

I N D I C E

TITOLO I^ - DISPOSIZIONI GENERALI

pag.

1

Art. 1 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

Art. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI

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

TITOLO II^ - DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE ED ELEMENTI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA

pag.

3

Art. 4 - INDICI DI FABBRICAZIONE

Art. 5 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

Art. 5/a - DEFINIZIONI

Art. 6 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 7 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE PREVALENTI

Art. 8 - VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE ALLE
UTILIZZAZIONI

EDILIZIE

Art. 9 - INTERVENTI EDILIZI SU AREE DI PROPRIETA' DIVERSE

Art. 10 - DESTINAZIONI D'USO - DESTINAZIONI COMMERCIALI PIANO DI SVILUPPO E
ADEGUAMENTO

Art. 11 - REALIZZAZIONE DEL P.R.G. - RETTIFICHE ED ALLINEAMENTI STRADALI

Art. 11 bis – COSTRUZIONI IN CONFINE

TITOLO III^ - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

pag.

9

Art. 12 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Art. 13 - AREE E/O EDIFICI DI VALORE STORICO AMBIENTALE CON RELATIVO GRADO
DI PROTEZIONE - ZONA A

Art. 14 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DI TIPO B

Art. 15 - ZONE RESIDENZIALI CON PIANO ATTUATIVO APPROVATO - TIPO C1

Art. 16 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - TIPO C2

Art. 17 - ZONA PRODUTTIVA COMMERCIALE E DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO -
TIPO D1

Art. 18 - ZONA PRODUTTIVA COMMERCIALE E DIREZIONALE DI ESPANSIONE - TIPO D2

Art. 19 - ZONE AGRICOLE - TIPO E

- Art. 19a - INDICI STEREOMETRICI DELLE ZONE E
- Art. 19b - RESTAURI ED AMPLIAMENTI NELLE ZONE AGRICOLE
- Art. 19c - EDIFICABILITA' NELLE AREE AGRICOLE CON PREESISTENZE
- Art. 19d - ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI ED ALTRI INSEDIAMENTI
PRODUT-
TIVI AGRICOLI, FOGNATURE
- Art. 19e - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE
- Art. 19f - VINCOLO DI NON EDIFICABILITA'
- Art. 20 - SOTTOZONE AGRICOLE
- Art. 21 - TIPOLOGIE RURALI SEMPLICI (ESISTENTI - DI NUOVA COSTRUZIONE)
- Art. 22 - AREE PER L'ISTRUZIONE - ZONE TIPO F1
- Art. 23 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - ZONE TIPO F2
- Art. 24 - ZONE DI VERDE ATTREZZATO PUBBLICO, ESISTENTI E DI PROGETTO - ZONA F3A
- Art. 25 - ZONE DI VERDE ATTREZZATO SPORTIVO, ESISTENTI E DI PROGETTO - ZONA F3B
- Art. 26 - ZONE DI PARCHEGGIO, ESISTENTI E DI PROGETTO - ZONA F4
- Art. 26bis - VERDE PRIVATO VINCOLATO
- Art. 27 - FASCIE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITA'
- Art. 28 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'
- Art. 29 - ZONE DESTINATE A FIUMI, CANALI, SCOLI
- Art. 30 - DECORRENZE DELLE PRESENTI NORME
- Art. 31 - NORME PER LE PRATICHE EDILIZIE IN ITINERE
- Art. 32 - EDIFICI CONDONATI AI SENSI DELLA LEGGE 47/85

NOTA BENE: I CARATTERI **(IN GRASSETTO)** INDICANO UNA INTEGRAZIONE;
I CARATTERI ((IN CORSIVO)) INDICANO I CAPOVERSI DA STRALCIARE

TITOLO I[^] - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

Le presenti norme, regolano la disciplina urbanistica del territorio comunale di Bosaro ai sensi delle principali leggi urbanistiche sottocitate:

((- legge 17.08.1942, n°1150));

((- legge 03.11.1952, n°1902));

((- legge 29.09.1964, n°767));

((- 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 22.10.1971, n°865));

((- legge 28.01.1977 n°10));

((- legge 08.08.1985, n°431));

((- legge regionale 29.12.1978, n°73));

((- legge regionale 31.05.1980, n°80));

((- legge regionale 12.01.1982, n°1));

((- legge regionale 07.09.1982, n°44));

((- legge regionale 05.03.1985, n°24));

((- legge regionale 16.04.1985, n°33));

((- legge regionale 27.06.1985, n°61));

((- legge regionale 11.03.1986, n°9.))

