



COMUNE DI BORETTO

- PROVINCIA DI REGGIO EMILIA -

VARIANTE AL P.R.G.

TAV. 2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INTEGRATE E MODIFICATE CON LE PRESCRIZIONI DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N° 2011 DELL'11/11/1997

INTEGRATE E MODIFICATE CON LA VARIANTE NORMATIVA APPROVATA CON D.C.C. N° 4 DELL'11/02/1998

INTEGRATE E MODIFICATE CON LA VARIANTE NORMATIVA APPROVATA CON D.C.C. N° 52 DELL'11/06/1998

INTEGRATE E MODIFICATE CON LA VARIANTE NORMATIVA APPROVATA CON D.C.C. N° 107 DEL 30/11/1998

INTEGRATE E MODIFICATE CON LA VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. N° 63 DEL 25/09/2001

INTEGRATE E MODIFICATE CON LA VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. N° 31 DEL 21/04/2004

INTEGRATE E MODIFICATE CON LA VARIANTE APPROVATA CON D.G.P. N° 144 DELL'11/05/04

INTEGRATE E MODIFICATE CON LA VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. N° 45 DEL 24/07/06

INTEGRATE E MODIFICATE CON LA VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. N° 59 DEL 31/10/06

INTEGRATE E MODIFICATE CON LA VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. N° 93 DEL 16/10/07

INTEGRATE E MODIFICATE CON LA VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. N° 112 DEL 25/11/2008

INDICE

TITOLO I.....	2
DISPOSIZIONI GENERALI.....	2
Art. 1 - CONTENUTI, FINALITA', APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	2
Art. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.	2
Art. 3 - VALIDITA' E VARIANTI DEL P.R.G.....	4
Art. 4 - ADEGUAMENTO DELLA NORMATIVA URBANISTICA	5
Art. 5 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.....	5
TITOLO II	7
ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	7
Art. 6 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	7
Art. 7 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	7
Art. 8 - CONTROLLO SULLA ATTIVITA' COSTRUTTIVA.....	8
TITOLO III	9
ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.....	9
CAPO I	9
Art. 9 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	9
Art. 10 - DISPOSIZIONI GENERALI	14
CAPO II - ZONE DI TUTELA.....	16
Art. 11 - ZONE DI TUTELA.....	16
CAPO III.....	18
Art. 12 - ZONE INTERESSATE DA LINEE DI COMUNICAZIONE	18
Art. 13 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA PEDONALE E CICLABILE.....	19
Art. 14 - ZONE FERROVIARIE	19
CAPO IV.....	21
Art. 15 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A"	21
Art. 16 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B"	21
Art. 17 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - Zona territoriale omogenea "C"	27
Art. 18 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - Zone Territoriali omogenee "D"	36
Art. 19 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E"	50
Art. 20 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F"	61
Art. 21 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "G"	65
Art. 21bis - ZONA DI LOC ai sensi del D.M. 9.5.2001	68
TITOLO IV	69
LIMITI DI EDIFICAZIONE E DEROGHE.....	69
Art. 22 - LIMITI DI EDIFICAZIONE.....	69
Art. 23 - DEROGHE.....	70
Art. 24 - PRESCRIZIONI DI ORDINE IDROGEOLOGICO E SANITARIO	70

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - CONTENUTI, FINALITA', APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Il presente strumento urbanistico costituisce la **VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE** del Comune di Boretto, elaborato ai sensi della legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni, della legge 28 gennaio 1977 n.10, della legge regionale 7 dicembre 1978 n.47 modificata con legge regionale 29 marzo 1980 n.23, del P.T.P.R. determinato da Deliberazione di Consiglio Regionale n.1338 del 28/01/93 e pubblicato in data 8/9/1993 e della legge regionale 30 gennaio 1995 n.6.
2. La presente Variante Generale al Piano Regolatore Generale, di seguito richiamato come PRG, disciplina l'assetto urbanistico e l'utilizzazione e trasformazione del territorio.
3. La disciplina urbanistica ed edilizia del PRG si applica all'intero territorio comunale secondo le prescrizioni delle presenti norme di attuazione e dalle disposizioni delle tavole elencate al successivo articolo.

Art. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Sono elementi costitutivi del presente P.R.G. gli elaborati:

elab.N.1) Relazione illustrativa;

elab.N.2) Norme tecniche di attuazione

Classificazione tipologica dello stato di fatto:

elab.N.3) sintesi della zonizzazione e perimetrazione territorio urbanizzato sc.1:5000;

elab.N.4) Indagine e classificazione tipologica zona territoriale omogenea "E" sc .1: 5000;

elab.N.5) Schede di censimento degli insediamenti in zona agricola;

Tavole cartografiche di progetto:

elab.N.6) Perimetrazione territorio urbanizzato;

elab.N.7) Zonizzazione sc.1:5000;

elab.N.8) Zonizzazione sc.1:2000.

Elaborati inerenti la "zona territoriale omogenea A":

1 - Relazione illustrativa

2 - Norme tecniche di attuazione e disciplina particolareggiata

3 - Perimetrazione Centro Storico sc.1:5000

4a -Scheda patrimonio edilizio — comparto 1

4b - Scheda patrimonio edilizio — comparto 2

4c - Scheda patrimonio edilizio — comparto 3

Tavole cartografiche dello stato di fatto:

5a - Classificazione tipologica — comparto 1 sc.1:500

5b - Classificazione tipologica — comparto 2 sc.1:500

Tavole cartografiche di progetto:

6a - Categorie di intervento e unità minime di intervento - comparto 1 sc.1:500

6b - Categoria di intervento, unità minime di intervento e destinazione d'uso -
comparto 2 sc.1:500

7 - Destinazione d'uso - comparto 1 sc.1:500

8 - Profili regolatori attuali e di progetto sc.1:200.

Nel caso di eventuali non corrispondenze e controversie fra tavole e scale diverse prevale l'elaborato a scala più dettagliata mentre le prescrizioni delle Norme prevalgono su quelle degli elaborati grafici.

Art. 3 - VALIDITA' E VARIANTI DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale è sottoposto a revisione periodica ogni 10 anni.

A norma dell'art.12 della L.R.6/95 con le procedure di cui all'art.21 integrato da quanto disposto dal comma 5 il Consiglio Comunale approva le varianti a P.R.G. relative a:

- a) la realizzazione di qualsiasi opera pubblica comunale, nonché di edifici scolastici, ospedalieri, universitari, carcerari, per le poste e telecomunicazioni o altre opere pubbliche purchè previste in programmi dello Stato, delle regioni, delle province o delle comunità montane ivi comprese le opere adottate ai sensi dell'art.1, comma quinto della legge 3 gennaio 1978, n.1, qualora nei Piani regolatori non vi siano previsioni specifiche o le stesse non risultino sufficienti;
- b) la realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica, in attuazione dei provvedimenti legislativi nazionali o regionali;
- c) la modifica delle previsioni del PRG vigente, a condizione che dette varianti:
 - 1) non prevedano, nell'arco di validità del piano, incrementi complessivi della nuova capacità insediativa o incrementi delle zone omogenee D maggiori del sei per cento e garantiscano nel contempo il rispetto delle dotazioni di standards urbanistici previsti dalla legge regionale;
 - 2) non riguardino zone sottoposte a tutela, ai sensi dell'art.33 della presente legge.
 - 3) non ineriscano alla disciplina particolareggiata per la zona omogenea A, di cui all'art.35, comma quinto della presente legge, salvo che per la ridefinizione delle unità minime di intervento e la modifica delle destinazioni d'uso che non abbiano incidenza sugli standards urbanistici di aree per servizi pubblici.
- d) l'adeguamento del PRG agli standards urbanistici previsti dalla legge regionale ovvero a specifiche disposizioni di legge, statali o regionali, che abbiano valenza territoriale;

- e) la modifica delle previsioni del PRG vigente necessaria per l'adeguamento alle prescrizioni, che comportino vincoli di carattere generale, contenute negli strumenti regionali o provinciali di programmazione e pianificazione territoriale.

Art. 4 - ADEGUAMENTO DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Nel rispetto dei disposti di cui all'art.63 L.R.47/78, le norme di attuazione e redazioni elaborati grafici del P.R.G. prevalgono su ogni normativa e disposizione urbanistico - edilizia comunale compreso il Regolamento Edilizio, qualora siano in contrasto e/o difformi.

I piani urbanistici attuativi (PEEP, PP, PIP, PPCS di iniziativa pubblica e privata) già approvati alla data di adozione del PRG rimangono in vigore per la durata prevista; in caso di previsioni di PRG difformi, tali prestazioni diverranno operanti alla scadenza della validità dei piani stessi.

Le Concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate e ritirate prima dell'adozione del P.R.G. rimangono valide fino alle loro scadenze previste; decorso il termine di validità (sia di inizio che di fine lavori) qualora non siano conformi alle normative del P.R.G. non potranno essere rinnovate.

Nel periodo di salvaguardia devono essere sospese le disposizioni e le norme in contrasto con il P.R.G. adottato fino alla approvazione dello stesso ai sensi della legge 1902/52 e successive modificazioni ed ai sensi L.R. 47/78 art.56.

Art. 5 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Ogni attività che comporti una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G., partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione od autorizzazione da parte del Sindaco, salvo quanto disposto dall'art.81 del D.P.R. 24/07/1977 n.616.

Le sole previsioni di Piano non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli

edifici dove sono mancanti o carenti le opere di urbanizzazione primaria, salvo che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto alla loro realizzazione a proprie cure e spese, entro i termini prestabiliti e secondo le prescrizioni comunali.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 6 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

L'attuazione del P.R.G. deve avvenire in conformità dell'art.18 della legge 47/78 modificata.

Art. 7 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

La esecuzione di qualsiasi opera di trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata al rilascio di concessione da parte del Sindaco. La concessione può essere rilasciata direttamente, essere subordinata a convenzione nei casi previsti dagli elaborati di P.R.G. oppure essere subordinata alla formazione ed approvazione di uno strumento attuativo preventivo.

Sono strumenti preventivi del P.R.G.:

- 1) i piani particolareggiati di iniziativa pubblica
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare
- 3) i piani delle aree da destinarsi agli insediamenti produttivi
- 4) i piani particolareggiati di iniziativa privata
- 5) i piani di recupero di iniziativa pubblica o privata
- 6) i piani di sviluppo aziendale.

Le modalità di formazione ed approvazione di questi strumenti attuativi sono regolati dagli articoli 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 - 30 e 49 della L.R. 47/78 e come modificata dalla L.R.6/95 per gli strumenti di cui ai punti 1 – 2 – 3 – 4 - 5; dalla L.R. 18/77 e successive modificazioni per gli strumenti di cui al punto 6.

Art. 8 - CONTROLLO SULLA ATTIVITA' COSTRUTTIVA

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni anche delle destinazioni d'uso, e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Sindaco, all'uopo richiesta dagli aventi diritto; in assenza di tale autorizzazione è fatto divieto al Comune ed alle aziende di erogazione di servizi pubblici, quali acqua, gas, illuminazione, rete fognante, di effettuare le relative forniture.

Le modalità per il rilascio delle autorizzazioni d'abitabilità o d'usabilità delle costruzioni sono quelle di cui al DPR 22/04/1994 n.425 ed all'art.50 della legge regionale n.47/78 modificata.

In casi di utilizzazione abusiva di costruzioni, di opere costruite in difformità o in assenza di concessione, e di annullamento di provvedimenti amministrativi rilasciati dal Comune sono regolati rispettivamente dagli artt.51 – 52 - 53 della legge regionale n.47/78 modificata e dalla legge 28 febbraio 1985 n.47.

Gli edifici ed opere che risultino sanati ai sensi e per gli effetti della L.47/85, come modificata dalla Legge 724/94 e successive modificazioni, possono essere oggetto oltre che ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche ad interventi di adeguamento normativo e funzionale, tesi alla riqualificazione ed integrazione con l'edificato della zona; più specificatamente nel caso di autorimesse condonate collocate in confine è possibile la loro sostituzione con struttura in muratura rispettando le medesime dimensioni.

TITOLO III

ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I

Art. 9 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

L'edificazione e l'urbanizzazione della variazione del territorio comunale è regolato dai seguenti parametri:

1) St = Superficie territoriale

La superficie territoriale comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, la superficie fondiaria, eventuali aree di rispetto e le aree destinate ad opere di urbanizzazione generale.

La St va misurata al netto delle eventuali strade esistenti o previste dal PRG e al lordo delle strade previste dal piano particolareggiato all'interno dell'area. E' espressa in ha.

2) Sf = Superficie fondiaria

La superficie fondiaria è l'area residua edificatoria che risulta dalla St dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria; nel caso di intervento diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto e sono comprese anche le aree per opere di urbanizzazione primaria previste nelle norme. I lotti di terreno su cui insistono costruzioni che si intendono conservare, non possono essere frazionati per la creazione di nuovi lotti edificatori se non si costituisce un lotto per gli edifici esistenti con area asservita di pertinenza. Si intende per area di pertinenza di un edificio l'area che risulta dividendo la sua superficie utile complessiva per l'indice di utilizzazione fondiario prescritto dalle norme per la zona interessata. La superficie fondiaria è espressa in mq.

