1
galline ovaiole	(per 100 capi)		1,70	1,6
conigli riproduttori	(per 100 capi)		1,70	3,5
conigli da carne	(per 100 capi)		0,70	1,2

5. Per gli allevamenti aziendali esistenti alla data di adozione del P.R.G./V. che abbiano già raggiunto i parametri predetti, è consentito, oltre alla manutenzione straordinaria, l'ampliamento per adeguamento tecnologico richiesto dalle leggi vigenti.
6. Gli allevamenti suini (U4.8c) sono ammessi secondo quanto stabilito dal Piano Territoriale Regionale per il risanamento e la tutela delle acque per il comparto suinicolo (Del. Cons. Reg./le 3409 del 27.02.90). In ogni caso le distanze da altre edificazioni rurali o dai centri abitati di cui al successivo capoverso, saranno raddoppiate.
7. Per quanto attiene gli allevamenti di galline ovaiole in batteria, le prescrizioni attuative sono contenute nel D.P.R. 233 del 24.05.88.
8. I parametri urbanistici per gli allevamenti bovini, equini, cunicoli ed ovini (U4.8b) saranno calcolati in base alle superfici foraggiere previste nella "situazione di arrivo" del P.S.A. con le seguenti modalità:
 - erba medica Sn = 50 mq./ha.
 - mais, granella, ceroso, erbaio ed altre colture connesse con l'attività zootecnica Sn = 30 mq./ha.
9. Negli allevamenti bovini in cui la metodologia di allevamento è la stabulazione libera a lettiera permanente, al fine di favorire la produzione di letame anziché liquame, è previsto un premio aggiuntivo pari a 20 mq./ha di superficie utile (Sn) totale. Il rapporto di copertura potrà essere ulteriormente aumentato ogni volta che ricorrano le condizioni previste dagli articoli 12 e 13 delle Norme di Tutela e/o Incremento del Verde.
10. I parametri edilizi sono i seguenti:
 - altezza dell'edificio (H) = ml.7 (sette);
 - distanza dai confini di proprietà = ml.20 (venti) - art.88 NTA;

- distanza dai centri abitati e borghi agricoli = ml.200 (duecento) - art.88 NTA;
- distanza dai fabbricati rurali destinati ad altri usi = ml.20 (venti);
- distanza fra edifici e arretramenti stradali secondo legge - art.88 NTA;

11. Le distanze sopra indicate valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto di animali.

b) Allevamenti zootecnici intensivi.

12. Tali insediamenti, ai sensi dell'art.2 della L.R. 46/88 e successive modifiche art.16 L.R. 6/95), classificati nella categoria "funzioni produttive [...] gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo", sono ammessi a seguito di approvazione regionale di variante specifica con i modi previsti dagli artt. 8/c e 15 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni.
13. Tale variante definirà, i parametri e le norme specifiche i cui contenuti saranno assimilabili a quelle per le zone produttive del tipo D4, come definite dalle presenti norme.
14. Nell'uso predetto sono compresi anche gli allevamenti aziendali o interaziendali nei quali, pur nel rispetto del parametro di q.li 40 per ha di peso vivo, la concentrazione dei capi nello stesso allevamento superi il numero di 300 UGB o valori equivalenti.
15. Per le vasche di accumulo (lagoni) di cui all'uso U4.8e, si richiama, per quanto attiene i criteri di ubicazione e di vincolo, l'art. 25 delle presenti N.T.A. Per quanto si riferisce alle modalità di realizzazione e di gestione si fa riferimento alle normative contenute nella L. 319/76 e alla L.R. 7/83 e successive modifiche ed integrazioni nonché alle L.R. 13/84 e 25/90.

c) Itticoltura e bacini connessi (U4.8d).

1. Sono considerati allevamenti ittici, di cui all'uso U4.8 - sottoclasse d, i manufatti destinati all'esercizio dell'itticoltura in cavi di nuovo impianto o, per il recupero di cave dismesse di inerti, in cave preesistenti.
2. L'estensione del cavo non può superare il 60 (sessanta) per cento della superficie del fondo di pertinenza e le modalità di intervento e di uso sono contenute nella L.R. 29/81 con le limitazioni della L. 319/79 per quanto attiene gli scarichi, e l'ulteriore vincolo attinente la distanza di ml. 250 (art.88 NTA) dalle abitazioni accentrate, conformemente alle prescrizioni per gli allevamenti animali di cui al D.P.R. 902 del 9.11.76.

Art. 84 - Agriturismo (USO U4.9).

1. Sono considerate attività agrituristiche quelle di ricezione e di ospitalità esercitate dai soggetti attuatori di cui all'articolo specifico per le zone E delle presenti NTA, iscritti negli elenchi degli operatori agrituristici.
2. Le norme che regolano tali attività sono riportate nella LR. 26/94.
3. I manufatti considerati prevalentemente idonei ad attività agrituristiche sono quelli costituenti le corti coloniche di valore storico ambientale/testimoniale, per i quali gli interventi di ristrutturazione debbono avvenire secondo i modi descritti all'articolo relativo all'edificazione abitativa in tali corti. Per i manufatti di valore ordinario gli interventi ammessi variano in funzione delle caratteristiche tipologiche e d'uso degli stessi. I parametri delle distanze sono indicate all'art.88 delle presenti norme.
4. Sono utilizzabili a scopo agriturismo i fabbricati rurali esistenti sul fondo (case padronali, case rurali isolate, stalle, fienili, magazzini). Nel caso in cui il fondo agricolo ne sia privo, possono essere utilizzati gli edifici adibiti ad abitazione del soggetto attuatore, ubicati nell'ambito delle frazioni del comune, purché si tratti di strutture strettamente connesse all'attività agricola.
5. L'esercizio delle attività agrituristiche non può essere utilizzato per superare gli indici fissati dalle presenti norme.

Art. 85 - Bacini d'acqua per la creazione di ambienti naturali (USO U4.10).

1. La realizzazione di bacini d'acqua prevede un loro utilizzo per scopi di carattere ambientale e in particolare per la creazione di riserve, l'integrazione di biotopi e parchi naturali, e la salvaguardia di sistemi idrologici. Gli interventi volti a tale realizzazione dovranno privilegiare il recupero di cave dismesse, maceri, ecc. con possibilità di un loro eventuale ampliamento. I parametri delle distanze sono indicate all'art.88 delle presenti norme.
2. I soggetti attuatori non debbono essere necessariamente imprenditori agricoli; essi possono fruire dei finanziamenti relativi ai Programmi zionali agro - ambientali pluriennali previsti dal Regolamento CEE 2078/92 e connesse disposizioni regionali per la sua applicazione.
3. La formazione dei bacini avverrà per intervento diretto previo Permesso di Costruire. Il terreno di risulta dovrà essere stoccato all'interno dell'area interessata dall'intervento o in discarica controllata.
4. Per garantire la qualità delle acque del bacino ed evitare inquinamenti della falda sottostante si privilegerà il prelievo da pozzi o dalla falda sottostante, con divieto di utilizzare acque provenienti da canali consorziali.