- **(Legge 01.06.1939, n.1089;)**

- **(Legge 29.06.1939, n.1497;)**

- **(Legge 17.08.1942, n.1150 con successive modifiche e integrazioni;)**

- **(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 28.0.1977, 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 05.03.1990, n° 46;)
- (D.P.R. 09.01.1991, n° 447;)
- (Legge 09.01.1991, n° 10;)
- (Legge regionale 30.07.1996, n° 21;)
- (Legge 09.01.1989, n° 13;)
- (Legge 23.12.1996, n° 662;)
- (D.L. n° 67 convertito in L. n° 135/97, artt. 11, 12.)

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, nelle modifiche e negli ampliamenti di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale e particolare previste dal presente testo di Norme Tecniche di Attuazione, congiuntamente alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, allo scopo di regolare le varie attività, nell'ambito delle singole zone nelle quali il territorio comunale è stato suddiviso.

Art. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Le disposizioni generali riguardanti le autorizzazioni e le concessioni a costruire, la Commissione Edilizia, l'esecuzione delle opere, la statica, 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 di 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 Bosaro, si intende sottoposto alla disciplina del P.R.G. in conformità alle retinature ed alle legende specificate nei relativi elaborati di progetto.

TITOLO II^ - DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE ED ELEMENTI 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 DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA, si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Per DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE, si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'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 INDICE 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 urbanizzazione primaria, secondaria e la superficie fondiaria, comprendendo le aree di 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%.

Art. 5 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI 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, porticati senza sovrastante costruzione e interessati non più di m. 1,50.
- c) ALTEZZA DEL 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; qualora terreno e strada siano 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 dell'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 m. 1,50 (per la sola parte eccedente questa profondità), ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico, dei volumi tecnici (torri di scale e di ascensori, sottotetti non praticabili, camini, ecc.) e dei porticati per una profondità non superiore a m. 1,50.
- Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del tetto, se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, 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. Non sono invece da intendere come volumi tecnici, gli stenditori coperti, i locali di sgombero e simili.
- f) NUMERO DEI PIANI: è il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa; eventuali piani sfalsati non verranno sommati tra loro, ma conteggiati esclusivamente su di un lato.
- g) DISTANZA DALLE STRADE: è da distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, come definito dall'art. 2 D.M. 1 Aprile 1968 n°1404, ossia inteso con li mite dagli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, piazze) nonché dalle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, 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 definito al punto b) dai confini di proprietà **(misurata a raggiera)** ; in caso di porticato la distanza dovrà essere calcolata dal limite degli appoggi.
- La normativa riguardante 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 debbono riguardare strutture secondarie di servizio come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli. Il rilascio della concessione è oneroso. 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 idoneo impianto di aerazione e climatizzazione. Il rilascio della concessione è in tal caso oneroso.
- i) DISTACCO TRA 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.