3) Ut - Indice di Utilizzazione territoriale

L'indice di utilizzazione territoriale rappresenta il rapporto massimo tra la superficie

utile (Su) e la superficie territoriale. Praticamente indica per ogni Ha di St la quantità di mq. di Su realizzabili. Ut è espressa in mq/Ha.

4) Uf - Indice di utilizzazione fondiaria

L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta il rapporto massimo tra la superficie utile (Su) e la superficie fondiaria. Praticamente indica per ogni mq. di Sf la quantità in mq. di Su realizzabile; la Uf è espressa in mq/mq.

5) Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo costruibile per ogni Ha di superficie territoriale; è espressa in mc/ha.

6) Indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria, è espresso in mc/mq.

7) S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria

La Superficie per opere di urbanizzazione primaria sono quelle elencate dall'art.31 della L.R.47/78 modificata e precisamente:

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato.

Sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento. Nelle zone "E" (articolo 31 ultimo comma) si ritengono indispensabili le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

strade, sistema di distribuzione dell'energia elettrica.

8) S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Le superfici per opere di urbanizzazione secondaria sono quelle elencate dall'art.31 della L.R.47/78 modificata e precisamente:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civili e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

9) Sm - Superficie minima di intervento

La superficie minima di intervento è l'area minima necessaria e richiesta dalle norme per poter realizzare gli interventi. La Sm è espressa in mq.

10)Su - Superficie utile residenziale

- a) La superficie utile residenziale è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, compresi vani scala ed ascensore, fuori ed entro terra. Dal computo della superficie utile sono esclusi:
 - porticati, logge coperte con un massimo di superficie del 20% della Su;
 - porticati di uso pubblico o di uso condominiale e servizi tecnici generali (di condizionamento, locale macchina ascensore e simili);
 - superficie destinata a servizi e collegamenti verticali ed orizzontali relativi non eccedenti mq.50 ogni alloggio;
 - sottotetti nel caso non presentino i requisiti di abitabilità.
- b) La superficie utile Su relativa alle attività terziarie quali direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali, artigianato di servizio e similari compatibili con la residenza (zone A-B-C) è data dalla superficie lorda calcolata come al precedente punto 10-a) con esclusione di:

- 1) Autorimesse e retrobotteghe, magazzini, archivi anche con i requisiti di abitabilità, nella misura massima di superficie pari al 25% della superficie destinata all'attività.
 - 2) Porticati, logge coperte, balconi nella misura massima del 20% della Su.
 - 3) Porticati di uso pubblico e condominiale e tutti i servizi tecnici generali (centrale termica, idrica, elettrica, di condizionamento, di depurazione dell'aria ed ogni altro impianto tecnologico).
- c) La superficie utile di edifici destinati alle attività produttive (zona D-E) è data dalle superfici lorde calcolate come al precedente punto 10-a) comprensivi di silos di qualsiasi altezza e funzione con esclusione delle superfici destinate a:
- 1) servizi igienici, spogliatoi.
 - 2) Locali tecnici generali: centrale termica, idrica di condizionamento, di depurazione e quant'altro impianto tecnologico necessario per l'agibilità degli ambienti di lavoro.
 - 3) Tettoie e pensiline fino ad un massimo del 10% di Su totale.
 - 4) Parcheggi coperti privati in misura tale da non superare la quantità minima prevista per la zona.

11) V - Volume

Il volume di un edificio si computa in mc. ed è la sommatoria dei prodotti delle superfici utili (Su) di ciascun piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento; nel caso di solaio inclinato, sottotetto abitabile, si considera l'altezza media della struttura di copertura misurata all'estradosso.

12) H - Altezza dei fronti dei fabbricati ed altezza dei fabbricati

L'altezza dei fronti è rappresentata dalla differenza fra la quota media dal marciapiedi o dal piano campagna in mancanza del marciapiede e la quota della linea di intersezione tra il piano verticale della facciata e l'estradosso del solaio di copertura; l'altezza dei fabbricati è data dalla media delle altezze delle varie fronti.

Nel caso di presenza di terrapieno l'altezza va computata dalla quota campagna preesistente.

Sono esclusi dai limiti di altezza stabiliti per ogni zona edificatoria i manufatti tecnologici: extra corsa degli ascensori, tralicci per linee elettriche, ciminiere, torri tecniche e simili.

Le esclusioni sopracitate non valgono per la zona A.

13) Q - Rapporto di copertura: indica il valore massimo del rapporto fra la superficie coperta (Sct) e la superficie fondiaria del lotto (Sf). Si computa in mq/mq.

Tale rapporto deve essere $Sct/SF \leq Q$ misurato in percentuale.

14.) Sct - Superficie coperta

La superficie coperta si computa in mq. ed è data dalla proiezione orizzontale dal filo esterno dei corpi di fabbrica compresi i corpi aggettanti chiusi, porticati e loggiati anche se aperti, con l'esclusione dei balconi aperti pensiline e sporti di gronda fino ad una misura massima di ml. 2 misurata in orizzontale.

15) VL - Indice di visuale libera

L'indice di visuale libera rappresenta il rapporto minimo (mt/mt) ammissibile tra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di proprietà di zona, dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza delle varie fronti.

L'indice di visuale libera è fissato dalle norme di PRG per le diverse zone omogenee.

16) SAU - Superficie agricola utilizzata

La superficie agricola utilizzata è la superficie fondiaria catastale che costituisce l'Azienda Agricola; per Azienda Agricola si intende l'unità tecnico - economica costituita da terreni agricoli, anche in appezzamenti non contigui, tali da costituire una struttura fondiaria di cui l'imprenditore ne dispone secondo i titoli di possesso in proprietà e/o affitto ed organizzate alla coltivazione per la produzione agraria e/o zootecnica.

Art. 10 - DISPOSIZIONI GENERALI

Le disposizioni del presente articolo sono da osservarsi in ogni intervento edilizio che necessita di concessione, in qualsiasi zona omogenea esso ricada, esclusa la zona E, e riguardano la dotazione minima di parcheggi privati, parcheggi pubblici e la dotazione di verde.

1) Parcheggi

In tutti gli interventi di demolizione con ricostruzione, di nuova edificazione, di ampliamento, di ristrutturazione con cambiamento di destinazione d'uso, dovranno essere previsti spazi a parcheggio privato rientranti fra le opere di urbanizzazione primaria di cui agli artt.3, 5 e 10 della legge 28.01.1977 n.10, nelle misure minime previste dalla presente tabella.

I parcheggi privati nelle zone D potranno essere coperti con pensiline e ricavati anche nelle zone di rispetto stradale con una distanza minima di ml.10,00 dal ciglio stradale.

DESTINAZIONI D'USO	PARCHEGGI PRIVATI(P3)	PARCHEGGI PUBBLICI
Residenza	10mq / 100 mc	5 mq / 100 mc
Attività alberghiere e di ristorazione, commerciali, direzionali e terziarie	30 mq ogni 100 mq di SU	40 mq ogni 100 mq di SU
Attività industriali e artigianali	10 mq ogni 100 mq di SU	5 mq ogni 100 mq di SU
Attrezzature scolastiche, civiche, religiose, assistenziali, servizi di interesse generale	-----	15 mq ogni 100 mq di SU
Attrezzature sportive pubbliche e private	-----	15 mq ogni 100 mq di SU
Verde attrezzato	-----	3 mq ogni 100 mq di SU

Per adeguare le costruzioni esistenti agli standards per parcheggi e/o autorimesse si può intervenire ai sensi dell'art.9 della L.122 del 24.03.1989.

2) Dotazione del verde

In tutti gli interventi soggetti a concessione dovrà essere prevista la sistemazione a verde dell'area scoperta di pertinenza degli edifici, siano essi residenziali (urbani ed agricoli), produttivi e per servizi; il progetto dovrà documentare sia le alberature esistenti sia le previsioni relative alla sistemazione definitiva dell'area non edificata (tipo ed ubicazione delle essenze, tipo di pavimentazione, di recinzione, ecc.).

Nel caso di nuovi Piani Particolareggiati dovrà essere posta particolare cura allo studio dell'impianto arboreo da insediare, prevedendo viali alberati, macchie di cespugli, siepi ed ogni quant'altro elemento di carattere decorativo per l'ambiente urbano.

In sede di convenzionamento tali opere dovranno essere previste all'interno delle opere di urbanizzazione primaria. La progettazione dovrà in generale tener conto di limitare al minimo indispensabile le superfici scoperte pavimentate (marciapiedi, rampe di accesso alle autorimesse, ecc.) prevedendo anche soluzioni progettuali tali da mantenere le condizioni massime di permeabilità del terreno.

Anche nei parcheggi dovranno essere ubicate alberature in modo opportuno che contribuiscano al disegno complessivo dei percorsi viabilistici e pedonali, nella misura minima di 1 pianta ogni 30 mq. di superficie del parcheggio e limitare al minimo indispensabile le superfici pavimentate impermeabili. Per le alberature ed i cespugli dovranno essere preferite le essenze di tipo autoctono.

Sono inoltre tutelati gli alberi monumentali e rari, individuati con apposita simbologia negli elaborati di P.R.G.

(tav.n.4 scala 1:5000).

Tali piante vanno integralmente conservate e solo per causa di forza maggiore (malattia, pericolo di caduta, ecc.) potranno essere abbattute; nel qual caso è obbligatoria l'autorizzazione comunale da rilasciare dopo verifica reale della necessità di abbattimento e prevedere il reimpianto di altro albero della medesima specie che abbia altezza minima di mt.3.

CAPO II - ZONE DI TUTELA

Art. 11 - ZONE DI TUTELA

Sono zone di tutela ai sensi dell'art.33 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed ai sensi de P.T.P.R. e del P.T.P.C.

- 1) Invasi del fiume Po delimitati a destra dell'argine maestro, a sinistra dal limite territoriale comunale ai sensi art.17 - 18 - 25 P.T.P.R. e art.11 – 12 - 21 P.T.P.C.
- 2) Zone e elementi di interesse storico - testimoniale ai sensi art.23 - 24 P.T.P.R. e art.18 - 19 P.T.P.C.
- 3) Zone e elementi di interesse storico - archeologico ai sensi art.21 P.T.P.R. e art.15 P.T.P.C..

Destinazione d'uso e interventi ammessi

- 1) Per gli invasi del fiume Po le destinazioni d'uso ed interventi ammessi sono regolate dalle corrispettive della zona territoriale omogenea "E" in cui sono incluse.
- 2) Per le aree zone e elementi di interesse storico - testimoniale le destinazioni d'uso e interventi ammessi sono normati dalla disciplina particolareggiata della zona territoriale omogenea "A".
- 3) Per le zone e elementi di interesse storico - archeologico, individuate sulla tavola cartografica di piano n.8 secondo le indicazioni della carta archeologica della provincia di Reggio Emilia, le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi sono quelli relativi alle zone omogenee di appartenenza, con l'obbligo da parte del proprietario del terreno, qualora richieda un intervento edilizio o di trasformazione del suolo diverso dalle normali operazioni agrarie, di segnalarne l'attuazione alla competente sovrintendenza per i beni archeologici; tale segnalazione vistata dalla Sovrintendenza andrà allegata alla richiesta di opere. Se durante l'intervento edilizio o di trasformazione del suolo, venissero alla luce beni mobili od immobili di interesse storico - archeologico deve

esserne data immediata comunicazione all'autorità competenze ed al Sindaco provvedendo nel contempo alla conservazione temporanea dei reperti. Tali operazioni sono regolamentate dalla legge n.39.

CAPO III

Art. 12 - ZONE INTERESSATE DA LINEE DI COMUNICAZIONE

1) Zone destinate alla viabilità

Oggetto della zona

Sono le strade esistenti e di previsione; in base alle caratteristiche specifiche sono così classificate:

- a) strade rientranti fra quelle di tipo B e C del D.L. 30/04/92 n.285 e successive integrazioni comprendenti le statali SS62 - SS358 e varianti previste.
- b) strade rientranti fra quelle di tipo D del D.L. 30/04/92 N.285 comprendenti tutte le strade comunali.

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono per le strade di cui al punto a e b: tutte le opere stradali e le canalizzazioni per infrastrutture tecnologiche. Nel caso di strade di previsione la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato previsto negli elaborati di PRG utilizzando a tale scopo la relativa fascia di rispetto prevista. Nelle zone di rispetto stradale all'esterno dei centri abitati è consentita la costruzione di impianti di distribuzione dei carburanti e l'installazione dei relativi servizi.

Interventi ammessi

- 1) Manutenzione ordinaria (art.42 L.R. 47/78 e successive modificazioni)
- 2) Manutenzione straordinaria (art.42 L.R.47/78 e successive modificazioni);

Modalità di attuazione degli interventi

- comunicazione al Sindaco per la manutenzione ordinaria;
- autorizzazione comunale per la manutenzione straordinaria;

Art. 13 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ PEDONALE E CICLABILE

Oggetto della zona

Marciaiedi e viali laterali alle strade destinate al traffico veicolare, percorsi pedonali e ciclabili autonomi indicati nelle tavole di piano, piazze esistenti ed eventualmente da prevedere nelle zone di espansione.