5. Per quanto riguarda i caratteri e i parametri relativi alla sistemazione dell'intorno del bacino si rimanda alle Norme di Tutela e/o Incremento del Verde.

Art. 86 - Turismo rurale (USO U5.3).

1. Si considera turismo rurale la specifica articolazione dell'offerta turistica regionale comprendente attività relative all'ospitalità, ristorazione, attività sportive, del tempo libero e di servizio, finalizzate alla fruizione dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale.
2. I soggetti attuatori sono i gestori di strutture ricettive alberghiere, extralberghiere e di ristorazione, di attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti agli appositi registri delle C.C.I.A.A. e nell'elenco regionale degli operatori del turismo rurale.
3. L'attività di turismo rurale deve essere esercitata in edifici esistenti, ubicati all'esterno del territorio urbanizzato, da perimetrare in sede di P.R.G./V. come zona F1. Per tale attività possono essere utilizzati anche fabbricati che insistano su fondi rustici dismessi dall'attività agricola (ex - residenze coloniche, purché dotate di idonea destinazione d'uso).
4. Per quello che riguarda i parametri edilizi (art.88 delle presenti norme), gli arredi esterni ed interni relativi agli edifici e ai servizi di turismo rurale si rimanda a quanto indicato agli artt.5, 6, 7, della L.R.26/94.
5. La L.R. 26/94 non ammette nuove edificazioni, ma solo ristrutturazioni di tipo conservativo che non alterino le caratteristiche originarie dell'edificio.
6. I parametri per l'uso U5.3 sono i seguenti:
 - quote di parcheggio pubblico: 40 mq./100 mq di Sn;
 - quote di parcheggio privato: 40 mq./100 mq di Sn;
 - verde pubblico: 60 mq./100 mq. di Sn.

Art. 87 - Edifici esistenti in zona E.

1. I Permessi di Costruire o d.i.a., relativi ad interventi sull'edilizia esistente nelle zone E, possono essere richiesti, dai soggetti indicati all'art.4 della legge 10/77.
2. Gli edifici esistenti, il cui uso rientri fra quelli definiti come U4.3 e U4.4, appartenenti ad unità insediative definite di interesse storico ambientale / testimoniale nelle tavole di P.R.G./V, sono soggetti alle prescrizioni di cui al Titolo II - Cap.2° - Tutela del Paesaggio delle presenti norme.
3. Gli edifici di abitazione isolati, classificati come manufatti di valore ordinario, occupati da operatori non agricoli alla data di adozione del P.R.G./V. nelle zone E, possono, previa richiesta degli aventi diritto e con Permesso di Costruire oneroso, essere mantenuti, ristrutturati o ampliati "una tantum" nei limiti seguenti, in alternativa:
 - aumento della Su di mq. 50 (cinquanta);
 - aumento del volume di mc. 150 (centocinquanta);
 - aumento del volume nella misura del 20 (venti) % dell'esistente unità immobiliare, fatti salvi i diritti dei terzi.
4. Se gli edifici da ampliare sono posti in confine anche l'ampliamento può mantenere l'allineamento costituito.
5. Inoltre, per tutti gli edifici abitati da operatori non agricoli e costruiti dopo il 1945, di tipologia assimilabile a quella dei servizi ed accessori per l'attività agricola (uso U4.4), ubicati in prossimità dell'edificio abitativo, è consentita la demolizione con trasferimento della volumetria allo stesso fabbricato abitativo principale, nei limiti previsti dagli articoli attinenti l'edificazione abitativa in corti coloniche.
6. Gli edifici esistenti, risultati vuoti o abbandonati, o non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, anche se classificati di pregio storico ambientale / testimoniale, possono essere recuperati secondo gli usi ammessi dall'articolo relativo agli interventi in zona E - purché siano rispettate le prescrizioni di cui all'art. 17 della LR. 6/95, quali sedi per l' artigianato artistico o per lavorazione di prodotti tipici o per agriturismo e simili. Le attività predette comunque non debbono essere ritenute dall'Amministrazione Comunale, inquinanti o insalubri o moleste e non debbono richiedere potenziamento di infrastrutture viarie o servizi a rete (acquedotto, elettricità, telefono e simili).
7. Sono ammessi ampliamenti di edifici abitativi rurali esistenti, che non presentino carattere di manufatto di valore storico ambientale / testimoniale e per i quali non siano previsti interventi conservativi o di restauro, a condizione che nella richiesta sia documentato che tale ampliamento è coerente con la storia tipologica del manufatto nel rispetto di forme, colori e materiali. Sono consentiti adeguamenti nell'altezza dei locali per rispondere alle prescrizioni igienico - sanitarie, così come è consentita la formazione di nuove aperture per porte e finestre nelle minime dimensioni prescritte per il rispetto dei requisiti igienici.
8. Gli edifici produttivi, non connessi alla produzione agricola (industriali, artigianali, commerciali) isolati ed esistenti alla data di adozione del P.R.G./V., possono essere ampliati fino al 30 (trenta)% in più della Su, previo l'assolvimento di tutti gli obblighi relativi alle prescrizioni di legge anti inquinamento e purché l'area di pertinenza risulti definita da atto notarile antecedente all'adozione predetta. Non è ammesso che la

trasformazione predetta dia luogo a nuove unità immobiliari o all'insediamento di un'attività diversa da quella esistente alla data di cui sopra.

9. Sono inoltre recepite le condizioni di recupero di cui all'art. 17 della L.R. 6/95 per tutti gli edifici in zona E che non presentando carattere di bene culturale o di interesse storico - ambientale e che non sono più funzionali all'esercizio delle attività agricole. Esse sono così indicate:
- per gli edifici con funzione originaria abitativa è ammesso il recupero ad uso residenziale civile - non connesso ad attività agricole - ed altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile,
 - per gli edifici con funzione originaria non abitativa, è ammesso il recupero compatibilmente con il rispetto delle caratteristiche tipologiche del manufatto e per usi compatibili con il contesto ambientale;
 - non è ammesso il recupero di tettoie, baracche ed altri manufatti precari e costruzioni ad uso di proservizio di altezza inferiore a m.2.50.

Art. 88 - Altezze e distanze degli edifici.