Art. 5/a - DEFINIZIONI

Ai fini di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, per quanto attiene gli interventi, i trattamenti e le opere ammesse, viene definito per:

- RIPRISTINO s'intende ogni intervento o trattamento sugli elementi edilizi originari atto ad assicurarne continuità d'uso;
- RINNOVAMENTO s'intende ogni intervento che sostituisca integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elementi edilizi collassati ed irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente;
- SOSTITUZIONE s'intende ogni intervento che sostituisca con tecniche, strutture e materiali attuali, gli elementi o le parti edilizie alterate o trasformate che non risultano più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

Art. 6 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono così definiti:

- a) interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture, degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- b) interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;
- c) interventi di RESTAURO e di RISANAMENTO CONSERVATIVO, quelli 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 essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) 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 od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) interventi di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 7 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE PREVALENTI

Per tipologia dei fabbricati, si intende la costanza di determinare 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 tipologiche:

TIPOLOGIE ESTENSIVE:

Isolata: è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, l'altezza delle fronti risulta comparabile con i lati dell'ingombro planimetrico; presenta generalmente distanze da tutti i confini ma può avere anche un lato in aderenza.

Binata: è quel tipo di costruzione che si configura volumetricamente e prospetticamente con insieme di due edifici simmetrici e ripetitivi; per quanto riguarda l'altezza delle fronti e le distanze, presenta gli stessi rapporti riferiti per la tipologia Isolata.

Schiera: è quella sequenza di edifici che si configura chiaramente con ripetizione o assemblaggio di un modulo tipo, del quale peraltro può presentare varianti, ma con caratteristiche formali unitarie. La Schiera può essere di TIPO LINEARE, quando la sequenza avviene sempre in un senso, generalmente parallelamente alla strada;

La Schiera può essere del TIPO COMPOSTO, quando l'aderenza dei vari moduli avviene in modo vario, anche in senso perpendicolare tra i muri in aderenza, determinando spazi articolari ed eventuali cortili.

TIPOLOGIE INTENSIVE:

A Blocco: è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente l'altezza delle fronti, rispetto all'ingombro planimetrico; è generalmente costituito da vano centralizzato dal quale avviene l'accesso ai vari appartamenti.

In Linea: è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente la lunghezza delle fronti, rispetto agli altri parametri; è generalmente costituito da più vani scala, a distanze più o meno regolari e presenta, in genere, altezze delle fronti omogenee.

Composta: è 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.

Art. 8 - VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE ALLE UTILIZZAZIONI EDILIZIE

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

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al vincolo della superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio da costruire.

A tale fine ogni richiesta di concessione deve essere accompagnata da una planimetria catastale aggiornata che indichi l'area da vincolare.

Per i volumi edilizi esistenti, alla data di adozione del Piano, la superficie fondiaria ad essa 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 da 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 in cui al comma precedente, può determinare una riduzione della superficie medesima quanto lo consenta un preciso computo degli indici di zona rispetto al volume restante.

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 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.

Art. 9 - 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 è subordinato al formale consenso dell'utilizzazione prevista da parte dei proprietari rimanenti da costituirsi attraverso apposita convenzione trascritta alla Conservatoria Immobiliare a cura dei proprietari ed accettata dal Comune.

Art. 10 - 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 della destinazione d'uso per la quale è stata rilasciata l'autorizzazione, deve essere esso stesso autorizzato e potrà essere concesso soltanto in conformità alla normativa vigente per la relativa zona.

Le installazioni commerciali, comunque previste e consentite per le diverse zone dalle norme che seguono, sono ulteriormente ed opportunamente regolate dal Piano di Sviluppo e Adeguamento della rete di vendita di cui alla Legge 11 Giugno 1971 n° 426 sulla disciplina del commercio e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 11 - 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 e le eventuali modifiche non sono oggetto di variante urbanistica. *((nel caso avvengano entro la fascia di rispetto stradale.))*

(Art. 11 bis – COSTRUZIONI IN CONFINE

Sono ammesse le costruzioni in confine alle condizioni seguenti:

- **che i proprietari di lotti contigui facciano contemporaneamente richiesta di concessione ad edificare;**
- **se i confinanti intendono costruire in confine ma in tempi diversi, dovrà essere prodotto un atto notarile trascritto sui registri immobiliari con il quale il confinante autorizza il vicino a costruire a sua volta in aderenza. In questo caso gli edifici oggetto di concessione edilizia dovranno uniformarsi con una soluzione architettonica omogenea.)**

TITOLO III^ - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

Art. 12 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Al fine di regolare in modo omogeneo gli interventi urbanistici, il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee.