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso sono tutte le opere connesse alla realizzazione ed al mantenimento di un ambiente pedonale e/o ciclabile quale elemento di raccordo e di fruibilità dalle diverse parti del territorio. Gli interventi previsti quali pavimentazioni, piantumazioni, illuminazione, arredo urbano dovranno essere inseriti correttamente nella progettazione complessiva e rispettare la normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui al DPR 27/4/78 n. 384.

Art. 14 - ZONE FERROVIARIE

Sono i manufatti inerenti la linea ferroviaria esistente e di previsione ed i terreni inedificati necessari per il riordino e l'ampliamento della rete e relative infrastrutture.

Destinazioni d'uso

Infrastrutture ed edifici relativi al movimento ferroviario. Le zone di rispetto ferroviario sono computabili ai fini del calcolo delle superfici utili edificabili ferme restando le distanze minime e le modalità di intervento su edifici esistenti come da D.P.R. 753/80.

Interventi ammessi

- 1) Manutenzione ordinaria (art.42 L.R. 47/78 e succ. mod.)
- 2) Manutenzione straordinaria (art.42 L.R. 47/78 e succ. mod.)
- 3) Ristrutturazione
- 4) Demolizione e ricostruzione
- 5) Nuove costruzioni

Modalità di attuazione degli interventi

- Comunicazione al Sindaco per la manutenzione ordinaria;
- per tutti gli altri interventi secondo quanto disposto dal D.P.R. n.616/77

CAPO IV

Art. 15 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A"

Tale zona è disciplinata dalla tavola n.2 degli elaborati inerenti la zona omogenea "A".

Art. 16 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B"

OGGETTO DELLA ZONA

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale.

In base alle caratteristiche specifiche sono state individuate:

B1 Zone caratterizzate dalla presenza pressochè esclusiva della funzione residenziale.

Tali zone comprendono: parti edificate e parti in corso di edificazione attraverso piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, parti edificate non rientranti nei casi precedenti.

B2 Zone caratterizzate da fabbricati di vecchio impianto a ridosso di zone agricole con ormai prevalente destinazione residenziale ma di derivazione rurale.

B3 Aree di recupero: aree di vecchio impianto industriale ora dismesse per le quali si prevedono interventi specifici di recupero.

DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e le attività di servizio complementari alla residenza; non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

depositi e magazzino di merci all'ingrosso; industrie, attività artigianali che siano fonte di rumori od odori molesti; ogni altra destinazione od attività che a giudizio del Sindaco, sulla base del parere dell'USL competente risultino in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

Gli usi delle attività compatibili con la residenza sono ammessi fino al 20% della Su

consentita nel caso B1, al 40% nel caso B2 e al 50% nel caso B3.

INTERVENTI AMMESSI

- 1) Manutenzione ordinaria per tutti gli edifici (art.42 della L.R. 47/78 e successive modificazioni)
- 2) Manutenzione straordinaria per tutti gli edifici (art.42 della L.R. 47/78 e successive modificazioni)
- 3) Ristrutturazione edilizia per tutti gli edifici (art.31 punto d) legge 47/78 e successive modificazioni)
- 4) Ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuove costruzioni: nelle zone B1 e B2 con l'applicazione dei seguenti indici e norme

ZONA B1

$S_m = 500$ mq o preesistente non inferiore a mq.400

$U_f = 0,70$ mq/mq

$H_{max} 10,50$ mt

Visuale Libera = 0,5

Distanza minima dai confini: mt.5,00

Distanza minima tra i fabbricati: mt. 10,00

$Q = 35\%$

Aree private a verde non meno di 3 mq / 100 mq di S_f

Parcheggi come definiti da art. 10 relativamente alle quote residenziali e non residenziali.

Aree a verde pubblico: mq.60 ogni 100 mq. di S_u nel caso di destinazione diversa dalla residenza.

Per gli edifici sprovvisti di servizi ed accessori per la residenza è ammessa la costruzione di tali accessori fuori del perimetro del fabbricato anche sul confine di proprietà nella misura massima di mq.50 per alloggio; tali costruzioni potranno avere un'altezza massima di mt.2,50 in gronda e preferibilmente copertura a due falde.

Per la realizzazione di servizi alla residenza secondo le modalità sopraesposte, si dovrà stipulare convenzione con il vicino, mentre per la sola realizzazione di autorimesse private nella misura massima di n.2 posti macchina per alloggio è ammessa l'edificazione su confine di proprietà e/o a distanza minore di quella regolamentare, senza nessuna convenzione con la proprietà confinante.

- a) In particolare i soggetti attuatori del lotto residenziale di completamento, inserito con specifica variante parziale adottata con D.C. n° 18 del 26/03/2003, hanno l'obbligo di realizzare e donare al Comune la scalinata e il pedonale di accesso al Lido Po il cui progetto preliminare è già stato approvato dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale.

ZONA B2

$S_m = 700$ mq o preesistente comunque non inferiore a mq. 500

$U_f = 0,40$ mq/mq

$H_{max} = 8,50$

$V_L = 0,5$

Distanza minima dai confini mt.5,00

Distanza minima tra fabbricati mt.10,00

$Q = 35\%$

Aree private a verde non meno di 5 mq/100 mq di S_f

Parcheggi come definiti da art. 10 relativamente alle quote residenziali e non residenziali.

Aree a verde pubblico: mq.60 ogni 100 mq. di S_u nel caso di destinazione diversa dalla residenza.

E' ammessa, nel caso di fabbricati esistenti, con S_u eccedente l'indice, interventi di demolizioni e ricostruzioni parziali, riaccorpamenti edilizi con recupero aree libere, comunque tali da non stravolgere completamente la struttura edilizia dei corpi principali e mantenimento del volume preesistente; nel caso di demolizione e ricostruzione completa

si dovranno applicare gli indici di zona.

- 5) Demolizione e nuove costruzione per le zone B3 con il raggiungimento dei seguenti indici e norme:

Piano di Recupero PR 1

Sm = area individuata graficamente negli elaborati di P.R.G.

Ut 3500 mq/Ha

H max mt.10,50

VI = 0,5

Distanza minima dai confini di comparto: mt. 5 oppure $1/2$ H fabbricato

Distacco minimo fra i fabbricati: mt.10,00 Q = 35%

- Parcheggi nella misura di cui all'art. 10 delle presenti norme relativamente alle quote residenziali e non residenziali;
- Aree a verde pubblico: mq.60 ogni 100 mq di Su nel caso di destinazione non residenziale.
- Cessione di mq.25 ogni abitante teorico insediabile (1 abitante teorico = 33 mq. di Su residenziale) per servizi ed attrezzature di cui al successivo art.21.

Piano di Recupero PR 2

Sm = area individuata graficamente negli elaborati di P.R.G.

Ut = 6000 mq/Ha

H max = 12.00 mt.

VI = 0,5

Distanza minima dai confini di comparto: mt. 5 oppure $1/2$ H fabbricato

Distacco minimo tra i fabbricati: mt. 10,00

Q = 35%

- Parcheggi nella misura di cui all'art. 10 delle presenti norme relativamente alle quote residenziali e non residenziali;
- Aree a verdi pubblico: mq. 60 ogni mq. 100 si Su nel caso di destinazione diversa

dalla residenza.

- Cessione di mq. 25 ogni abitante teorico insediabile (1 abitante teorico = 33 Mq. di Su residenziale) per servizi ed attrezzature di cui al successivo art. 21.

Piano di recupero PR3

St = mq. 16.347,00

Sf= mq. 10.636,00

Su max ammessa sull'intero comparto mq. 6.576

Su ammessa sul lotto n° 1 (edificato) = mq. 415

Su ammessa sul lotto n° 2 (edificato) = mq. 1.745

Su ammessa sul lotto n. 3 (edificato) = mq. 1.640

Su ammessa sul lotto n° 4 (non edificato ed interessato dalla variante approvata con Deliberazione di C.C. n. 59 del 31/10/2006) = mq. 2.776

Distanza dai confini > 5,00 mt.

Distanza dalla strada > 5,00 mt.

Q.= 35%

H max sul lotto n° 4 = ml: 10,50.

Aree di cessione/standars precedentemente reperiti all'interno del Comparto e ceduti gratuitamente al Comune di Boretto mediante Atto Pubblico a Ministero Dott. T. Cabrini Notaio in data 14.03/2002 n° 40083/19988 Rep. = mq. 4.698

Aree a standards da prevedere. Particella 248 del Foglio 8 da destinare a verde pubblico attrezzato, con manutenzione futura a carico dell'attuale proprietaria del lotto n° 4 o suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- Comunicazione al Sindaco per la manutenzione ordinaria e per le opere interne (Legge 47/85)
- autorizzazione comunale per la manutenzione straordinaria
- concessione diretta nei casi di interventi in zona B1 e B2
- concessione subordinata all'approvazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata in zona B3.

Tali piani particolareggiati possono essere promossi anche solamente da una parte di proprietari purchè comunque abbiano titolo su almeno il 70% della superficie territoriale del comparto interessato.

ONERI

Come definiti dai provvedimenti regionali e comunali.

Nelle zone di tipo B1 e B2 la distanza dai confini può essere derogata attraverso il consenso dei confinanti con apposita scrittura privata registrata, con la salvaguardia della visuale libera di almeno mt.10 tra pareti finestrate di locali abitabili.

Edifici con caratteristiche di beni architettonici e culturali.

All'interno della zona B sono individuati con apposita simbologia edifici con caratteristiche di beni architettonici e culturali; le possibilità di intervento edilizio e urbanistico di tali fabbricati sono regolate dalla normativa per la zona territoriale omogenea "A".

All'interno della zona "B" sono individuate zone a verde privato: per tali zone valgono le norme di cui all'art.22.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' fatto obbligo alla conservazione dei caratteri meritevoli di tutela presenti negli edifici collocati lungo l'asse viario che connette la frazione di S. Croce e attraversa il centro storico del capoluogo.

Art. 17 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - Zona territoriale omogenea "C"

OGGETTO DELLA ZONA

Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale.

In funzione delle loro caratteristiche specifiche sono state individuate in:

C1 - Zone caratterizzate dalla previsione di funzioni essenzialmente residenziali soggette ad intervento preventivo pubblico e/o privato.

C2 - Zone caratterizzate dalla previsione di funzioni essenzialmente residenziali soggette ad intervento preventivo privato.

C3 - Zone caratterizzate dalla previsione di funzioni essenzialmente residenziali soggette ad intervento diretto privato.

DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e le attività di servizio complementari alla residenza; non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: depositi e magazzini di merci all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato che siano fonte di rumore od odori molesti; ogni altra destinazione ed attività che a giudizio del Sindaco, sulla base del parere della USL competente o dei W.FF., risultino in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

Le quantità delle destinazioni d'uso e delle attività di servizio complementari alla residenza sono fissate specificatamente per ogni zona nel successivo paragrafo.

INTERVENTI AMMESSI

1) Nuove costruzioni nella zona C1 con l'applicazione dei seguenti parametri edilizi:

Sm = l'area individuata graficamente negli elaborati di PRG - comparti 1 – 2 – 3 – 4 - 6

Ut = 3500 mq/Ha nel comparto 3

Ut = 3000 mq/Ha nei comparti 1 – 2 – 4 - 6

H max = 9,50 mt.

Q = 30%

VI = 0,5

Distanza minima dai confini di comparto: mt.5,00

Distacco minimo tra i fabbricati: mt.10

Sono ammesse destinazioni d'uso ed attività di servizio complementari alla residenza nella percentuale massima del 50% nei comparti N.1 e N.3 e del 20% nei comparti N.2, N.4 e N.6.

Parcheggi nella misura di cui all'art. 10 delle presenti norme relativamente alle quote residenziali e non residenziali.

Aree a verde pubblico: mq.60 ogni 100 mq. di Su nel caso di destinazione non residenziale.

Cessione di mq.25,00 ogni abitante teorico insediabile per (1 abitante teorico = 33 mq. di S.U. residenziale) servizi ed attrezzature di cui al successivo art. 21.

2) Nuove costruzioni nella zona C2 con l'applicazione dei seguenti parametri edilizi:

Sm = l'area individuata graficamente negli elaborati di P.R.G. - comparti N. 5 – 7 – 8 – 9 – 10 – 14 – 15 - 16

Ut 3500 mq/Ha nei comparti N. 5 - 7

Ut = 3000 mq/Ha nei comparti N.8 – 9 – 10 – 14 – 15

Ut = 3000 mq/Ha nel comparto 16 (indice da calcolare solamente su parte di superficie reale del Comparto pari a mq. 10.300,00)

H max = 10,50 mt. nei comparti N. 5 - 7

H max = 9,50 mt. nei comparti N. 8 – 9 – 10 – 14 – 15 - 16

VI = 0,5

Q = 35%

distanza minima dai confini di comparto: mt. 5,00 oppure 1/2 H

Distacco minimo tra i fabbricati: mt.10,00

Sono ammessi destinazioni d'uso ed attività di servizio complementari alla residenza nella percentuale massima del 20% nei comparti 8 – 9 – 14 – 15 - 16 e del 50% nei comparti 5 – 7 - 10

Parcheggi nella misura di cui all'art. 10 delle presenti norme relativamente alle quote residenziali e non residenziali.

