

PROGETTO : P.S.A. PER DEMOLIZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E
RICOSTRUZIONE IN DIVERSA AREA DI SEDIME

UBICAZIONE : NOVI DI MODENA - VIA PROV.LE MODENA, 150

Geom. Claudio Marani
Corso G. Marconi, 57
41016 NOVI DI MODENA (MO)
Telf. 338 6933599
mail: claudiomarani@libero.it

RE1586

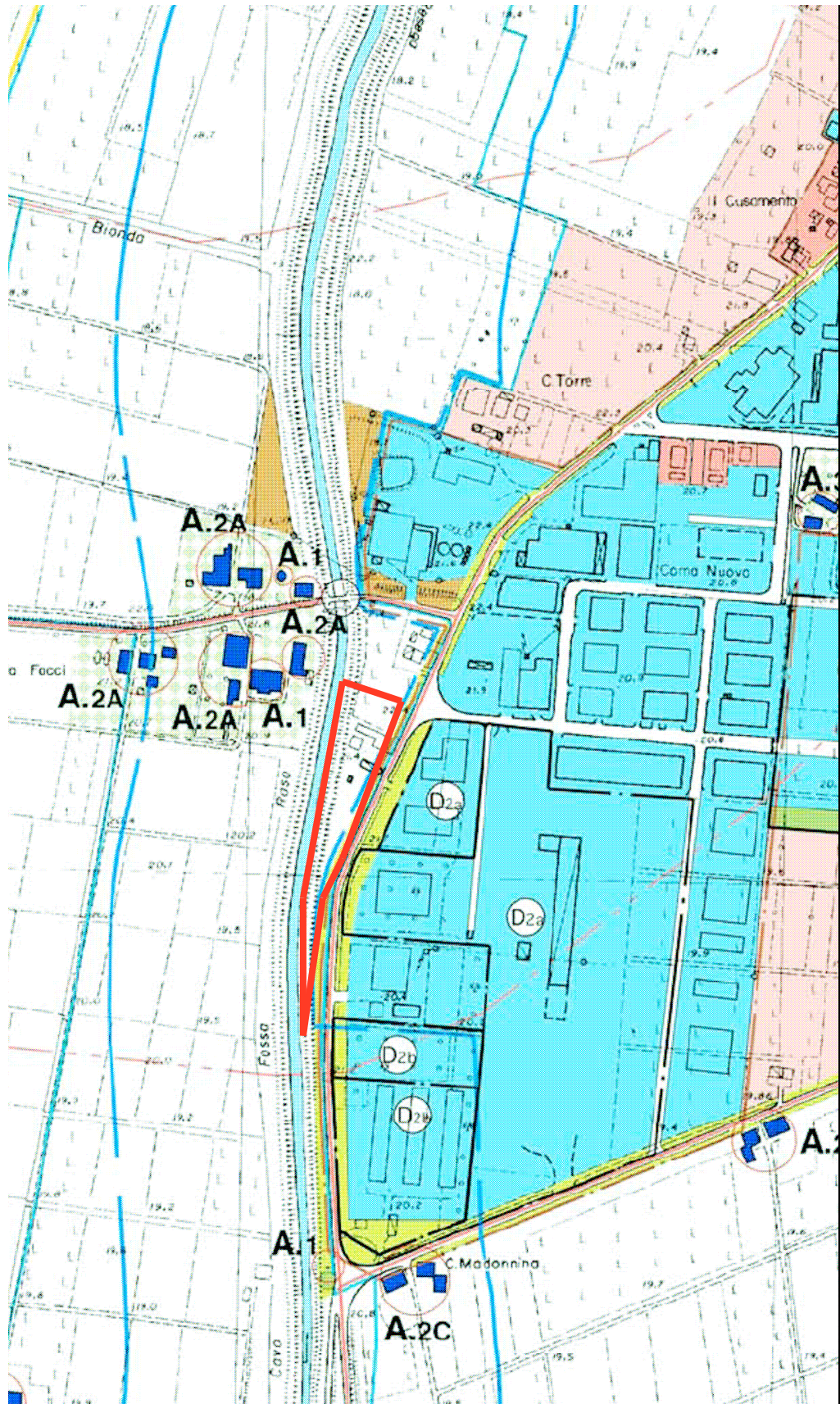
TAV. :
b. STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO
VIGENTE E RELATIVE NORME

PROPRIETA' :
MANTOVANI GABRIELE

DATA :











Stralcio P.R.G. vigente

Comune di Novi di Modena




LEGENDA


PERIMETRI DI INTERVENTO E LIMITI DI RISPETTO

	Limite del territorio comunale
	Limite delle aree urbane assoggettate al P.I.R.
	Comparti di intervento unitario
	Limite di rispetto alle infrastrutture viarie
	Limite di rispetto ai corsi d'acqua
	Limite aree di tutela paesaggistica (art. 142 , c. 1, lett. c), D.L gs. 42/2004)
	Limite di rispetto Cimiteriale
	Limite di rispetto ai Depuratori
	Perimetro Territorio Urbanizzato
	Perimetro area per progetti di tutela , recupero e valorizzazione del fiume Secchia (art.32 del P.T.C.P.)

ZONE OMOGENEE DI TIPO E Territorio extraurbano

	ZONA OMOGENEA DI TIPO E1 Agricola normale
---	--

ALTRE ZONE ED ELEMENTI

	VIABILITA' PEDONALE/CICLABILE DI ACCESSO ALLE AREE URBANE
---	---

CAPO III
IL TERRITORIO EXTRAURBANO.

Art. 25) Zone territoriali omogenee di tipo E.

Sono così definite le parti del territorio destinate ad usi agricoli e silvo-pastorali.

Il P.R.G. suddivide il territorio agricolo nelle seguenti zone:

E.1) ZONE AGRICOLE NORMALI:

parti del territorio destinate alla conferma e sviluppo delle potenzialità produttive senza che si rendano necessarie particolari misure di tutela ambientale. Corrispondono agli ambiti territoriali extraurbani non inclusi fra le zone di seguito elencate.

E.2) ZONE AGRICOLE DI TUTELA:

parti del territorio che in relazione a specifiche condizioni geomorfologiche o ambientali, presentano necessitano di particolari cautele per la realizzazione di nuovi interventi edificatori.

Si distinguono in:

E.2.1 - ZONE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI BACINI E CORSI D'ACQUA: costituite dalle fasce ed ambiti di rispetto ai principali corpi idrici. Si suddividono a loro volta in:

- E.2.1a - fasce di espansione inondabile;
- E.2.1b - zone di tutela ordinaria.

Relativamente ai corsi d'acqua principali la zona di rispetto è individuata graficamente nelle tavole di P.R.G. e comprende la "fascia di espansione inondabile" e la "zona di tutela ordinaria", secondo la definizione dell'art. 17 comma 2 del PTCP.

Per tutti gli altri corsi d'acqua è prevista una fascia di tutela ordinaria di ml 10,00.

All'interno delle fasce di tutela trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 17 del PTCP.

All'interno delle medesime fasce di tutela sono altresì considerati compatibili e pertanto incentivati, gli interventi finalizzati:

- alla costituzione di parchi fluviali negli ambiti in cui i caratteri naturali risultano ben conservati ovvero se ne prevede il ripristino mediante rinaturalizzazione, qualora fortemente modificati;
- alla riattivazione o ricostituzione di ambienti umidi e il ripristino e ampliamento delle aree a vegetazione spontanea;
- alla riqualificazione ecologica ed ambientale dell'ambiente fluviale, protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata;
- al mantenimento e valorizzazione ambientale delle proprietà pubbliche;
- alla realizzazione di opere di sistemazione idraulica in coerenza con l'assetto di progetto d'alveo definito dalle competenti Autorità idrauliche;
- alla riduzione della vulnerabilità degli insediamenti e infrastrutture presenti, sempre nel rispetto dei criteri di tutela ambientale-paesaggistica;
- al recupero e mantenimento di condizioni di naturalità, salvaguardando le aree sensibili e i sistemi di specifico interesse naturalistico, garantendo la continuità ecologica del sistema fluviale;
- alla riduzione e rimozione dei fattori di degrado ambientale e paesaggistico esistenti;
- alla salvaguardia e valorizzazione delle pertinenze, strutture ed infrastrutture la cui funzione sia storicamente legata al corso d'acqua;
- alla conservazione degli elementi del paesaggio agrario e alla cura dei terreni agricoli e forestali abbandonati.

Per una completa applicazione delle norme di tutela si rinvia in ogni caso a quanto contenuto nel già citato art. 17 del PTCP.

E.2.2) - ZONE DI RISPETTO ALLE AREE URBANE: costituite dagli ambiti limitrofi alle aree urbanizzate e alle nuove previsioni urbanistiche, per le quali occorre garantire un corretto rapporto fra funzioni agricole e funzioni urbane.

E.2.3) - ZONE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE E DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE: caratterizzate da condizioni ambientali meritevoli di particolare tutela e nelle quali sono auspicabili interventi, anche sperimentali, di riqualificazione paesaggistica dell'ambiente rurale. Sono considerate tali le aree individuate come "zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" dal PTCP e quelle individuate espressamente dal P.R.G. a tutela di particolari ambiti territoriali.

Le zone agricole sopra descritte possono, in alcune situazioni, essere interessate da elementi e vincoli di tutela descritti al precedente art. 12. In questo caso gli interventi consentiti in base agli articoli successivi dovranno avvenire secondo il criterio dell'applicazione della norma più restrittiva.

Art.26) Insediamenti ammessi nelle zone agricole.

Con riferimento ai precedenti artt. 16, 20 e 25, gli insediamenti compatibili con le diverse zone agricole sono ricavabili dalle Tabelle "A", "B", "C.1" e "C.2" delle pagine seguenti.

Negli interventi si dovrà inoltre tenere conto di quanto previsto al TITOLO II delle presenti Norme, in relazione alle azioni di tutela ambientale da adottarsi in presenza di elementi e ambiti ivi contemplati e interessanti la zona di intervento. In tal caso si dovrà intervenire adottando il criterio della norma più restrittiva.

In tutte le zone agricole è ammessa la realizzazione di nuove strade poderali che non potranno tuttavia avere una sezione trasversale maggiore di 4,00 metri.

TABELLA "A" - FUNZIONI AGRICOLE INSEDIABILI NELLE DIVERSE ZONE AGRICOLE

FUNZIONI INSEDIABILI	Funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale o interaziendale												Funzioni produttive agricole					
	SOTTOFUNZIONI	d1	d2	d3					d4		d5			c2				c3
CODICI DESTINAZIONI D'USO	F/1	F/2	F/3	F/4	F/5	F/6	F/12 (*)	G/7b	F/14	F/16	F/11	F/15 (***)	F/17	F/7	F/8	F/9	G/10b (**)	F/10
ZONA AGRICOLA	ABITAZIONI RURALI	LOCALI SERVIZIO AGRICOLO	ALLEVAMENTO BOVINI AZIEND.	ZOOTECNIA MINORE	ALLEV. SUINI AUTOCONS.	ALLEV. SUINI AZIEND	DEPURAZIONE REFLUI - LAGONI	BACINI ITTICOLTURA	SPACCI, PUNTI VENDITA AZIENDALI E INTERAZ.	ATTIVITÀ AGRITURISTICHE	SERRE INTENSIVE	STRUTTURE A SERVIZIO MECCANIZZAZ. AGRICOLA	RICOVERO CAVALLI	ALLEVAMENTI INTENSIVI BOVINI	ALLEVAMENTI INTENSIVI SUINI	ZOOTECNIA MINORE INTENSIVA	LAGONI ACCUMULO REFLUI	CONSERVAZIONE E TRASFORMAZIONE PRODOTTI AGRICOLI
E.1 Normale	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	✗ O	O	O	O	O	O	X
E.2.1.a Tutela bacini e corsi d'acqua inondabile	X°	X°																
E.2.1.b Tutela bacini e corsi d'acqua ordinaria	X	O	X	X	X	X		X	X	X	X	X°	X°	X°	X°	X°	X	
E.2.2 Rispetto aree urbane	O	O	X	X	X	X		X	O	O	O	X	X	X°	X°	X°		
E.2.3 Particolare valore paesaggistico ambientale	X	O	X°	X°	X°	X°		X°	X°	X°	X°	X°	X°	X°	X°	X°	X°	X°

LEGENDA	
O	Nuovi interventi
X	Solo interventi su edifici esistenti, con aumento massimo della SU del 20%
X°	Solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione senza aumento di C.U.. Per la funzione F/6 - F/8 si ha aumento di C.U. anche quando aumenta il n. dei capi suini preesistente.