All'interno delle singole zone omogenee sottoelencate, sono previste differenziazioni sia per la tipologia insediativa che per la densità edilizia, sia per l'altezza che per distanze delle strade e dai confini.

ZONA A - Aree e/o edifici di valore storico ambientale con relativo grado di protezione

GP1 - Restauro

GP2 - Risanamento conservativo

GP3 - Ristrutturazione edilizia

GP4 - Demolizione con ricostruzione

GP5 - Demolizione senza ricostruzione

ZONA B1 - Zona residenziale estensiva di completamento

ZONA B2 - Zona residenziale semiestensiva di completamento

ZONA B3 - Zona residenziale semintensiva di completamento

ZONA C1A - PEEP approvato

ZONA C1B - Piano di lottizzazione residenziale approvato

ZONA C2A - Zona residenziale semiestensiva di espansione

ZONA C2B - Piano per l'edilizia economica e popolare di progetto

ZONA D1 - Zona produttiva di completamento

ZONA D2 - Zona produttiva di espansione

ZONA E2 - Sottozona agricola di primaria importanza produttiva

ZONA E3 - Sottozona agricola a elevato frazionamento fondiario

ZONA E4 - Sottozona agricola con preesistenze insediative

ZONA F1 - Aree per l'istruzione

ZONA F2 - Aree per attrezzature di interesse comune

ZONA F3A - Zone di verde pubblico attrezzato

ZONA F3B - Zona di verde sportivo attrezzato

ZONA F4 - Zone di parcheggio

- Verde privato vincolato
- Fascia di rispetto stradale
- Fascia di rispetto fluviale
- Zona di rispetto cimiteriale
- Zona di rispetto depuratore
- Zone destinate alla viabilità
- Zone destinate a fiumi, canali e scoli
- Ambiti di intervento unitario

Art. 13 - AREE E/O EDIFICI DI VALORE STORICO AMBIENTALE CON RELATIVO GRADO DI PROTEZIONE - ZONA A

Tale zona comprende le aree e gli edifici del capoluogo e delle frazioni che hanno particolare valore storico-ambientale.

Tutti gli edifici ricadenti nell'ambito del perimetro del centro storico nell'Atlante Regionale sono oggetto di schedatura allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Gli edifici esistenti all'interno di tali aree sono classificati secondo il loro valore storico-ambientale e hanno un grado di protezione che identifica la corrispondente categoria di intervento.

Le categorie di intervento previste sono:

- 1) - Restauro (Grado di protezione 1)
- 2) - Risanamento conservativo (Grado di protezione 2)
- 3) - Ristrutturazione edilizia (Grado di protezione 3)
- 4) - Demolizione con ricostruzione (Grado di protezione 4)
- 5) - Demolizione senza ricostruzione (Grado di protezione 5)

NORME DI CARATTERE GENERALE

Compatibilmente con il grado di protezione assegnato ai vari edifici e nei limiti delle indicazioni generali contenute nelle tavole di P.R.G. si applicano le norme relative alla zona omogenea campita nelle tavole di zonizzazione.

Per gli edifici privi di valore storico ed ambientale ai quali non è stato assegnato alcun grado di protezione sono ammessi gli interventi conformemente alle norme della zona omogenea campita con la prescrizione che, nel caso di interventi di trasformazione, dovrà essere adeguatamente illustrata la compatibilità dell'intervento stesso con la salvaguardia degli eventuali valori storico ambientali degli edifici contermini.

In ogni caso devono essere mantenuti i caratteri formali (allineamento, fronti, ecc.) di quegli edifici riconoscibili nell'impianto storico originario riportato nell'Atlante Regionale, escludendone pertanto la completa demolizione.