Aree a verde pubblico: mq.60 ogni 100 mq. di Su nel caso di destinazione non residenziale.

Cessione di mq.25,00 ogni abitante teorico insediabile (1 abitante teorico = 33 mq di Su **residenziale**) per servizi ed attrezzature di cui al successivo art.21.

3) Nuove costruzioni nelle zone C3 con l'applicazione dei seguenti parametri edilizi:

S_m = l'area individuata graficamente negli elaborati di P.R.G. - comparti N.11 – 12 - 13

$U_t = 3000$ mq/Ha

H Max = 8,50 mt.

Q = 30%

VI = 0,5

Distanza minima dai confini di comparto mt. 5,00

Distacco minimo tra i fabbricati mt.10,00

Sono ammesse destinazioni d'uso ed attività di servizio complementari alla residenza nella percentuale massima del 20%

Parcheggi nella misura di cui all'art. 10 delle presenti norme relativamente alle quote residenziali e non residenziali.

Aree a verde pubblico: mq.60 ogni 100 mq. di Su nel caso di destinazione non residenziale.

Cessione di mq. 25,00 ogni abitante teorico insediabile (1 abitante teorico = 33 mq/ab) per servizi ed attrezzature di cui al successivo art.21.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- Concessione subordinata all'approvazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica

e/o privata per la zona C1;

- Concessione subordinata alla approvazione di piani particolareggiati di iniziativa privata per la zona C2; In entrambi i casi tali piani particolareggiati possono essere promossi anche solamente da una parte di proprietari purché comunque abbiano titolo su almeno il 70% della Superficie Territoriale del comparto interessato.
- Concessione diretta per la zona C3.

ONERI

Come definiti dai provvedimenti regionali e comunali.

PREVISIONI PARTICOLARI

In alcuni comparti di espansione il PRG individua e posiziona aree per spazi pubblici ed attrezzature di interesse comune con valore di prescrizione; nel caso che tali aree siano solo una quota parte delle aree standards che devono essere cedute, la rimanente quota è da distribuire all'interno del comparto in fase di progettazione planovolumetrica.

Nelle schede precisate di seguito, per ogni comparto di espansione sono riportati i dati dimensionali e le previsioni di aree standards in funzione della previsione di abitanti teorici.

I dati si riferiscono alla superficie territoriale calcolata graficamente sulle tavole di P.R.G.; nel caso sia documentata una superficie territoriale diversa, le previsioni vanno riferite al nuovo dato. **Si precisa che solo in relazione al comparto 16 le superfici territoriali indicate sono reali.**

I dati relativi alle aree standards da reperire derivano dal calcolo degli abitanti teorici da insediare; nel caso di diversa realizzazione e destinazione d'uso, le aree standards andranno riferite alla nuova situazione di progetto.

COMPARTO 1

Zona C1

Superficie territoriale $St = 2,45$ Ha

$Ut = 3000$ mq/Ha

S.U. residenziale massima realizzabile : $3000 \times 2,45 = 7350$ mq

abitanti teorici insediabili (33 mq/ab) = 223

Aree a standards da prevedere all'interno del comparto : $223 \times 25 = 5575$ mq

di cui: mq.1000 per P e mq.3500 per G2-G4

COMPARTO 2

Zona C1

St = 0,90 Ha

Ut = 3000 mq/Ha

S.U. residenziale massima realizzabile : $3000 \times 0,90 = 2700$ mq.

Abitanti teorici insediabili (33 mq/ab) = 82

Aree per standards da prevedere all'interno del comparto : $82 \times 25 = 2050$ mq.

COMPARTO 3

Zona C1

Superficie territoriale St = 1,4 Ha

Indice di utilizzazione territoriale Ut = 3500 mq/Ha

S.U. residenziale massima realizzabile : $(3500 \times 1,4) = 4900$ mq.

abitanti teorici insediabili (33 mq/ab) N.148

Aree a standards da prevedere all'interno del comparto : 148×25 mq/ab = 3700 mq.

così distribuiti:

spazi pubblici attrezzati e parcheggi mq.3700

COMPARTO 4

Zona C1

St = 0,40 Ha

Ut = 3000 mq/Ha

S.U. residenziale massima realizzabile : $3000 \times 0,40 = 1200$ mq

abitanti teorici insediabili (33 mq/ab) = 36

Aree a standards da prevedere all'interno del comparto : $36 \times 25 =$ mq.900

COMPARTO 5

Zona C2

St = 0,28 Ha

Ut = 3500 mq/Ha

S.U. residenziale massima realizzabile: $3500 \times 0,28 = 980$ mq.

abitanti teorici insediabili (33 mq/ab) = 30

Aree per standards da prevedere all'interno del comparto: 30×25 mq. = 750 mq.

di cui: mq.450 di G2-G4

COMPARTO 6

Zona C1

St = 0,65 Ha

Ut = 3000 mq/Ha

S.U. residenziale massima realizzabile : $3000 \times 0,65 = 1950$ mq.

abitanti teorici insediabili (33 mq/ab) = 59

Aree a standard da prevedere all'interno del comparto: $59 \times 25 = 1475$ mq.

COMARTO 7

Zona C2

St = 0,39 Ha

Ut = 3500 mq/Ha

S.U. residenziale massima realizzabile : $3500 \times 0,39 = 1365$ mq.

abitanti teorici insediabili (33 mq/ab) = 41

aree a standards da prevedere all'interno del comparto: $41 \times 25 =$ mq.1025

di cui: mq.600 per G2-G4

COMPARTO N. 8

Zona C2

St = 0,47 Ha

Ut = 3000 mq/Ha

S.U. residenziale massima realizzazione : $3000 \times 0,47 = 1410$ mq.

abitanti teorici insediabili (33 mq/ab) = 43

aree a standards da prevedere all'interno del comparto: $43 \times 25 = 1075$

COMPARTO 9

Zona C2

St = 1,1 Ha

Ut = 3000 mq/Ha

S.U. residenziale massima realizzabile : $3000 \times 1,1 = 3300$ mq

ab. teorici insediabili (33 mq/ab) = 100

aree a standards da prevedere all'interno del comparto: $100 \times 25 =$ mq.2500

di cui: mq.1500 di G2—G4

COIMPARTO 10

Zona C2

St = 0,5 Ha

Ut = 3000 mq/Ha

S.U. residenziale massima realizzabile : $3000 \times 0,50 = 1500$ mq

ab. teorici insediabili (33 mq/ab) = 45

aree a standards da prevedere all'interno del comparto: $45 \times 25 =$ mq.1125

COMPARTO 11

Zona C3

St = 0,45 Ha

Ut = 3000 mq/Ha

S.U. residenziale massima realizzabile : $3000 \times 0,45 = 1350$ mq

ab. teorici insediabili (33 mq/ab) = 41

aree a standards da prevedere all'interno del comparto: $41 \times 25 = 1025$ mq.

di cui: mq.600 di G2 e G4

COMPARTO 12

Zona C3

St = 0,29 Ha

Ut = 3000 mq/Ha

S.U. residenziale massima realizzabile : $3000 \times 0,29 = 870$ mq.

ab. teorici insediabili (33 mq/ab) = 26

Aree standards da prevedere all'interno del comparto: 26×25 mq. = 650 mq.

COMPARTO 13

Zona C3

St = 0,21 Ha

Ut = 3000 mq/Ha

S.U. residenziale massima realizzabile : $3000 \times 0,21 =$ mq. 630

ab. teorici insediabili (33 mq/ab) = 19

Aree standards da prevedere all'interno del comparto: $19 \times 25 =$ mq.475

di cui: mq.250 di G2—G4

COMPARTO 14

Zona C2

St = 0,77 Ha

Ut = 3000 mq/Ha

S.U. residenziale massima realizzabile : $3000 \times 0,77 =$ mq.2310

abitanti teorici insediabili (33 mq/ab) = 70

Aree standards da prevedere all'interno del comparto: 70×25 mq = 1750 mq.

COMPARTO 15

Zona C2

St = 0,39 Ha

Ut = 3000 mq/Ha

S.U. residenziale massima realizzabile : $3000 \times 0,39 = 1170$ mq.

abitanti teorici insediabili (33 mq/ab) = 35

Aree standards da prevedere all'interno del comparto: $35 \times 25 = 875$ mq.

di cui: mq.500 per G2-G4

COMPARTO 16

Zona C2

St = 1,36 Ha

Parte di superficie territoriale su cui calcolare la capacità edificatoria = 1,03 Ha

Ut = 3000 mq/Ha

S.U. residenziale massima realizzabile : $3000 \times 1,03 = 3090$ mq.

abitanti teorici insediabili (33 mq/ab) = 93,64

Aree standards da prevedere all'interno del comparto: $93,64 \times 25 = 2341$ mq.

Art. 18 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - Zone Territoriali omogenee "D"

Sono le parti del territorio destinate ad insediamenti con prevalente funzione produttiva.

In funzione delle caratteristiche specifiche sono state individuate:

D1 **sottozone** industriali — artigianali

D1-1 di completamento

D1-2 di espansione

D2 **sottozone** artigianali e commerciali

D2-1 di completamento

D2-2 di espansione

D3 **sottozone** destinate ad attività terziarie

D3-1 di completamento

D3-2 di espansione

D4 **sottozone** produttive industriali e artigianali in area golenale.

D4-A1 attività esistente incongrua

D4-AC attività esistente congrua

D4-AD area per delocalizzazione attività congrua esistenti in zona G3

D5 **sottozone** produttive artigianali e commerciali esistenti ubicate in zone prevalentemente residenziali.

DS **sottozone** produttive specialistiche

DS-E attività esistente

DS-D area per delocalizzazione di attività esistente.

DESTINAZIONE DI ZONA

In tali zone sono vietati i nuovi insediamenti di industrie che, per ragioni di sicurezza e di tutela della salute della popolazione devono essere tenute lontano dalle abitazioni e dagli

altri insediamenti industriali. Le industrie insalubri già insediate nel territorio potranno essere mantenute e potranno anche, previo parere dell'USL e dell'ARPA di competenza, essere ampliate secondo gli indici di zona e nel rispetto delle altre determinazioni fissate dal presente articolo, a condizione siano messi in atto tutti gli interventi richiesti per evitare danni all'ambiente di lavoro e all'ambiente circostante.

In ogni caso, in considerazione della loro intrinseca pericolosità e della loro conseguente incompatibilità con un territorio diffusamente antropizzato, sono tassativamente vietati i nuovi insediamenti aventi per oggetto:

- gli insediamenti di industrie con caratteristiche e svolgenti l'attività nei settori della termodistruzione e termomodificazione dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi di cui al Decreto Legislativo 5 febbraio 1997 n. 22 con potenze termiche installate globali, superiori a 1 (uno) Megawatt termico e comunque le industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. 2 marzo 1987 come modificato dal D.M. 5 settembre 1994, sotto elencate:
 - autocisterne, fusti ed altri contenitori; lavaggio della capacità interna; rigenerazione;
 - centrali termoelettriche;
 - concerie;
 - distillerie;
 - filande;
 - galvanotecnica, galvanoplastica, galvanostesia;
 - impianti e laboratori nucleari. Impianti nucleari di potenza e di ricerca. Impianti per il trattamento dei combustibili nucleari. Impianti per la preparazione e la fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari. Laboratori ad alto livelli di attività;
 - inceneritori; atti al recupero energetico;
 - industrie chimiche, produzioni anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci;

- liofilizzazioni di sostanze alimentari, animali e vegetali;
- motori a scoppio, prove dei motori;
- petrolio, raffinerie;
- smerigliature e sabbiatura;
- stazioni di disinfestazione;
- verniciatura a fuoco e con vernici a solvente organico;
- verniciatura elettrostatica con vernice a polvere;
- zincatura per immersione in bagno fuso.

Con le premesse di cui sopra, nelle sottozone in cui è divisa la zona omogenea D, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

SOTTOZONA D1

Sono ammesse attività industriali - artigianali produttive, depositi di merci e di automezzi; sono consentiti inoltre uffici e depositi, laboratori, sale di esposizione e locali di vendita comuni all'attività di produzione aziendale.

Nella sottozona D1-2C è inoltre ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di dimensioni medio-piccole e di pubblici esercizi, compatibilmente con la legislazione vigente e la programmazione comunale in materia.

E' ammessa una sola abitazione per azienda in funzione del conduttore e dei suoi familiari o custode con un massimo di 150 mq. di Su.