NOTE	
(*)	Rientrano nella tipologia F/12 i lagoni di accumulo reflui connessi ad allevamento di tipo aziendale/interaziendale (civili); per gli allevamenti esistenti sono ammessi interventi di adeguamento e, se necessario, di nuova costruzione dei lagoni di accumulo in tutte le zone agricole.
(**)	Rientrano nella tipologia G/10b i lagoni di accumulo reflui connessi ad allevamento di tipo intensivo (produttivi); per gli allevamenti esistenti sono ammessi interventi di adeguamento e, se necessario, di nuova costruzione dei lagoni di accumulo in tutte le zone agricole.
(***)	Gli interventi relativi ai depositi di macchine agricole operanti in conto terzi potranno essere autorizzati a condizione che il richiedente: - dimostri di essere iscritto alla Camera di Commercio quale "contoterzista per prestazioni agricole", - sottoscriva un impegno unilaterale d'obbligo, da registrare a norma di legge, con cui si impegna a mantenere tale destinazione per sé ed i propri aventi causa per almeno 10 anni dalla fine dei lavori.

Per gli edifici per i quali sia ammesso il recupero ad usi abitativi agricoli, potrà essere riconvertita all'uso residenziale agricolo tutta la superficie utile realizzabile all'interno degli edifici esistenti, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente destinati a usi non abitativi, ovvero tramite ampliamenti dell'esistente, nel caso di edifici non classificati come Beni Culturali, fino al raggiungimento di una consistenza massima di due abitazioni con una superficie utile complessiva di 300 mq.

La seconda unità abitativa agricola può essere ammessa quando questa sia destinata ad ospitare la famiglia che si forma per sdoppiamento del nucleo familiare originario.

La realizzazione della seconda abitazione agricola, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purché ed in quanto provenienti dal nucleo familiare originario impegnato nell'attività agricola. Per nucleo familiare originario si intende quello residente nell'azienda; tale requisito deve essere certificato allo stato anagrafico di residenza.

Nelle zone agricole normali identificate con il simbolo di asterisco è ammessa la realizzazione di aree attrezzate per nomadi, nel rispetto delle prescrizioni di cui alla L.R. 23/11/1988, n. 47 e s.m.: in particolare, per l'impianto delle aree-sosta si dovrà fare riferimento alle norme di cui alla L.R. 28/7/2004 n. 16 e ai disposti della delibera della G.R. n. 2150/2004."

Sono definiti allevamenti aziendali o interaziendali (ovvero di tipo civile), nei quali rientrano le tipologie F/3, F/4 e F/6, quelli nei quali l'alimentazione del bestiame viene effettuata mediante razioni costituite almeno per il 40% da potenziali produzioni aziendali o interaziendali e nei quali non vengano superati i seguenti rapporti tra peso vivo medio mantenuto/anno e superficie agraria utile in proprietà o diritto reale di godimento ovvero in affitto per un periodo non inferiore a 15 anni:

allevamenti bovini	40 q.li/ettaro
allevamenti suinicoli	40 q.li/ettaro
allevamenti equini	30 q.li/ettaro
allevamenti ovini/capri	20 q.li/ettaro
allevamenti avicunicoli	15 q.li/ettaro

Quando vengono superati i parametri di cui al comma precedente, gli allevamenti sono da considerarsi di tipo intensivo (ovvero produttivi).

Qualunque richiesta di permesso di costruire relativo ad interventi di tipo F/3, F/4, F/6, F/7, F/8, F/9 e G/7b dovrà essere accompagnata da una relazione che dimostri il rispetto dei seguenti requisiti:

- adozione degli accorgimenti tendenti a favorire la salubrità e il comfort dell'ambiente per la massima sicurezza e igienicità sia degli addetti che degli animali;
- adozione degli accorgimenti e delle tecniche per l'asportazione, l'accumulo e lo spandimento dei liquami e adozione di provvedimenti per mitigare l'impatto ambientale, riqualificare gli insediamenti e facilitare accesso e manovre dei mezzi di trasporto (in funzione anche di eventuali epidemie);
- installazione di idonea stazione di disinfezione degli automezzi e lavaggio delle ruote;
- eventuale dotazione di idonee strutture di incenerimento o sterilizzazione delle carogne animali, dotate di ogni accorgimento per l'eliminazione dell'inquinamento atmosferico;
- adozione di dispositivi per la pulizia che comportino un consumo d'acqua massimo giornaliero di 12 litri/q.le di animali allevati (insediamenti tipo F/6-F/8); adozione di corsie esterne su grigliato;
- separazione delle acque bianche dalle nere;
- idonea ubicazione dei lagoni di accumulo in area lontana da corsi d'acqua.

Dovrà inoltre essere dimostrata la corretta soluzione del problema degli scarichi zootecnici tramite un equilibrato spandimento sui suoli o con tecniche alternative in relazione a quanto previsto dalle vigenti norme in materia.

Per tutte le opere che comportano aumento della S.U.A. nonché per la realizzazione delle opere di contenimento dei liquami, che dovranno essere conformi alle indicazioni e prescrizioni di seguito riportate, occorre aver ottenuto la preventiva autorizzazione allo scarico in attuazione delle leggi vigenti.

Vanno comunque rispettate le disposizioni di cui alla L.R. N° 50/1995 nonché alla Delibera di G.R. N° 3003 del 1/8/95 e Del. C.R. N. 2409 dell' 8/3/1995, nonché Delibera di G.R. N. 641 dell' 11/5/1998 e Circolare applicativa n. 1543 del 9/3/1999. L'entrata in vigore di nuovi provvedimenti normativi o legislativi in materia avrà immediato effetto.

Per S.U.A. (Superficie Utile di Allevamento) si intende la superficie di calpestio degli animali al lordo delle mangiatoie, che si ottiene detraendo dalla superficie del fabbricato (al netto dei muri perimetrali) le aree non destinate a stazionamento degli animali: corsia di alimentazione, deposito mangimi, preparazione alimenti, ricovero attrezzature, sala fecondazione, locale veterinario, eventuali zone di stazionamento temporaneo, centrale termica, centrale elettrica, altri spazi tecnologici, uffici, servizi accessori e assimilabili. Non verranno inoltre considerate le aree esterne inferiori a ml 2,00 anche se coperte stagionalmente con strutture leggere, ma non tamponate con opere murarie fisse.

La costruzione delle strutture di accumulo dei liquami e dei contenitori per i letami e materiali palabili assimilati e dei contenitori sopra citati, che dovranno essere ubicati in zona agricola, è regolamentata dalla L.R. N° 50/1995 nonché dalla Delibera di G.R. N° 3003 del 1/8/95 e Del. C.R. N. 2409 dell' 8/3/1995, nonché Delibera di G.R. N. 641 dell' 11/5/1998. L'entrata in vigore di nuovi provvedimenti normativi o legislativi in materia avrà immediato effetto.

Il rispetto dei requisiti prescritti sarà accertato in sede di rilascio del certificato di agibilità o usabilità sulla base di relazione tecnica, relazione geologica e collaudo di conformità presentate a cura dell'interessato.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- limiti di distanza:

- dai confini di zona agricola ml 300,00
 - dai confini di proprietà ml 20,00
 - da edifici residenziali ml 80,00
- salvo deroga concessa dall' Autorità di controllo.
- dal confine stradale rispetto di PRG o Cod. Str.
 - da pozzi di uso potabile ml 200,00

Le distanze vanno misurate dal piede della scarpata esterna dell'arginatura per i lagoni e dalla più vicina superficie esterna di contenimento per le altre strutture.

I parametri per il proporzionamento e la misurazione degli insediamenti per allevamenti suinicoli sono quelli riportati nella Circolare provinciale n. 27907 dell'8/10/1996. L'entrata in vigore di nuovi parametri avrà immediato effetto.

La capienza massima per gli allevamenti di tipo F/5 (per autoconsumo) è stabilita in N° 4 capi adulti equivalenti, considerando adulti i capi suini di 80 kg.

I parametri per il proporzionamento e la misurazione degli insediamenti per allevamenti di altro tipo sono quelli riportati nella Circolare provinciale n. 27907 dell'8/10/1996. L'entrata in vigore di nuovi parametri avrà immediato effetto.

Gli allevamenti di specie di bestiame non direttamente connesse alla normale prassi agricola (quali animali da pelliccia, cani, gatti, lombrichi, lumache, ecc..) realizzati in territorio agricolo sono da considerarsi sempre di tipo produttivo intensivo, indipendentemente dalle dimensioni e dal carico zootecnico (rapporto peso animale/terreno agricolo).

La costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e i movimenti di terra eccedenti le normali operazioni colturali, dovranno essere motivati e saranno realizzati secondo le norme e gli usi degli Enti esecutori.

In particolare i movimenti di terra dovranno essere supportati da dettagliata indagine di tipo geologico-geotecnico e da un progetto di miglioramento fondiario che giustifichi quanto richiesto.

Lungo tutto il perimetro dei depositi delle deiezioni animali dovranno essere realizzate idonee cortine di verde di protezione ambientale costituite da specie autoctone.

Gli interventi sui caseifici ed allevamenti zootecnici intensivi, connessi o meno a strutture casearie, dovranno comunque risultare coerenti con il "Piano di Ristrutturazione della Rete Casearia" di cui alla

Delibera del Consiglio Provinciale n. 232 del 16/11/1994 e conformi alle direttive definite nella Delibera di Giunta Regionale n. 641 del 11 maggio 1998.