Ogni intervento edilizio di trasformazione degli edifici categorizzati e non, dovrà prevedere la demolizione delle superfetazioni e delle strutture precarie in palese contrasto con le caratteristiche architettoniche dell'unità edilizia ed ambientale delle aree di pertinenza.

CATEGORIE DI INTERVENTO

1) RESTAURO (Grado di protezione 1)

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 gli interventi devono uniformarsi alle seguenti prescrizioni:

- 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) E' prescritto il restauro e/o 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;
- d) E' consentito l'uso residenziale o terziario di locali aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,30 e di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,30, purchè ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo volumetrico originario;

2) RISANAMENTO CONSERVATIVO (Grado di protezione 2)

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 costitutivi 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, purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e ne siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico), conservazione dei volumi esistenti, conservazione degli andamenti dei tetti, nonchè degli apparati decorativi (cornici, marcapiani, lesene, etc.);
- 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) In caso di intervento soggetto a concessione edilizia, le aperture a livello stradale in unità adibite ad attività commerciali devono essere dimensionate nel rispetto della posizione e delle forme delle aperture originarie. Le vetrine esistenti vanno ridimensionate in rapporto alle altre aperture di facciata;
- f) Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali murature, edicole, lapidi, nonchè degli spazi scoperti, pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) Restauro e ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

h) 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 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);

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

l) Possibilità di utilizzare ad uso residenziale e terziario soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,70, purchè 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 1/8 della superficie dei locali;

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

n) Possibilità di traslazione, nella misura non eccedente i cm. 35, dei solai privi di particolare carattere architettonico, mediante rinnovo purchè 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;

o) 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;

p) Obbligo di eliminare le superfetazioni e le sovrastrutture precarie e stabili che non rivestono interesse o perchè non facenti parte integrante dell'organismo originario o perchè 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, etc.);

3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (Grado di protezione 3)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio 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.

E' comunque sempre consentito intervenire con i metodi del restauro e/o del risanamento conservativo.

Opere che comportino la riorganizzazione funzionale dell'edificio con trasformazione dell'impianto distributivo interno, l'adeguamento igienico-sanitario, la modifica degli elementi strutturali verticali, orizzontali e dei vani scala, conservando le caratteristiche formali dell'edificio.

In particolare sono ammissibili i seguenti interventi:

- a) Il rialzamento della cornice di gronda, senza aumento della superficie e del numero dei piani, al fine di raggiungere, per tutti i piani intermedi, un'altezza utile di ml. 2,70.
- b) 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 un'altezza media non inferiore a ml. 2,70;
- c) 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;
- d) 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 riproporzionamento delle aperture, al fine di conseguire un più corretto inserimento tra gli edifici contermini.

4) DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (Grado di protezione 4)

Riguarda quegli edifici di epoca recente per i quali, se oggetto di intervento, non è giustificabile la conservazione dell'involucro perchè palesemente estraneo all'ambiente circostante. Per tali edifici è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria; nel caso di interventi che superano la manutenzione ordinaria gli edifici dovranno essere demoliti. La demolizione può dar luogo al recupero del volume preesistente anche in aumento agli indici di zona purché il nuovo corpo edilizio configuri, a parere della C.E., un miglioramento dal punto di vista ambientale della situazione preesistente e non venga creato pregiudizio all'edificio principale.

5) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (Grado di protezione 5)

Riguarda gli edifici e/o le superfetazioni di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde privato degli spazi resi liberi o perchè la presenza di tali volumetrie è intollerabile nel contesto storico ambientale e/o sotto il profilo igienico sanitario.

La demolizione di tali edifici è obbligatoria quando si attui un qualsiasi intervento edilizio che interessa qualsiasi fabbricato entro l'area di pertinenza definita negli elaborati allegati alla variante.

MATERIALI COSTRUTTIVI ED ELEMENTI DI FINITURA

Gli interventi che interessano edifici con grado di protezione 1-2-3 e che superano l'ordinaria manutenzione devono uniformarsi alle 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

Il manto di copertura dovrà essere in cotto:

- in tegoli curvi o in coppi a canale,
- in tegoli marsigliesi,
- in tegoli portoghesi o in altre soluzioni tradizionali,

Si escludono le tegole di tipo verde.-

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 in tutte le colorazioni e i trattamenti brillanti.