- Per tutte le sottozone E, valgono i parametri edilizi pertinenti gli usi agricoli e le tipologie abitative/produttive adottate nonché i parametri generali definiti del Regolamento Edilizio ed interessanti le definizioni delle superfici, delle altezze con le eccezioni dei silos la cui altezza dipende dalla tecnologia dell'impianto, dei volumi.
- Per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà per gli immobili di nuova costruzione e per gli eventuali ampliamenti, per gli arretramenti dalla sede stradale, per le distanze minime fra fabbricati in presenza o meno di vani finestra e per le distanze dai centri abitati valgono le indicazioni riportate nella tabella che segue:

tipo	dai confini	da strada	da fabbricati	da centri abitati
residenza in corti di valore amb.le (art. 78)	m.5 (se proservizi)	art. 16 nuovo codice strada	m.5 (proservizi)	
residenza in corti di val. ordinario (art. 77)	m.5	"	art. 9 D.M. 1444/68	
nuovi magazzini (art. 79)	m.10	"	m.10	
serre (art. 80)	m.10	"	m.5	
prime lavorazioni e conserv. prod. (art. 81)	m.10	"	m.5	
impianti tecnici di servizio aziende (art. 82)	m.10	"	m.10	
allevamenti aziendali (a) (art. 83)	m.20	"	m.20	m. 200
allevamenti zoot. intensivi (b) (art. 83)	m.40	"	m.20	m.400
itticoltura e bacini conn. (c) (art. 83)	m.5	"	m.10	m.250 (dai borghi)
agriturismo (art. 84)	m.5	"	art. 9 D.M. 1444/68	
bacini (art. 85)	m.5	"	m.10	
turismo rurale (art 86)	m.5	"	art. 9 D.M. 1444/68	

Art. 89 - Mutamenti di uso per edifici in zona E.

1. Per gli edifici esistenti nelle zone agricole alla data di adozione delle presenti norme e ricadenti nella zona E, può essere concesso, in forma onerosa o gratuita ai sensi di legge, il cambio di destinazione d'uso subordinatamente alla presentazione di documentazione tendente a dimostrare che in seguito alla evoluzione della produzione agricola, delle modalità colturali, l'edificio, o gli edifici, non sono più destinati o destinabili all'attività agricola. Il cambio di destinazione deve essere compatibile con la struttura dell'edificio e la situazione ambientale della zona e l'intervento proposto dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente e di quanto conseguente all'applicazione delle presenti norme per quanto attiene gli spandimenti in zona priva di fognature.
2. Tenuto conto delle esigenze di carattere produttivo, sociale, civile e culturale degli insediati in zona agricola, è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei manufatti agricoli, alle condizioni definite dall'art.17 della L.R. 6/95.
3. Alla funzione definita come "abitazione rurale" possono corrispondere le funzioni di abitazione civile, o le funzioni terziarie (limitatamente alle funzioni commerciale, pubblico esercizio, artigianato di servizio, artigianato manifatturiero in forma laboratoriale, attività di servizio pubbliche e/o private con funzioni ricreative, assistenziali, sanitarie, studi professionali), o le funzioni alberghiere in genere o di soggiorno temporaneo, alla condizione che siano conservate la tipologia costruttiva, le caratteristiche formali e dei materiali usati, prescindendo dallo stato di consistenza e manutenzione.
4. Alla funzione definita come "attività agricole aziendali o interaziendali", limitatamente a manufatti assimilabili all'uso U4.4, possono farsi corrispondere le funzioni più sopra indicate (commerciale, di pubblico esercizio, artigianato di servizio, artigianato manifatturiero in forma laboratoriale, attività di servizio pubbliche e/o private con funzioni ricreative, assistenziali, sanitarie, studi professionali, le funzioni alberghiere in genere o di soggiorno temporaneo) nonché quelle di tipo produttivo (attività manifatturiere diverse dalle precedenti), con l'onere della conservazione della tipologia costruttiva muraria tradizionale e, coerentemente, delle caratteristiche dei materiali. E' consentita anche la ristrutturazione di fabbricati rurali originariamente assimilabili all'uso U4.4 secondo i parametri indicati all'art.40 lett. i delle presenti norme. Non sono ammessi recuperi di cubature di superfetazioni né ampliamenti del corpo principale. Per tutti i manufatti in zona E per i quali non ricorrano le suddette condizioni, ossia per manufatti in elementi prefabbricati o simili, indipendentemente dallo stato di consistenza e manutenzione, non sono ammissibili cambi di destinazione d'uso.
5. Le attività sostitutive predette non debbono essere ritenute, previo parere dell' U.S.L., dall'Amministrazione Comunale inquinanti o insalubri o moleste e la loro attivazione non deve richiedere potenziamento di infrastrutture viarie o di servizi a rete (acquedotto, elettricità, telefono e simili).
6. Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 6/95, ogni recupero di edifici già facenti parte di unità poderali agricole per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricola, anche a seguito di frazionamento, preclude la realizzazione di nuovi edifici abitativi sull'unità poderale principale.
7. Qualora la richiesta di cambio di destinazione d'uso di un immobile da funzione agricola ad altra avvenga a seguito di frazionamento della azienda successivo all'adozione del PRG/variante o per cessazione dell'attività, tale operazione è consentita soltanto nel caso in cui sia provato, con idonea documentazione, che la volumetria dell'edificio, o degli edifici, di cui si chiede il mutamento di destinazione d'uso, sia compatibile, secondo gli indici prescritti per la zona E, alla quantità di terreno ceduto in proprietà o vincolato per atto pubblico, contestualmente all'immobile.
8. Il mutamento di destinazione d'uso, anche non connesso a trasformazioni fisiche, sempre che diversamente non sia prescritto da strumenti di legge, è soggetto a Permesso di Costruire o d.i.a.. Il mutamento è altresì subordinato alla stipula di una convenzione nella quale i proprietari si impegnino a non mutare in seguito ulteriormente la nuova destinazione, alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale (sistemazione delle aree di pertinenza, manutenzione dei drenaggi, consolidamenti idrogeologico, demolizione di eventuali manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale) di cui al già citato art. 17 della L.R. 6/95, nonché ad eseguire le opere di urbanizzazione mancanti, fra le quali le opere di igienizzazione degli scarichi in luogo del pagamento dei contributi di costruzione e ad assoggettarsi alle penalità convenzionali in caso di inadempimento.

Art. 90 - Interventi su edifici nelle fasce di rispetto viario e dei corsi d'acqua.

1. Sono consentiti, su edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario, oltre a quanto previsto e sempre che normative specifiche non lo vietino o che non si tratti di edifici che siano definiti beni di valore storico ambientale / testimoniale, la ristrutturazione ed il cambio di destinazione d'uso con le cautele di cui al precedente comma. Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono ammessi solo perpendicolarmente all'oggetto del rispetto in direzione opposta al medesimo.

2. Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua e delle parti ad essi latitanti nonché nelle aree individuate dal P.R.G./V. per fini di tutela e salvaguardia idrogeologica, e sempre che non si tratti di edifici di valore storico ambientale / testimoniale, sono ammessi interventi di demolizione, manutenzione, restauro ed ampliamento, solo perpendicolarmente all'oggetto del rispetto in direzione opposta al medesimo.

CAPITOLO 7° - ZONE OMOGENEE DI TIPO F

Art. 91 - Zone F e sottozone.