TABELLA "B" - FUNZIONI NON AGRICOLE INSEDIABILI NELLE ZONE AGRICOLE

FUNZIONI INSEDIAB.	Funzione abitativa		Funz. Direz.	Funzioni commerciali				Funzioni di servizio										
	SOTTOFUNZ.	a1		a2	b1	b2			b3									
CODICI DESTINAZ. D'USO	A/1 - A/9	C/6	A/10	C/1	C/1.1A C/1.1B	C/2	C/3	B/1	B/5	B/6	C/4	D/2	D/6	E/7	G/1	G/2	G/4	G/7a
ZONA AGRICOLA	ABITAZIONI DI OGNI TIPO	AUTORIMESSE	UFFICI E STUDI PRIVATI COMPRESI CIRCOLI E ASSOC. RICR. E SPORTIVE	PUBBLICI ESERCIZI ED ESPOSIZIONI COMMERC.	ESERCIZI DI VICINATO ALIMENTARI E NON ALIMENTARI	MAGAZZINI E DEPOSITI	LABORATORI PER ARTI E MESTIERI E ATTIVITÀ MANIFATTURIERE SOLO ARTIGIANALI	COLLEGI, CONVITTI CASE RIPOSO, CONVENTI E SIMILI	SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI	BIBLIOTECHE, PINACOTECHE, MUSEI, GALLERIE, ACCADEMIE	ATTIVITÀ SPORTIVE ENTI OPERANTI SENZA FINE LUCRO	ALBERGHI, PENSIONI, MOTEL, CASE ALBERGO E SIMILI	ATTIVITÀ SPORTIVE ENTI OPERANTI CON FINE LUCRO	ATTIVITÀ DI CULTO	IMPIANTI SPORTIVI A RASO	IMPIANTI SPORTIVI PER LA BALNEAZIONE	PARCHI E GIARDINI PUBBLICI	BACINI PER PESCA SPORTIVA
E.1 Normale	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O*	O	X
E.2.1.a Tutela bacini e corsi d'acqua inondabile	X	X	X	X		X			X	X				X	X	X	O	X
E.2.1.b Tutela bacini e corsi d'acqua ordinaria	X	X	X	X		X	X		X	X	X	X	X	X	O	O*	O	X
E.2.2 Rispetto aree urbane	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O*	O	
E.2.3 Particolare valore paesaggistico ambientale	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O*	O	X
NOTE																		
X	INTERVENTI SU EDIFICI O IMPIANTI ESISTENTI																	
O	STRUTTURE/IMPIANTI DI NUOVA REALIZZAZIONE																	
O*	STRUTTURE/IMPIANTI DI USO PRIVATO, DI MODESTE DIMENSIONI E ANNESSE COME PERTINENZE AD EDIFICI ESISTENTI																	

**TABELLA C 1 - DESTINAZIONI AMMESSE NEGLI INTERVENTI
SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
(matrice delle compatibilità)**

La presente tabella va incrociata con la precedente TAB. B per il controllo delle compatibilità di zona

DESTINAZIONI DI TIPO URBANO															
		ABITAZIONI DI OGNI TIPO	UFFICI E STUDI PRIVATI, COMPRESI I CIRCOLI E LE ASSOCIAZIONI CULTURALI E RICREATIVE PRIVATE	COLLEGI, CONVITTI, CASE DI RIPOSO, CONVENTI E SIMILI	SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI	BIBLIOTECHE, PINACOTECHE, MUSEI, GALLERIE, ACCADEMIE	PUBBLICI ESERCIZI ED ESPOSIZIONI COMMERCIALI	ESERCIZI DI VENDITA DI VICINATO ALIMENTARI E NON ALIMENTARI (< 250MQ SUPERFICIE DI VENDITA)(S)	MAGAZZINI E DEPOSITI	LABORATORI PER ARTI E MESTIERI, COMPRESI ATTIVITÀ PRODUTTIVE MANIFATTURIERE SOLO SE LABORATORIALI	ATTIVITÀ SPORTIVE DI ENTI OPERANTI SENZA FINE DI LUCRO	OPIFICI	ALBERGHI, PENSIONI, MOTEL, CASE ALBERGO E SIMILI	ATTIVITÀ SPORTIVE DI ENTI OPERANTI CON FINE DI LUCRO	ATTIVITÀ DI CULTO
		A/1-A/9	A/10	B/1	B/5	B/6	C/1	C/1.1A C/1.1B	C/2	C/3	C/4	D/1	D/2	D/6	E/7
DESTINAZIONI ESISTENTI (*)	A/1-A/9	X (***)	X	X		X							X		X
	A/10	X (***)	X	X	X	X	X	X			X			X	X
	C/1	X (***)	X			X	X	X			X			X	X
	C/2	X (**)	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X
	C/3	X (**)	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X
	C/4					X			X	X	X			X	X
	D/1	X (**)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X
	D/2	X	X	X							X		X	X	X
	D/6						X		X	X	X			X	X
	E/7														X
NOTE															
(*)	Alla data del 10.06.1987														
(**)	La conversione all'uso residenziale è ammessa esclusivamente per i fabbricati esistenti edificati prima del 28.01.1999 e che presentino caratteristiche costruttive tipiche della tradizione rurale, con esclusione di strutture prefabbricate o semi-prefabbricate, ricavando una abitazione ogni 400 mc esistenti v.p.p., con arrotondamento all'intero più vicino. Ai fini del calcolo del volume non è possibile conteggiare volumi di più edifici.														
(***)	E' ammesso il mantenimento o la trasformazione ad usi residenziali con la prescrizione che non potranno essere ricavate unità immobiliari di superficie utile inferiore a 45 mq.														

(S)	Nel territorio rurale l'insediabilità di attività commerciali è subordinata alla verifica delle condizioni di accessibilità e della disponibilità delle dotazioni di parcheggio; non costituisce mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti agricoli dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq di Superficie di Vendita. Tale attività di vendita, solo se in assenza di fabbricati da utilizzare, può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili di carattere stagionale.
-----	---

Oltre alle destinazioni d'uso sopra indicate, e' sempre consentita la riconversione alle funzioni agricole compatibili con le varie zone.

E' pure sempre consentita la destinazione ad autorimesse.

Nel caso di funzioni abitative già esistenti prive di autorimesse e' consentita la realizzazione di una quota di s.n.r. da destinare a tale uso pari a ~~18 mq~~ massimo 25 MQ (due posti auto) per alloggio esistente, in assenza di altri fabbricati da recuperare per tale uso. La nuova costruzione dovrà essere armonizzata con l'edificio esistente e rimanere all'interno dell'area di pertinenza dello stesso, rispettando le norme relative alle distanze dai confini, dalle strade e dalle pareti finestrate.

TABELLA C 2 - (matrice delle compatibilità)
DESTINAZIONI AMMESSE NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, GIA' DESTINATO A FUNZIONE AGRICOLA, DEL QUALE SIA DIMOSTRATA LA PERDITA DI TALE FUNZIONE.
 La presente tabella va incrociata con la precedente TAB. B per il controllo delle compatibilità di zona

DESTINAZIONI DI TIPO URBANO

		ABITAZIONI DI OGNI TIPO (*)	UFFICI E STUDI PRIVATI, COMPRESI I CIRCOLI E LE ASSOCIAZIONI CULTURALI E RICREATIVE PRIVATE	COLLEGI, CONVITTI, CASE DI RIPOSO, CONVENTI E SIMILI	SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI	BIBLIOTECHE, PINACOTECHE, MUSEI, GALLERIE, ACCADEMIE	PUBBLICI ESERCIZI ED ESPOSIZIONI	ESERCIZI DI VENDITA DI VICINATO ALIMENTARI E NON (< 250MQ SUPERFICIE DI VENDITA) (S)	MAGAZZINI E DEPOSITI	LABORATORI PER ARTI E MESTIERI, COMPRESI ATTIVITÀ PRODUTTIVE MANIFATTURIERE SOLO SE LABORATORIALI	ATTIVITÀ SPORTIVE DI ENTI OPERANTI SENZA FINE DI LUCRO	AUTORIMESSE	ALBERGHI, PENSIONI, MOTEL, CASE ALBERGO, E SIMILI	ATTIVITÀ SPORTIVE DI ENTI OPERANTI CON FINE DI LUCRO	ATTIVITÀ DI CULTO
		A/1-A/9	A/10	B/1	B/5	B/6	C/1	C/1.1A C/1.1B	C/2	C/3 (**)	C/4	C/6	D/2	D/6	E/7
DESTINAZIONI ESISTENTI	F/1 (*)	X	X	X	X	X	X	X				X	X		X
	F/2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	F/3								X	X	X	X		X	
	F/4								X	X		X			
	F/5								X	X		X			
	F/6-F/7 F/8-F/9 F/10								X	X		X			
	F/14				X	X	X	X	X	X	X	X		X	X
	F/15								X	X	X	X		X	X
	F/16				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

DESTINAZIONI RURALI ESISTENTI	F/1	ABITAZIONI RURALI
	F/2	LOCALI DI SERVIZIO AGRICOLO
	F/3	ALLEVAMENTI ZOOTECNICI AZIENDALI O INTERAZIENDALI DI BOVINI
	F/4	ZOOTECNIA MINORE (AZIENDALE)
	F/5	ALLEVAMENTO DI SUINI ESCLUSIVO AUTOCONSUMO AZIENDALE
	F/6	ALLEVAMENTO DI SUINI AZIENDALE
	F/7	ALLEVAMENTO ZOOTECNICO INTENSIVO DI BOVINI (PRODUTTIVO)
	F/8	ALLEVAMENTO ZOOTECNICO INTENSIVO DI SUINI (PRODUTTIVO)
	F/9	ZOOTECNIA MINORE (PRODUTTIVO)
	F/10	CONSERVAZIONE E TRASFORMAZIONE PRODOTTI AGRICOLI (ATTIVITÀ AGROINDUSTRIALE)
	F/11	SERRE INTENSIVE
	F/14	SPACCI E PUNTI VENDITA PER PRODUZIONI AZIENDALI O INTERAZIENDALI
	F/15	STRUTTURE A SERVIZIO DELLA MECCANIZZAZIONE AGRICOLA
	F/16	ATTIVITÀ AGRITURISTICHE

LEGENDA

X^	limitatamente a pensioni (Nuova classificazione - Albergo da 1 a 3 stelle)
NOTE	
(*)	<p>Il recupero per usi residenziali degli edifici non funzionalmente collegati all'agricoltura, è ammesso in tutte le zone agricole, ricavando una abitazione ogni 400 mc esistenti v.p.p., con arrotondamento all'intero più vicino. Ai fini del calcolo del volume non è possibile conteggiare volumi di più edifici.</p> <p>Nell'ambito degli interventi di recupero di edifici esistenti per funzioni extra agricole, è prescritta la seguente dotazione minima di funzioni di servizio alla residenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> - posti auto di pertinenza come definito all'art.11 - uno spazio cantina/ripostiglio e ricovero attrezzi da giardino, per alloggio, di almeno mq 7, ubicato al piano terra, con accesso esclusivo dall'esterno o da un androne/disimpegno comune. <p>In assenza di vincoli conservativi (A3, A2A, A2B, A2C, A1) sono consentite modeste modifiche planivolumetriche per adeguamenti igienico sanitari e/o strutturali in coerenza ai disposti di cui all'art. 23, comma 1, lettera b) della L.R.31/2002 e s.m., purché con intervento di recupero dell'intera unità edilizia</p>
(**)	<p>La conversione a funzione C3 é ammessa per laboratori di dimensione massima di 200 mq e sempre che si tratti di attività non "classificate insalubri", non moleste, non inquinanti e/o rumorose e con il preventivo parere degli organi preposti in materia di tutela della salute e dell'ambiente ove richiesto è consentito, nell'ambito di un medesimo insediamento costituito da più edifici, trasferire le possibilità di conversione d'uso di cui alla presente nota da un fabbricato all'altro, ferma restando la compatibilità con la tipologia di destinazione preesistente nonché la dimensione massima di ciascun laboratorio (che in tal caso potrà arrivare a 400 mq sempre che si tratti di attività di servizio o di tipo produttivo artigianale laboratoriale, e a fronte di un patto d'obbligo unilaterale sottoscritto dai soggetti interessati che sancisca il trasferimento.</p> <p>Le attività "classificate insalubri" sono formalmente dichiarate tali dall'Autorità Sanitaria, sulla base di specifica procedura istruttoria prevista dagli artt. 216 e 217 del RD 1265/34 e proposta di classificazione da parte dei relativi Organi Tecnici preposti.</p>
(S)	<p>Nel territorio rurale l'insediabilità di attività commerciali è subordinata alla verifica delle condizioni di accessibilità e della disponibilità delle dotazioni di parcheggio; non costituisce mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti agricoli dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq di Superficie di Vendita. Tale attività di vendita, solo se in assenza di fabbricati da utilizzare, può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili di carattere stagionale.</p>
<p>Sono da riferirsi alla tipologia F/2 i fabbricati adibiti a servizi rustici di tipo tradizionale, con esclusione quindi delle costruzioni di più recente realizzazione a tipologia prefabbricata o semi-prefabbricata; queste ultime vengono assimilate, agli effetti dell'applicazione della presente tabella, ai fabbricati di tipo F/15.</p> <p>Non è ammesso il recupero delle strutture di deposito e lavorazione che non abbiano una superficie interna calpestabile (es. silos).</p> <p>Per i fabbricati classificati come Beni Culturali (categorie A3, A2A, A2B, A2C, A1) è sempre ammessa la destinazione residenziale, qualunque sia la destinazione esistente dismessa, fermo restando il parametro di una abitazione ogni 400 mc esistenti v.v.p. con arrotondamento all'intero più vicino.</p>	