E' prescritto l'uso e/o il ripristino dei sistemi di oscuramento quali gli oscuri alla veneta, gli oscuri alla vicentina e le gelosie in legno pieno.

Sono vietati gli oscuri in perlinato di qualsiasi tipo.

Camini e torrette

Per i camini che si sviluppano nelle facciate d'obbligo che la sezione a vista si mantenga costante fino alla torretta che deve avere forma tradizionale.

Per i camini, relativi a focolari, a sfiati, a cucine economiche a legna, le canne di ventilazione e di aspirazione, che si sviluppano nel corpo di fabbrica affiorando all'interno della superficie della copertura, ai tipi già menzionati si aggiungono i terminali in cotto o in cemento prefabbricati con tavoletta piana o di foggia tradizionale.

Grondaie e pluviali.

Se a vista, le grondaie e i pluviali devono essere a sezione semicircolare e circolare, preferibilmente in rame. Sono vietate le grondaie e i pluviali di materiale plastico.

Art. 14 - ZONE 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 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 Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

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

In queste zone l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento.

Nelle nuove costruzioni le lavanderie, le autorimesse (**da uno o più posti auto**) e simili accessori devono essere previsti nel corpo stesso delle costruzioni o comunque integrati 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.

Diversificazioni tipologiche e di altezza, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade e dai confini, sono ammessi solo a seguito dell'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, con prescrizioni planivolumetriche, di cui artt. 12 e 15 della L.R. 27.06.1985, n. 61.

Tali zone si suddividono in:

ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI COMPLETAMENTO - TIPO B1 -

In tali zone valgono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici possono essere di tipo singolo o a schiera;
- Densità fondiaria: non deve essere superiore a 1,20 mc/mq.;
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 2 piani fuori terra.
- Altezza del fabbricato: non può superare i 7,00 m.
- Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 30% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 m. o, a confine per le murature in aderenza. Sono comunque ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti purchè vengano rispettate le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a: 5,00 ml. salvo allineamenti preesistenti.
- Distanza tra i 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 a 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 ml. 6,00.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00.

Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a ml. 10,00 è ammessa esclusivamente per la parte fronteggiate pareti non finestrate.

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 volumetria e del distacco tra i fabbricati.

ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI COMPLETAMENTO - TIPO B2 -

In tali zone valgono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: a schiera, in linea, a blocco o singola;

- Densità fondiaria: non deve essere superiore a 1,5 mc/mq.;
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a due oltre al piano terra.
- Altezza del fabbricato: non può superare i 10,00 m.
- Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 35% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 m. o, a confine per le murature in aderenza. Sono comunque ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti purchè vengano rispettate le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a: 5,00 ml. salvo allineamenti preesistenti.
- Distanza tra i 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 a 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 ml. 6,00.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00.

Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a ml. 10,00 è ammessa esclusivamente per la parte fronteggiate pareti non finestrate.

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 volumetria e del distacco tra i fabbricati.

ZONE DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA - TIPO B3 -

In tali zone valgono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo isolato, a schiera, a blocco, in linea o composto;
- Densità fondiaria: non deve superare 2,0 mc/mq.;
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a due oltre al piano terra, adibito a negozi oppure a tre piani abitabili fuori terra;
- Altezza del fabbricato: non può superare i 10,00 m.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 m. o, a confine per le murature in aderenza. Sono comunque ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti purchè vengano rispettate le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a: 5,00 ml. salvo allineamenti preesistenti.
- Distanza tra i 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 a 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 ml. 6,00.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00.

Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a ml. 10,00 è ammessa esclusivamente per la parte fronteggiate pareti non finestrate.

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 volumetria e del distacco tra i fabbricati.