1. Le zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale a livello comunale / sovracomunale, frazione, centro o aggregato abitativo, si distinguono in zone F e zone G.
2. Le zone F sono le parti di territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale e comprendono impianti e aree di interesse provinciale, regionale e nazionale, quali le destinazioni indicate all'art. 4 punto 5 del D.M. 1444/68 (istruzione superiore, attrezzature sanitarie, parchi territoriali), nonché le aree di interesse anche comunale quali:
F1 - sottozona per parco o per spettacoli viaggianti;
F2 - sottozona per impianti tecnologici di gestione del territorio (depuratori di fognatura, impianti di acquedotto, discariche, ecc.);
F3 - sottozona per impianti a servizio della viabilità e trasporti (aree ferroviarie, autostazioni);
F4 - sottozona per attrezzature di ordine diverso (civiche, cimiteriali, sanitarie, militari, idrauliche di bonifica e gestione delle acque, ecc.).
3. Nelle tavole di piano sono indicate le sottozone per le quali le destinazioni sono considerate vincolanti e attuabili per intervento diretto; nel caso di non definita categoria le aree possono assumere quelle di cui agli usi ammessi U2.4, U2.6, U2.7, U2.8, U3.6, U3.7, U3.8, U3.9, previa approvazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica e approvazione comunale con definizione di funzioni e di indici; gli attuatori degli interventi saranno soggetti pubblici o soggetti che ai sensi delle vigenti leggi svolgono funzioni pubbliche.

Art. 92 - Sottozona a parco o per spettacoli viaggianti (F1).

1. Le sottozone a parco con attrezzature per spettacoli viaggianti comprendono quelle parti di territorio destinate dal P.R.G./V. a verde attrezzato di scala territoriale. In dette zone sono ammesse esclusivamente attrezzature per la fruizione del verde, quali panchine, tavoli, chioschi per ristoro e servizi igienici, piste ciclabili, aree per il gioco dei bambini e svago degli adulti e, saltuariamente, l'accesso di impianti per spettacoli viaggianti.
2. Gli usi ammessi pertanto rientrano nelle categorie del titolo III delle presenti norme, indicate come U2.2, U2.3, U2.4, U3.6, U5.2. e standard connessi.
3. L'intervento in tale sottozona si attua per intervento diretto tramite progetto unitario esteso all'intera sottozona secondo le seguenti prescrizioni:
 - $Ut = mq. 0,1$ per mq. di superficie territoriale;
 - rapporto massimo di copertura $Q = 0.5$ (zero e cinque) % di Sf ;
 - altezza massima delle costruzioni alla gronda = ml.3.50 (tre e cinquanta);
 - superficie di parcheggio primario non inferiore al 15 (quindici)% della superficie territoriale.

Art. 93 - Sottozona per impianti tecnologici (F2).

1. Le aree per impianti ed attrezzature tecnologiche comprendono le parti di territorio destinate dal P.R.G./V. a sedi per acquedotti, apparecchiature di depurazione, stazioni di distribuzione di energia elettrica e gas, discariche, ecc., ciascuna dotata, se previsto dalle specifiche normative, della necessaria area circostante vincolata alla inedificabilità.
2. Gli usi ammessi in tale sottozona sono quelli del Titolo III e distinti con le sigle U3.6, U3.8, U3.9.
3. In tale sottozona è altresì ammesso l'insediamento di residenze per gli addetti alla custodia e alla manutenzione degli impianti, occupanti non più del 10 (dieci) % della superficie di pertinenza e comunque di superficie utile (Su) non superiore a mq. 200 (duecento). L'attuazione è tramite intervento diretto secondo le ubicazioni delle tavole del P.R.G./V.
4. Debbono essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - $Ut = mq. 0.80$ per mq. di St ;
 - rapporto massimo di copertura Q pari al 40 (quaranta) % di Sf ;
 - parcheggio pubblico primario non inferiore al 5 (cinque) % dell'area della superficie fondiaria;
 - parcheggi di pertinenza delle costruzioni, secondo le prescrizioni delle vigenti leggi, di superficie non inferiore a mq.10 (dieci) per 100 mc. di costruzione.

Art. 94 - Sottozona per impianti a servizio della viabilità e trasporti (F3).

1. Nelle aree a servizio del territorio, quali sedi di impianti connessi con la viabilità e i trasporti (sedi ferroviarie, autostazioni, ecc....), sono ammessi gli usi e standard connessi U2.2, U2.3, U3.6, U3.8, nonché la abitazione (U1) per il solo personale di custodia, di manutenzione delle aziende e degli

impianti. L'area a ciò destinata non può avere un'estensione superiore a mq. 200 (duecento) di superficie utile (Su).

2. Parcheggio di pertinenza: 5% di Sf. Per quanto attiene gli altri parametri si fa riferimento alle leggi nazionali e regionali vigenti.

Art. 95 - Sottozone per attrezzature di ordine diverso (F4).

1. Le attrezzature a servizio del territorio non assimilabili alle precedenti perché con funzioni di diverso carattere (attrezzature civiche, cimiteriali, sanitarie, militari, impianti di sollevamento e regimazione dei corsi d'acqua, impianti di bonifica e irrigazione, ecc.), attuabili con interventi pubblici o privati ma di uso pubblico, possono essere definite tramite piano particolareggiato se di nuovo impianto o, in caso di attrezzature esistenti, per intervento diretto se di iniziativa pubblica. Gli usi ammessi sono riconducibili a quelli indicati nel Titolo III con le sigle U2.4, U2.7, U2.8, U3.6, U3.7, U3.8, U3.9, e connesse quote di standard: è ammesso l'uso U5.2 per quanto attiene gli spazi di sosta per nomadi.
2. Nello strumento urbanistico attuativo sarà indicato per quale tipo di attrezzatura ciascuna area sarà utilizzata, in che modo la ripartizione delle zone F avvenga e in quali sottozone le funzioni verranno assegnate nel rispetto dell'indice massimo $U_t = 1 \text{ mq/mq}$.
3. E' ammissibile anche il trasferimento di quote di zone F alle zone G (standard urbanistici) o viceversa, senza che sia necessaria la redazione di una variante al P.R.G./V., particolarmente nel caso in cui nei mutamenti di uso ammessi nelle zone omogenee le quote aggiuntive di standard pertinenti gli usi, non siano reperibili in adiacenza dei manufatti oggetto del mutamento medesimo.

Art. 96 - Sottozone F: interventi privati.

1. Ogni intervento su aree pubbliche del tipo F proposto da soggetti privati dovrà essere sottoposto a convenzione fra il soggetto pubblico utente e il proponente l'intervento, in particolare con il Comune. Nell'atto si stabiliranno i criteri di utilizzazione dell'area e la destinazione degli immobili in funzione della loro utilizzazione a servizio del pubblico.

Art. 97 - Zone F: decadenza dei vincoli.

1. Le aree comprese in zona F, così come le aree per la viabilità, oggetto di vincolo espropriativo per pubblica utilità, nel caso in cui detto vincolo venga a decadere o per legge o per mutate esigenze dei programmi di pubblico intervento, assumono la destinazione di sottozona omogenea E in analogia con le categorie dell'area agricola circostante. Esse saranno perciò regolate dalle prescrizioni specifiche per tali zone nelle presenti norme.

CAPITOLO 8° - ZONE OMOGENEE DI TIPO G

Art. 98 - Zone G e sottozone.