- Oltre alle destinazioni d'uso sopra indicate, e' sempre consentita la riconversione a funzioni agricole compatibili con le varie zone, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi più oltre definiti
- E' pure sempre consentita la destinazione ad autorimesse
- Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno rispettare le prescrizioni particolari elencate all'art. 27 delle presenti norme a tutela e rispetto degli elementi e aspetti tipologici di ogni singolo edificio.
- La conversione ad altra funzione compatibile secondo la TAB."C.2" di strutture già destinate a funzione agricola potrà avvenire alle seguenti condizioni:
 - a) dimostrazione documentata che la struttura oggetto di intervento ha definitivamente perso la funzione agricola da non meno di due anni dalla data di presentazione della richiesta di conversione d'uso;
 - b) dimostrazione che la nuova destinazione non comporta particolari potenziamenti dei servizi e delle infrastrutture già esistenti, che restano comunque a carico di chi intende intervenire, che vengono reperite le quote di parcheggio relative ai nuovi usi secondo quanto stabilito all'art.11;
 - c) vincolo della quantità di S.U. recuperata ad altro uso (non agricolo) all'unità poderale di origine, con riferimento alla situazione esistente alla data di approvazione del P.R.G. previgente (10/06/1987), al fine del calcolo delle potenzialità edificatorie della stessa, per un periodo non inferiore a 10 anni dalla data di abitabilità o agibilità relativa alla nuova funzione (tale vincolo sarà esplicitato mediante dichiarazione sottoscritta dall'originario proprietario del fondo o dichiarazione sostitutiva di atto

notorio da parte del richiedente di aver reso edotto del vincolo l'originario proprietario); in particolare nell'unità poderale agricola oggetto di interventi di conversione ad usi urbani secondo le possibilità previste dalle presenti norme, non potranno essere realizzati nuovi edifici abitativi neppure a seguito di frazionamento;

- d) il frazionamento, dal fondo di origine, dell'area di pertinenza della nuova destinazione dovrà essere contenuto nella misura massima di otto volte il valore della S.U. recuperata ad altro uso, salvo il caso di precisi ambiti già chiaramente definiti e documentabili preesistenti; all'interno di questa area dovranno essere ubicati i parcheggi e il verde di cui alla precedente lettera b).

Sono escluse dalle possibilità di recupero a funzioni di tipo urbano le strutture precarie (tettoie e baracche in legno, lamiera e similari) anche se cononate ai sensi delle norme in materia, le "barchesse" aperte, nonché le costruzioni di servizio di altezza inferiore a ml 2,50. Le stesse potranno essere destinate a servizi accessori con semplici opere di manutenzione, ovvero mantenute a servizio dell'attività agricola, nel rispetto delle norme e prescrizioni di zona. Le strutture cononate di cui sopra potranno essere sostituite con strutture fisse (in muratura), ferme restando le limitazioni sopra dette relativamente al loro uso, anche mediante interventi di accorpamento dei volumi.

Il recupero a funzioni di tipo urbano non è ammesso nel caso di strutture collocate all'interno di centri aziendali attivi ad eccezione della funzione residenziale.

Dovrà inoltre essere preventivamente acquisito il parere favorevole degli Enti preposti alla valutazione degli aspetti igienico-sanitari ed ambientali (AUSL, ARPA) per le attività ed interventi soggetti a tale tipo di valutazione in base alle vigenti norme.

Art. 27) Prescrizioni particolari da adottarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e negli interventi di nuova costruzione in territorio extraurbano.

Le seguenti prescrizioni riguardano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sono finalizzati alla tutela dei caratteri tipologico-ambientali caratterizzanti l'area territoriale interessata.

In tutti gli interventi, anche se non riguardanti edifici e complessi individuati come "beni culturali", dovrà pertanto essere riservata particolare attenzione ai seguenti criteri di tutela:

- Strutture portanti verticali: dovranno essere conservate nella loro posizione e dimensione originaria tutte le murature che concorrono alla caratterizzazione del tipo edilizio, limitando il più possibile la realizzazione di nuove aperture e ricorrendo alla loro sostituzione solo in caso di comprovata difficoltà tecnico-economica per il loro integrale consolidamento e recupero.

Nel caso di particolari tecniche costruttive (mattoni alternati a corsi di ciottoli, mattoni faccia a vista, angoli in pietra, marmo o mattoni a vista, marcapiani, archivolti, piattabande, ecc...) si dovrà procedere alla loro conservazione e valorizzazione.

Per l'eliminazione di eventuale umidità ascendente si dovrà di norma ricorrere alle tecniche meno distruttive.

- Strutture portanti orizzontali: Travi e solai lignei esistenti e fatiscenti potranno essere sostituiti con strutture in altro materiale nei casi in cui gli stessi non fossero originariamente realizzati per rimanere in vista, nel qual caso si dovrà procedere al loro consolidamento ed eventuale sostituzione con tipi analoghi (nel caso di assenza di vincolo tipologico sono ammesse strutture lamellari o miste legno/laterizio). Nuovi solai, ove ammessi, potranno essere realizzati anche con materiali non tradizionali, nel rispetto della riconoscibilità percettiva degli spazi interni originali maggiormente significativi, evidenziando dove possibile la continuità delle strutture verticali tramite la realizzazione di doppi volumi soppalcati.

- Archi e volte: dovranno essere mantenuti e consolidati.

Negli interventi di ristrutturazione e di restauro e risanamento conservativo, le strutture voltate devono di norma essere conservate; nel caso di volte originariamente intonacate e in condizioni tali da non

consentirne un consolidamento tecnico-economico compatibile, si potrà ricorrere a strutture in altro materiale, che garantisca tuttavia il risultato formale finale originario.

- Scale: dovranno essere conservate nella ubicazione e forma originaria qualora concorrano a caratterizzare il tipo edilizio e compatibilmente con quanto già detto per le murature portanti. Gli elementi caratteristici quali gradini in cotto, marmo e pietra, ringhiere in ferro o legno, rampe a volta o costruite con particolari tecniche dovranno essere conservati, consolidati e ripristinati, salvo quanto già detto a proposito delle strutture orizzontali. E' di norma vietato l'inserimento di scale esterne, se non per dimostrate valide esigenze e previo parere di compatibilità espresso dalla C.Q. su progetto preliminare presentato secondo quanto previsto dal Regolamento edilizio.
- Porticati: compatibilmente con le norme contenute nelle definizioni di legge dei vari tipi di interventi, potrà essere consentito ricavare elementi porticati all'interno del perimetro dell'edificio (nel caso di ristrutturazione o restauro di tipo A2B) o anche all'esterno (solo ristrutturazione) che non contrastino per dimensione e forma con l'aspetto e la tipologia dell'edificio e si configurino come organiche addizioni. Il loro corretto inserimento sarà oggetto di valutazione da parte della C.Q.
- Pensiline: è ammessa la realizzazione di pensiline a protezione delle porte di accesso, di dimensioni strettamente necessarie, con esclusione per i fabbricati classificati A1, A2.A, A2.B, A2.C.
- Androni e stalle tradizionali: gli androni passanti (tipologia a "porta morta") dovranno essere conservati, pur consentendone la chiusura con elementi vetrati. Il recupero ad altri usi di stalle di tipo tradizionale dovrà avvenire in modo da consentire la "lettura" dell'assetto originario dell'ambiente; sono ammessi nuovi interventi quali suddivisioni o collegamenti verticali con demolizione parziale della struttura a voltino, purché non impediscano una percezione unitaria del vano originario.
- Ascensori, montacarichi e impianti tecnologici: dovranno essere collocati in modo da non compromettere sensibilmente l'impianto tipologico dell'edificio e da non essere visibili da spazi pubblici e/o di uso pubblico, utilizzando tipologie di impianti che non comportino la fuoriuscita di corpi edilizi dalla copertura.
- Coperture: Sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni delle coperture esistenti nel rispetto delle caratteristiche geometriche strutturali originarie. Particolari strutture lignee in vista dovranno essere conservate o ripristinate (vale quanto detto per le strutture orizzontali). Dovranno essere conservati e ripristinati gli elementi caratteristici di coronamento quali camini, altane, abbaini. Eventuali nuovi elementi necessari per la funzionalità dell'uso dovranno adeguarsi ai tipi già esistenti e comunque a quelli tradizionalmente usati in zona. E' prescritto l'uso del coppo a canale per il manto di copertura (nel caso di interventi su edifici inclusi nelle categorie di intervento del restauro conservativo A.1, ~~e~~ A2.A e A2B è prescritto l'uso del coppo a canale in laterizio). Dovranno essere conservati e consolidati i cornicioni esistenti. Nel caso di necessaria sostituzione dovrà essere ripresa la tipologia originaria. Canali e pluviali saranno in lamiera preverniciata o in rame e di sezione circolare. Non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda e/o di abbaini sporgenti sul piano di falda, salvo il mantenimento di elementi preesistenti ed originari. La realizzazione di lucernai a raso nella falda è ammessa nella misura necessaria ad ottenere i rapporti aeroilluminanti richiesti dall'uso e comunque in posizione allineata con le finestre del prospetto su cui insistono compatibilmente con l'orditura portante della struttura di copertura.
- Paramenti e tinteggiature esterne: i paramenti faccia a vista originari dovranno essere conservati e ripristinati. Non è consentita l'intonacatura di edifici o parti di essi originariamente a vista, nè la scrostatura dell'intonaco se originariamente esistente.

Il rifacimento dell'intonaco dovrà avvenire secondo le modalità tradizionali in uso nella zona. Gli intonaci e le colorazioni a calce o silicati sono preferibili (sono obbligatori negli interventi di restauro scientifico e restauro conservativo tipo A e B). Le tinte dovranno riprendere i colori della tradizione locale.

Persiane, scuri, portelloni, portoni, ecc..., elementi a frangisole, gelosie e simili dovranno essere conservati o ripristinati. Sono vietati gli infissi in metallo (se non per particolari aperture tipo porte morte, lunette, ecc.) e gli avvolgibili.

Negli interventi di ristrutturazione, su edifici privi di classificazione, potranno essere proposti telai in ferro-finestra o in lamierino scatolato o alluminio verniciati in scuro, compatibilmente con la tipologia dell'edificio. Analogamente, su tali edifici, potrà essere valutata la compatibilità di scuretti in metallo verniciato con tinta coprente non riflettente.

Elementi in ferro quali inferriate, ringhiere, cancelli, recinzioni esistenti di forma tradizionale dovranno essere conservati ed eventualmente integrati con elementi simili. Nuovi elementi dovranno essere comunque a disegno semplice e ispirati ai tipi tradizionalmente impiegati in zona.