SOTTOZONA D2

Sono ammesse attività artigianali produttive e di servizio, attività commerciali e terziarie con relative quote di uffici e magazzini ad esse collegate. E' ammessa una sola abitazione per azienda in funzione del conduttore e dei suoi familiari o custode con un massimo di 150 mq. di Su.

SOTTOZONA D3

Sono ammesse attività commerciali, terziarie, attività per la grande distribuzione con relative quote di uffici e magazzini ad essa collegate; è ammessa una sola abitazione per ogni attività

insediata con un massimo di mq. 150 di Su.

La concessione per la realizzazione dell'alloggio destinato al proprietario od al personale di custodia sarà di norma assoggettata ad atto unilaterale d'obbligo.

SOTTOZONA D4

Sono ammesse le attività di carico e scarico per via fluviale, lavorazione, trattamento e stoccaggio di soli materiali inerti (sabbia, ghiaia e simili).

SOTTOZONA D5

Sono ammesse le attività artigianali e commerciali esistenti; quando tale tipo di attività verrà a cessare l'utilizzazione ammessa sarà quella residenziale di tipo B3.

SOTTOZONA DS

Sono ammesse le attività esistenti:

- DS-E industria chimica esistente – **Ditta Cray Valley Italia srl e società connesse, facenti parte dello stesso gruppo industriale;**
- DS-D attività di demolizione auto e di rottamazione in genere. L'area sarà oggetto di intervento da parte della esistente attività di demolizione auto e di rottamazione in genere, posta attualmente subito ad ovest del capoluogo in un'area non più idonea per tale utilizzo. L'area dovrà essere opportunamente impermeabilizzata e comunque, il Comune dovrà attenersi a quanto prescriverà in proposito l'Azienda USL. In ogni caso dovrà essere prevista la realizzazione di opportune opere di contenimento, capaci di impedire la traslazione nelle aree attigue di elementi inquinanti in caso di allagamento.

E' ammessa una sola abitazione per azienda in funzione del conduttore e dei suoi familiari o custode con un massimo di 150 mq. di Su.

INTERVENTI AMMESSI E PARAMETRI EDILIZI

1. Manutenzione ordinaria per tutti gli edifici esistenti (art. 42 L.R. 47/78 e successive modificazioni) anche se non rientranti nelle destinazioni d'uso ammesse.

2. Manutenzione straordinaria per tutti gli edifici esistenti (art. 42 L.R 47/78 e successive modificazioni) anche se non rientranti nelle destinazioni d'uso ammesse **presenti nelle sottozone D1, D2, D3, D4 e D5.**

3. Ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione nella **sottozona** D1-1, D2-1 e D3-1 fino al raggiungimento dei seguenti indici e parametri:

$S_m = mq. 1400$ o preesistente

$U_f 0,60$ mq/mq

$Q=70\%$

$VI=0,60$

H max mt. 12,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.

Distanza minima dalle strade: comunale e di lottizzazione: mt. 10,00; S.S. 358: mt. 20;

Distanza minima dai confini: mt. 6,00 o come da elaborati grafici; è ammessa la costruzione sul confine secondo le disposizioni del Codice Civile.

Parcheggi: come da precedente art. 10.

4. Ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione nella sottozona D4-AC fino al raggiungimento dei conseguenti indici:

$S_m = mq. 5.000$

$U_f= 0,25$ mq/mq

$Q=35\%$

$VI = 0,60$

H max mt. 20

Distanza dal ciglio stradale S.S. 62: ml. 30,00

Distanza dalla strada alzaia: mt. 20 ad eccezione degli impianti tecnologici e di banchina;

Distanza dagli altri confini: mt. 10,00 o come da elaborati grafici;

Parcheggi: come da precedente art. 10.

5. La sottozona DS-E, **individuata con perimetro unitario in tav. 7 di PRG, include lo stabilimento, comprensivo di impianti ed aree pertinenziali, posto in prossimità della S.S.**

n. 358, di proprietà della ditta Cray Valley srl, con sede in via Finghè.

Tale ambito risulta destinato univocamente alle attività della suddetta Azienda, operante nel campo della fabbricazione di prodotti chimici, secondo quanto disciplinato dal presente articolo e dall'Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR) redatto in conformità alle disposizioni contenute nel D.M. 9.5.2001 e nella LR 17.12.2003 n. 26, allegato alle presenti Norme per formarne parte integrante.

Nell'ambito territoriale destinato all'impianto Cray Valley srl il PRG riconosce una molteplicità di funzioni, produttive e di servizio, identificate ed organizzate secondo quanto esposto nel citato Elaborato Tecnico RIR.

In particolare, risultano identificate tre aree principali, destinate rispettivamente a:

i. STABILIMENTO ESISTENTE NON AMPLIABILE UBICATO AD EST DELLA SP 358, (MAGAZZINI M DI VIA PER POVIGLIO - S.P. 358 N. 99) : UFFICI, MENSA, SERBATOI DI ACCUMULO DEI PRODOTTI FINITI, CONFEZIONAMENTO E DEPOSITO DEI PRODOTTI FINITI IN FUSTI E CISTERNETTE, CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI DIVERSA ATTIVITÀ PRODUTTIVA;

ii. STABILIMENTO DI VIA FINGHÈ (stabilimento esistente ad ovest della SP 358): attività produttive, magazzini, mensa ed uffici;

iii. AREE LIBERE IN PROSSIMITÀ DI VIA FINGHÈ:

secondo la zonizzazione individuata in tav. 7 di PRG sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- parcheggio di servizio privato (P3) da destinare esclusivamente alla sosta delle autocisterne, delle autovetture dei dipendenti e ad area Servizio Emergenze Trasporti (S.E.T.);

- area verde inedificabile con impianto di trattamento reflui mediante fitodepurazione.

Ad eccezione di quanto disposto ai successivi punti a, b e c in merito alle possibilità di riutilizzo degli edifici esistenti, le aree libere ricomprese nella sottozona DS-E sono da intendersi inedificabili, mentre sui fabbricati e gli impianti esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la realizzazione di impianti tecnologici, diretti ad abbattere le emissioni in atmosfera ed al trattamento dei reflui inquinanti, in modo da perseguire standard di sicurezza e di carattere igienico-sanitario sempre più elevati.

Sono in ogni caso escluse tutte le ipotesi di ampliamento o di nuova costruzione di edifici da destinare ad impianti produttivi.

In particolare, per la zona insediata e per le aree contermini di proprietà della ditta Cray Valley Italia srl, individuate con perimetro unitario dalla sottozona DS-E in tav. 7 di PRG, sono consentiti gli interventi previsti nel Protocollo d'Intesa siglato in data 14.11.2000 fra il Comune di Boretto, la Provincia di Reggio Emilia e la Ditta Cray Valley srl e in particolare:

- a) la rimozione della mensa aziendale esistente, attualmente in struttura prefabbricata, e la sua ricollocazione all'interno degli spazi esistenti negli stabilimenti di via Finghè o di via per Poviglio - SP 358;
- b) la realizzazione massima di 600 mq. di Superficie Utile aggiuntiva, rispetto alla superficie esistente legittimata alla data del 24.1.2006, da destinare ad uffici e mensa aziendale esclusivamente nell'ambito dello stabilimento esistente ad ovest della SP 358 (stabilimento di via Finghè);
- c) la realizzazione di parcheggio privato pavimentato (P3) privo di recinzione muraria da destinare esclusivamente alla sosta delle autocisterne e degli automezzi dei dipendenti e ad area Servizio Emergenza Trasporti - S.E.T. nell'area appositamente individuata dal PRG in adiacenza a via Finghè;
- d) La realizzazione di un impianto di trattamento reflui mediante fitodepurazione all'interno dell'area verde inedificabile individuata dal PRG in adiacenza al parcheggio privato di cui al punto c).

Oltre a tali interventi, è ammessa la realizzazione di un sovrappasso pedonale di collegamento dello stabilimento di via Finghè con gli ulteriori spazi aziendali ubicati al civico 99 di via per Poviglio - SP 358, previa assunzione della prescritta autorizzazione da parte della Provincia di Reggio Emilia.

In ogni caso, all'interno delle aree di danno individuate nell'Elaborato Tecnico RIR e in tav. 7 di PRG, con riferimento alle categorie individuate in Tab. 1 del punto 6.1 del D.M. 9.5.2001, gli interventi di trasformazione dovranno verificare il rispetto del requisito di compatibilità territoriale, secondo quanto riportato nella seguente tabella:

Categorie territoriali compatibili con gli stabilimenti

Classe di probabilità degli eventi	Categorie di effetti			
	Elevata letalità	Inizio letalità	Lesioni irreversibili	Lesioni reversibili
$< 10^{-6}$	DEF	CDEF	BCDEF	ABCDEF
$10^{-4} - 10^{-6}$	EF	DEF	CDEF	BCDEF
$10^{-3} - 10^{-4}$	F	EF	DEF	CDEF
$> 10^{-3}$	F	F	EF	DEF

All'interno della III^ zona di danno – LOC (level of concern) individuata nella cartografia allegata all'elaborato tecnico RIR e in tav. 7 di PRG, non possono essere insediate funzioni sensibili (ad es. scuole, case di cura, residenze per anziani)

Tutti i progetti di adeguamento e/o razionalizzazione ammessi, oltre che le relative attività produttive insediate in ciascuno degli edifici esistenti, dovranno rientrare tra gli usi e le lavorazioni previsti e valutati nell'Elaborato Tecnico RIR, parte integrante del PRG, in modo tale da verificare le ipotesi degli scenari incidentali individuati nello stesso documento, al fine di confermare l'involuppo delle aree di danno a strutture e persone, nonché le conseguenti esclusioni di possibili danni ambientali.

Fermo restando quanto sopra specificato, nella sottozona DS-E il PRG si attua mediante **intervento diretto convenzionato**, nel rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione conclusiva del Servizio Grandi Rischi Industriali della Sezione Provinciale ARPA di Bologna datata gennaio 2007, riportate in Appendice nell'Elaborato Tecnico RIR, e degli ulteriori seguenti parametri :

S_m = L'intera superficie perimetrata in tav 7 di PRG

$SU_{max\ amm.}$ = SU esistente e legittimata alla data del 24.1.2006 + 600 mq da ubicare in

corrispondenza della palazzina direzionale esistente per realizzare nuovi uffici e la mensa aziendale

Q = esistente + superficie coperta necessaria alla realizzazione dei nuovi uffici e della mensa aziendale

VI = 0,60

H_{max} = mt. 9 esclusi volumi tecnici

Distanza dal ciglio stradale S.S. 358 = ml. 30,00

Distanza da Via Finghè = ml. 20,00

Distanza dai confini = ml. 10,00

Parcheggi = precisa determinazione delle quantità in sede di progettazione esecutiva secondo quanto disposto al precedente art. 10 a seconda delle destinazioni d'uso previste.

L'intervento, che dovrà essere corredato da uno studio che ne accerti la compatibilità ambientale, dovrà prevedere la realizzazione di un'adeguata rete fognaria per la raccolta delle acque meteoriche che, prima di essere convogliate in acque superficiali, dovranno essere opportunamente trattate con un idoneo impianto di trattamento acque di prima pioggia. Il collettore principale dovrà essere munito di chiusure (paratie) da azionare in caso di necessità, al fine di evitare che eventuali sversamenti accidentali confluiscano in acque superficiali.

Le acque reflue dello stabilimento, già opportunamente trattate, potranno essere successivamente sottoposte a fitodepurazione con utilizzo delle aree verdi presenti nell'area dello stabilimento di via Finghè, individuate cartograficamente in tav 7 di PRG.

Fatto salvo quanto specificato al comma precedente, è inoltre fatto obbligo di sistemare a verde inedificabile l'area G3-I individuata nella cartografia di PRG e di destinare la parte più occidentale dell'area alla sosta delle sole autovetture e quella più vicina allo stabilimento, a parcheggio delle autocisterne in attesa di scarico.

Si precisa inoltre che in sede di progettazione esecutiva degli interventi si dovrà tenere conto di quanto prescritto nella relazione geologico – tecnica redatta dal Dott. Mario Mambrini dello studio “GeoLOG”, allegata al progetto di variante adottato con atto del Consiglio Comunale n. 18 del 26.3.2003, e nelle successive integrazioni del 1.4.2006 prot. 3359 e del 23.7.2007 prot. 6846, che si intende in questa sede integralmente

richiamata.

La convenzione attuativa dovrà confermare il recepimento integrale delle prescrizioni contenute nel presente articolo, nonché l'impegno da parte dell'Azienda al mantenimento degli usi dichiarati per ciascuno degli stabilimenti, così come recepiti nell'Elaborato Tecnico RIR allegato alle presenti norme.

La stessa convenzione potrà prevedere la realizzazione degli interventi previsti dal progetto secondo più stralci esecutivi, definendone opportunamente la scansione temporale e le modalità attuative e procedurali.

6. Nuove costruzioni nella **sottozona** DS-D per trasferimento di attività esistente:

$S_m = 10.000$ mq.

$U_t = 1.000$ mq/Ha

$Q = 10\%$

$V_I = 1$

$H_{max} = 7$ mt.