1. Le zone G sono le parti di territorio già utilizzate o destinate dal P.R.G./V. ad attrezzature per la vita associata, ubicate nelle aree prevalentemente residenziali, secondo le funzioni di cui agli artt. 31 e 46 della L.R.47/78, descritte nell'uso U2.5 del Titolo III delle presenti norme. I parametri definiti nei successivi articoli sono inderogabili per le attrezzature di nuovo impianto. Gli interventi programmati per edifici esistenti in tali zone e sottozone, qualora si tratti di manufatti di tipo A (A1, A2, A3) debbono rispettare integralmente le prescrizioni specificate nelle tavole di P.R.G./V. e/o nell'articolato normativo. Per ogni altra categoria di opere, trattandosi di interventi pubblici si potrà derogare dal rispetto dei parametri tramite deliberazione Consiliare, secondo le norme attinenti le deroghe medesime.
2. Le sottozone G sono :
G1 - istruzione;
G2 - attrezzature di interesse comune (centri civici, circoli ricreativi pubblici e privati, chiese e annessi, ecc.);
G3 - verde pubblico e attrezzato (attrezzature sportive pubbliche e private, verde pubblico e di vicinato, piazzali alberati e percorsi pedonali, ecc.);
G4 - spazi di sosta e parcheggio.
3. Le tavole di piano indicano le sottozone per le quali le destinazioni sono considerate vincolanti, la cui attuazione è per intervento diretto; nel caso di non definita individuazione, le aree possono assumere quelle di cui agli usi ammessi U2.1, U2.4, U2.5, U2.6, U2.7, U2.8, previa approvazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica.
4. L'edificazione residenziale all'interno delle zone G è limitata a quella necessaria al personale di sorveglianza dell'impianto, quando l'estensione e le caratteristiche dell'impianto lo impongano.
5. In dette zone, oltre a quella abitativa di servizio, sono ammessi gli usi descritti al precedente Titolo III e rappresentati dalle sigle U2.3, U3.6, U3.7 con connesse quote di standard, mentre è vietata qualsiasi edificazione che non sia compatibile con le destinazioni previste e che sia in contrasto con l'uso funzionale attribuito dallo strumento urbanistico generale alla zona medesima.
6. L'uso speciale o eccezionale del suolo, classificato come zona G, per periodi limitati e con l'eventuale realizzazione di manufatti temporanei e/o stagionali, deve essere disciplinato mediante convenzione tra Amministrazione Comunale e utente.

Art. 99 - Sottozone destinate all' istruzione (G1).

1. La sottozona destinata all'istruzione comprende le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche per l'infanzia e per la scuola dell'obbligo.
2. In detta sottozona è ammesso l'uso U2.5 con relative quote di standard.
3. L'impianto è attuabile per intervento edilizio diretto, se non indicato diversamente nelle tavole di piano e interessa l'intera superficie della zona nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - $U_f = m_q. 0.6$ per $m_q.$ di S_f ;
 - distacchi secondo quanto prescritto dal R.E.;
 - rapporto massimo di copertura Q pari al 40 (quaranta) % della area della superficie fondiaria;
 - verde e parcheggi pubblici e di pertinenza dei manufatti secondo l'uso di cui sopra.

Art. 100 - Sottozone destinate ad attrezzature di interesse comune (G2a).

1. La sottozona destinata ad attrezzature di interesse comune comprende le parti di territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti per le attività sociali, culturali, assistenziali e sanitarie.
2. In detta sottozona sono ammessi gli usi U2.1, U2.4, U2.5, e U2.8 con relative quote di standard.
3. L'impianto è attuabile per intervento edilizio diretto, se non indicato diversamente nelle tavole di piano e interessa l'intera superficie della zona nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - $U_f = m_q. 0.6$ per $m_q.$ di S_f ;
 - distacchi secondo quanto prescritto dal R.E.;
 - rapporto massimo di copertura Q pari al 30 (trenta) % della area della superficie fondiaria;
 - verde e parcheggi pubblici e di pertinenza dei manufatti secondo gli usi di cui sopra.

Art. 101 - Sottozone destinate al culto (G2b).

1. La sottozona destinata al culto comprende le parti di territorio destinate dallo strumento urbanistico generale all'insediamento delle attrezzature per le attività del culto e religiose nonché per le attività ricreative connesse.

2. In detta sottozona sono ammessi gli usi U1, U2.1, U2.4, U2.5, U2.6 con relative quote di standard.
3. L'impianto è attuabile per intervento edilizio diretto, se non indicato diversamente nelle tavole di piano e interessa l'intera superficie della zona, secondo le seguenti prescrizioni:
 - $U_f = \text{mq. } 0.6 \text{ per mq. di } S_f$;
 - distacchi secondo quanto prescritto dal R.E.;
 - rapporto massimo di copertura Q pari al 30 (trenta) % della area della superficie fondiaria;
 - verde e parcheggi pubblici e di pertinenza dei manufatti secondo gli usi di cui sopra.

Art. 102 - Sottozone a verde (G3a-G3b).

1. La sottozona a verde è distinta con le sigle G3a - verde pubblico - e G3b - verde attrezzato.
2. La sottozona a verde pubblico - G3a - comprende le aree alberate e a prato destinate allo svago degli adulti e al gioco dei bambini / ragazzi. In tali aree è vietata qualsiasi attrezzatura sportiva e la realizzazione di manufatti che non siano di carattere provvisorio (chioschi per ristoro con annessi servizi igienici, pergolati e/o tettoie aperte, attrezzi per il gioco dei bambini, vasche per sabbia e/o acqua, panchine e simili). Trattandosi di aree di proprietà e gestione diversa, realizzabili direttamente o tramite intervento preventivo a seconda della dimensione e collocazione, per la definizione dei parametri si rimanda alle indicazioni di progetto.
3. La sottozona a verde attrezzato - G3b - è destinata dal P.R.G./V. ad impianti sportivi collocati nell'ambito dei centri abitati. In detta sottozona sono ammessi gli usi U2.4, U2.6, U2.7 con relative quote di standard. L'impianto è attuabile per intervento edilizio diretto, se non indicato diversamente nelle tavole di piano, e interessa l'intera superficie della zona. I campi di gioco degli impianti sportivi non possono occupare più di 2/3 dell'area disponibile. Nella restante area a verde attrezzato è ammessa la costruzione di chioschi per ristoro con annessi servizi igienici, di $U_f = \text{mq. } 0,01 \text{ per mq.}$ I parametri sono:
 - impianti scoperti $U_f = \text{mq. } 0.67 \text{ per mq.}$
 - impianti coperti $U_f = \text{mq. } 0.25 \text{ per mq.}$
 - parcheggi pubblici = 5% della superficie attrezzata.
4. Qualora gli impianti sportivi abbiano funzione competitiva e siano a scala maggiore è prevista la loro collocazione in sottozona F4 con l'uso U2.7.

Art. 103 - Sottozone destinate a spazi di sosta e di parcheggio (G4).