- Nuove aperture: negli edifici classificati come beni culturali, la realizzazione di nuove aperture, ove ammessa, potrà essere consentita a condizione che le aperture siano realizzate con dimensioni assonanti con i canoni della tradizione e siano ubicate con criteri di allineamento e simmetria, nel rispetto dell'unitarietà dei prospetti; per gli altri edifici non classificati come beni culturali qualora si renda necessario, per esigenze igienico-funzionali, realizzare nuove aperture o modificare quelle esistenti, si dovrà intervenire in modo da armonizzare le nuove aperture all'insieme e non alterare vistosamente l'assetto prospettico generale, pur consentendosi forme e dimensioni diverse; dovranno essere in ogni caso utilizzati tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originaria.

- Sistemazioni aree esterne: nella sistemazione delle aree esterne di pertinenza si dovranno usare preferibilmente materiali e tecniche tradizionalmente utilizzate in zona. Alberi e cespugli dovranno essere di tipo autoctono, secondo l'elenco riportato nel "Regolamento delle aree verdi pubbliche e private", allegato D del Regolamento Edilizio.

La messa a dimora di elementi vegetazionali è prescritta in tutti gli interventi, con esclusione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e dovrà essere evidenziata nei relativi progetti.

Dovranno essere recuperate e valorizzate le sistemazioni originarie esterne tipiche della zona meritevoli di tutela, nonché il verde esistente. Per le pavimentazioni indispensabili all'interno dell'area pertinenziale cortiliva si dovranno usare preferibilmente materiali di tipologia tradizionale con l'impiego anche di elementi di recupero (acciottolato, tavelle in cotto, ghiaietto, lastre regolari di marmi e pietre di uso tradizionale locale (marmi veronesi, istriani e simili).

L'eventuale suddivisione delle originarie aree di pertinenza dei complessi rurali dovrà essere evitato e, se indispensabile in ordine alla sicurezza e funzionalità, potrà essere costituito da siepe viva accoppiata a semplice rete metallica. Dovrà in ogni caso essere motivato e previsto, con relative dimensioni, caratteristiche e particolari nei progetti di intervento; le recinzioni, che dovranno essere di tipo a semplice rete metallica a maglia, non potranno superare l'altezza di metri 1,20.

Non è ammessa la suddivisione delle aree di tutela dei beni culturali individuate in cartografia.

La realizzazione di attrezzature di carattere ricreativo a corredo della residenza dovrà essere prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva della aree di pertinenza e non dovrà comportare la realizzazione di costruzioni di servizio.

Eventuali campi sportivi o aree ricreative dovranno sempre essere accompagnati da idoneo arredo arboreo/arbustivo al fine di mitigarne l'impatto.

La realizzazione di piccole piscine di carattere privato potrà avvenire solo senza utilizzo di acqua di captazione dall'acquedotto e dovrà essere documentato l'autonomo approvvigionamento idrico.

La superficie pavimentata non potrà superare la quota del 30% dell'area libera di pertinenza, calcolata quest'ultima secondo quanto indicato nelle NOTE alla TAB. C", lettera d) del precedente art. 26.

Per la pavimentazione dei parcheggi di pertinenza prescritti non si dovrà ricorrere all'asfalto, ma a materiali che lascino ampia percentuale di terreno permeabile (acciottolati, grigliati, stabilizzato e simili).

E' ammesso un solo passo carraio per nucleo insediativo, privilegiando il mantenimento di quello esistente. Nei casi in cui si voglia conservare un accesso "storico" ancorché non più funzionale, è ammessa la realizzazione del nuovo accesso ed il mantenimento di quello esistente precludendone però l'utilizzo all'uso carraio.

- Nuove costruzioni: le nuove costruzioni, ove ammesse dalle presenti norme, dovranno tener conto dei criteri di corretto inserimento ambientale nel contesto esistente qualora siano da realizzare nell'ambito o in aree circostanti complessi esistenti, in modo da non determinare elementi di contrasto. Anche nel caso di costruzioni isolate si dovrà tener conto delle caratteristiche ambientali generali e particolari della zona e, se possibile in relazione alle esigenze funzionali, ci si dovrà ispirare a caratteri planivolumetrici riferibili alle tipologie ricorrenti nell'area. Al conseguimento di tali risultati potrà contribuire l'uso di materiali, colori, elementi costruttivi e decorativi ispirati alla tradizione pur consentendosi l'uso di tecniche e risultati formali che evidenzino l'intervento attuale, così come l'impatto della nuova costruzione potrà essere mitigato mediante un adeguato uso del verde e delle sistemazioni esterne. In particolare, la realizzazione di nuovi annessi agricoli, quali deposito attrezzi e/o prodotti agricoli, rimessa macchine agricole e assimilabili, dovrà rispettare forme tradizionali e tipiche del territorio rurale, secondo i seguenti criteri:
 - l'ubicazione entro un complesso insediativo esistente comporta l'adozione delle medesime finiture esterne degli edifici esistenti, se tradizionali, con particolare riferimento per il manto di copertura, per le caratteristiche dell'intonaco e del tinteggio, ecc.;
 - l'ubicazione dovrà essere tale da evitare o ridurre al minimo la formazione di nuove strade poderali e, in caso di fondo già edificato, dovrà armonizzarsi con il complesso insediativo esistente e nella salvaguardia della tipologia d'impianto del medesimo;
 - la copertura dovrà essere a capanna o a padiglione, con pendenza di falde non superiore al 35% e manto in laterizio o in elementi di colore simile al laterizio: in caso di utilizzo di travi boomerang il terminale delle medesime non dovrà costituire sporto di gronda;
 - le strutture verticali ed i tamponamenti saranno preferibilmente realizzati secondo tecniche tradizionali; potranno essere impiegate strutture a pannelli prefabbricati, purché esternamente intonacate e tinteggiate con colorazioni tipiche della pianura modenese;
 - le bucatore sulle murature esterne dovranno essere dimensionate in funzione dei mezzi ospitati o delle esigenze legate al ciclo produttivo in atto nell'azienda, in ogni caso ispirate ai caratteri tradizionali con esclusione di aperture a "taglio residenziale".
 - è di norma esclusa la realizzazione di solai intermedi ad eccezione di effettive necessità legate al ciclo produttivo aziendale opportunamente documentate.
- Mitigazione dell'impatto ambientale: nel caso di interventi su edifici di recente costruzione con caratteristiche tipologiche in particolare contrasto con l'ambiente (strutture prefabbricate e similari), si dovranno adottare criteri di mitigazione dell'impatto mediante l'uso di opportune colorazioni o rivestimenti e l'impiego di cortine alberate.
- Ampliamenti sopraelevazioni: nel caso di interventi comportanti ampliamenti o sopraelevazioni, quando ammessi dalle presenti norme, le parti aggiunte dovranno armonizzarsi con l'esistente, dando luogo ad organiche integrazioni tipologiche d'insieme. Potranno essere adottati accorgimenti che, nel rispetto di quanto sopra detto, evidenzino le parti aggiunte a sottolineatura del processo di trasformazione dell'organismo edilizio.
- Opere connesse al cambio d'uso: più in generale gli interventi legati al cambio d'uso dovranno essere finalizzati al mantenimento dell'assetto tipologico generale originario, consentendone una "lettura" delle varie componenti anche dopo le trasformazioni conseguenti alla nuova destinazione.

Art. 28) Parametri edilizi ed urbanistici degli interventi nelle zone agricole.

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici di seguito descritti per i vari interventi si intendono utilizzabili una sola volta e vanno verificate per singole funzioni. La sola funzione F.1 si sovrappone alle altre.

Frazionamenti e scorpori successivi agli interventi avranno valore, agli effetti dell'applicazione dei parametri, esclusivamente se verranno rispettati i rapporti prescritti.

A tale fine la documentazione relativa alla richiesta di interventi in zona agricola dovrà comprendere in particolare:

- situazione documentata dello stato di fatto alla data del 10/06/1987 (approvazione del vigente PRG), costituita da planimetrie, rilievi, certificati catastali, atti notarili, ecc., riferita sia ai terreni che ai fabbricati;
- modificazioni patrimoniali e fisiche intercorse da quella data: frazionamenti, scorpori, accorpamenti, interventi edilizi, ecc..;
- consistenza di tutti gli edifici e loro destinazioni d'uso e relative S.U. e S.n.r.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistenti accompagnati da nuove destinazioni non collegate all'attività agricola per effetto di quanto previsto all'art.26, eventuali frazionamenti di aree di pertinenza della nuova destinazione dovranno essere contenuti entro un valore non superiore a otto volte quello della S.U., salvo ambiti già chiaramente definiti e documentabili preesistenti. La S.U. resterà legata, agli effetti dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici, all'unità poderale agricola d'origine (vedi precedente art.26 - PRESCRIZIONI allegate alla tabella C.2, lettera c).

Per tutti gli interventi ammessi in zona agricola, l'unità di intervento urbanistico-edilizia è costituita dall'azienda agricola singola o associata.

Per azienda si intendono i terreni in proprietà, in affitto o ad altro titolo di possesso sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria. Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate tutte le superfici in proprietà e le superfici in affitto, oppure con altro titolo di godimento regolarmente registrato di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore ai 10 anni al momento della richiesta.

Gli interventi nelle zone agricole sono regolati dalle seguenti prescrizioni e parametri:

**PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI DA RISPETTARE
NEGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE IN ZONA AGRICOLA**

COD	FUNZIONE AGRICOLA	LOTTO MINIMO MQ	S.U. ammessa	SA ammessa	H. MAX.	V.L.	DISTANZE - ML (**)(***)	
			mq	mq	ml		D1	D2
F/1	abitazioni rurali	60.000	180	40% SU	7,50	0,5	5,00	5,00
F/2	Locali di servizio agricoli	Superficie minima di intervento agricolo: - 30.000 mq per la generalità dei casi; - 10.000 mq per le aziende formate con appoderam. precedente al 28/01/1999	150/HA	20% SU	9,00	0,5	5,00	5,00
F/3	Allevam. Aziend. Bovini	Min. 10.000	500/HA	10% SU	7,50	0,5	20,00	20,00
F/4	Zootecnia minore - aziendale	Min. 10.000	500/HA	10% SU	7,50	0,5	20,00	20,00
F/5	Allevamento suini autoconsumo	Appoderamento in atto	15	10% SU	3,50	0,5	20,00	20,00
F/6	Allevamento suini aziendale	Appoderamento in atto	3000/HA	10% SU	7,50	0,5	20,00	20,00
F/7	Allevamento intensivo bovini	Min. 10.000 Max 4 HA (*)	4000/HA	10% SU	7,50	0,5	30,00	30,00
F/8	Allevamento intensivo suini	Min. 10.000 Max 4 HA (*)	4000/HA	10% SU	7,50	0,5	30,00	30,00
F/9	Zootecnia minore intensivo	Min. 10.000 Max 4 HA (*)	4000/HA	10% SU	7,50	0,5	30,00	30,00
F/11	Serre intensive	Min 5.000 Max 3 HA (*)	6000/HA	10% SU	4,00	0,5	10,00	10,00
F/14	Spacci e punti vendita aziendale	Appoderam. in atto	100/HA max 300	10% SU	7,50	0,5	5,00	5,00
F/15	Strutture a servizio della meccanizzazione agricola	Appoderamento in atto	1000/HA max 1500	10% SU	7,50	1	20,00	20,00
G/7b (****)	Bacini per itticultura	Appoderamento in atto			==	==	10,00 (*****)	10,00 (*****)
F/17	Ricovero cavalli	Appoderamento in atto	75		4,00	0,5	20,00	20,00
NOTE								
(*)	Minima e massima quota di superficie aziendale utilizzabile per l'applicazione dell'indice di edificabilità relativo alla funzione in oggetto							
(**)	Distanze: dai confini di proprietà = D1 Dai confini di zona "E" = D2							
(***)	Le distanze dalle strade sono stabilite, in conformità con il Codice della Strada, nel modo seguente: - ml 30,00 per le strade di categoria C - ml 20,00 per le strade di categoria F - ml 10,00 per le strade vicinali di cat. F Per strade vicinali di altro tipo, per quelle interpoderali e per le strade in disuso la distanza minima è fissata in ml 5,00							
(****)	E' prescritta una dettagliata indagine geotecnica e idrogeologica							
(*****)	per i bacini da itticultura le distanze sono riferite al piede dell'argine o al ciglio dell'invaso.							
Le distanze dagli edifici sono fissate in 10 ml fra pareti finestrate								

Art. 29) Soggetti attuatori.