Distanza da via Finghè: mt. 20,00

Distanza dagli altri confini: mt. 10,00

Parcheggi come da precedente art. 10.

E' fatto obbligo della realizzazione e mantenimento di fascia verde alberata piantumata ad alto fusto, di larghezza pari almeno a mt. 5,00 lungo l'intero perimetro di proprietà.

7. Nuove costruzioni nella sottozona D1-2 D2-2 e D3-2 fino al raggiungimento dei seguenti indici:

$S_m = 5000$ mq. in sottozona D1-2

$S_m = 1500$ mq. in sottozona D2-2 e D3-2

$U_t = 4500$ mq./Ha

$Q = 60\%$

$V_I = 0,60$

H_{max} mt. 9,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.

Distanza dalle statali : dalla S.S. 358 mt. 30,00

dalle altre strade mt. 10,00

Distanza dagli altri confini : mt. 8,00 o come da elaborati grafici.

Parcheggi privati come precedente art. 10.

Cessione, oltre alla previsione di parcheggi di cui al punto precedente, di:

- aree da destinare a verde attrezzato e/o attrezzature collettive pari a:

10% della St nella **sottozona** D1-2 e D2-2

60 mq. ogni 100 mq. di Su nelle **sottozone** D1-2C e D2-2 nel caso di Su commerciale e nelle **sottozone** D3-2

- parcheggi pubblici pari a:

5% della St nella **sottozona** D1-2 e D2-2

40 mq. ogni 100 mq. di Su nella **sottozona** D1-2C e D2-2 nel caso di Su commerciale e nelle **sottozone** D3-2

- a) per il nuovo comparto produttivo di espansione, introdotto con specifica Variante Parziale adottata con D.C. n° 18 del 26/03/2003 è obbligatorio riservare non meno del 40% della Superficie fondiaria di progetto del PP all'ampliamento delle aziende esistenti sulle aree industriali confinanti e al trasferimento sia delle attività produttive incongrue individuate nel PRG nelle aree di golena aperta del Po, sia delle attività produttive già operanti nel territorio comunale su lotti che hanno esaurito la possibilità edificatoria e/o sono ormai interclusi in aree a prevalente destinazione residenziale; a tale fine, in sede di Norme Tecniche di Attuazione e di convenzionamento del PP di iniziativa pubblica, l'Amministrazione Comunale definirà i criteri di assegnazione dei lotti edificabili individuando modalità e tempi per l'attivazione dei trasferimenti programmati e regolamerà il processo di urbanizzazione nei casi in cui detti trasferimenti non si realizzino nei tempi prestabiliti.

Per l'elaborazione del PP dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Superficie minima d'intervento = intero comparto individuato sulla tavola di P.R.G.;
- Modalità di attuazione = Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;
- Usi ammessi = quelli consentiti dalle vigenti norme nella sottozona D1 ed inoltre servizi alle aziende, quali pubblici esercizi, ristorazione, banche;
- Recupero del contenitore edilizio esistente di valore (casa colonica) secondo le modalità di intervento predisposte dalla Disciplina Particolareggiata;

- Il Piano Particolareggiato dovrà essere corredato da uno studio che ne accerti la compatibilità ambientale (in particolare per quanto riguarda gli scarichi idrici ed i maggiori carichi idraulici sulla rete scolante derivanti dall'insediamento) ed inoltre dovrà subordinare l'insediamento delle attività produttive alla valutazione dell'impatto acustico;
- I progetti d'intervento dovranno essere sottoposti al parere preventivo dei competenti Uffici ARPA e AUSL;
- L'assetto urbanistico di comparto riportato sulle tavole di zonizzazione è indicativo per cui, in sede di studio del progetto d'intervento, verranno determinate le quote di cessione dei parcheggi e delle aree verdi di urbanizzazione primaria e secondaria da far gravare sull'insediamento nel rispetto dei minimi fissati dall'art.46 della Lg.Rg.47/78 modificata e integrata.
- In sede di studio ed elaborazione del PP, l'Amministrazione Comunale specificherà gli usi ammissibili per il recupero del contenitore edilizio di valore nel rispetto delle disposizioni normative della Disciplina Particolareggiata ed individuerà, nell'ambito delle aree del comparto evidenziate con la retinatura del verde privato, le eventuali aree di cessione per il soddisfacimento degli standards minimi di legge in rapporto all'aumento di carico urbanistico che le trasformazioni d'uso programmate comportano.

Si precisa inoltre che in sede di progettazione esecutiva degli interventi si dovrà tenere conto di quanto prescritto nella relazione geologico – tecnica redatta dal Dott. Mario Mambrini dello studio “GeoLOG”, allegata al provvedimento di variante, che si intende in questa sede integralmente richiamata.

- b) per la sottozona D1-2 individuata cartograficamente con la lettera C è consentita la realizzazione di immobili con destinazione d'uso direzionale, commerciale e a pubblici esercizi, condizionata al rispetto degli indici di zona, al reperimento degli standard urbanistici specifici, alla realizzazione di un servizio di mensa interaziendale e fino ad un massimo di 2.000 mq di superficie utile, dei quali 500 mq da destinarsi a mensa. In sede di istruttoria della pratica edilizia dovrà esser acquisito uno specifico parere preventivo da parte del Comitato Valutazione Rischi regionale (CVR) per l'attività di mensa.

8. Nuove costruzioni nella sottozona D4-AD fino al raggiungimento dei seguenti indici:

Su = 10000 mq.

Ut= 2000 mq.

Q= 30%

VI= 0,60

Hmax = 20 mt.

Distanza dal ciglio stradale S.S. 62=30 mt.

Distanza dalla strada alzaia =20 mt.

Distanza dagli altri confini =20 mt.

Parcheggi privati come da precedente art. 10

Cessione oltre alla previsione di parcheggi di cui al punto precedente di aree da destinare a verde attrezzato pari a: 10% della St
parcheggi pubblici pari a: 5% della St

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA **SOTTOZONA** D4- AD

Gli interventi devono avvenire contestualmente alla dismissione delle attività inerenti gli inerti presenti nella **sottozona** G3-I ed il ripristino della medesima **sottozona**.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA **SOTTOZONA** D4-AI

Alla cessazione delle attività esistenti incongrue, gli interventi ammessi saranno equiparati alla **sottozona** D4-AD, con gli stessi parametri edilizi.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA **SOTTOZONA** D5

Alla cessazione delle attività esistenti gli interventi ammessi saranno equiparati a **sottozona** **B3** con i seguenti parametri edilizi:

Sm = area individuata graficamente negli elaborati di P.R.G.

Ut =3000mq./Ha

Hmax = 8,50 mt.

VI= 0,50

Q=35%

Distanza dai confini di comparto : mt. 5,00

Distacco minimo fra i fabbricati: mt. 10,00

Parcheggi nella misura di cui all'art. 10 delle presenti norme relativamente alle quote residenziali e non residenziali.

Aree a verde pubblico : mq. 60 ogni 100 di Su non residenziale.

Cessione di mq. 25,00 ogni abitante teorico insediabile (1 ab. Teorico =33 mq./ab.) per servizi ed attrezzature di cui al successivo art. 21.

In attesa della cessazione della attività, alle ditte insediate è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ONERI: come definiti dai provvedimenti regionali e comunali.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- Comunicazione al Sindaco per la manutenzione ordinaria;
- Autorizzazione comunale per la manutenzione straordinaria;
- Concessione diretta per ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti e nuove costruzioni nelle **sottozone** D1-1, D2-1, D3-1, D4-AC, DS-D;
- Concessione diretta nella **sottozona** D5 per interventi ammessi prima della cessazione della attività, subordinata a stipula di convenzione regolante il tipo di intervento ammesso.
- Concessione subordinata alla approvazione di piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata nelle **sottozone** D1-2, D2-2, D3-2, D4-AD e nelle **sottozone** D4-AI e D5 alla cessazione delle attività esistenti.

Tali piani possono essere promossi anche solamente da una parte di proprietari purchè comunque abbiano titolo su almeno i 70% della superficie territoriale del comparto interessato.

Art. 19 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E"

OGGETTO DELLA ZONA

Sono le parti del territorio:

- destinate all'esercizio dell'attività agricola
- recuperabili alla produzione agricola
- destinate ad attività direttamente connesse alla produzione agricola -

In base alle caratteristiche specifiche sono state individuate:

E1 - zone agricole normali

E2 - zone agricole di rispetto, fluviale, ferroviario, cimiteriale e delle sedi stradali di cui all'art.22 presenti norme.

E3 - invasi fiume Po (zone di tutela)

DESTINAZIONE D'USO

Per ogni zona E di cui al precedente paragrafo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

nella zona E1 sono ammesse:

a1) residenza per i seguenti soggetti e loro familiari:

- coltivatori diretti, proprietari od affittuari;
- i seguenti soggetti aventi la qualifica di imprenditore a titolo principale ai sensi del primo comma dell'art.7 L.R. 18/77; proprietari concedenti limitatamente agli interventi in funzione delle esigenze dell'azienda agricola; proprietari conduttori in economia; affittuari e conduttori mezzadri ai sensi Legge N.11/77 e N.756/64; cooperative di conduzione.

b1) costruzioni rurali di servizio:

- fienili, deposito e magazzini di prodotti agricoli, rimesse macchina ed attrezzature agricole, silos e simili.

c1) costruzioni rurali per gli allevamenti zootecnici aziendali con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari.

h1) costruzione di serre aziendali.

i1) costruzione di infrastrutture tecniche e di difese del suolo: strade poderali, canali ed opere di irrigazione e difesa idraulica, impianti tecnologici al servizio del territorio agricolo.

l1) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento. Sono ammessi nuovi impianti di colture arboree: frutteti, vigneti, vivai e altre colture arboree, con l'esclusione dei pioppeti a gruppi o a filari; tali colture devono rispettare dall'ultimo filare o gruppo alberato una distanza di mt.8,00 dai confini di proprietà e mt. 20 da edifici esistenti e dalle delimitazioni di zone omogenee diverse dalla zona "E".

Sono inoltre regolamentati con le norme di seguito esposte:

m1) edifici esistenti con destinazioni d'uso non connesse all'attività agricola.

n1) edifici con caratteristiche di beni culturali (art.40 L.R. 47/78 e successive modificazioni) censiti ed individuati negli elaborati di P.R.G.

Nelle zone E2 sono ammesse:

a2) costruzioni esistenti come definite dai precedenti punti a1 - b1 - c1 - h1 - i1 - m1 - n1.

b2) l'ordinaria utilizzazione del suolo e l'attività di allevamento come definito dal punto l1) precedente.

Nelle zone E3 sono ammesse:

ai sensi art.17 - 18 - 25 P.T.P.R. e art.11 - 12 - 21 P.T.P.C.

a3) infrastrutture tecniche di difesa del suolo: di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse.

b3) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento quest'ultima in forma non intensiva, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari.

c3) Interventi connessi alle estrazioni di materiali litoidi (cave ed attività estrattive di inerti) come disciplinati da art.2 L.R. n.17/91 e da art.35 P.T.P.R. e art.32 P.T.P.C. se inseriti in P.I.A.E.

In ogni caso per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria è vietata l'utilizzazione agraria del suolo; rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.

Per quanto concerne in specifico gli ambiti ricondotti dal P.T.P.R. all'art.25 delle proprie norme si prescrive la scrupolosa osservanza di quanto indicato dal terzo comma dell'art. medesimo.

INTERVENTI AMMESSI

Per gli interventi di cui al precedente paragrafo 2) punto a1) la concessione può essere rilasciata se gli interventi sono volti al servizio degli operatori definiti come "imprenditori agricoli a titolo principale" ai sensi art. 40 comma 4 e 5 L.R. n.47/78 e successive modificazioni.

Per gli interventi di cui al precedente paragrafo 2) al punto i1) e a3) la concessione può essere rilasciata anche per interventi proposti da enti pubblici, enti di diritto pubblico, consorzi di bonifica e simili.

Per gli altri interventi di cui al precedente paragrafo 2) la concessione può essere rilasciata per interventi richiesti da soggetti di qualunque categoria purchè in possesso dei requisiti di legge per essere concessionari.

Non sono soggetti ad alcuna autorizzazione gli interventi per l'ordinaria utilizzazione agraria di cui al punto l1 e b2).

a1) per le residenze degli aventi titolo di cui ai commi precedenti:

- 1) Manutenzione ordinaria (art.42 L.R. 47/78 e successive modificazioni) per tutte le residenze.
- 2) Manutenzione straordinaria (art.42 L.R. 47/78 e successive modificazioni) per tutte le residenze.
- 3) Interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione sugli edifici esistenti se non ricadenti negli edifici aventi le caratteristiche di bene culturale individuato negli elaborati di P.R.G. e nelle relative schede.

E' ammessa la nuova costruzione in presenza di edificio residenziale esistente previo declassamento dello stesso a servizio dell'azienda agricola. E' consentito il cambio di destinazione d'uso di un fabbricato di servizio mediante ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione sulla stessa area di sedime. L'ampliamento e la demolizione con ricostruzione non è ammessa nel caso delle zone E2 di rispetto stradale, fluviale, cimiteriale e ferroviario.