1. La sottozona destinata a spazi di sosta e parcheggio comprende quelle parti di territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale alla sosta e al parcheggio dei veicoli. Dette zone sono soggette al vincolo assoluto di inedificabilità e sono attuabili esclusivamente tramite intervento urbanistico preventivo.
2. L'indicazione sulle tavole di piano di aree di parcheggio esistenti o da realizzare tende a distribuire nelle aree centrali degli abitati spazi di sosta che, aggiunti a quelli derivanti da interventi urbanistici preventivi e dagli interventi edilizi diretti, concorrono a soddisfare lo standard prescritto dall'art.46 della L.R. 47/78 e successive modifiche.

Art. 104 - Zone G: mutamenti di categoria e d'uso.

1. Nell'ambito delle zone G, le destinazioni indicate nel P.R.G./V. possono essere modificate di categoria in funzione di provate nuove esigenze, tramite deliberazione consiliare senza che ciò comporti variante al P.R.G./V.
2. Gli edifici esistenti nelle zone G e connesse aree di pertinenza, non più utilizzati o utilizzabili ai fini istituzionali, potranno cambiare destinazione d'uso previa approvazione del Consiglio Comunale, nel rispetto dell'art. 46 della L.R. 47/78 ed ai sensi dell'art. 15 lett. d, così come modificato dall'art.12 della L.R. 6/95, con le procedure previste dall'art. 21 della L.R.47/78.
3. Qualora la nuova destinazione non fosse di tipo pubblico, la modifica costituirebbe oggetto di variante di piano da approvarsi nei modi di legge.

Art. 105 - Zone G: decadenza dei vincoli.

1. Le aree comprese in zona G, nel caso in cui detta destinazione di zona venga a decadere o per legge o per mutate esigenze dei programmi di pubblico intervento, assumono la destinazione di sottozona omogenea E in analogia con le categorie dell'area agricola circostante, e la loro utilizzazione è regolata dalle prescrizioni specifiche per tali zone di cui alle presenti norme.

CAPITOLO 9° - ZONE PER LA VIABILITÀ'

Art. 106 - Zone destinate alle comunicazioni.

1. Le zone destinate a sedi per le comunicazioni stradali e ferroviarie di competenza di enti sovracomunali, sono recepite dal P.R.G./V. per quanto attiene i tracciati esistenti e di progetto. Per nuovi tracciati o per le trasformazioni delle sedi si rimanda alla normativa specifica di competenza.
2. Le zone destinate alla viabilità dal P.R.G./V. di esclusivo interesse comunale, sono invece oggetto di normativa specifica che si attiene alle prescrizioni dell'art.45 della L.R. 47/78.

Art. 107 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario.

1. Le fasce di rispetto stradale sono prescritte dal D.M. 1444/68 e confermate dall'art. 45 della L.R. 47/78. Le caratteristiche e i vincoli afferenti tali fasce sono definite dal R.E., se non indicato diversamente dalle tavole di piano per raddoppi di carreggiata, snodi, per strade ciclabili e pedonali, per aree di verde di arredo stradale e per parcheggi primari, nonché per impianti di distribuzione di carburante di cui all'uso U3.6 e all'art.24 e collegati del Codice della Strada. Per ogni ulteriore specificazione in merito alle fasce di rispetto si rinvia al citato Codice (D.Lgs. 285/92) e al Regolamento connesso (DPR 495/92).
2. Per quanto attiene la zona di rispetto ferroviario oltre al citato art. 45, che prescrive una fascia della profondità laterale di ml. 30 (trenta), si richiama per la continuità del vincolo, quanto ammesso dall'art. 45/8° comma della L.R. predetta, diversamente da quanto disposto dall'art. 49 del D.P.R. 753/80, col divieto di costruzione, ricostruzione e ampliamento di manufatti di qualsiasi specie nell'ambito delle fasce laterali di rispetto.

Art. 108 - Strade di interesse comunale.

1. Le strade di interesse comunale si distinguono in :
 - strade esterne agli abitati;
 - strade interne;
 - strade ciclabili;
 - strade pedonali.
2. Le strade esterne al perimetro degli abitati, con gli slarghi prescritti dal D.M. 1444/68 negli incroci e nei raccordi con la viabilità principale, debbono rispondere, per quanto attiene i distacchi dal ciglio stradale e gli accessi, alle prescrizioni del DPR 495/92 e successive modifiche e integrazioni.
3. Laddove l'edificazione di tipo agricolo preesistente sia posta a distanza minore di quella predetta (borghi o aggregati agricoli) e la perimetrazione degli aggregati non interrompa la fascia di rispetto, l'intervento sarà limitato ai casi di ristrutturazione o di ampliamento e può avvenire, nel rispetto della normativa di P.R.G./V. secondo le modalità del R.E., in accordo con l'art. 45 della L.R. 47/78.
4. Le strade interne al perimetro degli abitati, indipendentemente dalle competenze degli enti sovraordinati, saranno oggetto di interventi di manutenzione, adeguamento, ristrutturazione o trasformazione, in conformità alle indicazioni del P.R.G./V.
5. Per le dimensioni delle strade di interesse comunale e per la loro tipologia si rimanda, se non precisato nelle schede di progetto urbanistico di cui al precedente art. 6 alle indicazioni contenute nel R.E. relativo agli interventi su suolo pubblico.
6. Le strade ciclabili, con corsia di sezione non inferiore a ml. 2.50 (due e cinquanta), possono avere sede autonoma in fregio alle sezioni stradali precedenti.
7. Le strade pedonali, differenziate dai marciapiedi di più sopra ma ad essi funzionalmente assimilabili e connettibili, sono previste per disimpegnare a margine o attraversare le aree a verde attrezzato e avranno una sezione di ml. 1.50 (uno e cinquanta) con slarghi di sosta, spazi per panchine, e/o rastrelliere per cicli e cestelli per rifiuti.
8. Le strade ciclabili e pedonali, se non tracciate negli elaborati di piano, dovranno essere definite in sede di piano attuativo dell'intervento, sia esso in zona di espansione (C) o in zona produttiva (D) o di altro tipo.

TITOLO VI: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 109 - Decadenza di norme in contrasto col P.R.G./V.

1. Le norme regolamentari in contrasto con le prescrizioni e norme del P.R.G./V. sono sostituite dalle presenti norme che prevalgono su tutte le precedenti previsioni urbanistiche e di assetto del territorio, purché non esista una esplicita diversa prescrizione nelle presenti norme.

Art. 110 - Concessioni già rilasciate e costruzioni preesistenti in contrasto col P.R.G./V.

1. Le concessioni per interventi rilasciate in data anteriore a quella di adozione del P.R.G./V. anche se in contrasto con le previsioni del piano stesso, mantengono la loro validità purché sia dato inizio ai lavori del progetto approvato entro un anno dalla data del rilascio della concessione e che i lavori terminino entro i successivi tre anni.
2. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G./V., in assenza di piano particolareggiato di esecuzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma possono essere trasformati solamente per essere adeguati alle nuove norme e prescrizioni di piano.
3. La licenza d'uso per costruzioni destinate ad attività produttive, già licenziate o non ultimate alla data di adozione del presente P.R.G./V., può essere rilasciata esclusivamente al titolare dell'attività, sempre che questa corrisponda alle destinazioni d'uso specifiche ammesse dalla normativa del piano.

