



COMUNE DI LOREO

PROVINCIA DI ROVIGO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 - RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

Le presenti norme regolano la disciplina urbanistica del territorio comunale di Loreo ai sensi delle leggi sottocitate:

- Legge 17.08.1942, n.1150 ;
- Legge 03.11.1952, n.1902 ;
- Legge 10.02.1953, n.63 ;
- Legge 29.09.1964, n.847 ;
- Legge 05.07.1966, n.517 ;
- Legge 06.08.1967, n.765 ;
- Circ. Ministeriale LL.PP 28.10.1967 n.3210 ;
- D.M. LL.PP.01.04.1968, n.1404 ;
- D.M. LL.PP 02.04.1968, n.1444 ;
- Legge 19.11.1968, n.1187 ;
- Legge 22.10.1971, n.865 ;
- Legge 28.01.1977, n.10 ;
- Legge 03.01.1978, n.1 ;
- Legge 05.08.1978, n.457 ;
- Legge Regionale 29.12.1978, n.73 ;
- Legge Regionale 31.05.1980, n.80 ;
- Legge Regionale 05.03.1985, n.24 ;
- Legge Regionale 27.06.1985, n.61 ;
- Legge Regionale 11.03.1986, n.9 ;
- Legge 29.10.1998 n° 490

Allo scopo di regolare le attività edilizie e urbanistiche nell'ambito delle singole zone nelle quali il territorio comunale è stato suddiviso, ogni intervento relativo ad edifici siano essi nuove costruzioni, ricostruzioni, modifiche e ampliamenti di qualsiasi natura ed entità, e ogni altro intervento di trasformazione dell'assetto fisico e funzionale del territorio, deve rispettare le prescrizioni di carattere generale e particolare previste dalle presenti " Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. " e le disposizioni contenute nel " Regolamento Edilizio Comunale ".

ART. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Le disposizioni generali riguardanti le autorizzazioni e le concessioni a costruire, la Commissione Edilizia, l'esecuzione delle opere, la statica e la sicurezza degli edifici e dei cantieri, l'igiene, le sanzioni, ecc. sono contenute nel Regolamento Edilizio. In ogni caso qualora dovessero verificarsi discordanze tra le norme del Regolamento Edilizio, il Regolamento d'igiene e le presenti norme di attuazione, prevalgono le norme presenti.

ART. 3 - RIFERIMENTO A TAVOLE DI P.R.G.

Tutto il territorio del Comune di Loreo si intende sottoposto alla disciplina del P.R.G in conformità alle retinature ed alle legende specificate nei relativi elaborati di progetto. Ove dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala maggiore o rispettare i confini individuati nelle mappe catastali dimostrandone la reale proprietà.

DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE E PRESCRIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA.

ART. 4 - INDICI DI FABBRICAZIONE

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria;
- densità edilizia territoriale;
- rapporto di copertura;
- superficie territoriale.

Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dalla intervento; tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo: piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano di zona per l'edilizia economica e popolare, piano per insediamenti produttivi.

Per rapporto di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Per superficie territoriale si intendono le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria, comprendono le aree a standards risultanti preventivamente zonizzate nel P.R.G. ed incluse entro la perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione dei piani urbanistici attuativi.

Per le nuove costruzioni lo sfruttamento della densità fondiaria deve avvenire entro un minimo del 75% ed un massimo del 100%

Per superficie fondiaria si intende la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.), misurate in proiezione orizzontale. Nelle aree private, individuate nelle zone di P.R.G. non perimetrata con retinatura, la superficie fondiaria è quella catastale.

ART. 5 - INDICI EDILIZI - PARAMETRI GEOMETRICI .

a) Superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.) misurate in proiezione orizzontale.

b) Superficie coperta . è la superficie della massima sezione orizzontale del fabbricato, con esclusione di scale a giorno, di aggetti a giorno, BOW WINDOW e porticati purchè in tutti i casi menzionati ci si trovi senza sovrastante costruzione e interessanti non più di ml. 1,50.

c) Altezza fabbricato : è la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota; quando terreno e strada sono orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita alla media delle due quote alle quali è prevista la costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

d) Altezza delle fronti: è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata della eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani.

e) Volume del fabbricato : è il volume del solido emergente dal terreno con inclusione delle logge rientranti più di ml. 1,50 (per la sola parte eccedente questa profondità), ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico, dei volumi tecnici (torri di scale ed ascensori, sottotetti non praticabili, camini, ecc..) e dei porticati per una profondità non superiore a ml. 1,50 senza

sovrastante costruzione.

Sono da considerare “ volumi tecnici” il volume del tetto, se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l’extracorsa degli ascensori e delle torri di scale, i vasi di espansione dell’impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il volume necessario per la protezione dell’umidità dei locali del piano terra abitabili di cui all’art. 58 - protezione dalla umidità - del Regolamento Edilizio.

Non sono invece da intendersi come volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

f) Numero dei piani : è il numero totale dei piani abitabili o agibili, compreso l’eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa; eventuali piani sfalsati non vanno sommati tra loro, ma conteggiati esclusivamente su di un lato .

g) Distanza dalle strade : è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, come definito dall’Art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n° 1404, ossia inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, piazze) nonché delle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli, fossati). In caso di porticato, la distanza dovrà essere calcolata dal limite degli appoggi.

h) Distanza dai confini. è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta (come definita al punto b), dai confini di proprietà; in caso di porticato la distanza dovrà essere calcolata dal limite degli appoggi.

La normativa riguarda i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.

Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura.

Le destinazioni dei manufatti interrati possono riguardare strutture secondarie di servizio come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli. Il rilascio della concessione è oneroso. E’ vietata la residenza.

In casi particolari e documentati sono ammesse le destinazioni a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, night-clubs) purchè venga realizzato un idoneo impianto di aereazione e climatizzazione. Il rilascio della concessione è in tal caso onerosa.

Dove non esistono fabbricati oltre il confine di proprietà o siano a distanze maggiori di quelle fissate per le singole zone previste dal P.R.G., un fabbricato potrà sorgere a minore distanza dal confine di quello stabilito, purchè sia sempre garantito il distacco tra i fabbricati, anche mediante accordi tra i confinanti, regolarmente registrati e trascritti e consegnati al Responsabile dell’Area Tecnica in copia autentica.

Tali accordi potranno essere modificati esclusivamente in osservanza delle norme urbanistiche vigenti e con l’assenso del Responsabile dell’Area Tecnica.

i) Distacco tra i fabbricati : è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite nel presente articolo; in caso di porticati, la distanza dovrà essere calcolata dagli appoggi.

l) Portico soggetto ad uso pubblico : è quello spazio percorribile dal pubblico, per il quale ci sia l'impegno a vincolarne l'uso perpetuo con atto notarile da eseguire prima della richiesta di abitabilità e /o agibilità degli immobili.

ART. 6 - MODALITA' D'INTERVENTO NEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono le seguenti definizioni:

- 1) per sostituzione** si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali, gli elementi edilizi (o le parti alterate o trasformate) non più riconducibili ai caratteri dei modelli originari;
- 2) per ripristino** si intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e gli stessi materiali, elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili;
- 3) per rinnovo** si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi edilizi originari atto ad assicurarne la continuità d'uso. Detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (questo escluso).

a) MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di "manutenzione ordinaria" sono costituiti dalle opere che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni ne' agli elementi architettonici o decorativi degli edifici ne' alle forme e alle dimensioni dei locali.

Rientrano in tale modalità d'intervento:

- 1) La pulitura esterna delle facciate, con ripresa parziale degli intonaci, senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;**
- 2) La pulitura, riparazione e tinteggiatura di infissi e serramenti esterni, dei manti di copertura, delle grondaie e dei pluviali, delle canne fumarie, delle pavimentazioni esterne, senza alterazione dei materiali e delle tinteggiature esistenti o delle tecnologie utilizzate;**

- 3) La riparazione e l' ammodernamento di impianti tecnici (elettrici, igienico-sanitari, di riscaldamento, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici e alterazioni nelle caratteristiche distributive, volumetriche e strutturali;
- 4) La riparazione o la sostituzione parziale di pavimenti interni ed esterni;
- 5) Il risanamento dei vespai;
- 6) Il consolidamento delle recinzioni, il risanamento delle fosse biologiche e della rete di smaltimento delle acque luride e piovane.

b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di "manutenzione straordinaria" sono costituiti dalle opere che riguardano le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso esistenti.

Per rientrare in questa "modalità di intervento" tali opere e tali modifiche non devono comportare alterazioni ai caratteri architettonici degli edifici.

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 1) Il rifacimento totale degli intonaci interni ed esterni;
- 2) La tinteggiatura o la risistemazione delle facciate;
- 3) Il rifacimento o la sostituzione del manto di copertura, compresi gli interventi nella struttura del tetto, senza che non modificano la quota del piano d'imposta;
- 4) Il rifacimento delle pavimentazioni interne ed esterne;
- 5) Il rifacimento degli infissi esterni;
- 6) Il rifacimento dei locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- 7) Il rifacimento e costruzione di opere e sistemazioni esterne comprese le recinzioni;
- 8) La sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, gradini esterni, zoccolature).

Sono altresì da considerarsi opere di manutenzione straordinaria gli interventi di seguito descritti qualora comportino l'esecuzione di opere murarie:

- 9) La sostituzione e l'installazione di materiale di isolamento;
- 10) Il rifacimento e l'installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- 11) Il rifacimento e l'installazione di impianti di ascensore o di montacarichi che non comportino variazioni nel volume interno del vano scale;

- 12) Il rifacimento e l'installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- 13) L'installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unita' immobiliare;
- 14) La realizzazione e/o la demolizione di tramezzi e la realizzazione di chiusure e/o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- 15) Il consolidamento delle strutture di fondazione, delle strutture di elevazione e delle strutture orizzontali.

c) INTERVENTI CHE SUPERANO I FINI MANUTENTIVI

Gli interventi non manutentivi sono gli interventi ammessi che superano la ordinaria e straordinaria manutenzione.

ART. 7 - CATEGORIE DI INTERVENTO NEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1) RESTAURO

Gli interventi di restauro sono quelli rivolti a conservare integralmente e a ripristinare i caratteri originari degli organismi edilizi, siano essi vincolati, o meno, ai sensi della Legge 1089/39.

A tal fine:

- a) Ogni modificazione deve avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo e con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
- b) Devono essere eliminate le superfetazioni e in genere gli elementi estranei, che non rivestano interesse e che contrastino o impediscano la comprensione dei caratteri originari dell'edificio;
- c) È ammessa la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate degli edifici; sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e di superfetazioni non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo.
- d) La destinazione d'uso deve essere :
 - per gli edifici di valore storico ambientale quella prevista nei successivi artt.26 e 27.
- e) L'utilizzazione degli spazi interni è soggetta ad autorizzazione, con esclusione della residenza e delle attività collettive;

f) E' prescritto il restauro e/o il ripristino degli spazi liberi di pertinenza del manufatto architettonico, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;

g) è possibile inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina sistemati a nicchia, con ventilazione forzata, all'interno di locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali.

Tali elementi non devono in alcun modo recare turbativa all'involucro dell'edificio;

h) È consentito l'uso residenziale o terziario di locali aventi un'altezza media maggiore o uguale a ml.2,30 e di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml.2,30, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo volumetrico originario o come previsto nella L.R. 6 Aprile 1999 n° 12.

i) Anche per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore di 1/16 della superficie dei locali o come previsto nella L.R. 6 Aprile 1999 n° 12.

2) RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario.

In particolare l'intervento deve rispettare le seguenti prescrizioni:

a) Conservazione (restauro e ripristino) delle facciate esterne od interne (solo su queste ultime sono consentite parziali e limitate modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e ne siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico), conservazione dei volumi esistenti, conservazione del rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, conservazione degli andamenti dei tetti, nonché degli apparati decorativi (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);

b) Conservazione dell'impianto strutturale originario verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte);

c) Conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali in quanto legati alle caratteristiche tipologiche dell'edificio;

d) Conservazione e ripristino delle aperture originarie, nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio;

e) Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali murature, edicole, lapidi, nonché degli spazi scoperti, pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

f) Restauro e ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

g) Possibilità di modificare, per un adeguato riutilizzo, l' impianto distributivo interno, aggregando unità modulari adiacenti troppo piccole, o suddividendole se troppo grandi, a condizione che gli ambienti aventi particolari caratteristiche spaziali e architettoniche (quali volte, decorazioni, pavimenti pregiati, ecc.) non vengano alterati.

Conseguente possibilità di spostamento e di costruzione di tramezzature (ma non di elementi portanti verticali o di altri elementi portanti strutturali) e possibilità di modificazione del sistema dei collegamenti interni (sempre che non si tratti di collegamenti originari) al fine di consentire una corretta realizzazione dell'impianto distributivo delle nuove unità d'uso (con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti l'impianto originario);

h) Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare i più rilevanti elementi strutturali (muratura portante, volte, ecc.);

i) Possibilità di utilizzare ad uso residenziale e terziario soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,30, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario; anche per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore ad 1/16 della superficie dei locali o come previsto dalla L.R. 6 Aprile 1999 n° 12.

l) Possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia, in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali;

m) Possibilità di traslazione, nella misura non eccedente i cm.35, dei solai privi di particolare carattere architettonico, mediante rinnovo purché non venga modificato il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell' edificio, calcolata senza tener conto delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente;

n) Possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili con solaio piano, pari a ml.2,50. Nel caso che tale altezza minima non sia raggiungibile procedendo alla traslazione dei solai, secondo quanto previsto dalla precedente norma, l'uso a fini abitativi dei vani deve essere escluso;

o) obbligo di eliminare le superfetazioni e le sovrastrutture precarie e stabili che non rivestono interesse o perché non facenti parte integrante dell'organismo originario o perché

impediscono la comprensione dei caratteri originari dell'edificio (ad esempio copertura di cortili, costruzioni eseguite con materiali e tecnologie leggere, chiusura di logge, balconi, tettoie, verande, ecc.);

3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Ai sensi dell'Art. 3 lettera "d" della L. 457/78, sono interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

All'interno della definizione di cui sopra, sono comprese le opere che comportano la riorganizzazione funzionale dell'edificio con trasformazioni dell'impianto distributivo interno, l'adeguamento igienico-sanitario, la modifica degli elementi

non strutturali verticali, senza che siano alterati i volumi, le superfici lorde di piano, i collegamenti originari verticali, salvo in casi particolari comprovanti la necessità di un nuovo allineamento verticale, conservando i caratteri tipologici, architettonici e decorativi dell'edificio, nonché eventuali altri elementi che costituiscono opera di arredo urbano.

In particolare sono ammissibili i seguenti interventi :

a) il consolidamento con sostituzione mediante rinnovo delle parti strutturali non recuperabili: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto (manto di copertura e/o struttura);

b) la traslazione, mediante sostituzione dei solai privi di carattere architettonico, purché non vengano modificati il numero dei piani, non venga aumentata la superficie utile e venga rispettata la forometria delle facciate, fatti salvi quei parziali spostamenti delle aperture resi necessari dalla traslazione dei solai ; tale lavoro è possibile solamente nelle Zone E2, E3, E4

c) la utilizzazione dei vani abitabili preesistenti aventi una altezza minima pari a ml.2,50 ;

d) l'utilizzazione di soffitte e sottotetti esistenti aventi un'altezza media non inferiore a ml.2,30, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario o sia conforme alla L.R. 6 Aprile 1999 n° 12.

e) l'utilizzazione a scopo residenziale, o per le diverse destinazioni d'uso previste dal P.R.G. e dai diversi strumenti attuativi, di soffitte e sottotetti esistenti aventi una altezza media non inferiore a ml.2,30 o sia conforme alla L.R. 6 Aprile 1999 n° 12.

g) sono inoltre ammessi :

1) la ristrutturazione e la destinazione residenziale dei volumi destinati ad altri usi;

2) il parziale ridisegno degli elementi architettonici e decorativi dell'edificio, con particolare riguardo al riproposizionamento delle aperture, al fine di conseguire un più corretto inserimento tra gli edifici contermini.

4) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Sono quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altri mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati o e della rete stradale.

ART. 8 - MATERIALI COSTRUTTIVI ED ELEMENTI DI FINITURA .

Con riferimento ai punti n.1),2),3) del precedente art. 7, e con riferimento ai punti n.1),2),3),5),7),8) del successivo art. 52 qualora non diversamente disposto dalle presenti Norme Tecniche, valgono le seguenti prescrizioni .

Materiali di finitura e di rivestimento delle parti esterne, sono esclusi :

- gli intonaci plastici ;
- le superfici riflettenti di grande dimensione (con vetri a specchio, di ceramica etc.).

Coperture.

È d'obbligo il manto in cotto :

- in tegole curve o in coppi a canale;
- in tegole marsigliesi;
- in tegole portoghesi o in altre soluzioni tradizionali .

Serramenti.

I serramenti devono essere preferibilmente in legno. Se in metallo devono essere smaltati o trattati (elettrocoloritura) con colori coprenti nelle tonalità del rosso cupo, del verde scuro, del grigio, del bianco, del nero, oppure in ferro ossidato. Sono vietati i serramenti in alluminio (o leghe similari) anodizzato naturale e/o dorato, e comunque possibile per tutte le altre colorazioni .

ART. 9 - SISTEMAZIONI ESTERNE E RECINZIONI.

Con riferimento ai punti n.1),2),3),7),8),del successivo art.39 e qualora non diversamente disposto dalle presenti Norme Tecniche, valgono le seguenti prescrizioni:

- Accessi carrai

È consentita l'asfaltatura limitatamente alle strade di accesso e di distribuzione alle residenze e agli annessi rustici.

Sono da preferirsi :

- strade in tout-venant ;
- strade ghiaiate ;
- corsie e superfici pedonali in cotto, in acciottolato, in Pietra di Prun o in altra pietra simile in lastre o " spessori" dalla forma regolare, in porfido, in trachite, posti in opera con orditure semplici .

- Strade e percorsi interni

In presenza di edifici di cui all'art.10 della L.R.n.24, le strade e i percorsi interni di distribuzione alle residenze e agli annessi rustici devono essere costituiti da :

- strade in tout-venant ;
- strade ghiaiate ;
- corsie e superfici pedonali in cotto, in acciottolato, in Pietra di Prun o altra pietra simile, in porfido, in trachite, posti in opera con orditure semplici e coerenti con i caratteri degli edifici.

- Recinzioni

Sono sempre vietate le recinzioni costituite da elementi prefabbricati in c.l.s. forati e non eccetto per le zone artigianali, commerciali, industriali o zone D.

E' consentita la costruzione di recinzioni costituite da :

a) rete metallica su montanti in ferro abbinata a siepi arboree e arbustive autoctone di cui al punto 12 del successivo art. 41.

b) cancellate metalliche di grande semplicità eventualmente corredate di siepi aventi le caratteristiche di cui al punto precedente ;

c) muri in c.l.s. o in cotto con elementi lapidei, di altezza non superiore a cm. 150, finiti "a vista o intonacati".

d) il passo carraio deve essere posto ad una distanza dalla sede stradale secondo quanto previsto dalla normativa statale; ove ciò, tali distanze minime non siano applicabili, il cancello oltre ad essere posto in allineamento con la recinzione, dovrà essere munito di automatismo elettrico comandato a distanza.

ART. 10 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE PREVALENTI

Per tipologia dei fabbricati si intende la costanza di determinate caratteristiche organizzative, riferite esclusivamente ai sistemi di aggregazione dei volumi abitabili, ai rapporti planivolumetrici con il lotto sul quale insistono nonché alla configurazione dei profili prospettici.

In particolare si possono tentare le seguenti individuazioni:

Tipi edilizi a carattere estensivo:

Casa singola isolata: e' quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, l'altezza delle fronti risulta comparabile con i lati dell'ingombro planimetrico.

La casa singola isolata presenta di norma distanze da tutti i confini, ma può eventualmente avere anche un muro perimetrale in aderenza al confine del lotto di pertinenza ad altra costruzione avente le medesime caratteristiche e generalmente è a carattere residenziale e mo-

nofamiliare, con volumetria variabile tra i 600 mc. e i 1500 mc. ed e' tipico della categoria catastale del villino.

Binata: e' quell'edificio, generalmente a carattere residenziale, la cui volumetria mediamente non supera i 2000 mc., che si configura volumetricamente e nei prospetti come un insieme di due edifici simmetrici o ripetuti, con altezza delle fronti e distanze dai confini assimilabili a quelle della casa singola isolata.

Case associate a schiera o casa a schiera: e' quell'edificio, a carattere generalmente residenziale, derivante dall'aggregazione di più unita' abitative (case) aventi assetti planimetrici e distributivi uguali, o simili, tali comunque da produrre un organismo edilizio avente caratteristiche formali e planivolumetriche palesamente unitarie. La casa a schiera può essere di tipo lineare, quando l'associazione delle unita' abitative (case) avviene sempre in un senso, generalmente parallelo alla strada.

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

TIPI EDILIZI A CARATTERE INTENSIVO

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

In linea: e' quel tipo di costruzioni in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente la lunghezza delle fronti, rispetto ad altri parametri; e' generalmente costituito da più vani scala, a distanze più o meno regolari, e presenta in genere altezze delle fronti omogenee; al fine di evitare l'effetto della cortina unica incumbente, può essere prescritta la lunghezza massima delle fronti.

Composta: e' quel tipo di costruzione costituito da corpi di fabbrica a blocco ed in linea, accostati in modo vario; può essere anche articolato nelle altezze delle fronti pur in una unitarietà compositiva volumetrica, che deve emergere dalla configurazione prospettica.

TIPI INSEDIATIVI

Cortine o quinte edilizie di carattere ambientale: sono quegli aggregati edilizi, per lo più di vecchio impianto, costituiti dal succedersi di edifici aventi caratteristiche tipologiche e di altezza delle fronti generalmente simili, che si sviluppano linearmente lungo strade o vie urbane.

ART. 11 - VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE ALLE UTILIZZAZIONI EDILIZIE

Nelle zone in cui l'edificazione e' disciplinata dagli indici di fabbricabilità, ogni volume edilizio esistente e da costruire determina nel territorio, la teorica individuazione della superficie fondiaria ad esso corrispondente nel rapporto stabilito dal relativo indice.

A tal fine, ad ogni richiesta di concessione, deve essere allegata una planimetria catastale o reale, aggiornata che indichi l'area da ritenersi vincolata ai fini edificatori.

Prima del rilascio della concessione edilizia è richiesto il vincolo di inedificabilità relativamente a tutti i volumi da realizzare in rapporto all'area esistente vincolata, tale vincolo dovrà essere consegnato all'Ufficio Tecnico per poi essere inserito in apposita planimetria aggiornata.

Per i volumi edilizi esistenti, alla data di adozione del Piano, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende su mappali (o su mappali contigui) di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato fino a raggiungere i valori degli indici propri della zona.

Per detti volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dal computo degli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla rispettivamente il vincolo "non aedificandi" sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, oppure, nel caso di cui al comma precedente, può determinare una riduzione della superficie medesima quando lo consenta un preciso computo degli indici di zona rispetto al volume rimanente.

L'amministrazione Comunale può anche richiedere ad ogni Ditta proprietaria di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti allo scopo di determinare la superficie fondiaria ad essi corrispondente.

Le Ditte proprietarie possono conterminare tale superficie fondiaria a loro gradimento e variare tale conterminazione con altro atto di vincolo, alla condizione che detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica regolare e chiusa.

Per i terreni compravenduti dopo la data di adozione del P.R.G. deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

La superficie fondiaria minima così determinata, non più utilizzabile per successivi interventi edificatori, e' data, per ciascun intervento, dal rapporto tra la cubatura richiesta e l'indice fondiario previsto per la zona.

Le aree interessate da interventi edilizi, la cui superficie fondiaria viene vincolata per effetto degli interventi medesimi, possono appartenere anche a più proprietari.

ART. 12 - INTERVENTI EDILIZI SU AREE DI PROPRIETA' DIVERSE

Le aree interessate da interventi edilizi la cui superficie fondiaria viene vincolata per effetto degli interventi medesimi, possono appartenere anche a più proprietari.

Nel caso che la concessione edilizia sia richiesta da uno o comunque da una parte soltanto dei proprietari, il rilascio della concessione e' subordinato al formale consenso all'utilizzazione da parte dei proprietari rimanenti, da costituirsi mediante apposita convenzione trascritta alla

Conservatoria Immobiliare a cura dei proprietari ed accettata dal Comune o da una scrittura privata di consenso.

ART. 13 - DESTINAZIONI D'USO - DESTINAZIONI COMMERCIALI PIANO DI SVILUPPO E ADEGUAMENTO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio e nei progetti di lottizzazione.

Essa dovrà risultare conforme a quanto stabilito in appresso dalle presenti norme per le zone cui appartengono le aree di intervento. Qualsiasi cambiamento alla destinazione d'uso, per la quale e' stata rilasciata l'autorizzazione, deve essere esso stesso autorizzato e potrà essere concesso soltanto in conformità alla normativa vigente per la relativa zona.

ART. 14 - DEFINIZIONI GENERALI

1) Parti esterne: sono le facciate, gli androni, i cortili e le corti, le logge, le scale esterne, le coperture.

2) Coperture: e' il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda, comprese le sovrastrutture quali camini, ecc.

3) Elementi strutturali portanti: sono le strutture verticali sia interne che esterne, con funzione portante, sia su fondazione continua che su fondazione puntiforme, e le strutture portanti orizzontali compresi i solai.

4) Tipo edilizio: e' il manufatto edilizio contraddistinto da uno specifico rapporto con il lotto di pertinenza e da caratteristiche distributive, aggregative, strutturali e formali riproducibili e tali da essere ricondotte a uno schema teorico di identificazione.

5) Superfetazioni: sono le parti aggiuntive di fabbricati prive di valore storico o architettonico. In particolare si intende ogni manufatto, di carattere precario o non precario, che comunque non sia assimilabile alle strutture dell'organismo originario o che ne pregiudichi il decoro come i corpi aggettanti ai vari piani, i corpi che occupino parzialmente o totalmente

superfici originariamente scoperte (terrazze, ballatoi, pianerottoli) e/o scoperti afferenti gli edifici (giardini, corti, cortili, chiostrine, ecc.) originariamente liberi.

6) Collegamenti verticali: sono i vani ascensori, le scale singole o i blocchi scale comuni a più alloggi, sia interni che esterni alle unita' edilizie.

7) Impianto distributivo: e' l'insieme degli elementi verticali ed orizzontali portanti e non di ciascun edificio e degli spazi da questi definiti.

8) Involucro esterno: sono le superfici e le parti di edificio a contatto con l'esterno: facciate, portici, logge, scale esterne, coperture.

9) Allineamento orizzontale: e' la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere un edificio nel rispetto del limite stradale o delle edificazioni esistenti.

10) Allineamento verticale: e' la linea a cui devono attenersi le altezze delle fronti di un edificio o di una nuova parte di edificio.

11) Forometria: è la scansione metrica delle diverse aperture sul prospetto di un manufatto edilizio.

12) Destinazione d'uso: e' il complesso di usi o di destinazioni funzionali di un'area o di un edificio.

13) Portico soggetto ad uso pubblico: e' quello spazio percorribile dal pubblico, con accesso diretto da una strada, da una piazza o da altro analogo spazio, di $h \geq 3,00$ ml., per il quale ci sia un vincolo perpetuo ad uso pubblico, sancito con un atto notarile.

14) Piano campagna: e' l'area interessata dal sedime del fabbricato, così come si presenta prima dell'intervento, aumentata di cm.15. Per i fabbricati esistenti si considera la quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno, aumentata di cm.15.

ART. 15 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua tramite piani urbanistici attuativi e tramite interventi edilizi diretti.

a) il piano urbanistico attuativo è d'obbligo per le zone residenziali e produttive di espansione.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può subordinare il rilascio di Concessione edilizie alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo qualora queste interessino zone di completamento in cui vi sia una palese carenza di opere di urbanizzazione, stati particolari di degrado o condizioni comunque straordinarie.

b) L'intervento edilizio diretto si attua in tutte le restanti zone tramite concessione o autorizzazione edilizia, nell'osservanza delle previsioni di P.R.G. e di tutte le norme di disciplina urbanistica in esso contenute.

I piani urbanistici attuativi devono comprendere l'interezza delle singole zone omogenee individuate dal P.R.G..

La costruzione di nuove strade e gli allargamenti stradali indicate nelle tavole grafiche del P.R.G., possono essere eseguiti con le normali procedure delle leggi vigenti in materia, per la realizzazione pratica del P.R.G.

Tuttavia l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore indicativo fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera e le eventuali modifiche non sono oggetto di variante urbanistica nel caso avvengano entro la fascia di rispetto stradale.

ART. 16 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Si individuano i seguenti piani urbanistici attuativi:

- A - Piano Particolareggiato;
- B - Piano per l'edilizia economica e popolare;
- C - Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata;
- D - Piano di Lottizzazione;
- E - Piano per gli insediamenti produttivi.

A - PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano particolareggiato e' lo strumento urbanistico attuativo attraverso cui si definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica ed edilizia di specifiche zone territoriali omogenee.

Le aree da attuarsi con Piano Particolareggiato sono individuate e delimitate dal P.R.G. o secondo le procedure di cui al penultimo comma del precedente Art.15.

I Piani Particolareggiati possono essere proposti all'Amministrazione Comunale, che li fa propri, anche dai proprietari delle aree interessate. I Piani Particolareggiati verranno attuati ai sensi degli articoli 11 - 12 della L.R. 61/85 e del Titolo IV capo IV della predetta legge.

Allo scopo di consentire una sollecita operatività, purché non si operi in contrasto con la presente normativa, e' possibile prevedere una suddivisione delle zone interessate dal Piano Particolareggiato in comparti, ai sensi dell'art. 23 della Legge n.1150/42 e dell'art. 18 delle L.R. 61/1985.

B - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare e' lo strumento urbanistico attuativo previsto dalla Legge 18.04.1962. n.167 e successive modifiche. Il P.E.E.P. può essere attuato sia in zone edificate, sia in zone non edificate e può comportare sia interventi di nuova edificazione, sia interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o di parte di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una opportuna convenzione, ai sensi dell'art. 25 della Legge 22.10.1971, n.865.

C - PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero e' lo strumento urbanistico, previsto dalla Legge 05.08.1978, n.457, tramite cui si persegue il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate, dal P.R.G. sia sotto l'aspetto urbanistico, sia sotto l'aspetto edilizio.

Ai sensi dell'art.15 della L.R. 61/1985 l'individuazione di nuove diverse aree da assoggettarsi a Piani di Recupero può essere oggetto di successive deliberazioni del Consiglio Comunale.

D - PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano di Lottizzazione e' lo strumento urbanistico attuativo attraverso cui si può procedere all'urbanizzazione di quelle zone del territorio comunale che il Piano Regolatore Generale destina a nuovi insediamenti residenziali, produttivi, turistici e commerciali.

Il Piano di Lottizzazione e' definito "di iniziativa privata" quando i proprietari delle aree interessate redigono e presentano di propria iniziativa il piano. Il Piano di Lottizzazione e' definito "d'ufficio" se è redatto dal Comune in assenza di iniziativa dei proprietari.

E - PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi e' lo strumento urbanistico attuativo previsto dall'Art.27 della Legge 22.10.1971, n.865.

Il P.I.P., sia esso previsto per le zone non edificate, sia esso previsto per zone già interessate da insediamenti produttivi, ha per obiettivo la realizzazione ed il completamento delle opere

di urbanizzazione con idonei collegamenti stradali e ferroviari e con allacciamenti alle reti tecnologiche.

ART. 17 - CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia, sia provvisoria che definitiva, e' soggetta al rilascio di autorizzazione o di concessione edilizia o di Denuncia di Inizio Attività. In conformità alle leggi urbanistiche vigenti le autorizzazioni e le concessioni possono essere sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso.

Le concessioni ed autorizzazioni edilizie si intendono decadute qualora:

- le opere ad esse relative non siano state iniziate entro un anno dalla data di rilascio della concessione stessa;
- le concessioni non siano state ritirate dopo 180 giorni dalla comunicazione di ammissibilità del loro rilascio.

Il Responsabile dell'Area Tecnica può rilasciare concessioni in deroga alle previsioni urbanistiche generali, nei casi e con le modalità previste dalla Art. 80 della L.R. 27.06.1985, n.61.

TUTELA DELL'AMBIENTE

ART. 18 - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE

L'ambiente, sia sotto l'aspetto naturalistico, sia sotto l'aspetto antropologico, e' un bene della collettività che deve essere salvaguardato al fine di garantirne una corretta utilizzazione sociale.

Qualsiasi modificazione del territorio deve conformarsi a questo principio.

ART. 19 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1) gli interventi urbanistici attuativi, ed i progetti edilizi riguardanti gli edifici di valore architettonico ed ambientale, devono comprendere, ad integrazione di quanto prescritto dalle leggi e dalle norme vigenti, elaborati dai quali risultino evidenti:

- a) i materiali previsti per ogni tipo di intervento, sia strutturale che di finitura;
- b) le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;
- c) le tinteggiature;
- d) le zoccolature, gli stipiti e architravi di aperture, gli altri eventuali elementi di arredo;
- e) gli infissi, le chiusure, ecc ;
- f) le ringhiere, le recinzioni, ecc.;
- g) le targhe, le tabelle, le insegne, l' illuminazione, ecc;
- h) le piantumazioni delle aree scoperte.

2) Ad integrazione degli elementi progettuali di cui al precedente punto 1), per quanto attiene allo stato di fatto devono essere forniti :

- a) rilievo quotato alle opportune scale corredato dell'elenco delle eventuali piante arboree e arbustive esistenti;
- b) documentazione fotografica esauriente sia dei particolari, sia dell'insieme.

3) La stessa procedura deve essere seguita per gli interventi relativi e ai manufatti di cui ai seguenti Artt.22 e 23.

ART.20 - EDIFICI, LUOGHI E AREE AVENTI VALORE STORICO, AMBIENTALE E CULTURALE.

1) Nelle tavole di P.R.G. sono individuati edifici, luoghi e aree che costituiscono testimonianza della storia e della cultura del comune .

In particolare sono stati individuati :

- a) edifici di carattere monumentale ;
- b) edifici e cortine di carattere storiche-ambientale ;
- c) spazi e percorsi pubblici di interesse storico ambientale, ecc.;
- d) edifici di cui all'Art.10 della L.R. 05.03.1985,n.24 ;

2) Nelle tavole del P.R.G. vengono distinti con apposita simbologia puntuali, elementi lineari, luoghi e aree.

Qualora gli elementi individuati non facciano parte di zone già vincolate, il P.R.G. ne individua i rispettivi ambiti di tutela.

3) E' vietato qualsiasi intervento edilizio o di manomissione dell'ambiente sia per i manufatti isolati, sia per le aree oggetto di tutela.

Fatto salvo quanto eventualmente successivamente specificato, e' vietato qualsiasi intervento edilizio diverso dalla manutenzione o dal restauro e ripristino degli elementi deteriorati o distrutti, al fine di conservare sia i manufatti, sia i caratteri della vegetazione e dell'ambiente.

4) Interventi diversi possono avere luogo in presenza di Piano di Recupero o di analogo strumento urbanistico attuativo.

ART. 21 - EDIFICI, LUOGHI E AREE DELLE ZONE AGRICOLE AVENTI VALORE STORICO, AMBIENTALE, CULTURALE E PAESISTICO

1) Nelle tavole di P.R.G. sono individuati quegli edifici, quei luoghi e quelle aree delle zone agricole aventi particolare valore storico, ambientale, culturale e paesistico che qualificano e caratterizzano il paesaggio agrario.

Sono stati individuati in particolare:

- a) gli edifici a carattere monumentale;
- b) gli edifici e le cortine edilizie di carattere storico-ambientale;
- c) gli edifici e i manufatti agricoli di cui all'Art. 10 della L.R. 05.03.1985, n.24.
- d) parchi di interesse storico/ambientale;

2) Nelle tavole di P.R.G. vengono distinti con apposita simbologia gli elementi puntuali, gli elementi lineari e le aree.

3) E' vietato procedere a movimenti di terra, a lavori di terrazzamento o di demolizione, ad alterazioni di corsi di acqua, all'abbattimento di macchie e filari alberati, fatta eccezione per opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo.

4) Gli elementi di cui al paragrafo 1) devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute devono essere sostenute, utilizzando essenze autoctone di cui al punto 12 del successivo Art.38.

5) Interventi diversi possono avere luogo in presenza di Piano di Recupero.

**- DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE -
- NORME RELATIVE - ZONIZZAZIONE - PRESCRIZIONI GENERALI -**

ART.22 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio comunale e' diviso in zone secondo le seguenti classificazioni come risulta dalle planimetrie di progetto :

ZONA A) - Centro Storico ;

ZONA B1) - Zona di completamento estensiva ; B1

B2) - Zona di completamento semiestensiva di progetto ; B2

B3) - Zona di completamento semintensiva ; B3

B4) - Zona di completamento intensiva ; B4

ZONA C) - Zona residenziale di espansione ; C

- Zona C3 - “ Area progetto “ da attuarsi con piano particolareggiato

- Zona di Piano di Lottizzazione convenzionato (P.di L.)

ZONA D1) - Zona artigianale e industriale con piano di lottizzazione approvato ; D1

ZONA D1) - Zona artigianale e industriale di completamento ; D1

ZONA D2) - Zona artigianale - commerciale e industriale di completamento esistente ; D2

ZONA D2) - Zona artigianale - commerciale e industriale di progetto ; D2

- Zona di P.I.P.adottato (A.I.A.)

ZONA D3) - Zona agroindustriale ; D3

ZONA D4) - Zona per impianti di acquacoltura ; D4

ZONA D5) - Zona per attrezzature stradali; D5

ZONA D6) - Zona per cantieristica navale e attrezzature fluviali ; D6

ZONA D7) - Zona per attività produttiva da trasferire

ZONA E) - Zona Agricola ; E

- Zona agricola normale (Sottozona E2)

- Zona agricola mista (Sottozona E3)

- Zona agricola a diffuso carattere insediativo (Sottozona E4)

- Nuclei e/o edifici di cui all'art.10 della L.R.24/85

- Progetto n° 1 - CORTE RETINELLA -

ZONA F) - Zona per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale;

- F1 Istruzione;
- F2 Attrezzature di interesse comune ;
- F3 Verde pubblico esistente e di progetto;
- F4 Parcheggi esistenti e di progetto;
- F5 Verde attrezzato sportivo esistente e di progetto.

- Percorsi ciclabili
- Zona per attrezzature tecnologiche di interesse pubblico

Fasce di rispetto - Zona cimiteriale

- Zona di rispetto stradale e fluviale
- Zona di rispetto ferroviario
- Zona di rispetto del depuratore
- Strade
- Zona di rispetto dagli elettrodotti

- Attracco natanti esistenti
- Attracco natanti di previsione
- Zona di interesse archeologico

- Varie
- Stazione di servizio
- Costruzioni interrato
- Impianti sportivi privati

- Disposizioni transitorie
- Decorrenza delle presenti norme
- Misure di salvaguardia
- Vincoli di inedificabilità derivanti da concessioni già rilasciate in zona agricola
- Edifici condonati ai sensi della Legge 47/85
- Deroghe
- Abrogazione del P.R.G. vigente e delle successive varianti
- Abrogazione del Regolamento edilizio
- Realizzazione del P.R.G.- rettifiche ed allineamenti stradali

ART. 23 - ZONA DI CENTRO STORICO

All'interno dell'area del Centro Storico individuata nella Tav. 13.13 si fa espresso rinvio alle Norme di cui al Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con DGRV n° 516 del 13.09.1991 e successive varianti comprese le Norme del Piano del Colore e dell'Arredo Urbano approvato con DGRV n° 2763 del 21.06.1994.

ART. 24 - ZONA RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DI TIPO B

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo e di ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

Sono ammesse le attrezzature stradali complementari, quali distributori di carburante e relativi spazi di sosta, officine, ecc. purché rispondenti agli indici stereometrici della zona.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ed in ogni caso in conformità quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento e a quanto di seguito stabilito.

Tali zone si suddividono in :

ART. 25- ZONE DI COMPLETAMENTO ESTENSIVE DI TIPO B1

- **Tipologia edilizia:** l'edificio può essere del tipo isolato, o a schiera .

- **Densità edilizia:** non deve superare 1,0 mc./mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, e' ammesso l'adeguamento di vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.

- **Numero dei piani abitabili:** non deve essere superiore a 2 piani fuori terra.

- **Altezza del fabbricato:** non può superare i ml. 7,00.

- **Percentuale area coperta:** la superficie coperta non può superare il 20% della superficie fondiaria.

- **Distanza dai confini di proprietà:** non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine, per le murature in aderenza.

- **Distanza dal ciglio della strada:** non può essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00; a ml. 7,50 per strade di larghezza da 7,00 a 15,00 ml.; a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore di ml. 15,00. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade.

- **Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica:** non può essere inferiore a 10,00 ml.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine di proprietà pur mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato piu' alto con un minimo assoluto di ml.6,00. Tale possibilità, in osservanza all'Art.9 punto 2 del D.M.02.04.1968 n. 1444, e' possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte

fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml.6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell' altezza complessiva degli edifici e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, di massima, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'Art.2, secondo comma della Legge 24.03.1989 n.122.

Minore distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 23 L.R. n.61 del 27.06.1985.

ART. 26 - ZONE SEMIESTENSIVE DI PROGETTO TIPO B2

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; sono tuttavia consentiti i negozi, le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo o ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purchè non moleste e non recanti pregiudizio all' igiene ed al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che a giudizio dell Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su parere conforme della Commissione Edizia risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

L'edificazione e' subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ed in ogni caso in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente e a quanto di seguito stabilito:

- **Tipologia edilizia:** gli edifici possono essere del tipo casa singola-isolata, casa abbinata, casa

a schiera, a blocco, in linea o composto.

- **Densità fondiaria:** non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq.

Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità fondiaria previsto è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.

- **Numero dei piani abitabili:** non potrà essere superiore a 1 oltre a piano terra adibito a negozi oppure a 2 abitabili fuori terra.

- **Altezza dei fabbricati:** non potrà superare i ml.7,50.

- **Percentuale area coperta:** la superficie coperta non potrà essere superiore al 25% della superficie fondiaria.

- **Distanza dai confini di proprietà:** non può essere inferiore a 5,00 ml. o a confine per le murature in aderenza.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati. L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.

- **Distanza dal ciglio della strada:** non può essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più

larghe di ml. 7,00; a ml. 7,50 per strade di larghezza da 7,00 a 15,00 ml. ; a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore di ml. 15,00. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti alla altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade.

- **Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica:** non può essere inferiore a 10,00 ml.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, e' ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza tra i fabbricati non inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità, in osservanza dell'Art.9 punto 2 del D.M.02.04.1968, n.1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell' altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere previste nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

Minore distanze tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art.23 L.R.n.61 del 27.06.1985.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'art.2 secondo comma della Legge 24.03.1989, n.122.

ART. 27 - ZONE DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA TIPO B3

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali ; sono tuttavia consentiti i negozi, le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo e di ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su parere conforme della Commissione Edilizia , risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ed in ogni caso in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente e a quanto di seguito stabilito .

- **Tipologia edilizia** : gli edifici possono essere del tipo a casa singola-isolata, casa abbinata, casa a schiera, a blocco, in linea o composto.

- **Densità fondiaria:** non potrà essere superiore a 2 mc/mq.Per gli edifici residenziali che rag

-
giungono il limite di densità fondiaria previsto è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili alla

altezza minima interna di ml. 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.

- **Numero dei piani abitabili** : non potrà essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozio oppure a 3 abitabili fuori terra.

- **Altezza dei fabbricati** : non potrà superare i ml. 10,00.
- **Percentuale area coperta** : la superficie coperta non potrà essere superiore al 35% della superficie fondiaria.
- **Distanza dai confini di proprietà** : non può essere inferiore a 5,00 ml. o a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sovrapposizioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze dei fabbricati. L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.
- **Distanza dal ciglio della strada** : non può essere inferiore a ml. 5,00. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade.
- **Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica** : non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza tra i fabbricati non inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità, in osservanza dell'Art. 9 punto 2 del D.M. 02.04.1968 n° 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante. Per le sovrapposizioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque un distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con in minimo assoluto di ml. 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati. Nelle nuove costruzioni lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere previste nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale. Minore distanze tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 23 L.R. n° 61 del 27.06.1985 . Le nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'art.2 secondo comma della Legge 24.03.1989, n° 122.

ART. 28 - ZONE DI COMPLETAMENTO INTENSIVA DI TIPO B4.

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali ; sono tuttavia consentiti i negozi, le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo o ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purchè non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste ; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ed in ogni caso in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente e a quanto di seguito stabilito:

- **Tipologia edilizia** : gli edifici possono essere del tipo casa-isolata, casa abbinata, casa a schiera, a blocco, in linea o composto.

- **Densità fondiaria** : non potrà essere superiore a 3 mc./mq.
- **Numero dei piani abitabili** : non deve essere superiore a 2 oltre il piano terra adibito a negozio oppure a 3 piani abitabili fuori terra.
- **Altezza del fabbricato** : non può superare i ml. 12,00 .
- **Superficie coperta** : non può superare il 50% della superficie fondiaria.
- **Distacco dai confini** : in aderenza o non inferiore a ml. 5,00.
- **Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica** : non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza tra i fabbricati non inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità, in osservanza dell'Art. 9 punto 2 del D.M. 02.04.1968 n° 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.
Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque un distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con in minimo assoluto di ml. 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.
- L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.
- **Distanza dal ciglio stradale** : non può essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00 , a ml. 7,50 per strade di larghezza da 7,00 a 15,00 ml. ; a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore di ml. 15,00 .
L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati dai confini e dalle strade.
- Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere previste nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.
- Minore distanza tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 23 L.R. n° 61 del 27.06.1985.
- Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'art. 2 secondo comma della Legge 24.03.1989 n° 122.