Alle costruzioni esistenti sopra elencate se demolite e ricostruite o di nuova costruzione si applicano i seguenti parametri ed indici :

SAU = esistente

Su massima = mq. 200 per ogni nucleo familiare esistente o da insediare in azienda incrementato di mq. 25 per ogni componente eccedente le 3 unità.

H massima = mt. 7,50 od esistente

VI = 0,5

Distanza minima dai confini : mt. 5,00

Distanza minima dalle strade : mt. 20,00 od altre prescrizioni riportate negli elaborati di PRG.

- 4) Nuova costruzione in aziende esistenti sprovviste di fabbricati residenziali alla data di adozione delle presenti norme, purchè aventi una SAU minima di Ha. 5 ridotta a Ha. 2 per le aziende destinate totalmente a colture intensive di pregio (vigneti, frutteti, vivai, coltivazioni ortive e simili).

Per le aziende formatesi a seguito di frazionamento dopo l'adozione delle presenti norme, sprovviste di fabbricati residenziali, non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici abitativi, in quanto per dette aziende si dovrà fare riferimento alla originaria unità podereale agricola, come disposto dall'art.17 L.R.n.6/95.

Le nuove costruzioni saranno destinate ai soggetti di cui al precedente paragrafo 2) punto a1) con l'esclusione dei proprietari concedenti.

Alle nuove costruzioni sopra elencate si applicano i seguenti parametri ed indici:

SU massima 200 mq. per ogni nucleo familiare esistente o da insediare in azienda incrementato di mq.25 per ogni componente eccedente le 3 unità.

H massima = mt.7,50

VI= 0,5

distanza dai confini = mt.5,00

distanza dalle strade = mt.20 od altre prescrizioni riportate negli elaborati di PRG.

b1) Costruzioni rurali di servizio

Per le costruzioni rurali di servizio (fienili, deposito e magazzini di prodotti agricoli, rimesse macchine ed attrezzature agricole silos e simili) gli interventi ammessi sono:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, con i seguenti parametri:
 - a) $U_f = 60$ mq/Ha per una SAU fino ad 8 Ha
 - b) $U_f = 80$ mq/Ha per una SAU oltre gli 8 Ha.

per le aziende superiori ai 15 Ha la superficie massima realizzabile sarà di 1200 mq. I limiti di U_f potranno essere comunque superati con la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale.

H massima = 7,00 mt

VI = 0,50

distanza minima dai confini = 5 mt.

distanza minima dalle strade = 20 mt. od altre prescrizioni riportate sugli elaborati di P.R.G..

c1) Costruzioni rurali per gli allevamenti zootecnici aziendali (stalle per bovini, ovini, equini, ricoveri per allevamenti cunicoli, avicoli, porcilaie):

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria

3) ristrutturazione con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della U_f massima ammessa

4) Demolizione e ricostruzione con la U_f massima ammessa

5) nuove costruzioni con i seguenti indici e parametri:

stalle per bovini ed ovini: $U_f = 80$ mq/Ha di SAU

stalle per equini: $U_f = 90$ mq/Ha di SAU

ricoveri per allevamenti cunicoli: $U_f = 70$ mq/Ha di SAU

ricoveri per allevamenti avicoli: $U_f = 50$ mq/Ha di SAU

Per tutti gli edifici destinati all'allevamento di cui ai precedenti punti è consentito per i locali di servizio (sala latte, sala tori, sala parto, sale mangimi e simili) una $U_f = 20\%$ della superficie computata con gli indici precedenti.

Porcilaie: $U_f = 120$ mq/Ha di SAU

comprensivi dei locali di servizio ed edifici accessori.

H massima = mt.6,00 con l'esclusione di particolari volumi tecnici

VI = 0,5

distanza minima dai confini: mt.30,00

distanza minima dalla abitazione dell'azienda: mt.30

distanza minima da abitazioni esistenti non facenti parte dell'azienda: mt.100.

distanza minima dai limiti di zonizzazione: mt.200

Le norme igieniche per la realizzazione dei fabbricati, per la tecnica di allevamento e per lo stoccaggio e smaltimento deiezioni sono regolate dalle inerenti normative regionali e di USL.

h1) Costruzione di serre aziendali

1) manutenzione ordinaria

2) manutenzione straordinaria

3) ristrutturazione con ampliamento fino al raggiungimento della S_u massima ammessa per le nuove costruzioni.

4) Demolizione e ricostruzione con gli indici previsti per le nuove costruzioni.

5) Nuove costruzioni:

superficie minima di intervento: 1 Ha

$U_f = 0,40$ mq/mq di SAU

H massima = mt.4,00

distanza minima dai confini: mt.5

distanza minima dalle strade: 20 mt. o altre

prescrizioni riportate negli elaborati di PRG.

i1) Costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo.

1) Manutenzione e costruzione di nuove infrastrutture quali: strade poderali, escavazione di canali, arginature, opera di difesa idrologica e simili.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI ED ONERI - a1) b1) c1) h1) i1)

- Comunicazione al sindaco per la manutenzione ordinaria;
- Autorizzazione comunale per la manutenzione straordinaria
- Concessione subordinata alla presentazione di PSA di cui alla L.R. 18/77 per:
 - superamento degli indici per tutte le tipologie costruttive con l'eccezione dei fabbricati residenziali a1), esclusivamente per la zona E1 nel rispetto dei disposti di cui all'art.17 L.R. n.6/95.
- Concessione diretta per tutti gli altri casi.

ONERI: come definiti dai provvedimenti regionali e comunali.

Edifici esistenti con destinazione d'uso non connesse alla attività agricola

Gli edifici con destinazioni d'uso non connesse all'attività agricola sono gli edifici non destinati e non destinabili alla attività agricola alla data di adozione delle presenti norme o successiva con delibera del Consiglio Comunale.

Essi sono:

- 1) edifici residenziali e di servizio alla residenza accatastati al NCEU;
- 2) edifici residenziali rurali usati per la sola funzione residenziale da soggetti non rientranti fra quelli di cui al punto a1 del precedente paragrafo 2);
- 3a) edifici con originaria funzione abitativa, abbandonati e inutilizzati all'uso agricolo.
- 3b) edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa abbandonati ed inutilizzati all'uso agricolo.
- 4) edifici usati per attività produttive non connesse all'agricoltura regolarmente concessionati o condonati.

Ai sensi art.17 L.R. n.6/95, per tutti gli edifici di cui al punto 1 – 2 - 3a è ammessa la possibilità di recupero per uso residenziale anche non connesso con l'esercizio dell'attività agricola, ed eventualmente per gli altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile.

Per tutti gli edifici di cui ai punti 3b) e 4) è ammessa la possibilità di interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e per gli usi compatibili con il contesto ambientale.

Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a mt.2,50.

MODALITA' DI INTERVENTO

- 1) manutenzione ordinaria per tutti gli edifici (con comunicazione al Sindaco).
- 2) manutenzione straordinaria per tutti gli edifici (previa autorizzazione comunale).
- 3) adeguamento dei servizi ed accessori alla residenza non soggetti agli indici di Su, da ricavarsi in nuovi corpi edilizi o in edifici di servizio esistenti fino al raggiungimento massimo di una superficie di pavimento non superiore a mq.50.

- 4) Recupero funzionale per gli edifici di cui ai punti 1 – 2 - 3a - 3b - 4 ai sensi art.17 L.R.n.6/95.

Nel caso in cui gli edifici individuati al precedente paragrafo siano stati classificati come edifici con caratteristiche di Beni Culturali, si interverrà secondo quanto prescritto al successivo paragrafo.

Edifici con caratteristiche di Beni Culturali

Gli edifici aventi le caratteristiche di bene culturale ai sensi dell'art.40 L.R. 47/78 e successive modificazioni, sono stati individuati negli elaborati di P.R.G. (schede allegate) già a seconda delle loro tipologie insediative.

Le DESTINAZIONI D'USO ammesse sono stabilite in rapporto alle tipologie insediative e comunque ai sensi 1° comma art.17 L.R. 6/95:

- A) le case padronali sono destinabili a residenza rurale e a residenza di altro tipo;
- B) le case coloniche sono destinabili a case coloniche; a residenza di altro tipo nel caso rientrino tra gli edifici di cui al precedente paragrafo;
- C) le case - stalle coloniche e a porta morta sono destinabili a case coloniche e a residenza di altro tipo nel caso rientrino tra gli edifici di cui al precedente paragrafo;
- D) gli edifici rurali di servizio per attività agricola (fienili, stalle, ecc.) sono destinabili a:
funzioni di servizio per l'agricoltura e per la residenza;
residenza degli imprenditori agricoli a titolo principale e dei nuclei familiari di congiunti conviventi nel caso sia già esistente il centro aziendale;
a residenza di altro tipo nel caso rientrino tra gli edifici di cui al precedente paragrafo.

Gli edifici tipici quali oratori, chiese, chiesuole, corpi edilizi particolari in zona "E": già inseriti in normativa di zona territoriale omogenea "A".

MODALITA' DI INTERVENTO

- 1) manutenzione ordinaria per tutti gli edifici (comunicazione al Sindaco);
- 2) manutenzione straordinaria per tutti gli edifici (previa autorizzazione comunale); per gli

edifici classificati di tipo A – B - C la manutenzione straordinaria è ammessa nel rispetto delle prescrizioni generali di intervento specifiche ai sensi art.8 NTA zona omogenea “A”.

- 3) restauro e risanamento conservativo A2B ai sensi art.8 N.T.A. zona omogenea “A” per gli edifici classificati di tipo A – B - C (previa concessione che sarà onerosa nel caso l'intervento venga effettuato da soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale).
- 4) ristrutturazione edilizia A3.1 ai sensi art.8 N.T.A. Zona omogenea “A” per gli edifici di tipo D (previa concessione che sarà onerosa nel caso in cui l'intervento venga effettuato da soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale).

Gli edifici di cui al presente paragrafo possono utilizzare tutta la Su esistente, senza cioè rispettare la Su definitiva per le nuove costruzioni residenziali, in funzione delle destinazioni d'uso previste per le varie tipologie insediative, sia che l'intervento venga attuato da un imprenditore agricolo a titolo principale che da un soggetto non agricoltore.

NORME DI CARATTERE GENERALE

Ai sensi art.40 L.R. 47/78 come modificato con art.17 L.R. 6/95:

- Per valutare la conformità degli interventi così come previsti nel presente articolo, il Sindaco si avvale della Commissione Consultiva Agricola all'uopo costituita con delibera del Consiglio Comunale.
- Il Sindaco, sentita la C.C.A. e la Commissione Edilizia per il rilascio della concessione richiesta, emanerà criteri orientativi di carattere estetico - ambientale da osservare per le nuove costruzioni in zona agricola.
- Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto così come risulta nei documenti catastali. Lo stato di fatto catastale documenta l'appoderamento in atto, con riferimento al rapporto tra edifici e superficie agricola di pertinenza.
- Gli interventi da attuarsi in una azienda già dotata di edifici devono sempre costituire un complesso organico, con particolare attenzione nel caso in cui siano presenti edifici di particolare valore storico – artistico - ambientale; le caratteristiche di tale complesso

devono in ogni caso essere controllate attraverso un progetto unitario in scala 1: 500.

- Le concessioni per nuove costruzioni residenziali saranno assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene alla destinazione d'uso ai sensi dell'ultimo comma dell'art.10 della L. 28.1.77 n.10. Tale atto potrà essere rilasciato anche nel caso in cui vengano concentrate su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie derivanti dalle norme di zona di altri appezzamenti facenti parte dell'azienda agricola ma non accorpati all'appezzamento su cui si intende edificare.
- Per i frazionamenti avvenuti dopo l'adozione del P.R.G., il richiedente la concessione dovrà documentare che tali appezzamenti di terreno non siano già stati contabilizzati per interventi edilizi dalla precedente azienda di appartenenza. In tal modo, tutti gli appezzamenti le cui possibilità edificatorie sono state completamente utilizzate all'atto del rilascio della concessione, diventano inedificabili e tale vincolo sussiste anche in caso di frazionamento successivo.
- In generale sono ammesse attività di ricezione, ospitalità e ristorazione esercitate dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda agricola; lo svolgimento di detta attività non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici ad essa interessata, in quanto complementare all'attività tradizionale che comunque deve rimanere prevalente ai sensi della L.R. 11/03/1987 n.8.

Art. 20 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F"

Le zone territoriali omogenee F sono le parti del territorio destinate ad attrezzature di uso pubblico di interesse generale comprendenti:

F1) Zone per servizi pubblici ed amministrativi comunali e/o sovracomunali

F2) Zone per strutture e servizi tecnologici

F3) Zona cimiteriale

F4) Zona per il porto fluviale sul Po ed aree attrezzate connesse F4 - G a golena; F4 - C a campagna.

DESTINAZIONE D'USO

Nelle zone F1 sono ammesse: strutture ed attrezzature pubbliche e private amministrative, sanitarie, assistenziali di livello comunale e/o sovracomunale.