Gli interventi ammessi in base ai precedenti articoli nelle zone agricole possono essere realizzati dai seguenti operatori agricoli qualificati aventi titolo per ottenere i relativi atti autorizzativi previsti dalle vigenti leggi in materia:

- Interventi di tipo F/1: solo imprenditori agricoli professionali IAP proprietari.
- Tutti gli altri tipi di intervento: soggetti di qualunque categoria Coltivatori Diretti (CD), Imprenditori agricoli (IA), Imprenditori Agricoli Professionali (IAP).

Art. 30) Piano di sviluppo aziendale o interaziendale.

Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale (PSA) è richiesto obbligatoriamente nei seguenti casi e sempre che sia finalizzato a conseguire obiettivi strettamente correlati alle esigenze produttive:

- Quando per reali e dimostrate esigenze produttive dell'azienda si intendono superare gli indici previsti dalle presenti norme per i vari tipi di interventi, limitatamente al lotto minimo di intervento ed alla S.U., con esclusione comunque degli interventi tipo F/6 ed F/8;
- Quando si intende concentrare su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie di più appezzamenti facenti parte dell'azienda ma disgiunti da quello su cui si intende edificare, ovvero ricadenti in altro comune limitrofo e con destinazione urbanistica analoga. In tal caso dovrà essere trascritto apposito vincolo di inedificabilità sugli appezzamenti di terreno interessati;

Il PSA deve essere formato ai sensi della L.R. 47/78 ed approvato secondo le procedure previste dall'art.25 della medesima legge.

Gli interventi previsti dal P.S.A. verranno successivamente definiti a mezzo di progetti esecutivi che seguiranno le procedure autorizzatorie previste dalle vigenti leggi.

L'approvazione del PSA è di competenza del Consiglio Comunale secondo le modalità fissate dall'art. 25. L.R.47/78.

La validità del PSA è di sei anni dalla data della sua approvazione. Scaduto detto termine il Piano perde ogni efficacia.

Le varianti al PSA seguono le stesse procedure del Piano originario.

Per quanto non riportato dalle presenti norme si rimanda al contenuto delle delibere della Giunta Provinciale n. 1207 del 19/9/1995 e n.650 del 03.11.1998, per le parti non in contrasto con la normativa sopravvenuta, e ad eventuali atti di coordinamento dei quali voglia dotarsi l'Amministrazione Comunale.

Art. 31) Prescrizioni particolari per le zone agricole.

In tutte le zone agricole è consigliato, compatibilmente con lo svolgimento delle attività colturali, favorire la piantagione e l'allevamento lungo le strade, capezzagne, fossi, canali, confini e nelle aie e giardini di pertinenza degli edifici, di specie arboree che hanno caratterizzato storicamente gli ambiti rurali, quali farnie, noci, olmi, frassini, aceri, faggi, pioppi, salici, abeti, carpini, al fine di migliorare e riqualificare l'ambiente sotto l'aspetto paesaggistico, contribuendo al contempo alla creazione e mantenimento di condizioni di microclima e microhabitat di rilevante interesse ecologico-ambientale.

CAPO IV
 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' E AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE
 (ZONE OMOGENEE DI TIPO F).

Art. 32) Zone destinate alla viabilità (strade, ciclabili).

Il sistema infrastrutturale è classificato in relazione alle funzioni e alle caratteristiche delle strade secondo le seguenti categorie, con riferimento alla classificazione operata dal Codice della strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285) :

- ~~B) A) Strade extraurbane principali: costruenda Autostrada Regionale Cispadana~~
- C) Strade extraurbane secondarie: Strada Provinciale n. 413 e Strada Provinciale n. 468 nei tratti esterni ai centri abitati come definiti dal C.d.S.;
- E) Strade urbane di quartiere (tutte le strade interne ai centri abitati e alle nuove zone C e D di PRG);
- F.1) Strade locali: tutte le strade provinciali e comunali nei tratti esterni ai centri abitati;
- F.2) Strade locali: tutte le strade vicinali nei tratti esterni ai centri abitati.

Le distanze dal confine stradale, secondo la definizione del Codice della Strada, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, nonché nelle costruzioni e ricostruzioni di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, non possono essere inferiori a quelle ricavabili dalla seguente tabella:

TIPO DI STRADA	DENTRO AI CENTRI ABITATI		FUORI DAI CENTRI ABITATI	
	EDIFICI	MURI DI CINTA	EDIFICI	MURI DI CINTA
B			40,00 ml	5,00 ml
A			60,00 ml	5,00 ml
C	COME DA NORMA DI ZONA	COME DA R.E.	30,00 ml	3,00 ml
E	COME DA NORMA DI ZONA	COME DA R.E.	==	==
F.1 (Provinciali e comunali)	COME DA NORMA DI ZONA	COME DA R.E.	20,00 ml	3,00 ml
F.2 (Vicinali)	COME DA NORMA DI ZONA	COME DA R.E.	10,00 ml	2,00 ml

Fuori dai centri abitati sono pure da rispettarsi le distanze minime fissate dal Codice della strada nella piantumazione di alberi e siepi.

Le recinzioni fuori dai centri abitati dovranno essere costituite, salvo documentate particolari esigenze o per i tratti interessati da accessi carrai e pedonali, da semplice rete metallica, sostenuta da paletti, accoppiata a siepe viva.

Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade, allargamento e sistemazione di quelle esistenti, realizzazione di rotatorie, di aree di sosta e parcheggio, di percorsi pedonali e ciclabili, di aree di servizio ove previsto dal P.R.G., di aree per la distribuzione carburante e assistenza automobilistica e altre infrastrutture a diretto servizio della viabilità, alla piantumazione e sistemazioni a verde, alla messa in opera di barriere antirumore o di elementi di arredo urbano.

Dette fasce non sono direttamente edificabili, salvo quanto precisato al comma precedente, ma la loro superficie è conteggiabile agli effetti dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici delle zone agricole dalle stesse interessate.

Nelle fasce di rispetto delle infrastrutture stradali sono ammesse opere di sistemazione a verde e, nella fascia oltre i primi 10 metri dal confine stradale, sono ammessi arredi amovibili quali pergolati, secondo la qualificazione data dal Regolamento Edilizio vigente, e nel rispetto del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada (DPR 16 dicembre 1992 n. 495) per quanto riguarda le visuali libere in prossimità delle intersezioni.

Gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere assoggettati ad interventi di manutenzione, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo e, ove consentito dalle norme di zona, di ampliamento, nel qual caso l'ampliamento medesimo non potrà interessare le parti direttamente prospicienti la strada **ma esclusivamente la parte opposta al fronte strada.**

La fascia di rispetto va riferita al confine stradale, come definito dal Codice della strada (**limite** della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato).

La sezione minima per le strade E è fissata in ml 7,00 (potrà essere ridotta in sede di P.P. limitatamente a strade a fondo cieco dotate di piazzola di ritorno) oltre alle banchine e/o marciapiedi ed eventuali parcheggi laterali.

In alcune specifiche situazioni il P.R.G. individua dei "corridoi" di salvaguardia a infrastrutture viarie di futura costruzione, da considerarsi a tutti gli effetti zone di rispetto stradale.

I corridoi indicati dal PRG costituiscono un riferimento in termini di direzione di collegamento e di ubicazione rispetto agli agglomerati urbani esistenti ma dovranno essere precisati in sede di progettazione.

Nella progettazione dei tracciati stradali in attuazione dei corridoi indicati nella cartografia di PRG, nonché nei tratti in variante alle strade esistenti, dovrà essere privilegiata l'alternativa di tracciato che escluda o che garantisca la minor interferenza con aree coltivate a prodotti di pregio e la maggior distanza da edifici residenziali e usi sensibili.

In relazione al contesto agricolo attraversato lo studio del tracciato infrastrutturale dovrà in ogni caso minimizzare l'effetto di frammentazione e marginalizzazione delle aziende agricole attraversate.

Gli impianti per la distribuzione di carburante e annessi servizi e attività accessorie, ove non espressamente individuati in apposite zone di tipo D.6 nell'ambito del territorio comunale, potranno essere insediati, nel rispetto della legislazione vigente in materia, in corrispondenza delle fasce di rispetto delle strade di tipo C e di tipo F.1, purché non interessate da zone di tutela specifica o generalizzata (corrispondenti quindi alle sole zone agricole normali). Oltre agli impianti per la distribuzione dei carburanti sono ammesse le seguenti funzioni, con riferimento all'art. 16 delle presenti norme:

- b.2 (C/1, C/1.1A, C/1.1B, C/2, C/3 limitatamente a laboratori per arti e mestieri)

I parametri di intervento, oltre al rispetto delle prescrizioni delle leggi specifiche in materia, sono così definiti:

Lotto minimo	3.000 mq
SU	0,20 mq/mq (di cui SU da destinare ad area di vendita per la funzione C/1.1A, C/1.1B massimo mq 250)
Parcheggi	indicati nel progetto esecutivo in relazione agli usi e con riferimento all'art.11 (è richiesta la sola quota dei parcheggi di pertinenza in relazione alle funzioni complementari insediabili)
H massima	secondo esigenze per le strutture dell'impianto; due piani f.t. e comunque non superiore a ml 5,00 per i fabbricati destinati alle altre funzioni ammesse
Distanza dai confini di proprietà	ml 5,00 salve diverse prescrizioni
Distanza dal confine stradale	- per le opere relative all'impianto: come da norme vigenti in materia; - per gli edifici destinati ad altre funzioni ammesse: come Codice della Strada in relazione alla categoria della strada

L'area interessata dall'impianto e relativi fabbricati accessori e complementari potrà interessare, oltre alla fascia di rispetto vera e propria, un'ulteriore area della profondità massima di 20,00 metri.

L'insediamento dovrà comunque avvenire nel rispetto del D.Lgs. 11 febbraio 1998 n° 32 e successivi provvedimenti in materia, in combinato disposto con le norme di natura regionale (D.G.R. n.355/2002) e, per le strutture commerciali, del D.Lgs. 114/1998, della L.R. 14/1999 e relative Delibere di Cons. Regionale. Sui lati non prospicienti la strada dovrà essere realizzata una cortina in siepe viva alternata a elementi arborei utilizzando le specie indicate dal vigente "Regolamento delle aree verdi pubbliche e private".

Il P.R.G. individua inoltre le aree da riqualificare e attrezzare anche con percorsi pedonali e ciclabili. Per queste ultime il tracciato esatto sarà definito in sede di progettazione esecutiva. Le nuove piste ciclabili realizzate al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato comportano una fascia di rispetto di 5,00 ml per lato, salvo distacchi maggiori derivanti da altre prescrizioni di zona.

Art. 32 bis) Zone omogenee F.1 per attrezzature tecniche e tecnologiche

Le suddette zone sono destinate alla conservazione, manutenzione e potenziamento delle attrezzature tecniche e tecnologiche.

Gli interventi sono soggetti alle norme specifiche vigenti in materia, sulla base di progetti esecutivi.