ART. 29 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE DI TIPO C/2

Tali zone sono destinate esclusivamente alla costruzione di abitazioni. Solo come integrazione alla residenza sono consentiti i negozi, gli uffici, i locali per lo spettacolo e il ritrovo, gli alberghi e i ristoranti, i servizi pubblici, i locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose, le attività artigianali di servizio, purchè non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Non sono consentite tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili, nocivi e maleodoranti, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

Sono inoltre escluse tutte quelle attività ricettive, artigianali, commerciali e di servizio che, a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale di zona.

Si prescrivono le seguenti norme:

- **Tipologia edilizia:** gli edifici saranno del tipo isolato, binato, a schiera, a blocco, in linea o composto.
- **Densità territoriale:** non deve superare 1,2 mc/mq. riferiti alla perimetrazione nell'ambito territoriale minimo per la presentazione del piano attuativo, conteggiando sia la zona residenziale che le opere di urbanizzazione previste dal P.R.G.
- **Numero dei piani abitabili :** non potrà essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi; oppure a 3 abitabili fuori terra.
- **Altezza dei fabbricati:** non potrà superare i ml. 10,00.
- **Percentuale area coperta:** la superficie coperta non potrà essere superiore al 50% della superficie del lotto.
- **Distanza dai confini di proprietà:** non può essere inferiore a ml. 5,00 ed e' obbligatoria per le case a blocco, in linea e composte e per il confine non in aderenza delle case a schiera e binate.
- **Distanza dal ciglio della strada:** non può essere inferiore a ml. 5,00.
- **Distanza tra i fabbricati :** non può essere inferiore a ml. 10,00.
- **Distanza dalle strade :** non può essere inferiore a ml. 5 per strade non larghe di ml. 7; a ml. 7,50 per strade di larghezza da 7,00 a 15,00 ml.; a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore di ml. 15,00.
- **Lotto minimo :** non inferiore a mq. 600.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, di massima, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

La zona e' sottoposta a piano attuativo; il piano dovrà contenere, tra l'altro, la delimitazione degli ambiti territoriali e dei comparti all'interno delle zone residenziali, e potrà essere attuato anche mediante stralci successivi, nella logica prosecuzione dell'edificio esistente.

Possono essere ammesse distanze inferiori e tipologie diverse nel caso di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, ai sensi dell'Art.23 Legge Regionale n.61 del 27.06.1985.

ART. 29/bis - ZONA C2 Speciale - Zona Residenziale estensiva di espansione

Tale zona è destinata esclusivamente alla costruzione di abitazioni. Solo come integrazione alla residenza sono consentiti i negozi, i locali per lo spettacolo e di ritrovo, gli alberghi e i ristoranti, i servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle Zone F, i locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose, le attività artigianali di servizio , purchè non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro a parere ULSS.

Non sono consentite tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili, nocivi e maleodoranti, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

Sono inoltre escluse tutte quelle attività ricettive, artigianali, commerciali e di servizio che, a giudizio del Dirigente del Settore Urbanistico e su parere conforme della Commissione Edilizia risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.

L'edificazione è subordinata all'approvazione e alla relativa realizzazione, di un piano urbanistico attuativo che deve interessare l'intera zona di intervento previsto nella zonizzazione.

In questa zona devono essere previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria in

misura non inferiore a quanto previsto dagli Artt. 22 e 25 della L.R. 27.06.1985, n° 61 con le integrazioni di cui all'Art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989, n° 122.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato, binato, a schiera, a blocco, in linea o composto.
- Indice di fabbricabilità: 1,80 mc/mq.
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi; oppure a 3 abitabili fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml. 10,50.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 50% della superficie del lotto.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 ed e' obbligatoria per le case a blocco, in linea e composte e per il confine non in aderenza delle case a schiera e binate.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00.
- Distanza tra i fabbricati : non può essere inferiore a ml. 10,00.
- Distanza dal ciglio della strad : non può essere inferiore a ml. 5, 00.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, di massima, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'Art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989, n° 122.

Possono essere ammesse distanze inferiori e tipologie diverse nel caso di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, ai sensi dell'Art.23 Legge Regionale n.61 del 27.06.1985.

ART. 30 - ZONA C3 - “ AREA PROGETTO “ DA ATTUARSI CON PIANO PARTICOLAREGGIATO

Nella zona di cui al titolo gli interventi edilizi ed urbanistici sono subordinati all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia , corredata di un Piano Particolareggiato di un planivolumetrico di iniziativa pubblica, integrato dagli elaborati indicati nella L.R.61 del 27.06.1985

Gli edifici previsti in tale zona devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- **Altezza dei fabbricati** : non può superare i ml.12, 00
- **Superficie coperta** : la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria dell'area:
- **Densità edilizia**: non deve superare 1,2 mc/ mq
- **Distanza dal ciglio stradale** : viene definita dal progetto planivolumetrico:
- **Distanza tra fabbricati** : non può essere inferiore ai ml. 10,00.

In questa zona devono essere previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura non inferiore a quanto previsto dagli artt. 22 e 25 della L.R. 27.06.1985, n° 61 con le integrazioni di cui all'art.2 secondo comma, della L.R.24.03.1989, n° 122.

ART. 31 - ZONA DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA . (P.di L.)

Entro tale zona rimangono valide le norme dei singoli P.di L. approvati, al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scomputi di aree per standards, trattandosi di P.di L. elaborato sulla base del P.R.G. vigente.

Per eventuali discordanze rilevabili tra le planimetrie di P.R.G. e quelle di P.di L. convenzionati, sarà data la prevalenza a queste ultime, relative a strumento attuativo di dettaglio, già perfezionato nelle approvazioni

ART. 32 - ZONA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO - D1 -

Entro tale zona rimangono valide le norme di riferimento ai precedenti P.R.G., al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scomputi di aree per standards, trattandosi di P.di L. elaborato sulla base del P.R.G. vigente.

Per eventuali discordanze rilevabili tra le planimetrie di P.R.G. e quelle di P.di L. convenzionati, sarà data la prevalenza a queste ultime, relative a strumento attuativo di dettaglio, già perfezionato nelle approvazioni.

ART. 33 - ZONA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO - D1 -.

Le zone di cui al titolo sono destinate ad attività di carattere produttivo e/o commerciale - direzionale, con esclusione tassativa delle industrie nocive.

Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario ; essi non potranno superare i 600 mc. per unità produttiva.

Dovranno inoltre, comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

Entro il limite di dette zone, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante e insalubre.

L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante intervento diretto di concessione edilizia, nella parte già fornita delle opere di urbanizzazione primaria, oppure in caso di ampliamento di attività esistente

Alle domande di concessioni edilizie, si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro nocività ; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.

In ogni caso dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi primari, nella misura del 10% della superficie del lotto; qualora l'area risulti interessata da previsioni di P.R.G. (strade di distribuzione interna, parcheggi, ecc.) potrà essere stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale, nella quale il richiedente la Concessione edilizia si impegna a realizzare le previsioni di P.R.G.

Sono oltre prescritte le seguenti norme:

- **Percentuale superficie coperta:** non potrà essere superiore al 50% della superficie del lotto, compresi i parcheggi primari agli effetti del rapporto di copertura, le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile fondiaria, rimanendo con ciò vincolate agli edifici interessati.

Gli uffici non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata

alla produzione;

- **Altezza massima:** non dovrà essere superiore a ml. 8,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;

- **Distanza dai confini:** non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza o almeno 10 ml. da fabbricati preesistenti;

- **Distanza dal ciglio della strada:** non potrà essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml.7,00, a ml.7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml.; a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00; qualora prospettante su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di P.R.G.

- **Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica:** non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml.5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00.

ART. 34 - ZONA ARTIGIANALE COMMERCIALE E INDUSTRIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO - D2 -

Le zone di cui al titolo sono destinate ad attività di carattere artigianale commerciale, con esclusione tassativa delle industrie nocive.

Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario ; essi non potranno superare i 600 mc. per unità produttiva.

Sono pure ammesse le attrezzature stradali complementari, quali distributori di carburante e relativi spazi di sosta, officine, ecc, purchè rispondenti agli indici stereometrici delle zone.

Dovranno inoltre, comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

Entro il limite di dette zone, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiali maleodorante e insalubre.

L'utilizzazione della zona potrà avvenire con intervento diretto di concessione edilizia, nella parte già fornita delle opere di urbanizzazione primaria, oppure in caso di ampliamento di attività esistente.

In ogni caso dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi primari, nella misura del 10% della superficie del lotto; qualora l'area risulti interessata da previsioni di P.R.G. (strade di distribuzione interna, parcheggi, ecc.) potrà essere stipulata una convenzione con l'Am/ne Comunale, nella quale il richiedente la concessione edilizia si impegna a realizzare le previsioni del P.R.G.

Alle domande di Concessione Edilizia si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro nocività ; le acque di scarico, i fiumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- **Percentuale area coperta:** non potrà superare il 50% della superficie del lotto, compresi i parcheggi primari agli effetti del rapporto di copertura, le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile fondiaria, rimanendo con ciò vincolate agli edifici interessati.

- **Altezza massima :** non dovrà essere superiore a ml. 8,00 esclusi volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi.

- **Distanza dai confini di proprietà** : non potrà essere inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine qualora resti o in aderenza o ad almeno 10,00 ml. da fabbricati preesistenti .

- **Distanza dal ciglio della strada** : non potrà essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00; a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml.; a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00 ; qualora prospettante su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di P.R.G.

- **Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica** : non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00.

Per eventuali discordanze rilevabili tra le planimetrie di P.R.G. e quelle del P. di L. approvato, sarà data la prevalenza a queste ultime, relative a strumento attuativo di dettaglio.

ART. 35 - ZONA ARTIGIANALE - COMMERCIALE E INDUSTRIALE DI PROGETTO - D2 - (variante n° 4/2010 approvata con DCC 27/2011)

Le zone di cui al titolo sono destinate ad attività di carattere produttivo e/o commerciale-direzionale e di vendita , con esclusione tassativa delle industrie nocive.

Le aree, se necessario, saranno dotate di impianti disinquinanti per non dar luogo a disturbi pregiudizievoli per le esistenti aree residenziali limitrofe.

Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario ; essi non potranno superare i mc. 600 per unità produttiva.

Dovranno comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

Entro il limite di dette zone, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante e insalubre.

L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di piani attuativi, con la conseguente dotazione di standards così come previsto dalla L.R. 27.06.1985 n° 61. ***E' consentita anche la formazione di più piani attuativi che interessino più unità minime di intervento.***

In ogni caso dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi primari, nella misura del 10% della superficie del lotto; qualora l'area risulti interessata da previsioni di P.R.G. (strade di distribuzione interna, parcheggi, ecc) potrà essere stipulata una convenzione con l'Am/ne comunale , nella quale il richiedente la concessione edilizia si impegna a realizzare le previsioni del P.R.G.

Alle domande di Concessione Edilizia conseguenti alla approvazione e all'attuazione del piano

attuativo, si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro non pericolosità; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.

Sono oltre prescritte le seguenti norme:

- **Percentuale area coperta**: non potrà superare il 50% della superficie del lotto, compresi i parcheggi primari agli effetti del rapporto di copertura, le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile fondiaria, rimanendo con ciò vincolate agli edifici interessati.

- **Altezza massima** :non dovrà essere superiore a ml. 8,00 esclusi volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi.

- **Distanza dai confini di proprietà** : non potrà essere inferiore a 2/3 dell'altezza del

fabbricato, con un minimo di ml. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine qualora resti o in aderenza o ad almeno 10,00 ml. da fabbricati preesistenti .

- **Distanza dal ciglio della strada** : non potrà essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00; a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml.; a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00 ; qualora prospettante su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di P.R.G.

- **Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica** : non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00.

Per eventuali discordanze rilevabili tra le planimetrie di P.R.G. e quelle del P. di L. approvato, sarà data la prevalenza a queste ultime, relative a strumento attuativo di dettaglio.

ART. 36 - ZONA DI P.I.P. ADOTTATO (AREA INDUSTRIALE ATTREZZATA).

Entro tale ambito valgono le norme dello strumento urbanistico attuativo .

ART. 37 - ZONA D3 - ZONA AGROINDUSTRIALE

In questa zona devono essere insediate le strutture edilizie e gli impianti, non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico, destinati alla conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o a servizio dell'agricoltura.

Le attrezzature per il solo commercio di prodotti prevalentemente agricoli o a servizio della agricoltura, devono essere insediate esclusivamente nelle Zone D.

Sono inoltre ammesse le abitazioni del custode o del proprietario purché non superino i mc. 600 per unità produttiva.

Le abitazioni devono aggregarsi e comporsi in modo corretto agli edifici adibiti alla produzione, possibilmente in aderenza ad essi.

Entro il limite della zona D3, le attività agroindustriali non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiali maleodoranti o insalubri.

In questa zona devono essere previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura non inferiore a quanto previsto dagli Artt.22 e 25 della L.R. 27.06.1985, n.61, con le integrazioni di cui all'Art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989, n.122.

L'edificazione si attua per intervento diretto, purché esistano le opere di urbanizzazione di base.

I manufatti devono sorgere a una distanza maggiore o uguale a ml. 500 dagli edifici di valore ambientale e storico-monumentale, di cui al punto 11 dell'articolo n.39, individuati nella apposita cartografia di piano.

Allegate alla domanda di concessioni edilizie, deve essere allegata una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri e dei rumori e sui mezzi adottati per la loro neutralizzazione. Le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non devono comunque risultare nocive per l'uomo e per l'ambiente.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- **Superficie minima del lotto**: non può essere inferiore a mq. 5.000;

- **Superficie coperta**: non può essere superiore al 30% della superficie fondiaria;

- **Altezza massima degli edifici**: non può essere superiore a ml. 10,00, esclusi i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei

cicli produttivi;

- **Distanza dai confini:** non può essere inferiore a ml. 10,00

- **Distanza dal ciglio della strada:** non può essere inferiore a ml. 7,50 per strade non più larghe di ml. 7,00, a 10,00 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml. per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml. ; dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di P.R.G. qualora esista.

- **Distacco tra i fabbricati o corpi di fabbrica:** non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, possono essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml.5,00 e di ml.10,00

dai fabbricati.

Distanze e distacchi inferiori, rispetto a quanto sopra previsto, sono subordinati all'approvazione di piani urbanistici attuativi con indicazioni planivolumetriche di cui all'Art.23

della L.R. 27.06.1985, n.61.

ART. 38 - ZONA PER IMPIANTI DI ACQUACOLTURA D4

Sono zone destinate a centro raccolta e stabulazione per l'allevamento ittico e la produzione di molluschi e crostacei. In queste zone è consentita la costruzione di edifici per l'allevamento,

nonchè quelli per la conservazione e commercializzazione dei prodotti.

Entro il limite di queste zone, le attività non potranno avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiali maleodorante o insalubre.

Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della superficie utile lorda riservata alla produzione e comunque non potranno superare i 600 mc. per unità produttiva; dovranno comporsi volumetricamente in modo armonioso con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- **Lotto minimo** : mq. 4,000 .

- **Rapporto di copertura** : 50%.