Art. 111 - Viabilità esistente all'adozione del P.R.G./V. e modifiche.

1. Le strade esistenti nelle zone edificate dei centri all'atto dell'adozione del P.R.G./V., siano esse pubbliche o private ma di uso pubblico, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale.
2. La modifica di tracciato o di destinazione d'uso, seppur in accordo con il nuovo assetto viario previsto dal P.R.G./V., è consentita solamente a seguito della formazione di piano particolareggiato di esecuzione con le procedure già descritte.

Art. 112 - Lotti di dimensioni inferiori al minimo.

(Soppresso)

Art. 113 - Piani attuativi fatti salvi.

1. Sono fatti salvi integralmente, per quanto riguarda destinazioni delle aree e quantità di edificazione i piani particolareggiati di iniziativa privata convenzionati e quelli pubblici, (piani particolareggiati di iniziativa pubblica, P.E.E.P. P.I.P., piani particolareggiati di iniziativa privata, P.d.R.) delle presenti norme, già adottati nel rispetto delle modalità attuative e dei tempi di leggi nazionali e regionali in materia.
Pertanto la loro attuazione avverrà in base alle norme, indici e parametri vigenti alla data di adozione del piano particolareggiato medesimo.
2. Le eventuali varianti sostanziali che venissero proposte dai soggetti attuatori dovranno rispettare le prescrizioni delle presenti norme.
3. Al termine di validità del piano particolareggiato, le aree comunque inedificate lo potranno essere tramite intervento edilizio diretto con i parametri approvati, successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione convenzionate e alla loro cessione all'Amministrazione Comunale.

Art. 114 - Edifici condonati.

1. Gli edifici condonati con le procedure della L. 47/85 e successive modifiche, manterranno superfici e volumetrie ammesse, ma saranno soggetti alle prescrizioni normative della zona in cui ricadono. E' ammessa la ristrutturazione, la sostituzione con traslazione di volumi e superfici condonate ad integrazione e/o accorpamento con edifici preesistenti sull'area di pertinenza, nel rispetto delle distanze di codice civile e delle indicazioni del R.E.. Gli interventi previsti dall'art.88/9° lett. c del DM 701/94 sono applicabili alle baracche e ai proservizi di altezza inferiore a ml. 2.50.

Art. 115 - Salvaguardia in pendenza dell'approvazione del P.R.G./V.

1. Dalla data di adozione del P.R.G./V. le concessioni edilizie saranno rilasciate, sino all'approvazione definitiva, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente (P.R.G.), purché non in contrasto col progetto di piano, nel rispetto di quanto prescritto dalla L. 1902 / 52 , dell'art.55 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.

INDICE

TITOLO 1: DISPOSIZIONI GENERALI.....	0
CAPITOLO 1° - GENERALITA'	1
Art. 1 - Contenuto e finalità delle Norme di attuazione.....	1
Art. 2 - Applicazione delle norme di attuazione.....	1
Art. 3 - Finalità degli elaborati grafici.....	1
Art. 4 - Validità degli elaborati di P.R.G.....	1
Art. 5 - Opere soggette a concessione.....	1
CAPITOLO 2° - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	2
Art. 6 - Modalità di attuazione.....	2
Art. 7 - Intervento edilizio diretto.....	2
Art. 8 - Interventi urbanistici preventivi.....	2
Art. 9 - Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (P.P.P.).....	2
Art. 10 - Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.).....	3
Art. 11 - Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).....	3
Art. 12 - Piani particolareggiati di iniziativa privata.....	3
Art. 13 - Piani di Recupero (P.d.R.).....	4
CAPITOLO 3° - PARTICOLARITA' DELL' ATTUAZIONE	5
Art. 14 - Opere di urbanizzazione.....	5
Art. 15 - Spazi collettivi per la vita associata (Standard urbanistici).....	5
Art. 16 - Monetizzazioni.....	5
Art. 17 - Parcheggi pubblici, privati e autorimesse.....	6
Art. 18 - Verde pubblico.....	7
Art. 19 - Redazione della mappa di Piano.....	7
TITOLO II: NORME IN MATERIA DI SICUREZZA E TUTELA DELL'AMBIENTE	8
CAPITOLO 1° - TUTELA DELL'AMBIENTE	8
Art. 20 - Controllo del Comune sui progetti e sui piani di attuazione.....	8
Art. 21 - Tutela dell' ambiente.....	8
Art. 22 - Aree di tutela e di vincolo.....	8
Art. 23 - Uso del sottosuolo - Cave e pozzi.....	8
Art. 24 - Discariche ed interrimenti.....	9
Art. 25 - Scarichi civili e smaltimenti.....	9
Art. 26 - Disciplina dei ritrovamenti archeologici.....	9
Art. 27 - Maceri.....	10
Art. 28 - Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.).....	10
Art. 29 - Distanze e fasce di rispetto.....	10
CAPITOLO 2° - TUTELA DEL PAESAGGIO	12
Art. 30 - Unità di Paesaggio.....	12
Art. 31 - Tutela e valorizzazione del paesaggio.....	13
Art. 32 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua.....	13
Art. 33 - Interventi sul patrimonio arboreo nelle aree extra - agricole.....	13
Art. 34 - Corridoi ecologici.....	13
Art. 35 - Aree per percorsi ciclabili.....	14
Art. 36 - Fruizione pubblica di corridoi ecologici e percorsi ciclabili.....	14
Art. 37 - Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane.....	14
Art. 38 - Elementi di interesse storico - testimoniale.....	15
Art. 39 - Particolari elementi da tutelare.....	15
Art. 40 - Prescrizioni per gli interventi su edifici di interesse architettonico ambientale.....	16
Art. 41 - Sistemazione delle aree scoperte.....	19
TITOLO III: DISCIPLINA DEGLI USI.....	20
CAPITOLO 1°- GENERALITÀ'	20
Art. 42 - Criteri generali sugli usi.....	20
Art. 43 - Mutamenti d'uso.....	20
CAPITOLO 2 ° DEFINIZIONI E STANDARD DEGLI USI	22
Art. 44 - Categoria a): Abitazione.....	22