Nelle aree di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni se non strettamente connesse all'impianto. Nelle stesse possono essere realizzate barriere vegetazionali e opere di mitigazione di impatto della struttura.

CAPO V

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE (ZONE OMOGENEE "G")

Art. 33) Zone a verde pubblico e aree attrezzate per lo svago e lo sport G.1.

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione, integrazione e formazione di parchi e giardini di uso pubblico e di aree attrezzate per lo svago e lo sport.

Si distinguono in zone a verde e zone sportive e vengono individuate da apposita distinta simbologia nelle tavole del Piano.

Nelle suddette zone sono ammesse attrezzature per la sosta ed il gioco, piccole attrezzature di servizio e di ristoro fisse o temporanee e, nel caso di aree di verde attrezzato ricavate nell'ambito di comparti a intervento unitario, eventuali piccoli edifici da destinarsi ad usi condominiali.

L'intervento è soggetto ai seguenti indici e parametri:

UF	- zone a verde pubblico e attrezzature sportive = 0,05 mq/mq comprendente impianti pavimentati coperti e scoperti, edifici di servizio e per piccole attrezzature di ristoro, spogliatoi, depositi e similari. - zona destinata a verde pubblico e attrezzature sportive nell'ambito del comparto C.2 Novi Sud = 0,10 mq/mq
Parcheggi	indicati nel progetto esecutivo in relazione agli usi
H massima	non superiore a ml 10,00 con esclusione per edifici pubblici o di uso pubblico di tipo specialistico (palestre, ecc.)

Per tali zone, che, una volta attuate, entrano a far parte del patrimonio comunale, potrà essere prevista, tramite apposita convenzione che ne fissi le modalità di attuazione e ne garantisca la fruizione e l'uso pubblico, la realizzazione e/o gestione anche da parte di soggetti estranei all'Amministrazione comunale.

Art. 34) Zone per attrezzature pubbliche di servizio G.2.

Le suddette zone sono destinate alla conferma, integrazione o realizzazione dei servizi pubblici, secondo le indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.R.G., rientranti fra le opere e attrezzature di

urbanizzazione secondaria di cui all'art. 10 delle presenti norme e non incluse fra quelle del precedente art. 33.

Sono pure consentite funzioni complementari secondarie in base alla matrice di compatibilità di cui all'art. 20, nella misura massima del 15 % della S.U. edificabile.

L'intervento è diretto e di iniziativa pubblica.

Le attrezzature scolastiche e religiose, per l'ordine pubblico e la sicurezza potranno essere realizzate anche da privati o Enti estranei all'Amministrazione comunale e rimanere di proprietà degli stessi.

Gli interventi sono soggetti all'applicazione dei seguenti indici e parametri:

UF	0,6 mq/mq
Parcheggi di pertinenza e di U1	come definiti all'art 11
H massima	tre piani fuori terra salvo specifiche esigenze per strutture particolari, comunque non superiore a ml. 13,00
VL	0,5

APPENDICE I

DEFINIZIONI:

A) SUPERFICIE

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie utile abitabile (Su) e Superficie non residenziale (Snr);

- a.1) **Superficie utile abitabile (Su):** è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni che non rientrano nella definizione di Snr come più avanti specificata, compresi i soppalchi chiusi come più avanti definiti (punto f.6), misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne;
- a.2) **Superficie non residenziale (Snr):** si intende la superficie netta calpestabile risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole di altezza interna non superiore a m 2,50, soffitte di altezza virtuale interna (calcolata come rapporto V/S) compresa fra m 1,70 e m 2,50, soppalchi aperti come più avanti definiti (punto f.6) e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, scale, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti di altezza non superiore a m 2,50, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i porticati pubblici e/o di uso pubblico (servitù di pubblico passaggio), le terrazze di copertura parziali o totali anche se praticabili, i locali sottotetto e le intercapedini aventi altezza virtuale V/S) inferiore a m 1,70 ed in genere gli spazi tecnici quali intercapedini orizzontali, canne fumarie o di ventilazione, cavedi.
Ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria sono comprese nella Su le superfici dei locali accessori che non presentano le caratteristiche sopra descritte per essere ricompresi nella Snr.
- a.3) **Superficie complessiva (Sc)** è data da: $Sc = Su + 60\% Snr$.

Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica, ai fini della determinazione delle superfici, si applica il punto 4 dell'allegato A della delibera di G.R. del 17/7/1996 n. 1663.

Per le funzioni terziarie, produttive, alberghiere, agricole:

- a.4) **Superficie utile (Su):** è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonchè i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa, esclusi i locali adibiti a servizi igienici e impianti tecnologici.
- a.5) **Superficie accessoria (Sa):** si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali locali igienici, tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro spazio collegato all'impiantistica tecnologica necessaria al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.
- a.6) **Superficie totale (St):** è data da: $St = Su + 60\% Sa$.
- a.7) **Superficie di vendita (di esercizio commerciale):** definita come la misura delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate dai banchi, scaffalature, vetrine e altri locali frequentabili dai clienti adibiti all'esposizione di merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita; non costituisce

superficie di vendita (ma rientra nel calcolo della S.U. o della S_{nr} come da definizioni di Regolamento Edilizio ai fini dell'applicazione dei parametri di zona) quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'accesso ai clienti, nonché gli spazi "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.

Nel caso degli insediamenti di cui al punto 1.5.2 della delibera di C.R. n. 1076/78 e successive modifiche, ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione la superficie utile è quella definita nel medesimo punto 1.5.2.

B) SUPERFICIE LORDA (S_l)

È costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

C) SUPERFICIE COPERTA (S_q)

È data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi quelli sotto il livello del suolo, compresi i volumi aggettanti chiusi e i porticati di qualsiasi tipo.

D) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

È il rapporto calcolato in percentuale $Q = S_q/S_f$ (S_f = superficie fondiaria).

E) SUPERFICIE PERMEABILE (S_p)

È rappresentata dalla superficie del lotto che deve essere mantenuta libera da qualsiasi tipo di pavimentazione e copertura, comprese le parti interrate, in modo da consentire il naturale assorbimento dell'acqua piovana; rientrano nel calcolo anche le aree inghiaiate direttamente su terra, mentre eventuali aree pavimentate con elementi autobloccanti "a griglia" vanno considerate al 40% della loro superficie, così come gli asfalti permeabili certificati. Nel caso dei grigliati "proteggiprato" la superficie interessata va considerata al 90%. Gli elementi autobloccanti continui vanno considerati al 15%.

Le percentuali sopra indicate si applicano solo nel caso in cui il sottofondo sia costituito da materiale permeabile (sabbia, stabilizzato, ghiaia e simili).

F) VOLUME

f.1) **Volume Utile (V_u):** definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

f.2) **Volume Lordo (V_l):** è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti, le pensiline, i cornicioni e le terrazze scoperte.

f.3) **Volume Totale (V_t):** è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno sul filo esterno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti, le pensiline, i cornicioni e le terrazze scoperte.

G) ALTEZZA

- g.1) **Altezza utile dei locali (Hu):** è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o misti, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato ed Su la relativa superficie utile (analogamente si calcola l'altezza virtuale dei locali accessori).
- g.2) **Altezza dei piani (Hp):** è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate o curve il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.
- g.3) **Altezza delle fronti (Hf):** agli effetti della determinazione dell'altezza massima (Hm vedi oltre) e dell'applicazione del criterio della visuale libera, dei distacchi dell'edificio dai confini, dalle strade, dagli altri fabbricati, ecc., l'altezza di ciascuna fronte di un edificio è data dalla differenza fra la quota media della base (intersezione del piano verticale, sul quale viene proiettato il fronte interessato, con il terreno sistemato come da progetto) e la quota media dell'elemento di coronamento (cornicione, bordo superiore della linea di gronda, bordo superiore del parapetto chiuso, ecc..) senza tener conto degli elementi emergenti al di sopra della copertura quali comignoli e abbaini, nonché dei volumi accessori (torrette, altane, locali tecnologici) contenuti completamente all'interno del perimetro delimitato dalle pareti esterne del fabbricato ed entro un angolo di 45° riferito all'elemento di coronamento sopra definito);
- g.4) **Altezza massima (Hm):** è la massima fra le Hf del fabbricato.

H) DEFINIZIONE DI DISTANZE E DI INDICE DI VISUALE LIBERA

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato. Eventuali elementi quali cornicioni, pensiline, balconi, con aggetto superiore a m 1.50 devono sottostare al criterio della visuale libera.

- h.1) **Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1):** è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona, o stradale, misurata perpendicolarmente al confine stesso;
- h.2) **Distanza tra edifici (D2):** è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.
- h.3) **Indice di visuale libera (Ivl):** è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf).
In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

L) ALTRE DEFINIZIONI

l.1) SAGOMA

E' la figura piana, con riferimento alle proiezioni sia sul piano orizzontale che sui quattro piani verticali, definita dal contorno esterno dell'edificio (comprese le parti aggettanti chiuse, esclusi sporti aggettanti aperti quali balconi, pensiline, cornicioni e simili, esclusi pure abbaini ed altri elementi

accessori sopra le coperture (volumi tecnici, apparecchiature aperte, comignoli, parapetti, ringhiere e simili).

1.2) PIANO DI UN EDIFICIO

1.2a) Piano di un edificio

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore o piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato, curvo o misto.

1.2b) Posizione del piano rispetto al terreno

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

1.2c) Piano fuori terra o piano terra

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

1.2d) Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m.1,20 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

1.2e) Piano interrato

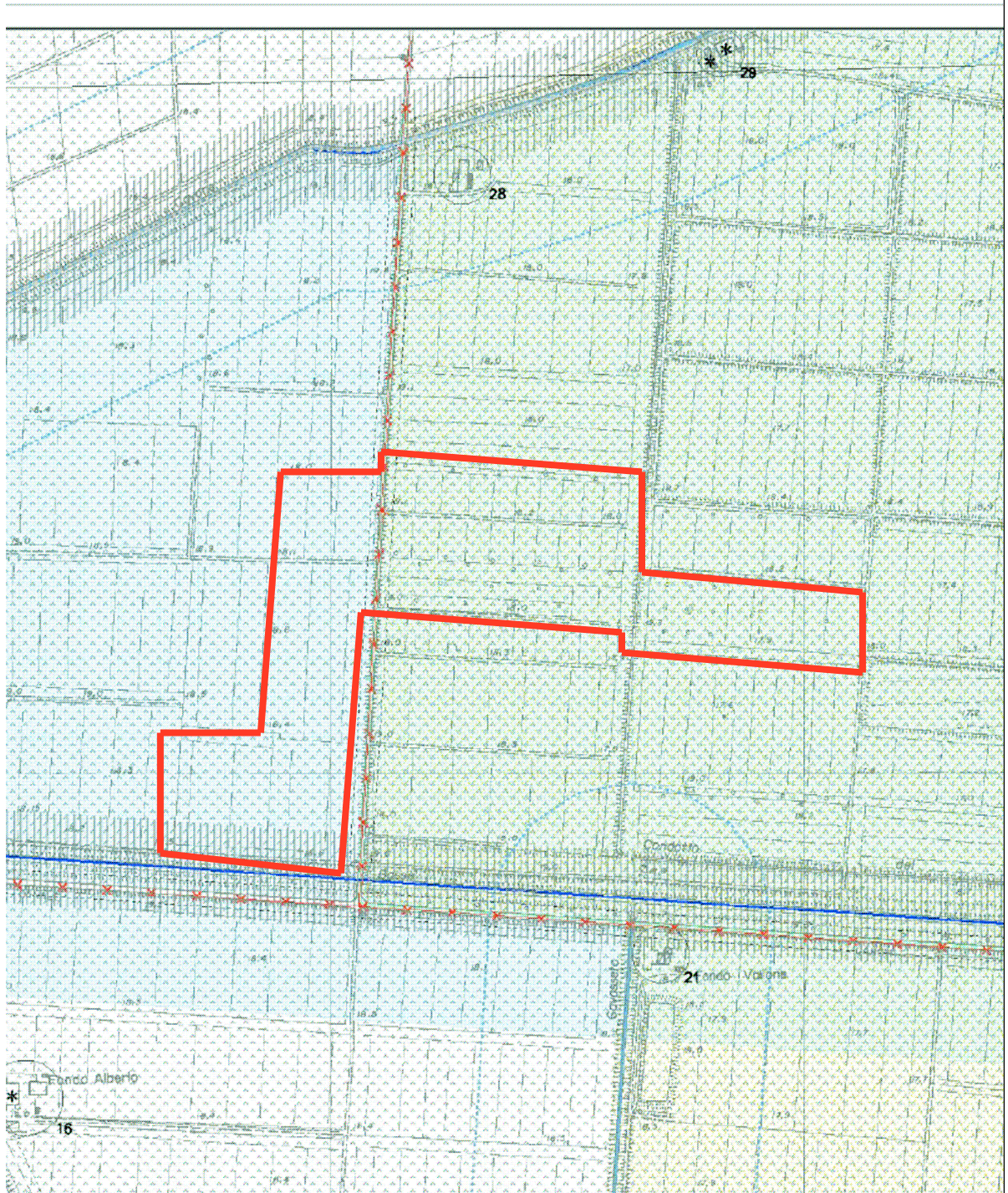
Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota inferiore a m.1,20 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