- **Altezza massima degli edifici** : ml. 6,50 con un massimo di 2 piani fuori terra.

- **Distanza dai confini di proprietà** : pari all'altezza, in ogni caso non inferiore a ml. 5,00.

- **Distanza dalla strada** : ml. 10,00.

In questa zona il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo, assimilando la zona alla Zona Produttiva per quanto riguarda la quantificazione degli standards (10% + 10% della Superficie Territoriale), così come previsto dalla L.R.26.06.1985 e successive modifiche.

ART. 39 - ZONA PER ATTREZZATURE STRADALI ; D5

In questa zona sono consentiti gli impianti di carburanti e relativi accessori, quali spazi di sosta, officina, area di ristoro, ecc.

E' ammessa l'abitazione del proprietario o custode per una volumetria massima di mc. 600, computabile ai fini della verifica della cubatura consentita dall'applicazione dell'indice fondiario.

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti norme :

- a) - **distanza dalla strada** : ml. 10.00 ;
- b) - **distanza dai confini** : ml. 5.00:
- c) - **indice fondiario** : 0,3 mc/mq.

ART. 40 - ZONA PER CANTIERISTICA NAVALE E ATTREZZATURE FLUVIALI - D6

E' ammessa esclusivamente la costruzione dei manufatti strettamente connessi e necessari alla funzionalità del cantiere navale; sono consentiti gli impianti per la distribuzione di carburanti e relativi accessori, quali attracchi di sosta, officina, ristoro e bar.

Per tale zona l'attuazione avverrà a mezzo di strumenti attuativi convenzionati, destinando non meno del 10% dell'intera superficie di progetto a spazi pubblici: attracchi, verde pubblico e aree di sosta.

Si prescrive quanto segue:

- **Rapporto di copertura** : la superficie coperta dei fabbricati non potrà superare il 5% della superficie a disposizione.

- Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario purchè non superino i 600 mc.per unità produttiva

- **Altezza dei fabbricati** : l'altezza massima dei fabbricati dovrà corrispondere alle necessità funzionali del cantiere navale.

- **Distanze minime**: dal Canalbiano rispettando le prescrizioni di volta in volta emerse dal Magistrato alle Acque.

C.T.R. n° 152/99 - DGRV n° 2056/99 si prescrive in fase di redazione dello S.U.A. particolare attenzione nello studio di idonei mascheramenti a verde degli spazi scoperti, data la continuità della zona con l'ambito interessato dal Piano di Area del Delta del Po e per la particolarità dell'ambiente.

ART. 40a - ZONA PER ATTIVITA' PRODUTTIVA DA TRASFERIRE - D7 (variante n° 4/2010 approvata con DCC 27/2011)

In queste zone sono ammesse opere di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, *nonchè le opere di demolizione delle strutture e/o degli edifici esistenti, anche parziali.*

Qualora si verifichi il trasferimento di queste attività produttive le aree interessate assumeranno la destinazione di zona residenziale di espansione di tipo C (art.29).

ART. 40b - ZONA PER ATTIVITA' PERTINENZIALI ALLA ATTIVITA' PRODUTTIVA DA TRASFERIRE - D7 speciale (variante L.R. 11/2004 art. 48 comma 7 approvata con DCC 03/2016)

Le zone di cui al titolo sono destinate ad attività ed opere pertinenti e complementari, non rilevanti dal punto di vista edilizio, direttamente ed unicamente collegate al limitrofo impianto produttivo esistente.

In tale area è esclusa la realizzazione di edifici o manufatti che utilizzino un indice di edificabilità, non essendo assegnato alcun indice edificatorio.

Sono ammesse opere quali superfici di deposito anche impermeabilizzate non coperte per deposito materiali e residui di lavorazione, superfici a parcheggio e di manovra dei mezzi.

E' altresì consentita la costruzione di tettoie aperte su tutti i lati per il ricovero di depositi

materiali e residui di lavorazione, in base a specifiche esigenze che dovranno essere illustrate dalla relazione tecnica allegata. Tali tettoie saranno consentite per una superficie coperta massima complessiva di 80 mq. ed un'altezza di 3 mt.

E' consentita altresì l'installazione e/o realizzazione di impianti tecnologici funzionali alla limitrofa attività produttiva esistente per una superficie massima di 100 mq., per una altezza di 3,00 mt.; altezze superiori degli impianti potranno essere consentite solo in base a specifiche necessità funzionali documentate. Distanze minime: 5 metri dai confini di proprietà e dalle strade, 10 metri da eventuali fabbricati esistenti, 30 metri dalla ferrovia. Tali impianti dovranno essere adeguatamente mascherati da alberature o piantumazioni arboree.

L'utilizzazione della zona potrà avvenire mediante intervento diretto mediante segnalazione di inizio attività o permesso di costruire.

Alle istanze dovrà essere allegata una relazione tecnica dettagliata sulle attività o impianti previsti, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di scarico, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro non pericolosità; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.

All'interno di tale zona potranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi privati a servizio dei dipendenti, nella misura massima del 10% della superficie del lotto. Tali parcheggi potranno essere ricoperti da tettoie coperte ma aperte su tutti i lati, per una altezza 3,00 mt.; distanze minime: 5 metri dai confini di proprietà e dalle strade, 10 metri da eventuali fabbricati esistenti, 30 metri dalla ferrovia.

Distacchi tra fabbricati costituenti impianti tecnologici: nel caso di corpi di fabbrica costituenti impianti tecnologici non si applicano vincoli di distacco, purchè si tratti di impianti afferenti alla stessa attività esistente.

Obblighi diversi:

- a) tutta la proprietà dovrà obbligatoriamente essere recintata con l'impiego di materiali e manufatti espressamente approvati dal Comune;
- b) gli spazi liberi all'interno dell'area dovranno essere alberati con alberi d'alto fusto;
- c) dovrà essere prevista una fascia perimetrale della zona avente una larghezza pari ad almeno 5 mt., nella quale dovranno essere piantumate alberature o essenze arboree alte almeno 4 metri, tali da creare una mascheratura dell'area interessata.

Qualora si verifichi il trasferimento o la cessazione della limitrofa attività produttiva, sulle aree interessate non saranno realizzabili gli interventi previsti dal presente articolo.

ZONE AGRICOLE

ART. 41 - ZONA E - ZONA AGRICOLA

La zona agricola del Comune di Loreo è suddivisa in tre distinte sottozone classificate, a norma delle L.R. n° 24 del 05.03.1985 in E2, E3 e E4 ed individuate con apposita campitura nelle tavole di progetto del Piano Regolatore Generale .

All'interno di queste sottozone, qualora non diversamente specificato, sono consentiti i seguenti interventi :

- a - la costruzione di abitazioni, ai sensi dell'art.3 della L.R. n.24 del 1985;
- b - la costruzione di annessi rustici, allevamenti zootecnici industriali ed altri insediamenti produttivi agricoli, ai sensi dell'art. 6 della predetta L.R. n.24 del 1985 ;
- c - il restauro e l'ampliamento di costruzioni preesistenti, ai sensi degli art. 4, 5 e 7 della stessa L.R.n.24 ;
- d - la costruzione, il restauro e l'ampliamento di tutti gli altri edifici funzionali a :
 - aziende agricole;
 - allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura, sia aziendali che industriali ;
 - insediamenti agrituristici ;
 - impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

L'individuazione ai fini edificatori della qualità colturale dei terreni è quella risultante dalla certificazione dell' I.P.A. Detta certificazione deve essere presentata prima del rilascio della concessione edilizia e deve essere riferita ad almeno un anno prima della richiesta medesima, fatte salve le modifiche alle qualità delle colture introdotte nel fondo rustico in data successiva, in conseguenza della programmazione agricola regionale attuata mediante piani zonali .

Qualora lo stato delle colture, riferite un anno prima della richiesta di concessione edilizia sia difforme da quello censito dall' I.P.A., rimane applicabile quanto previsto al penultimo comma dell'art.3 della L.R.n.24 del 1985.

Allo scopo di mantenere e migliorare le caratteristiche agricolo-paesistiche dell'ambiente, la domanda di concessione edilizia deve essere corredata da un progetto di sistemazione delle aree scoperte (giardini, orti, broli, aie, prati, zone di servizio, etc.) nel quale devono essere chiaramente descritte sia le essenze arbustive ed arboree, sia quelle previste.

Tali aree devono avere i requisiti qualitativi e dimensionali descritti nei successivi punti 4, 6 e 8 .Fatto salvo quanto sopra detto, i materiali utilizzati per la realizzazione delle opere di cui al precedente comma devono essere rispondenti a quanto stabilito nei precedenti artt.8 e 9.

41. 1 - Nuovi edifici residenziali

Fatto salvo i casi di edifici residenziali, isolati e non, le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive degli edifici, che vengono eretti all'interno di tutte le Zone E, devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande sobrietà negli esiti edili. I materiali utilizzati per la costruzione, per le finiture e per i serramenti, in osservanza a quanto disposto all'Art.10 della L.R. 05.03.1985, n.24, devono essere rispondenti a quanto stabilito nei precedenti artt. 8 e 9 .

I materiali utilizzati per la realizzazione dei nuovi edifici residenziali, in conformità a quanto disposto dall'Art.10 della L.R. 05.03.1985,n.24, devono essere rispondenti a quanto stabilito nei precedenti artt. 8 e 9.

Per ogni fondo rustico ricadente in zona E/2 può essere concessa l'edificazione di una sola casa ed il volume non può essere superiore a mc. 800 a meno che l'ampiezza del fondo non sia multipla di quella prevista al comma terzo della L.R. n° 24 /85.

41. 2 - Fabbricati residenziali esistenti

Per gli edifici residenziali esistenti, non funzionali alla conduzione di un fondo rustico, sono ammessi solo gli interventi di cui all'Art.4 della L.R. 05.03.1985,n.24 e quanto eventualmente previsto dalle norme delle singole sottozone.

In tale senso sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici di cui all'Art. 10 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità' o di tutela della pubblica incolumità , previa presentazione di perizia tecnica giurata; per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni e' ammesso anche l'ampliamento

fino al volume massimo, compreso l'esistente di mc.800.

Per gli usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 31 gennaio 1975, n.21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente e' elevato a mc.1200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al precedente comma a vincolo ventennale d'uso per attività turistica.

In ogni caso il volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile e' ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purchè rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessita' di conservare la destinazione d' uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

E' da precisare che le abitazioni non dovranno subire suddivisioni interne per la creazione della seconda unità abitativa, non prima di sette anni.

Fatto salvo quanto sopra detto, i materiali utilizzati per la costruzione, per le finiture e per i serramenti devono essere rispondenti a quanto stabilito nei precedenti Artt. 8 e 9.

41. 3 - Ampliamenti edilizi

Gli ampliamenti delle case di abitazione e di ogni altro immobile esistente all'interno delle zone agricole devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti e organicamente definito.

Negli ampliamenti le coperture devono rispettare le caratteristiche e i materiali dell'edificio di riferimento e non si devono prevedere poggiosi e terrazze a sbalzo.

Fatto salvo quanto sopra detto, i materiali utilizzati per la realizzazione delle opere di cui al precedente comma devono essere rispondenti a quanto stabilito nei precedenti Artt.8/9

41. 4 - Modalita' di ampliamento degli edifici

Limitatamente agli edifici soggetti alle categorie di intervento censiti ai sensi dell'Art. 10 della L.R. 5 marzo 1985, n.24, ove indicato, l'ampliamento può avvenire secondo le modalita' di seguito descritte:

a - Edifici in linea con tetto a due falde

- 1) In senso longitudinale è consentito proseguendo lo schema strutturale e stereometrico dell'edificio da ampliarsi e secondo misure multiple del modulo costruttivo di base;
- 2) In senso trasversale l'ampliamento è consentito a mezzo di corpi aggiunti in posizione retrostante al fronte principale; detti corpi saranno coperti da tetti a falda unica, in proseguimento o a quota più bassa, ma in ogni caso con la medesima pendenza del tetto originario.

b - Edifici a blocco con tetti a quattro falde

- 1) In senso longitudinale l'ampliamento e' consentito:
 - con uno o due corpi laterali, di altezza ridotta e coperti da tetto a due o tre falde;
 - con uno o due elementi aggiunti della stessa altezza del corpo principale, coperti con tetto a tre falde in diretta prosecuzione dell'esistente.
- 2) In senso trasversale l'ampliamento e' consentito a mezzo di corpo o di corpi aggiunti alle fronti principali coperti con tetto a una falda avente la stessa pendenza dell'esistente o con tetto a tre falde se l'ampliamento è ragionevolmente centralizzato rispetto al corpo principale.

41. 5 - Adeguamento dei vani abitabili

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml.2,70, anche se comporta una variazione dell'altezza complessiva degli edifici superiore a ml.7,50, è sempre consentito e non viene considerato nella verifica del distacco tra i fabbricati, dai confini e dalle strade.

41. 6 - Annessi rustici

(variante n° 1/2017 approvata con DCC 25/2018)

Fatto salvo quanto specificato nella normativa delle singole sottozone, è ammessa la costruzione di annessi rustici, di cui al comma e) dell'art. 2 della L.R. 05.03.1985, n.24, e nel rispetto di quanto stabilito all'Art. 6 della stessa legge, nonché ai sensi della normativa vigente. La realizzazione degli annessi rustici e' ammessa in aderenza agli edifici già esistenti o entro il perimetro degli aggregati abitativi di cui al comma h) dell'art.2 della L.R. 05.03.1985, n.24, ovvero in aderenza al complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di ml.100.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli annessi rustici devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande sobrietà negli esiti edilizi.

I materiali utilizzati per la realizzazione degli annessi devono essere rispondenti a quanto stabilito nei precedenti Art. 8 e 9, fatto salvo quanto segue:

- esclusivamente nei casi di annessi rustici destinati a ricovero attrezzi o deposito materiali la tipologia dei materiali del manto di copertura, oltre a quelli già previsti dal precedente art. 8, potranno essere anche del tipo metallico, PVC o altro materiale sintetico, anche in lastre, purchè di forma simile alle tipologie tradizionali (coppi o tegole) previste dal medesimo art. 8. Sono ammessi altresì gli impianti energetici a copertura degli edifici qualora consentiti dalle normative di settore vigenti (solare termico, fotovoltaico, ecc.).

La presente disposizione non si applica agli immobili di cui all'art. 10 della L.R. 24/1985 e a quelli soggetti a vincolo monumentale e artistico, per i quali si dovranno utilizzare le tipologie previste dall'art. 8.

Gli indici parametrici devono conformarsi a quanto stabilito al successivo punto 10.

41. 7 - Allevamenti zootecnici di tipo intensivo e/o industriale

Fatto salvo quanto specificato nella normativa delle singole sottozone è ammessa la costruzione di allevamenti zootecnici di tipo industriale, di cui al comma g) dell'art.2 della L.R.

05.03.1985, n.24, ovvero di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati in forma industriale, non collegati con un nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, qualora siano rispettate le indicazioni dell'art. 6 della stessa Legge e le seguenti ulteriori prescrizioni:

- la superficie fondiaria minima del lotto di pertinenza non può essere inferiore a 10.000 mq.;
- il lotto deve costituire un'unica forma geometrica;
- l'indice di utilizzazione fondiaria non può essere superiore a 0,2 mq/mq.;
- l'altezza massima degli edifici non può superare ml. 8,00, esclusi i volumi tecnici. Possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze produttive;
- le distanze minime, di cui al comma 3 dell'art. 6 della L.R. 05.03.1985, n. 24, devono essere osservate anche rispetto alle zone E3 e E4 e secondo il DGR 7949 del 22.12.89 .