<i>Art. 45 - Categoria b): Attività di servizio pubbliche e private - servizi di centro.</i>	22
<i>Art. 46 - Categoria c): Attività produttive e commerciali - attrezzature tecnologiche.</i>	23
<i>Art. 47 - Categoria d): Attività agricole.</i>	25
<i>Art. 48 - Categoria e): Attività ricettive e simili.</i>	26
TITOLO IV: PARAMETRI, INDICI URBANISTICI ED EDILIZI.	28
CAPITOLO 1° - PARAMETRI URBANISTICI.	28
<i>Art. 49 - Parametri e indici urbanistici.</i>	28
CAPITOLO 2° - PARAMETRI EDILIZI.	28
<i>Art. 50 - Parametri e indici edilizi.</i>	28
CAPITOLO 3° - MODALITÀ DI INTERVENTO.	28
<i>Art. 51 - Campo di applicazione degli indici.</i>	28
<i>Art. 52 - Tipi di intervento edilizio.</i>	28
TITOLO V: DESTINAZIONI DI ZONA.	29
CAPITOLO 1° - DISPOSIZIONI GENERALI.	29
<i>Art. 53 - Definizione delle zone.</i>	29
<i>Art. 54 - Destinazioni di zona, di uso.</i>	30
CAPITOLO 2° - ZONE OMOGENEE DI TIPO A.	31
<i>Art. 55 - Zone territoriali omogenee di tipo A. definizioni.</i>	31
<i>Art. 56 - Zone omogenee A: criteri di intervento edilizio.</i>	31
CAPITOLO 3° - ZONE OMOGENEE DI TIPO B.	33
<i>Art. 57 - Edificato esistente - zone residenziali di tipo B: prescrizioni generali.</i>	33
<i>Art. 58 - Sottozone prevalentemente residenziali di saturazione (B1).</i>	33
<i>Art. 59 - Sottozone prevalentemente residenziali di completamento (B2).</i>	34
<i>Art. 60 - Sottozone residenziali di completamento con strumenti urbanistici preventivi già convenzionati (B3).</i>	34
<i>Art. 61 - Sottozone residenziali di completamento di nuclei rurali - Borghi (B4).</i>	34
CAPITOLO 4° - ZONE OMOGENEE DI TIPO C.	35
<i>Art. 62 - Zone residenziali di espansione (C).</i>	35
<i>Art. 63 - Sottozone residenziali di espansione intercluse nel tessuto urbano (C1).</i>	35
CAPITOLO 5° - ZONE OMOGENEE DI TIPO D.	37
<i>Art. 64 - Definizione e classifica delle zone artigianali e per la piccola industria.</i>	37
<i>Art. 65 - Sottozone per insediamenti artigianali e piccola industria di completamento (D1).</i>	37
<i>Art. 66 - Sottozone per insediamenti industriali e piccola industria di espansione e di nuovo impianto D2.</i>	37
<i>Art. 66 bis - Sottozone per insediamenti industriali e piccola industria di completamento di strumenti urbanistici preventivi già convenzionati D2.1.</i>	37
<i>Art. 67 - Sottozone per insediamenti produttivi da trasformare (D3).</i>	38
<i>Art. 68 - Sottozone per insediamenti di attività agro - industriali (D4).</i>	38
<i>Art. 68 bis - Sottozone per assistenza, stazioni di servizio e distribuzione carburanti di nuovo impianto (D5).</i>	38
<i>Art. 69 - Alloggi per il personale di servizio e/o custodia.</i>	39
CAPITOLO 6° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO E.	40
<i>Art. 70 - Classifica delle zone omogenee di tipo E.</i>	40
<i>Art. 71 - Modalità di intervento e strumenti di attuazione.</i>	40
<i>Art. 72 - Commissione Consultiva Agricola.</i>	40
<i>Art. 73 - Interventi nella zona E.</i>	40
<i>Art. 74 - Unità di intervento.</i>	41
<i>Art. 75 - Soggetti attuatori.</i>	42
<i>Art. 76 - Classifica delle sottozone E.</i>	42
<i>Art. 77 - Nuova edificazione abitativa in corti coloniche di valore ordinario (USO U4.3).</i>	43
<i>Art. 78 - Edificazione abitativa in corti coloniche di valore storico testimoniale ambientale (USO U4.3).</i>	43
<i>Art. 79 - Nuovi edifici di servizio per il diretto svolgimento di attività aziendali agricole (USO U4.4).</i>	44
<i>Art. 80 - Serre (USO U4.5).</i>	45
<i>Art. 81 - Nuovi edifici per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici (USO U4.6).</i>	45
<i>Art. 82 - Nuovi edifici per impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo (USO U4.7).</i>	45
<i>Art. 83 - Allevamenti (USO 4.8 e sottoclassi).</i>	46
<i>Art. 84 - Agriturismo (USO U4.9).</i>	47
<i>Art. 85 - Bacini d'acqua per la creazione di ambienti naturali (USO U4.10).</i>	47
<i>Art. 86 - Turismo rurale (USO U5.3).</i>	48
<i>Art. 87 - Edifici esistenti in zona E.</i>	48

<i>Art. 88 - Altezze e distanze degli edifici.</i>	49
<i>Art. 89 - Mutamenti di uso per edifici in zona E.</i>	50
<i>Art. 90 - Interventi su edifici nelle fasce di rispetto viario e dei corsi d'acqua.</i>	50
CAPITOLO 7° - ZONE OMOGENEE DI TIPO F	52
<i>Art. 91 - Zone F e sottozone.</i>	52
<i>Art. 92 - Sottozona a parco o per spettacoli viaggianti (F1).</i>	52
<i>Art. 93 - Sottozona per impianti tecnologici (F2).</i>	52
<i>Art. 94 - Sottozona per impianti a servizio della viabilità e trasporti (F3).</i>	52
<i>Art. 95 - Sottozona per attrezzature di ordine diverso (F4).</i>	53
<i>Art. 96 - Sottozona F: interventi privati.</i>	53
<i>Art. 97 - Zone F: decadenza dei vincoli.</i>	53
CAPITOLO 8° - ZONE OMOGENEE DI TIPO G	54
<i>Art. 98 - Zone G e sottozone.</i>	54
<i>Art. 99 - Sottozone destinate all'istruzione (G1).</i>	54
<i>Art. 100 - Sottozone destinate ad attrezzature di interesse comune (G2a).</i>	54
<i>Art. 101 - Sottozone destinate al culto (G2b).</i>	54
<i>Art. 102 - Sottozona a verde (G3a-G3b).</i>	55
<i>Art. 103 - Sottozone destinate a spazi di sosta e di parcheggio (G4).</i>	55
<i>Art. 104 - Zone G: mutamenti di categoria e d'uso.</i>	55
<i>Art. 105 - Zone G: decadenza dei vincoli.</i>	55
CAPITOLO 9° - ZONE PER LA VIABILITÀ'	56
<i>Art. 106 - Zone destinate alle comunicazioni.</i>	56
<i>Art. 107 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario.</i>	56
<i>Art. 108 - Strade di interesse comunale.</i>	56
TITOLO VI: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	57
<i>Art. 109 - Decadenza di norme in contrasto col P.R.G./V.</i>	57
<i>Art. 110 - Concessioni già rilasciate e costruzioni preesistenti in contrasto col P.R.G./V.</i>	57
<i>Art. 111 - Viabilità esistente all'adozione del P.R.G./V. e modifiche.</i>	57
<i>Art. 112 - Lotti di dimensioni inferiori al minimo.</i>	57
<i>Art. 113 - Piani attuativi fatti salvi.</i>	57
<i>Art. 114 - Edifici condonati.</i>	57
<i>Art. 115 - Salvaguardia in pendenza dell'approvazione del P.R.G./V.</i>	57
INDICE	58