1.2f) Soppalco

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. La parte a soppalco non può essere superiore ad $\frac{1}{3}$ della superficie del pavimento del locale in cui viene realizzata e non può determinare spazi di altezza inferiore a m. 2,10. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante e dovrà presentare le caratteristiche richieste dall'uso.

Stralcio P.R.G. vigente

Comune di Carpi



Art.68 Zone agricole a valenza naturalistico - fluviale

68.01 Si riferiscono alle zone che il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale identifica come zone caratterizzate dalla presenza di corsi d'acqua integrate da fasce di rispetto e di valorizzazione delle zone d'acqua.

68.02 In queste zone sono vietati interventi di trasformazione che alterino i caratteri e gli equilibri naturali dell'habitat presente; è consentita un'attività agricola di tipo in grado di valorizzare anche la potenzialità fruitivo-turistica mediante la promozione delle attività agroturistiche e del turismo rurale, le attività sportive-ricreative, attività hobbystiche, di maneggio sportivo ecc.. e l'individuazione di percorsi fruitivi fluviali ed ippo-ciclo-pedonali. In tali aree, inoltre, si deve tendere alla ricostituzione di parte del patrimonio boschivo tipico della bassa pianura e degli ambienti fluviali.

68.03 *Indici urbanistici - ecologici :*

Abitazioni agricole (U5/1)

- *Vale quanto indicato dagli Artt. 65.02 e 65.03 per la voce di riferimento.* Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della pianura carpigiana secondo i criteri descritti nell'*Allegato 3* delle presenti norme che regolamentano il loro recupero e la nuova edificazione.

Impianti ed attrezzature per la produzione agricola (U5/2)

- *Vale quanto indicato dall'Art.65.03 per la voce di riferimento.* Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della pianura carpigiana secondo i criteri descritti nell'*Allegato 3* delle presenti norme che regolamentano il loro recupero e la nuova edificazione.

Impianti produttivi agro-alimentari (U5/3)

- *Vale quanto indicato dall'Art.65.03 per la voce di riferimento.* Tali interventi dovranno essere realizzati tramite l'adozione di un strumento urbanistico preventivo e dovranno rispettare le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della pianura carpigiana secondo i criteri descritti nell'*Allegato 3* delle presenti norme che regolamentano il loro recupero e la nuova edificazione.

68.04 *Indici urbanistico - ecologici per le attrezzature scoperte per lo sport ed il tempo libero:*

- IP = 75%
- A = 100 alberi/ha
- AR = 200 arbusti/ha

68.05 Sono consentiti il ripristino e la realizzazione delle infrastrutture indispensabili al proseguimento dell'utilizzazione dei manufatti edilizi e delle attività esistenti nonché delle infrastrutture di tipo fluviale. E' consentito inoltre il mantenimento dell'ordinario uso agricolo del suolo e l'esercizio di attività relative a funzioni ricettive legate alla fruizione collettiva della zona.

69.17 Zone di Protezione Speciale (ZPS)

Nelle tavole di azionamento sono individuate le Zone di Protezione Speciale (ZPS), Valle di Gruppo e Valle delle Bruciate e Tresinaro, definite con D.G.R. n. 1816 del 22.9.2003, ai sensi della Direttiva 79/409/CEE ("Uccelli"). Queste zone rientranti tra i Siti d'Importanza Europea costituente la "Rete Natura 2000" sono aree di eccellenza, in cui sono inclusi i biotopi individuati dalla Direttiva 92/43/CEE ("Habitat"), che presentano un patrimonio di habitat e specie di valore sovranazionale, certificato secondo innovative valutazioni che tengono conto dell'apporto di qualità al sistema europeo, con riferimento al mantenimento delle entità rare e minacciate e degli ecosistemi vulnerabili. In queste Zone si devono sperimentare interventi operativi che devono contribuire a migliorare le condizioni dell'ambiente, ma al tempo stesso, devono proporre buone pratiche di gestione per affrontare la soluzione di problemi complessi. L'applicazione delle norme previste dal DPR 357/97 e L.R. 7/2004 impongono l'attuazione, da parte del soggetto proponente, di una "Valutazione di Incidenza": per piani, per progetti e interventi, che possano comportare alterazioni funzionali agli habitat e alle specie di interesse conservazionistico. Fino all'emanazione degli atti contenenti gli indirizzi, la valutazione di incidenza è effettuata dalla Regione, in applicazione di quanto previsto dall'art. 6 del D.P.R. n. 120 del 12/03/2003.

65.03 Indici urbanistici - ecologici :

Abitazioni agricole (U5/1)

- UF = 150 mq di SC di base con aggiuntivi 10 mq di SC (utilizzabili una sola volta) per ogni ettaro di SF
- H = 7,50 metri
- distanza dai confini di proprietà e di zona > mt.10
- distanza dagli impianti di cui all'Uso U5/4 > mt.20

Impianti ed attrezzature per la produzione agricola (U5/2)

- UF = 0,01 mq/mq (con superficie minima di intervento maggiore di 1,5 ha, fino ad un massimo di superficie complessiva (SC) realizzabile di mq. 2.000)
- H = 7,50 metri
- distanza dai confini di proprietà e di zona > mt.10

Impianti produttivi agro-alimentari (U5/3)

Gli impianti sono consentiti nel rispetto delle normative vigenti ed in particolare della direttiva della Giunta Regionale n. 641/ '98

- ♦ Allevamenti aziendali bovini, $U_f = 0,03$ mq./mq. (con superficie minima di intervento >5 ha, fino ad un massimo di superficie complessiva (SC) realizzabile di mq. 5.000)
- ♦ Allevamenti aziendali suini, $U_f = 0,01$ mq./mq. (con superficie minima di intervento >10 ha, fino ad un massimo di superficie complessiva (SC) realizzabile di mq. 10.000) e comunque in conformità con le specifiche indicazioni del piano stralcio per il comparto suinicolo appositamente elaborato in sede sovracomunale
- ♦ Allevamenti aziendali di altro tipo, $U_f = 0,02$ mq./mq. (con superficie minima di intervento >5 ha, fino ad un massimo di superficie complessiva (SC) realizzabile di mq 2.000) Per quanto riguarda gli allevamenti ittici si faccia riferimento alla L.R. 11/93. Per quanto riguarda gli allevamenti familiari (che detengono animali per autoconsumo) si veda la D.G. Provinciale n. 130/98.
- ♦ Impianti produttivi per lavorazione prodotti e conservazione, $U_f = 0,4$ mq/mq (con superficie minima di intervento maggiore di 1,5 ha, fino ad un massimo di SC realizzabile di 2.000 mq)
- ♦ Serre fisse $U_f=0,5$ mq/mq Non sono comunque ammesse opere edili di carattere permanente che implicino impermeabilizzazione di suolo (platee in cemento ecc.). La realizzazione di queste strutture dovrà essere subordinata alla presentazione di un Piano complessivo che specifichi la posizione delle singole strutture, delle aree libere circostanti, dei sistemi di scolo e drenaggio delle acque meteoriche. Le aree libere di connessione fra le strutture delle serre dovranno risultare drenanti e lasciate allo stato di terreno vegetale. Nel caso di dismissione (funzionale o fisica) le serre dovranno essere smantellate ed il terreno sottostante dovrà essere riportato allo stato agricolo.

Per gli allevamenti produttivi agroalimentari relativamente agli impianti di nuova edificazione dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- Distanza minima di rispetto dai centri urbanizzati > 300 mt.
- Distanza minima di rispetto dai confini di proprietà e di zona > 10 mt.
- Distanza minima di rispetto da abitazioni esterne al perimetro aziendale > 15 mt.
- Distanze minime dai pozzi di uso domestico > 20 mt.

Per gli allevamenti produttivi agroalimentari esistenti è comunque concesso un incremento degli stessi per un massimo del 20% dell'SC.

Negli interventi edilizi relativi ai contenitori per lo stoccaggio di effluenti zootecnici (liquami e letami) dovranno essere rispettate anche le norme fissate dall'art. 13 L.R. n° 50/95 e Deliberazione G.R. n° 3003/95.

Edifici o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, compreso per attività di controterzismo (centri macchina)

- $U_f = 0,4$ mq/mq (con superficie minima di intervento maggiore di 1,5 ha, fino ad un massimo di SC realizzabile di 2.000 mq)
- $H = 7,50$ metri
- $A = 80$ alberi/ha
- $A_r = 120$ arbusti/ha
- distanza dai confini di proprietà e di zona $> mt.10$
- distanza minima di rispetto da abitazioni esterne al perimetro aziendale > 15 mt.

Impianti zootecnici intensivi (U5/4)

Tali impianti sono consentiti di norma per il mantenimento, recupero ed ampliamento delle strutture esistenti; vengono consentiti nuovi impianti comunque nel rispetto delle norme sovraordinate, riferite in particolare allo smaltimento dei liquami ed alla direttiva della Giunta Regionale n. 641/98.

- Superficie minima aziendale di intervento > 15 ha
- $U_f = 0,01$ mq./mq.
- $H = 7,50$ metri
- $A = 80$ alberi/ha
- $A_r = 120$ arbusti/ha
- distanza dai confini di fabbricato, proprietà e di zona $> mt.20$
- distanza minima dai confini di territorio urbanizzato delimitato dalle tavole di PRG = mt.300

I depuratori ed i lagoni di accumulo dovranno rispettare le prescrizioni di cui alla deliberazione della G.R. 3003/95. Negli interventi edilizi relativi ai contenitori per lo stoccaggio di effluenti zootecnici (liquami e letami) dovranno essere rispettate anche le norme fissate dall'art. 13 L.R. n° 50/95 e Deliberazione G.R. n° 3003/95.

Le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici urbanistici-ecologici per ciascun uso, U5/1, U5/2, U5/3 e U5/4, si intendono utilizzabili una sola volta fino al raggiungimento del limite previsto, detraendo alla quantità di superficie di progetto quella eventualmente esistente.