I manufatti di pertinenza di allevamenti zootecnici devono essere circondati da filari o piantate delle essenze autoctone di cui al successivo punto 12 .

41. 8 - Attività commerciali e similari connesse all'attività agricola

Nelle Zone E3, nella fase del recupero del patrimonio edilizio esistente, sono ammesse anche funzioni diverse dalla residenza o dalle funzioni connesse all'attività agricola .

Per attuare tali trasformazione devono essere predisposti Piani di Recupero di cui all' art. 15 della L.R. 27.06.1985,n.61, e devono essere realizzati gli standard previsti dal D.M.02.04.1968,n.1444, e dalla L.R. 27.06.1985, n.61 .

41. 9 - Nuove strade e nuovi accessi

Le nuove strade necessarie al collegamento dei fondi devono utilizzare i tracciati già esistenti (capezzagne e sentieri). Qualora questo non sia possibile devono essere previsti tracciati e modalità costruttive atti a garantire un corretto inserimento ambientale.

Se, a fini ornamentali o per garantire un più corretto inserimento ambientale, lungo tali strade sia richiesta o venga prevista una alberatura, questa deve essere costituita da piante arboree di cui al successivo punto 11.

La creazione dei nuovi accessi alla viabilità pubblica può essere consentita solo nel caso di riscontrate necessità connesse a una più razionale organizzazione del fondo rustico e nel rispetto della legislazione statale vigente per l'apertura di nuovi passi.

41. 10 - Indici parametrici

Altezza massima degli edifici: non può superare ml. 8,50, salvo casi di costruzioni particolari e speciali quali silos, serbatoi idrici, ecc. Sono ammesse altezze superiori nel caso di adeguamento all'altezza di edifici contermini in aderenza e nel caso di nuovi edifici, isolati o non, di comprovato impegno e qualità architettonica.

- **Distacco per gli edifici:** non può essere inferiore a 10 ml. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00 Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02.04.1968 n.1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra i fabbricati con pareti finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

- **Distacco dai confini :** non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati .

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.

- **Distacco delle strade pubbliche:** quello conseguente all'applicazione dell'art. 4 del D.M. 01.04.1968 n.1404 con un minimo inderogabile di ml. 20,00 per la sottozona E2 e ml. 5,00 per le altre sottozone (E3 e E4). L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima

interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade.

- **Distacco degli allevamenti aziendali dagli edifici residenziali di proprietà** : non può essere inferiore a ml. 10,00. Tale distacco può essere ridotto a ml. 5,00 se tra la residenza e la stalla è interposto un corpo di fabbrica o comunque un volume non abitato.

- **Distacco degli allevamenti zootecnici industriali dagli edifici residenziali, dagli annessi rustici e dai confini di proprietà** : fatto salvo quanto specificato nella normativa delle singole sottozone, valgono le prescrizioni di cui all' Art .6 della L.R. 05.03.1985, n.24, ovvero:

i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 ml. dai confini di proprietà'.

Detti fabbricati debbono distare altresì 500 ml. se trattasi di allevamenti per suini, 300 ml. per avicunicoli e 200 ml. per bovini dai limiti delle zone territoriali A, B, C, e F.

I fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi devono inoltre distare almeno 500 ml. dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile.

Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

41. 11 - Destinazioni d'uso degli edifici di carattere monumentale, o di valore storico-ambientale, vincolati ai sensi dell' art. 10 della L.R. 05.03.1985, n.24.

Per gli edifici, di cui al presente punto, individuati nella cartografia di piano e descritti nelle apposite schede, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza;
- b) attività agrituristiche (con ristorazione, alloggi, vendita e degustazione dei prodotti agricoli, ecc.);
- c) insediamenti sportivi: sportings clubs relazionati a impianti e ad attività che siano compatibili con i caratteri paesistici del luogo;
- d) artigianato di servizio rapportato alle attività agricole (officine meccaniche per mezzi agricoli);
- e) ateliers d'artigianato (restauro di oggetti d'uso, di mobili, ecc.), laboratori per la produzione di ceramiche, vetri e ferri artistici;
- f) attrezzature pubbliche e servizi sociali (sedi o dipendenze di istituti per anziani e disabili, sedi di organizzazioni o di clubs sportivi e giovanili).

41. 12 - Piante arboree e arbustive da utilizzare nella piantumazione delle aree di pertinenza degli edifici residenziali, degli allevamenti zootecnici aziendali o industriali), degli annessi turistici, degli insediamenti di tipo industriale, delle zone denominate di "verde ambientale", nella creazione di barriere frangivento, lungo le strade vicinali e di accesso ai fondi rustici.

Al fine di salvaguardare alcune costanti paesistiche e vegetazioni del territorio polesano, in relazione a quanto specificato nei precedenti punti del presente articolo e al precedente Art.12, si prescrive l'uso delle seguenti piante arboree e arbustive che devono essere messe a dimora nel numero e con le modalità definite per i singoli casi:

- Acer campestris (Acero campestre);
- Acer carpiniifolium (Acero a foglia di carpino);
- Acer opalus (Acero opalo);
- Acer platanoides (Acero riccio);

- *Acer saccharinum* (Acero argenteo);
- *Aesculus flava* (Ippocastano);
- *Alnus incanta* (Ontano);
- *Alnus cordata* (Ontano);
- *Alnus glutinosa* (Ontano);
- *Carpinus betulus* (Carpino comune);
- *Celtis australis* (Bagolaro);
- *Cercis siliquastrum* (Albero di guida);
- *Corylus avellana* (Nocciolo);
- *Cornus sanguinea* (Corniolo);
- *Cornus florida* (Corniolo da fiore);
- *Cornus mas* (Corniolo);
- *Crataegus oxiacanta* (Biancospino in varietà da fiore);
- *Crataegus monogyna* (Biancospino comune);
- *Fraxinus excelsior* (Frassino a foglie semplici);
- *Fraxinus ornus* (Frassino della manna);
- *Ilex aquifolium* (cv. diverse-Agrifoglio);
- *Juglans regia* (Noce);
- *Morus nigra* (Gelso nero comune);
- *Morus alba* (Gelso bianco);
- *Populus nigra pyramidalis* (Pioppo nero);
- *Prunus spinosa* (Prugnolo);
- *Prunus cerasos* (Ciliegio);
- *Quercus robur* (Farnia);
- *Quercus pubescens* (Roverella);
- *Salix alba* (Salice bianco);
- *Salix cinerea* (Salicone);
- *Salix purpurea* (Salice rosso);
- *Salix babilonica* (Salice piangente);
- *Sambucus nigra* (Sambuco);
- *Sorbus domestica* (Sorbo comune);
- *Sorbus aucuparia* (Sorbo degli uccellatori);
- *Syringa vulgaris* (Lilla');
- *Tilia europea* (Tiglio europeo);
- *Tilia tormentosa* (Tiglio sericeo);
- *Tilia platyphyllos* (Tiglio nostrano);
- *Tilia cordata* (Tiglio selvatico).

Essenze diverse possono aggiungersi a quanto previsto dalle presenti Norme Tecniche per una quantità non superiore al 20% del totale delle piante arboree e arbustive messe a dimora.

ART. 42 - SOTTOZONA E2 - Zona agricola normale

Sono definite come tali quelle aree che possiedono requisiti da renderle di primaria importanza per la produzione agricola, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Gli interventi di seguito descritti devono essere compresi all'interno degli aggregati abitativi di cui al comma h) dell' art. 2 della L.R. 05.03.1985, n.24, ovvero del complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reci-

proca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di ml. 100 (cento). Qualora questa possibilità non sussista, gli interventi devono avvenire all'interno di ambiti opportuni, in prossimità delle sottozone E3, E4, o dei collegamenti viari di servizio esistenti, garantendo la massima tutela del territorio e del paesaggio agrario.

Per quanto attiene alle nuove case di abitazione, qualora la ditta richiedente la concessione edilizia ne risulti proprietaria, è d'obbligo l'utilizzazione di lotti eventualmente compresi nelle sottozone E3, E4, prossime all'aggregato abitativo e adiacenti alle sottozone E2 di proprietà.

Fatto salvo quanto stabilito negli articoli precedenti delle zone agricole, in questa sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- **a)** In tale zona si conferma la validità delle norme per l'edificazione espresse dalla Legge regionale 24/85 compreso l'art. 5 concernente l'edificabilità nelle aree con preesistenze.
- **b)** Gli interventi consentiti devono, di norma, essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.
- **c)** eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono possibilmente utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.), avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale,
- **d)** la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo;
- **e)** dovrà essere garantita la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombature non indispensabili alla funzionalità del fondo;
- **f)** gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito;
- **g)** la realizzazione degli annessi rustici è ammessa in adiacenza a edifici o entro il perimetro degli aggregati abitativi ad eccezione dei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità ad osservare tale prescrizione.
- **h)** nel recupero del patrimonio edilizio esistente non più funzionale alle esigenze produttive agricole, sono ammesse funzioni diverse solo nei casi disciplinati dai Piani Commerciali e dai Piani dei Pubblici esercizi.

In tali casi dovranno essere predisposti i Piani di recupero di cui all' Art. 15 della L.R. 27.06.1985 n° 61, comma I°) con l'atto del Consiglio Comunale che delibera l'ambito territoriale del Piano di Recupero.

Devono comunque essere realizzati gli standards minimi previsti dal D.M. 2.4. 1968 n° 1444 e dalla L.R. 27.06.1985 n° 61

- **1) Residenza.** Fatto salvo quanto stabilito in precedenza, è consentita la costruzione di nuove case di abitazione nel rispetto degli art .n.3 e 8 della L.R. 05.03.1985, n.24.

Le nuove case di abitazione devono distare almeno ml. 50 dalle stalle con più di venti capi appartenenti ad altre aziende e ml. 100 dagli allevamenti di tipo industriale di altre aziende.

- **2) Annessi rustici e allevamenti zootecnici.** Fatto salvo quanto stabilito in precedenza, è ammessa la costruzione di nuovi annessi rustici di cui al punto e) dell' art.2 della L.R. 05.03.1985, n.24, ovvero di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura o altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al punto g) dell' art.2 della sopra menzionata legge.

La costruzione di annessi rustici non funzionalmente e non organicamente ordinati alla funzione produttiva del fondo rustico comporta il pagamento integrale degli oneri di

urbanizzazione.

I limiti sopra definiti possono essere superati qualora sussistano le condizioni di cui al secondo comma dell'art.6 della L.R.05.03.1985, n.24.

ART. 43 - SOTTOZONA E3 - Zona agricola mista

Aree che caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

La zona presenta una accentuata aggregazione edilizia che ne esclude una univoca vocazione agricola.

Sono ammesse categorie di intervento finalizzate al mantenimento o alla razionalizzazione degli specifici caratteri di aggregato.

Per le residenze e gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo, è consentito il cambiamento di destinazione d'uso per le seguenti attività :

- a) residenza ;
- b) annessi alla residenza;
- c) attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- d) agriturismo;
- e) attività commerciali ;
- f) artigianato di servizio vario, purchè non rumoroso, non inquinante e comunque compatibile con le caratteristiche ambientali.

E' consentita l'integrale applicazione della L.R. 24/85.

si richiamano i seguenti criteri:

1) gli interventi consentiti devono, di norma, essere compatibile con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altometrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati

2) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito;

3) la realizzazione degli annessi è ammessa in adiacenza a edifici o entro il perimetro degli aggregati abitativi ad eccezione dei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità ad osservare tale prescrizione.

La costruzione di annessi rustici non funzionalmente e non organicamente ordinati alla funzione produttiva del fondo rustico comporta il pagamento integrale degli oneri di urbanizzazione.

ART. 44 - SOTTOZONA E4 - Zona agricola a diffuso carattere insediativo

La zona di cui al titolo risulta caratterizzata da una presenza insediativa costituitasi come aggregazione sociale riconosciuta che ne esclude una reale vocazione agricola.

Sono ammesse sia le categorie di intervento finalizzate al mantenimento e alla razionalizzazione degli specifici caratteri di aggregato rurale che quelle finalizzate alla incentivazione dell'accorpamento della residenza agricola.

Sono confermate le eventuali attività economiche di servizio alla residenza preesistenti alla data dell'adozione della presente variante.

All'interno di tale sottozona non sono utilizzabili, ai fini edificatori, i lotti derivanti da frazionamenti avvenuti successivamente al 09.02.1998, data di adozione della variante

parziale al P.R.G. n° 1/97 e comunque volti ad aumentare o il numero dei lotti o quello dei fronte stradali.

E' consentita l'integrale applicazione della L.R. 05.03.1985, n° 24, con i seguenti criteri e parametri:

- 1) il raddoppio degli indici prescritti all'art.3 della medesima L.R.24/85 per i fondi costituiti da terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e iscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di m. 8.000 dislocati sia nell'ambito di tutto il territorio comunale che in quello di altri Comuni.
- 2) per le residenze, anche non stabilmente abitate da almeno 7 anni, è ammesso l'ampliamento fino al volume massimo compreso l'esistente, di mc.800. In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve avvenire, utilizzando l'eventuale parte rustica contigua dell'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo; ove cio' non sia possibile e' ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purchè rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale della Agricoltura. Le sopraelevazioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti purchè non ci sia avanzamento del fabbricato sul fronte stradale.
- 3) per i fabbricati residenziali esistenti di cui all'art. 4 della L.R. 05.03.1985, n° 24 è consentita la ristrutturazione e/o l'ampliamento, ai fini di recuperare all'uso abitativo gli stessi, anche con la possibilità di ricavare più unità immobiliari.
- 4) per i fabbricati residenziali esistenti e privi di annessi rustici, aventi un volume esistente pari o superiore a 800 mc., è consentito un ampliamento del volume nella misura massima di 150 mc.
- 5) la costruzione di nuove case d'abitazione nel rispetto dei seguenti parametri :
 - il lotto minimo deve avere una superficie minima di mq. 600 ed il volume massimo edificabile è di 800 mc. per la tipologia unifamiliare e di 1.200 mc. per quella binata ;
 - i lotti non devono essere interclusi e devono affacciarsi, con il fronte, sulla pubblica via;
 - deve essere rispettato integralmente il precedente art.11, per quanto riguarda il vincolo della superficie fondiaria corrispondente ai volumi edilizi esistenti e da realizzare .
 - le nuove case d'abitazione possono sorgere anche in aderenza ad altre esistenti lungo il confine del lotto, purchè entrambe le unità edilizie dispongano, in tal caso, di un lotto minimo di pertinenza di mq. 600.
 - ogni nuovo fabbricato o porzione di fabbricato, posto in aderenza ad un edificio esistente deve sorgere comunque ad una distanza dal ciglio stradale pari alla maggiore tra quelle esistenti negli edifici contermini ed in ogni caso ad una distanza non inferiore a ml. 5.00.
- 6) gli ampliamenti delle attivita' artigianali e commerciali preesistenti fino ad un massimo del 20% dell'esistente, per adeguamenti commerciali e artigianali

Per gli interventi di cui sopra sono fissati i seguenti criteri generali:

- gli interventi consentiti devono, di norma essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, nel rispetto degli allineamenti planoaltimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati;
- gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti armonicamente definito;

- sono ammesse tutte le funzioni già previste per le Z.T.O. di tipo “B”;
- l'edificazione si attua con concessione diretta ed e' subordinata alla presenza delle principali opere di urbanizzazione.