Nella zona F2 sono ammesse strutture ed attrezzature tecnologiche necessarie alla comunità (ENEL, SIP SNAM, AGAC, impianti ferroviari, impianti di sollevamento ed irrigazione, impianti di depurazione e simili).

Nella zona F3 sono ammesse strutture ed attrezzature cimiteriali.

La zona F4 è destinata all'insediamento del porto regionale del Po comprendente le attrezzature idrovie, ferroviarie, doganali, sociali e tecniche di servizio, viabilità, parcheggi aree verdi.

In tale zona è pure consentito l'insediamento delle attività e dei servizi finalizzati allo scambio di merci tra le diverse modalità di trasporto nell'ambito di una rete logistica interregionale legata all'uso della via fluviale.

Sono ammessi i magazzini, i depositi, gli uffici, le attività di movimentazione, commercializzazione e distribuzione delle merci collegate al trasporto fluviale.

Nella zona F4 - G le attività produttive, sono consentite limitatamente a quelle che svolgono lavorazioni semplici e finali di cicli produttivi complessi, preliminari alla distribuzione, e che utilizzino, in modo prevalente per il trasporto, le strutture intermodali del Porto. Sono quindi

escluse le attività che svolgono cicli produttivi completi o iniziali o comunque complessi e ogni altra attività di produzione diversa da quelle sopraindicate, che risulti compresa negli elenchi delle industrie insalubri di cui D.M. 05/09/94.

La destinazione d'uso per le attività produttive potrà essere concessa unicamente in quanto aggiuntiva e complementare alla attività di movimentazione, commercializzazione e distribuzione delle merci.

Nella zona F4 - C sono ammesse le attività produttive che utilizzano in modo prevalente per il trasporto le strutture intermodali del Porto.

INTERVENTI AMMESSI

- 1) Manutenzione ordinaria per tutti gli edifici esistenti (art.42 L.R. 47/78 e successive modificazioni)
- 2) Manutenzione straordinaria per tutti gli edifici esistenti (art.43 L.R. 47/78 e successive modificazioni)
- 3) Ristrutturazione edilizia per tutti gli edifici (art.31 L.R. 47/78 e successive modificazioni)
- 4) Ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuove costruzioni, ad esclusione del fabbricato sito in località Mandria classificato F1, con l'applicazione dei seguenti indici:

F1

$U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$


$H_{\text{max}} = 9,50 \text{ ml.}$

Distanza minima dai confini mt.5

Distanza minima tra i fabbricati mt.10

$VI = 0,5$

Parcheggi 15 mq ogni 100 mq. di Su

Ogni ipotesi di utilizzo a fini edificatori della sottozona F1  in prossimità della SP 358, dovrà inoltre verificare l'esclusione assoluta dell'utilizzo di terreni rientranti nell'"involuppo delle aree di danno" evidenziate in tav. 7 di PRG in conseguenza delle attività industriali della ditta Cray Valley srl presenti nell'adiacente sottozona DS-E.

Tale porzione di area risulta pertanto inedificabile e non utilizzabile per attività che comportino la presenza continuativa di persone.

F2

$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

H max mt.11,00

Distanza dai confini mt.5

Distacco minimo tra i fabbricati 10 mt.

$V_I = 0,5$

Parcheggi 15 mq ogni 100 mq. di Su

F3

Secondo necessità nei limiti della zona individuata sulle tavole di piano.

F4 - G

$S_m = 10.000 \text{ mq.}$

$U_t = 2.000 \text{ mq/Ha}$

$Q = 30\%$

$V = 0,60$

H max = 20 m.

Distanza dal ciglio stradale SS62 = 30 mt.

Distanza dalla via alzaia = 20 mt.

Distanza dagli altri confini = 20 mt.

Parcheggi privati come da precedente art. 10

Cessione oltre alla previsione di parcheggi di cui al punto precedente di aree da destinare a verde attrezzato pari a: 10% della St.

Parcheggi pubblici pari a: 5% della St.

F4 - C

$S_m = 5.000 \text{ mq.}$

$U_t = 3.000 \text{ mq/Ha}$

$Q = 40\%$

$V = 0,60$

$H_{max} = 20 \text{ mt.}$

Distanza dal ciglio stradale S.S.62 = 30 mt.

Distanza dalla bretella TEC = 20 mt.

Distanza minima dalle strade di lottizzazione = 10 mt.

Distanza dagli altri confini = 10 mt.

Parcheggi privati come da precedente art. 10

Cessione oltre alla previsione di parcheggi di cui al punto precedente di aree da destinare a verde attrezzato pari a : 10% della St

Parcheggi pubblici pari a: 5% della St.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Per le zone F1 - F2 - F3 la modalità di intervento si attua per concessione diretta mentre per la zona F4 si attua attraverso concessioni subordinate all'approvazione di Piani Particolareggiati esecutivi di iniziativa pubblica su di una superficie minima corrispondente al perimetro di zona soggetta ad intervento urbanistico preventivo visualizzata sulla cartografia di PRG.

All'interno delle zone F sono individuati con apposita simbologia edifici che rivestono peculiarità storiche, storiche - urbanistiche e di pregio ambientale ed identificati in zona omogenea "A", le possibilità di intervento edilizio ed urbanistico di tali fabbricati sono regolate dalla normativa per la zona territoriale omogenea "A".

Art. 21 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "G"

Le zone territoriali omogenee G sono le parti del territorio destinate a :

G1 zone per l'istruzione

G2 zone per servizi collettivi civili e religiosi

G3 zone per verde attrezzato

G3 - I zone per verde attrezzato inedificabile

G4 zone per parcheggi

G5 zone per la viabilità e relative fasce di rispetto

DESTINAZIONE D'USO

Nelle zone G1 sono ammesse : scuole per l'infanzia e scuole dell'obbligo

Nelle zone G2 sono ammesse : servizi ed attrezzature di carattere sociale, culturale, ricreativo e religioso

Nella zona G3 sono ammessi : parchi pubblici con zone attrezzate per il gioco, servizi ed attrezzature sportive pubbliche. All'interno delle zone destinate a parco pubblico sono ammessi chioschi per la vendita di bibite gelati ed altri generi in sintonia con la destinazione di zona previo progetto generale di arredo urbano.

Nella zona G3 - I è ammesso : parchi pubblici, verde attrezzato inedificabile e l'attività esistente di servizio (ristorazione).

Le zone G4 sono le aree per i parcheggi pubblici previsti nelle zone di piano e quelli che verranno reperiti nelle nuove edificazioni.

Le zone G5 sono riservate alla manutenzione e alla razionalizzazione della viabilità esistente nonché alla esecuzione della nuova viabilità di PRG sulla base dei progetti approvati dal Comune; delle zone G5 fanno parte anche le fasce di rispetto stradale individuate in cartografia con linee a tratteggio e le aree a verde pubblico per la mitigazione degli impatti ambientali individuate in cartografia con simbologia a cerchi la cui profondità andrà determinata di volta in volta in sede di progetto della infrastruttura viabilistica cui si riferisce.

INTERVENTI AMMESSI

1)Manutenzione ordinaria per tutti gli edifici esistenti (Art. 42 L.R. 47/78 e successive modificazioni)

2)Manutenzione straordinaria per tutti gli edifici esistenti (Art. 43 L.R. 47/78 e successive modificazioni)

3)Ristrutturazione con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della Su ammessa per le nuove costruzioni

4)Nuove costruzioni con i seguenti indici :

G1 - $U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$

H max 12,50 mt.

distanza dai confini mt.5

distacco minimo tra i fabbricati mt.10

VI 0,5

G2 - $U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$

H max 12,50 mt.

distanza dai confini mt.5

distacco minimo tra i fabbricati mt.10

VI 0,5

In particolare per le aree destinate alla "Fiera della frazione di San Rocco", introdotte con la variante specifica adottata con D.C. n° 18 del 26/03/2003, è ammessa la realizzazione di strutture prefabbricate leggere ed amovibili e di impianti coperti fissi nel rispetto dei seguenti indici, parametri e criteri d'intervento:

- a) UM = unità minima d'intervento : superficie dell'intera area individuata sulla tavola di zonizzazione del P.R.G.;
- b) UF = indice di utilizzazione fondiaria : 0,30 mq/mq per gli impianti coperti;
- c) VL = indice di visuale libera : $\geq 0,5$;
- d) H max = altezza massima : ml. 7,50;
- e) Distanza minima dai confini di proprietà e di zona = 10 metri;
- f) Usi ammessi: servizi ed attrezzature funzionali alla realizzazione di parco urbano attrezzato per manifestazioni popolari, attività socioculturali e sportivo – ricreative;

- g) Distanza minima dalle strade = 10 metri;
- h) Aree permeabili sistemate a verde = minimo 50% della Sf;
- i) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = minimo 33 mq / 100 mq di S.pr.;
- j) Parcheggi pubblici = minimo 10 mq / 100 mq della AI;
- k) Aree ed opere di U1 = come prescritto dai competenti uffici dell'ARPA e della AUSL.
- l) Si precisa inoltre che in sede di progettazione esecutiva degli interventi si dovrà tenere conto di quanto prescritto nella relazione geologico – tecnica redatta dal Dott. Mario Mambrini dello studio "GeoLOG", allegata al provvedimento di variante, che si intende in questa sede integralmente richiamata.

G3 - $U_f = 0,35$ mq/mq solo per le attrezzature sportive

H max 12,50 mt.

distanza dai confini mt.5

distacco minimo tra i fabbricati mt.10

VI 0,5

Parcheggi per G1 - G2 - G3 - G4 secondo quanto previsto all'art.10 delle presenti norme.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- Comunicazione al Sindaco per manutenzione ordinaria;
- Autorizzazione Comunale per la manutenzione straordinaria;
- Concessione diretta negli altri casi.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per le attività produttive esistenti all'interno della zona omogenea G3 - I potranno essere consentite, in attesa della loro delocalizzazione, le opere di manutenzione dei relativi impianti e strutture.

I titolari delle attività dovranno addivenire alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale regolante i tempi e i modi per la realizzazione e l'inserimento di un percorso museale posto in fregio all'alveo del fiume.

Nella convenzione redatta dovranno essere definite le modalità per il ripristino dell'area e per l'utilizzo della stessa quale percorso museale.

Art. 21bis - ZONA DI LOC ai sensi del D.M. 9.5.2001

La zona di attenzione di LOC (Level Of Concern) individua la III^a zona di attenzione di rischio derivante dalle attività industriali della ditta Cray Valley srl presenti nella sottozona DS-E.

In tale zona non possono essere insediate attività definite sensibili: luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità, quali ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori ecc.”

TITOLO IV

LIMITI DI EDIFICAZIONE E DEROGHE

Art. 22 - LIMITI DI EDIFICAZIONE

Non sono ammesse nuove edificazioni, se non altrimenti specificato nelle fasce di rispetto individuate sugli elaborati di P.R.G., nelle aree seguenti:

- Fiume Po per una profondità di mt.150 dal piede dell'argine maestro;
- Via Alzaia per una profondità di mt.20 da ciglio;
- Canale derivatore per una profondità di ml.60 dal ciglio;
- Canale Mortolo per una profondità di ml.20 dal ciglio;
- zone ferroviarie per una profondità di ml.30 misurata dalla prima rotaia;
- zone stradali fuori dal centro abitato per una profondità secondo le classificazioni e le normative di cui al D.P.R. 16—12—1992 n.495 modificato con D.P.R. 26/04/93 n.147; entro il centro abitato le distanze da tenere dal ciglio stradale, se non altrimenti specificato, sono: ml.5,00 per strade di larghezza fino a mt.7,00 e mt.7,50 per strade di larghezza superiore a ml.7,00; i nuovi accessi sono consentiti dai singoli lotti nel caso di intervento diretto mentre nel caso di intervento preventivo gli accessi dovranno essere previsti in sede di formazione del piano particolareggiato;
- Zona cimiteriale per una profondità di mt.200;
- Zone di verde privato.

Per tutti gli edifici esistenti compresi nelle fasce di rispetto sopraelencate si interviene nel seguente modo:

- 1) gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale e di verde possono essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia.
- 2) Gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto ferroviarie possono essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia; eventuali interventi

diversi dai sopraelencati, ed in zona B quali ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione potranno essere autorizzati con opportuna deroga rilasciata dai competenti uffici ferroviari.

Art. 23 - DEROGHE

In tutte le zonizzazioni è ammessa la possibilità di rilascio di Concessioni in deroga a regolamenti ed indici di cui alle presenti norme, per la realizzazione di impianti pubblici o di interesse pubblico.

Art. 24 - PRESCRIZIONI DI ORDINE IDROGEOLOGICO E SANITARIO

Nell'ambito del territorio comunale non è consentita l'autorizzazione di strutture con ambienti interrati o seminterrati.

Qualunque nuova opera edilizia è subordinata all'attivazione del relativo impianto per l'adduzione della acque di scarico che dovrà essere collegato con l'impianto di depurazione.