ART. 45 - Nuclei e/o edifici di cui all'art.10 della L.R. 24/85

La perimetrazione individua complessi ed aggregazioni di manufatti rurali di interesse ambientale .

All'interno dell'area di pertinenza del complesso ambientale individuata nelle schede non potrà essere ammessa nessuna nuova costruzione nè residenziale nè rurale.

I complessi si compongono in genere di fabbricati residenziali (assimilabili a tipologie rurali semplici) di fabbricati rurali e superfetazioni o corpi aggiunti recenti.

Per i fabbricati residenziali anche se desueti da tempo è sempre consentito il riuso a carattere abitativo.

Gli interventi su tali manufatti sono ammessi con concessione diretta, nel rispetto di quanto meglio precisato di più oltre.

Per i fabbricati rurali, quali fienili, barchesse ecc. sono ammessi tutti gli interventi volti a recuperare all'uso i manufatti stessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione semplice con opere interne con eventuali mutamenti di destinazione

d'uso, sono ammessi con concessione diretta, così dicasi per le demolizioni di parti che sono individuate nelle schede come tali o che in ogni caso sono chiaramente riconoscibili come corpi aggiunti successivi.

Interventi diversi, quali ampliamenti, ricomposizione volumetrica o variazioni rilevanti sulla formetria, sono soggetti a Piano di Recupero ai sensi della L. 457/78, nel quale dovrà essere preso in esame l'assetto complessivo del complesso rurale.

Gli interventi di ristrutturazione semplice e di manutenzione ammessi dovranno in ogni caso essere realizzati con materiali e colori dello stesso tipo esistenti , eventuali arcate di fienili, qualora l'uso ne richieda la chiusura dovranno essere mantenute come lettura del foro usando come chiusura o cristalli o grigliati in cotto dei tipi rilevabili in corti del luogo.

Sono peraltro ammessi eventuali ripristini di aperture tipiche ambientali chiaramente leggibili o l'eliminazione di quelle aperture recenti che siano in contrasto . In ogni caso la pratica edilizia dovrà contenere una documentazione fotografica a colori delle preesistenze estesa al fronte completo su strada per 100 m. e ai fabbricati vicini.

La campitura individua inoltre fabbricati residenziali di interesse ambientale rilevabili singolarmente o quale parte residenziale dei complessi ambientali rurali di cui sopra.

Gli interventi edilizi su tali fabbricati dovranno rispettare le caratteristiche ambientali rilevabili, ossia la linea di gronda, la forma e i materiali del coperto, la formetria ed i materiali esterni di finitura, a tale scopo dovranno essere rigorosamente rilevati tutti i paramenti esistenti ed in particolare la dimensione di fori.

Quest'ultimi, rispetto all'esistente tipo potranno essere aumentati di cm. 10 sia in larghezza che in altezza ; è obbligatorio l'uso dei battenti in legno dipinto con colore coprente.

Sono ammessi tutti gli interventi volti a recuperare all'uso manufatti di chiaro carattere ambientale nel rispetto delle volumetrie rilevabili.

Sono pure consentite le demolizioni di superfetazioni chiaramente leggibili.

Sulle fronti sono ammessi eventuali adeguamenti alla formetria tipica ambientale preconstituita per quelle aperture recenti che siano chiaramente in contrasto.

Interventi diversi quali ampliamenti, ricomposizioni volumetriche o variazioni rilevanti sulla formetria, sono soggetti a Piano di Recupero ai sensi della L.R. 457/78.

Gli ampliamenti sulle tipologie rurali semplici potranno essere di 3 tipi :

a) ampliamenti interni con scrostamenti della struttura orizzontale intermedia di non oltre 50 cm. senza però modificare la forometria.

b) ampliamenti in lunghezza con aggiunta massima di 2 moduli base (rilevabili sull'esi - stente) della stessa altezza preesistente.

c) ampliamenti in larghezza per raggiungere una profondità massima di m. 9,00 nel caso di fabbricato semplice; l'eventuale ampliamento dovrà avvenire in modo da conservare integro il fronte principale e potrà essere effettuato anche se ricadente in zona di tutela con distanza minima dal confine di ml. 1,50 dai fabbricati ml. 6,00 e dalla strada ml. 3,00 .

Interventi diversi sono ammessi esclusivamente previa presentazione di un Piano di Recupero di cui all'art. 15 della L.R. n° 61 del 27.06.1985 .

Al fine di permettere l'eventuale presentazione dei Piani di Recupero, le zone di cui al presente articolo sono da considerarsi degradate ai sensi dell'art. 15 della L.R. n° 61 del 27.06.1985. Le funzioni ammissibili, sono quelle previste per la zona agricola.

ART. 46a - Progetto n° 1 - CORTE RETINELLA

All'interno della perimetrazione del nucleo denominato “ Corte Retinella “ così come individuato nella Variante 1/99 approvato con DGRV n° 520 del 22.2.200 valgono integralmente anche se non espressamente riportate, le norme attuative presenti nella Variante stessa.

ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE

ART. 47 - ZONA F - ZONA PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

La zona di cui al titolo comprende tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale.

Queste aree sono generalmente di proprietà pubblica o possono essere preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.

ART. 48 - ZONA F1 - Istruzione

La zona di cui al titolo è destinata all'insediamento delle attrezzature per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, etc., oltre all'eventuale abitazione del custode.

Nell'ambito di questa zona sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, ecc.

In questa zona il P.R.G. si attua attraverso intervento diretto e applicando i seguenti indici :

- **Indice di fabbricabilità fondiaria:** 3,00 mc./mq.;
- **Superficie coperta:** non può essere superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti e al 30% per le attrezzature di progetto;
- **Altezza dei fabbricati:** non può essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
- **Distacco tra i fabbricati:** non può essere inferiore a ml. 10,00;
- **Distanza dai confini:** non può essere inferiore a ml. 5,00;
- **Distanza dalle strade:** non può essere inferiore a ml. 5,00 o nel rispetto degli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

ART. 49 - ZONA F2 - Attrezzature di interesse comune

La zona di cui al titolo è destinata alle attrezzature civiche, culturali, ricreative, agli uffici pubblici, alle attrezzature sanitarie, assistenziali e religiose, residenziale purchè non prevalente rispetto alle altre, ai pubblici servizi e ad altro a questi assimilabile quali municipio, cinema e teatri, la chiesa, la caserma, l'ospedale, l'ufficio postale...

In queste zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- **Rapporto massimo di copertura:** non può essere superiore al 40% per ampliamenti su l'esistente ed in caso di nuove edificazioni il rapporto è del 30%.
- **Altezza massima:** non può essere superiore a ml. 10,00 salvo esigenze particolari documentate.
- **Distanza minima dai confini:** non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine per murature in aderenza.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.

- **Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica:** non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il

medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con minimo assoluto di ml. 6,00.

Tale possibilità, in osservanza al punto 2 del D.M. 2.4.1968 n.1444, è attuabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

- **Distanza minima dalle strade:** non può essere inferiore a ml. 10,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

ART. 50 - ZONA F3 - Verde pubblico, esistente e di progetto

La zona di cui al titolo è destinata alla creazione di aree verdi piantumate e opportunamente attrezzate per il gioco dei bambini. All'interno di questa zona possono essere insediate anche attrezzature ricreative, culturali e per il ristoro. (panchine, fontane, chioschi, servizi igienici etc. purchè siano inseriti in modo armonico e rispettosi dell'ambiente circostante).

L'insieme delle attrezzature sopra elencate, in ogni singola area adibita a verde pubblico, non può superare l'indice di densità fondiaria di 0,1 mc./mq. con una volumetria sfruttabile massima di mc. 100

ART. 51 - ZONA F4 - Parcheggi, esistenti e di progetto

La zona di cui al titolo è vincolata alla conservazione, all'ampliamento o alla creazione ex-novo di spazi pubblici per la sosta dei veicoli e delle persone.

Gli ambiti di pertinenza dei parcheggi, individuati nelle tavole di P.R.G., hanno carattere indicativo e in fase di esecuzione possono essere oggetto di limitate modifiche per l'eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.

Le opere previste dal presente articolo si attuano con intervento diretto.

Prima di dare inizio ai lavori dovrà essere effettuato il sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico per verificare i tracciati, i punti fissi e le linee di livello.

ART. 52 - ZONA F5 - Verde attrezzato sportivo esistente e di progetto

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport ed al tempo libero, cioè agli impianti ricreativi e sportivi.

Il piano si attua per intervento diretto, secondo i seguenti indici :

- **Rapporto di copertura** : $R_c = 60\%$ dell'area totale comprensivo di un massimo del 20% per gli impianti coperti;

- **Altezza massima** : ml. 7,50 salvo diverse esigenze documentate ;

- **Distanza dai confini e dalla strada** : ml. 10,00 per gli impianti sportivi ;

La dotazione di parcheggi non potrà essere inferiore al 20% dell'area interessata all'intervento.

ART. 53 - Percorsi ciclabili

Le zone di cui al titolo sono destinate per la circolazione ciclabile prevista sul territorio comunale ,usufruendo anche dei vecchi percorsi ubicati nelle aree agricole per così meglio utilizzarli al fine di collegarsi armonicamente con il centro capoluogo - la campagna e le aree di interesse storico ambientale .

I percorsi si possono pertanto così individuare in :

- nelle zone agricole : recuperando le vecchie "capezagne" di campagna;
- nelle aree residenziali : attuandoli facoltativamente insieme alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione previste nelle zone C2 mediante convenzione tra la proprietà e l'Am/ne;
- lungo le strade comunali o provinciali : servono semplicemente come percorso di intercambio o di collegamento tra le varie zone, sia ambientali che agricole .

ART. 54 - Zona per attrezzature tecnologiche di interesse pubblico

La zona di cui al titolo è vincolata all'insediamento delle attrezzature per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie, dei servizi comunali e di altri enti pubblici. Al suo interno possono essere realizzati depuratori, inceneritori, torri piezometriche, cabine S.I.P. ed E.N.E.L., ecc.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- **Distanza dai confini di proprietà:** non può essere inferiore a ml. 5,00;
- **Altezza dei fabbricati:** non può superare i ml. 10,00;
- **Distanza tra i fabbricati o tra i corpi di fabbrica:** non può essere inferiore a ml. 10,00.

La Commissione Edilizia Comunale deve definire di volta in volta i vincoli stereometrici da rispettare in relazione alle esigenze di funzionalità delle singole attrezzature che devono essere insediate.

E' consentita la sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti, anche a distanze diverse da quelle sopraccitate, con un minimo di ml. 6,00 dai fabbricati.

Eventuali deroghe possono essere consentite in presenza di comprovate necessità tecniche e funzionali dei singoli impianti e delle singole attrezzature.

ART. 55 - Zona cimiteriale

La zona di cui al titolo è vincolata al funzionamento e all'ampliamento delle attrezzature cimiteriali.

In questa zona deve essere garantito il pieno rispetto dei regolamenti di polizia mortuaria.

Detta fascia di rispetto è vincolata in conformità al disposto dell' art. 338 della legge 1265/1934 e pertanto è vietato costruirvi nuovi edifici ed ampliare quelli preesistenti per i quali sono ammessi solo interventi di manutenzione e restauro. Su tali zone sono consentite soltanto piccole costruzioni a titolo precario per la vendita di fiori o oggetti per il culto nonché parcheggi a servizio del cimitero.

ART. 56 - Zone di rispetto stradale e fluviale

Nelle fasce di cui al titolo è vietata ogni nuova costruzione. Queste zone sono, di norma, destinata all'agricoltura; entro tali fasce sono consentite le ristrutturazioni e gli ampliamenti di

edifici rurali, ai sensi dell'Art.7 della L.R.05.03.1985, n.24, e degli edifici ad uso produttivo e commerciale ai sensi della L.R.12.01.1982, n.1.

Le aree comprese nelle zone di rispetto stradale e fluviale sono computabili, ai fini dell'edificabilità delle aree finite, secondo i parametri delle stesse.

E' sempre ammesso l'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70.

Nel recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammesse le modifiche di destinazioni di uso conseguenti alle previsioni dei Piani di Commercio o dei Pubblici Esercizi.

In tali casi devono essere predisposti i Piani di Recupero, i cui all'Art.15 della L.R.27.06.1985, n.61, e le zone nelle quali insistono gli edifici sono automaticamente dichiarate degradate con l'atto del Consiglio Comunale che delibera l'ambito territoriale del Piano di Recupero; devono in ogni caso essere realizzati gli standard minimi previsti dal D.M. 02.04.1968, n.1444 e dalla L.R.27.06.1985, n.61.

Nelle diverse fasce di rispetto sono consentite le seguenti opere:

1) Fasce di rispetto stradale: in queste zone possono esservi: ampliamenti delle strade di cui fanno fregio o delle strade di servizio, impianti di verde decorativo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.), impianti per la distribuzione dei carburanti, cabine di trasformazione elettrica. La messa a dimora di nuove piante arboree deve avvenire ad una distanza non inferiore a ml. 10,00 dal ciglio della strada.

Le distanze da osservarsi nelle edificazioni sono specificate distintamente nelle varie zone omogenee.

Per le zone agricole vale quanto prescritto nel D.M. 01.04.1968, n.1404.

2) **Rispetto fluviale:** in queste zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature, del verde esistente, alla sistemazione idrogeologica dei terreni e alla costruzione dei manufatti necessari per la sorveglianza e la regolazione del regime idraulico.

I distacchi che le nuove costruzioni devono rispettare dal ciglio o comunque dall'unghia a campagna dell'ultima protezione arginale sono i seguenti:

- a) m. 50 dall'unghia esterna dell'argine principale per i fiumi, torrenti e canali arginati e canali navigabili;
- b) m. 100 dal limite demaniale dei bacini naturali o artificiali e dalle zone umide e dal limite demaniale dei fiumi, delle loro golene e canali;
- c) m. 300 per il fiume Po dal piede esterno degli argini maestri e m. 100 dal limite esterno della zona golenale.

ART. 57 - Zona di rispetto ferroviario

In tali zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione e al potenziamento del verde esistente nonché le opere di carattere strettamente ferroviario.

ART. 58 - Zona di rispetto del depuratore

In questa zona e' vietata la edificazione di qualsiasi manufatto che non sia a stretto servizio dell'impianto di depurazione.

ART. 59 - Strade

Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone.

La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata come indicativa. In fase di esecuzione essi potranno subire quelle contenute modifiche dovute alla eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto .

Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati definiti sull'area, con punti fissi di linea e di livello, dovranno essere approvati con sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere previste dal presente articolo sono soggette a concessione edilizia.

Le strade sono classificate come segue:

- Viabilità territoriale: (strade provinciali - ferrovie)
- Viabilità Comunale.

La viabilità di carattere strettamente comunale, va divisa in : primaria, secondaria, di servizio e pedonale.

- Per viabilità primaria si deve intendere quella che svolge essenzialmente funzioni di scorrimento esterno al centro urbano ; larghezza minima sede carrabile: ml. 9,00.

- Per viabilità secondaria si deve intendere quella che organizza i collegamenti all'interno degli insediamenti sia residenziali che industriali; larghezza minima sede carrabile per residenza : ml. 7,00.

- Per viabilità di servizio si deve intendere quella che consente l'accesso ai singoli edifici o attrezzature; larghezza minima sede carrabile: ml. 6,00.

- Per viabilità pedonale si intende quella che è preclusa alle automobili; larghezza minima : ml. 2,00.

ART. 60 - Zona di rispetto dagli elettrodotti

La zona di cui al titolo è relativa alle distanze di rispetto per i fabbricati esistenti o di progetto entro l'ambito delle fasce previste all'art. 4 della L.R. 27/93 così come modificato dall'art. 98 della L.R. 28 gennaio 2000 n° 5 , rispetto agli elettrodotti in cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132 KV

ART. 61 - Attracco natanti esistenti

La zona di cui al titolo è destinata all'insediamento di impianti e attrezzature connesse con lo svolgimento della nautica sportiva, sia a vela che a motore, e turistica .

In questa zona e' consentita la costruzione in legno di un attracco per i natanti e ove e' necessario una costruzione sempre in legno, per il ricovero e la manutenzione delle barche.

ART. 62 - Attracco natanti di previsione

Sono interessate tutte le vie d'acqua presenti sul territorio comunale .

Deve essere fatta richiesta mediante Concessione Edilizia , indicandone sugli elaborati grafici il tratto di fiume o corso d'acqua interessato per l'attracco ai natanti . Il manufatto deve rispettare le norme vigenti nelle aree soggette a vincolo ambientale e ottenere il parere sia dai

Beni Ambientali che dal Genio Civile .

Le strutture devono essere realizzate con dimensioni, materiali e tecniche costruttive che siano in sintonia con le esigenze ecologico-naturalistiche dell'ambiente e devono essere localizzate in modo tale da non alterare l'aspetto consolidato del paesaggio.

Gli interventi possono essere eseguiti con Concessione Edilizia diretta sulla base di un progetto esecutivo che descriva in modo analitico, dimensioni, materiali colori, opere di sistemazione dell'area circostante, percorsi ed adeguati spazi destinati a parcheggio con sicuri accessi per le persone e gli autoveicoli.

ART. 63 - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Si applicano le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico- artistico o archeologico.

ART. 63 A – BENI STORICO- CULTURALI

Le modalita' di intervento dell' attivita' edilizia per i manufatti definiti Beni storico-culturali vengono di seguito disciplinate in riferimento alle tavole 1 :5000 nelle quali tali manufatti sono individuati secondo le due categorie:

- 1) edifici rurali e manufatti di valore ambientale;
- 2) ville padronali e palazzi;

Per gli ambiti relativi alle due categorie di Beni storico-culturali evidenziati nella allegata cartografia con apposita simbologia, valgono le seguenti norme e disposizioni generali.

Per tutti gli edifici confermata la destinazione d'uso attuale o rilevabile storicamente attraverso la documentazione catastale. Sono tuttavia ammesse le attivita' culturali, il turismo ed il tempo libero, le attivita' agrituristiche e turistico-ricettive, purché le suddette destinazioni siano compatibili con il tipo edilizio del bene e previa opportuna sistemazione delle aree scoperte circostanti.

Salvo diverse indicazioni eventualmente riportate nelle relative Schede Tecniche Urbanistiche, per gli edifici di cui al titolo, sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 31 della Legge 457/78, compreso l'adeguamento igienico-sanitario. Esclusivamente per gli edifici rurali e manufatti di valore ambientale e' ammesso anche l'ampliamento, per una sola volta, per l'adeguamento degli standard abitativi o per le altre funzioni ammesse, per un volume massimo di 100 mc.

Per tutti gli interventi consentiti devono essere utilizzati materiali e tecniche coerenti a quelle preesistenti. In caso di consolidamento di strutture murarie a vista, o ritenute di particolare valore architettonico, devono essere rispettate le caratteristiche di continuita', pesantezza ed omogeneita' e quindi, in primo luogo, applicando la tecnica a "scuci e cucì" con l'uso di elementi e materiali dello stesso tipo.

In caso di presenza di elementi decorativi e/o strutturali interessanti, prima della loro sostituzione devono essere esaminate e perseguite tutte le possibilita' per il loro

consolidamento e riutilizzo in sito.

I manti di copertura, gli infissi e i serramenti devono essere realizzati con forme, materiali e tecniche originarie e/o coerenti con l'assetto storico-tipologico dell'edificio e/o con le caratteristiche ambientali.

Per gli spazi distributori e i vari elementi caratteristici (originarie pavimentazioni, aie, porticati, ecc.) devono essere ripristinati e/o rifatti secondo i disegni originali e gli usi tradizionali.

Per tutti gli interventi edilizi che comportino evidente miglioramento delle condizioni igieniche e'ammessa la deroga ai regolamenti vigenti per cio' che riguarda i parametri di aerilluminazione ed i limiti di altezza utile netta dei piani.

Norme piu' dettagliate sono eventualmente riportate nella Scheda Tecnica Urbanistica riferita allo specifico fabbricato.

VARIE

ART. 64 - Stazioni di servizio

Le attrezzature di cui al presente articolo riguardano gli impianti per la distribuzione dei carburanti con i relativi depositi, le pensiline e le piccole costruzioni di servizio. L'insediamento di queste attrezzature è consentito in tutte le zone omogenee, ad eccezione delle zone A.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- **Superficie del lotto:** non può essere inferiore a mq. 1000;
- **Indice di fabbricabilità fondiaria:** 0,7 mc./mq.;
- **Altezza dei fabbricati:** non può superare i ml. 7,00.

Ogni struttura e apparecchiatura, infissa nel suolo, deve trovarsi ad una distanza non inferiore a ml. 5,50 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale. La localizzazione dei distributori G.P.L. e metano è ammessa esclusivamente nelle zone produttive D e nelle aree di rispetto stradale al perimetro del centro edificato.

Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del P.R.G., e che si trovino in contrasto con le presenti norme, sono consentite, solo le opere di manutenzione intese a garantire la sicurezza degli impianti.

ART. 65 - Costruzione interrata

Sono ammesse costruzioni interrata fino al piano di campagna, qualora siano pertinenti ed accessorie ad edifici fuori terra. Tali costruzioni possono essere realizzate a confine; non devono in ogni caso occupare le fasce di rispetto stradale.

ART. 66 - Impianti sportivi privati

E' consentita la costruzione di impianti sportivi privati a servizio della residenza, dell'associazionismo sportivo, di attività commerciali e turistiche alberghiere, in tutte le zone omogenee ad esclusione delle zone per attrezzature e servizi pubblici di interesse generale. Nelle zone residenziali gli impianti devono essere ricavati nell'area di stretta pertinenza del fabbricato principale.

Devono essere rispettate le distanze previste dalle singole zone.

Per gli interventi nelle aree non residenziali si prescrive inoltre quanto segue:

- **Indice di fabbricabilità fondiaria:** 0,4 mc./mq.;

- **Altezza dei fabbricati:** non può superare i ml. 8,00, salvo diverse documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi coperti;

- **Distacco dai confini e dai fabbricati:** ml. 10,00.

La costruzione degli impianti sportivi privati, nelle aree di completamento, si attua con intervento diretto ed è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

In tutte le altre zone è subordinata all'approvazione di un piano urbanistico attuativo.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 67 - Decorrenza delle presenti norme

Ai sensi della legge 3.11.1952, n° 1902 3 successive modifiche, a decorrere dalla data delle deliberazione comunale di adozione del P.R.G. del territorio comunale e fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione, il responsabile dell'area tecnica, su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale, può, con provvedimento motivato da notificare al richiedente, sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia, di cui all'art.31 della legge del 17 agosto 1942, n° 1150, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il piano adottato.

A richiesta del responsabile dell'area tecnica e per il periodo suddetto il Prefetto, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione dei lavori di trasformazione delle proprietà private che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione del piano.

In ogni caso le sospensioni suddette non potranno essere protratte oltre tre anni dalla data di deliberazione di cui al primo comma (art. 4 della legge 1 giugno 1971, n° 291).

Nei confronti dei trasgressori ai provvedimenti emessi in base alla presente legge, sono applicabili le disposizioni di cui agli articoli 31 (terzo e quarto comma), e art. 41 della suddetta Legge Urbanistica.

ART. 68 - Misure di salvaguardia

Alla presente variante al P.R.G. e alle presenti norme si applicano le misure di salvaguardia di cui all' Art.71

della L.R.27.06.1985, n.61. Tutte le pratiche edilizie protocollate almeno sessanta giorni prima della data di adozione della variante al P.R.G. devono essere esaminate con la normativa della variante al P.R.G. vigente all'atto di presentazione della domanda di autorizzazione o di concessione edilizia, salvo comprovate contraddizioni con le previsioni di viabilità della presente variante al P.R.G..

All'interno della sottozona E4 non sono utilizzabili a fini edificatori, i lotti derivanti da

frazionamenti avvenuti successivamente alla data di adozione della presente variante al P.R.G.

ART. 69 - Vincoli di inedificabilità derivanti da concessioni già rilasciate in zona agricola

I vincoli di inedificabilità, derivanti da licenze o concessioni ad edificare già rilasciate, relativi alla zona agricola, rimangono confermate qualora la presente variante al P.R.G. non preveda una diversa destinazione per detta zona.

ART. 70 - Edifici condonati ai sensi della Legge 47/85

Gli edifici condonati ai sensi della Legge 47/85 possono essere oggetto di opere di ristrutturazione edilizia, con opere interne o di consolidamento statico, purchè non vengano prodotti incrementi volumetrici;

- le opere e le finiture esterne siano compatibili con i caratteri formali e stilistici dell'edificio principale;
- le opere producano un miglioramento dello stato di fatto sia sotto l'aspetto edilizio, sia sotto l'aspetto ambientale.

ART. 71 - Deroghe

Il Sindaco, previa specifica delibera del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del P.R.G., limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'Art.80 della L.R.27.06.1985, n.61.

ART. 72 - Abrogazione del P.R.G. vigente e delle successive varianti

La presente variante parziale al P.R.G. annulla e sostituisce quanto del vigente P.R.G. e delle Norme Tecniche di Attuazione, risultano con questa in contrasto.

ART. 73 - Abrogazione del Regolamento Edilizio

(articolo abrogato dalla variante 1/2002 adottata con DCC n° 33/2002 e approvata con DGRV 367 del 08.11.2005)

ART. 74 - REALIZZAZIONE DEL P.R.G. - RETTIFICHE ED ALLINEAMENTI STRADALI

La costruzione di nuove strade e gli allargamenti stradali indicate nelle tavole grafiche del P.R.G., possono essere eseguiti con le normali procedure delle leggi vigenti in materia, per la realizzazione pratica del P.R.G.

Tuttavia l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore indicativo fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

INDICE

DISPOSIZIONI GENERALI

- ART. 1 - Richiamo alle disposizioni di legge
- ART. 2 - Disposizioni generali
- ART. 3 - Riferimento a tavole di P.R.G.

DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE E PRESCRIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA

- ART. 4 - Indici di fabbricazione
- ART. 5 - Indici edilizi, parametri geometrici
- ART. 6 - Modalita' d'intervento nel patrimonio edilizio esistente
- ART. 7 - Categorie di intervento nel patrimonio edilizio esistente
- ART. 8 - Materiali costruttivi ed elementi di finitura
- ART. 9 - Sistemazione esterne e recinzioni
- ART.10 - Definizione delle tipologie prevalenti
- ART.11 - Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni edilizie
- ART.12 - Interventi edilizi su aree di proprieta' diverse
- ART.13 - Destinazione d'uso - Destinazioni commerciali - Piano di sviluppo e adeguamento
- ART.14 - Definizioni generali
- ART.15 - Modalita' di attuazione del P.R.G.
- ART.16 - Piani urbanistici attuativi
- ART.17 - Concessioni ed autorizzazioni edilizie

TUTELA DELL'AMBIENTE

- ART.18 - Tutale generale dell'ambiente
- ART.19 - Disciplina degli interventi
- ART.20 - Edifici,luoghi e aree aventi valore storico, ambientale e culturale
- ART.21 - Edifici, luoghi e aree delle zone agricole aventi valore storico, ambientale, culturale e paesistico

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE NORME RELATIVE - ZONIZZAZIONE -PRESCRIZIONI GENERALI -

- ART.22 - Divisione del territorio comunale in zone
- ART.23 - Zona di Centro Storico
- ART.24 - Zona residenziale di completamento di tipo B
- ART.25 - Zone di completamento estensive di tipo B1
- ART.26 - Zona semiestensive di progetto tipo B2
- ART.27 - Zona di completamento semintensiva tipo B3

- ART.28 - Zona di completamento intensiva di tipo B4
- ART.29 - Zona residenziale di espansione di tipo C2
- ART. 29/bis - Zona C/2 speciale
- ART.30 - Zona C3 “ area progetto da attuarsi con Piano Particolareggiato
- ART.31 - Zona di Piano di Lottizzazione convenzionata . (P.di L.)
- ART.32 - Zona artigianale e industriale con piano di lottizzazione approvato - D1 -
- ART.33 - Zona artigianale commerciale e industriale di completamento -D1 -
- ART.34 - Zona artigianale,commerciale e industriale esistente di completamento- D2 -
- ART.35 - Zona artigianale- commerciale e industriale di progetto - D2 -
- ART.36 - Zona di P.I.P. adottato (Area Industriale Attrezzata)
- ART.37 - Zona D3 - Zona agroindustriale
- ART.38 - Zona per impianti di acquacoltura D4
- ART.39 - Zona per attrezzature stradali -D5 -
- ART.40 - Zona per cantieristica navale e attrezzature fluviali - D6 -
- ART.40a - Zona per attività produttiva da trasferire - D7 -

ZONE AGRICOLE

- ART.41 - Zona E - Zona agricola
- ART.42 - Sottozona E2 - Zona agricola normale
- ART.43 - Sottozona E3 - Zona agricola mista
- ART.44 - Sottozona E4 - Zona agricola a diffuso carattere insediativo
- ART.45 - Nuclei e/o edifici di cui all’art. 10 della L.R. 24/85
- ART.46a - Progetto n° 1 - CORTE RETINELLA -

ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE

- ART.47 - Zona F - Zona per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale
- ART.48 - Zona F1 - Istruzione
- ART.49 - Zona F2 - Attrezzature di interesse comune
- ART.50 - Zona F3 - Verde pubblico esistente di progetto
- ART.51 - Zona F4 - Parcheggi, esistenti e di progetto
- ART.52 - Zona F5 - Verde attrezzato sportivo esistente e di progetto
- ART.53 - Percorsi ciclabili
- ART.54 - Zona per attrezzature tecnologiche di interesse pubblico
- ART.55 - Zona cimiteriale
- ART.56 - Zone di rispetto stradale e fluviale
- ART.57 - Zona di rispetto ferroviario
- ART.58 - Zona di rispetto del depuratore
- ART.59 - Strade
- ART.60 - Zona di rispetto dagli elettrodotti
- ART.61 - Attracco natanti esistenti
- ART.62 - Attracco natanti di previsione

ART.63 - Zone di interesse archeologico

VARIE

ART.64 - Stazioni di servizio

ART.65 - Costruzioni interrato

ART.66 - Impianti sportivi privati

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART.67 - Decorrenza delle presenti norme

ART.68 - Misure di salvaguardia

ART.69 - Vincoli di inedificabilità derivanti da concessioni già rilasciate in zona agricola

ART.70 - Edifici condonati ai sensi della Legge 47/85

ART.71 - Deroghe

ART.72 - Abrogazione del P.R.G. vigente e delle successive varianti

ART.73 - Abrogazione del Regolamento Edilizio

ART.74 - Realizzazione del P.R.G. - Retifiche ed allineamenti stradali