Art. 15 - ZONE RESIDENZIALI CON PIANO ATTUATIVO APPROVATO - TIPO C1

C1A - Piano per l'edilizia economica e popolare approvato

C1B - Piano di lottizzazione residenziale approvato

Entro tali zone sono valide esclusivamente le Norme Tecniche che sono parte integrante dei singoli piani. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e secondo le modalità stabilite dall'Art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989 n°122 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 16 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - TIPO C2

C2A - Zona residenziale semiestensiva di espansione

C2B - Piano per l'edilizia economica e popolare di progetto

In queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo che deve essere esteso all'intero ambito di intervento minimo previsto nella zonizzazione salvo quanto previsto dall'art. 3 della Legge Regionale n°47 del 01.09.1993.

Il Piano Attuativo dovrà recepire integralmente la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione primaria, a carico dei soggetti attuatori, previste nella tavola di zonizzazione all'interno degli ambiti di intervento minimo; sono tuttavia consentite, in fase di predisposizione dello strumento attuativo, leggere modifiche allocative al sedime delle opere di urbanizzazione stesse.

Destinazione: sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali, sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio alla 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 Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Gli insediamenti commerciali sono in ogni caso consentiti nei limiti e con le caratteristiche previste nel Piano di Sviluppo e di adeguamento della rete di vendita.

Sono altresì ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici. Sono pure ammesse le attrezzature stradali complementari quali distributori e relativi spazi di sosta, officine, ecc. purché rispondenti agli indici stereometrici della zona.

Nelle nuove costruzioni le lavanderie, le autorimesse e qualsiasi altro locale accessorio dovranno trovare posto nel corpo stesso delle costruzioni.

Nelle nuove costruzioni, i parcheggi devono essere previsti nella misura e nelle modalità stabilite dall'Art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.89, n. 122.

- Tipologia edilizia: edifici isolati, binati o a schiera, in linea **(o a blocco con un numero massimo di otto appartamenti)**
- Densità territoriale: non deve superare 1,20 mc/mq. per la zona C2A
non deve superare 1,50 mc/mq. per la zona C2B
- Percentuale di copertura fondiaria: 30% dell'area del lotto per case binate o isolate; 40% per case a schiera o in linea **(o a blocco)**
- Altezza massima: non può superare i 10,00 m.
- Numero massimo di piani: due piani oltre al piano terra.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a 5 m. o a confine per le murature in aderenza nel caso di costruzioni continue.
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m.
- Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a: 5,00 mt. salvo particolari allineamenti da definire in sede di Piano Attuativo.

Art. 17 - ZONA PRODUTTIVA COMMERCIALE E DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO - TIPO D1

Sono le parti del territorio già urbanizzate da destinare ad insediamenti di carattere artigianale, commerciale e industriale.

In queste zone possono inoltre insediarsi attività del settore terziario, attività direzionali a servizio delle attività produttive, servizi avanzati e attrezzature commerciali anche se non legate ad attività produttive con l'esclusione delle strutture commerciali per la grande distribuzione (supermercati, ipermercati, discount, etc.)

Sono previste in particolare le seguenti destinazioni d'uso:

- attività artigianali e industriali;
- mostre ed esposizioni;
- laboratori di ricerche e analisi;
- attività annonarie e di stoccaggio;
- attività commerciali;
- attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti connesse con le attività commerciali e di stoccaggio;

- attività di spedizione merci e corrieri;
- attività direzionali (uffici pubblici e privati);
- servizi reali all'impresa (banche, terziario avanzato e specializzato);
- attività doganali;
- parcheggi;
- impianti e attività a servizio del traffico automobilistico (officine meccaniche per automezzi, garages, distributori di carburante, ecc.);
- impianti tecnici (depuratori, ecc.);
- attrezzature e impianti di natura ricreativa, sociale e socio-sanitaria per gli addetti o ad integrazione delle attività produttive (mense, impianti di ristorazione, attrezzature sportive, ecc.).

Eventuali attività non espressamente indicate possono essere classificate per analogia e complementarietà alle attività economiche sopraesposte.

- Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva; dovranno comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza ad essi.
- Entro il limite di questa zona, le attività non possono avere carattere nocivo e pericoloso, fermo restando che il divieto di deposito di materie maleodoranti ed insalubri.
- 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 con comune dichiarazione impegnativa d'obbligo, ai sensi dell'art. 11, legge n° 10 del 28.01.1977, nella quale il richiedente la concessione si impegna a realizzare le previsioni del P.R.G..

Per gli insediamenti di carattere commerciale e/o direzionale dovranno essere previste aree per servizi secondo le quantità fissate dall'art. 25, comma 10, punto 2) della L.R. 61/85.

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 fondiaria, rimanendo con ciò vincolate agli edifici interessati;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a m. 8,00 esclusi i 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 m. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine qualora resti in aderenza o ad almeno m. 10,00 da fabbricati preesistenti;
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a m. 5,00 per le strade non più larghe di m. 7,00, a m. 7,50 per strade con larghezza da m. 7,00 a m. 15,00 e a m. 10,00 per strade con larghezza maggiore

a m. 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 m. 10,00.

Le richieste di concessione edilizia per interventi di ampliamento e di nuova costruzione dovranno contenere tutti gli elaborati necessari per dimostrare che l'intervento proposto non va ad alterare il sistema di fossi e canali per lo sgrondo delle acque meteoriche della confinante area agricola.

Art. 18 - ZONA PRODUTTIVA COMMERCIALE E DIREZIONALE DI ESPANSIONE - TIPO D2

In queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico **(attuativo di iniziativa ed attuazione pubblica)** che deve essere esteso all'intero ambito di intervento minimo previsto nella zonizzazione salvo quanto previsto dall'art. 3 della Legge Regionale n° 47 del 01.09.1993.

Il Piano Attuativo dovrà recepire integralmente la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione primaria, a carico dei soggetti attuatori, previste nella tavola di zonizzazione all'interno degli ambiti di intervento minimo; sono tuttavia consentite, in fase di predisposizione dello strumento attuativo, leggere modifiche allocative al sedime delle opere di urbanizzazione stesse.

Sono le parti del territorio non urbanizzate da destinare ad insediamenti di carattere artigianale, commerciale, industriale **(e ricettivo)**.

In queste zone possono inoltre insediarsi attività del settore terziario, attività direzionali a servizio delle attività produttive, servizi avanzati e attrezzature commerciali anche se non legate ad attività produttive con l'esclusione delle strutture commerciali per la grande distribuzione (supermercati, ipermercati, discount, etc.)

Sono previste in particolare le seguenti destinazioni d'uso:

- attività artigianali e industriali;
- mostre ed esposizioni;
- laboratori di ricerche e analisi;
- attività annonarie e di stoccaggio;
- attività commerciali;
- attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti connesse con le attività commerciali e di stoccaggio;
- attività di spedizione merci e corrieri;
- attività direzionali (uffici pubblici e privati);
- servizi reali all'impresa (banche, terziario avanzato e specializzato);
- impianti e attività a servizio del traffico automobilistico (officine meccaniche per automezzi, garages, distributori di carburante, ecc.);
- attrezzature e impianti di natura ricreativa, sociale e socio-sanitaria per gli addetti o ad integrazione delle attività produttive (mense, impianti di ristorazione, attrezzature sportive, ecc.).

Eventuali attività non espressamente indicate possono essere classificate per analogia e complementarità alle attività economiche sopraesposte.

In questa zona sono ammessi fabbricati destinati alle attività artigianali ed industriali. Tali aree, se necessario, saranno dotate di impianti disinquinanti per non dar luogo a disturbi pregiudizievoli per le vicine aree residenziali.

(E' vietato il deposito di materie maleodoranti e insalubri ai sensi della normativa vigente. Alle domande di concessione edilizia deve essere allegata una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste con una descrizione dettagliata sulla consistenza di acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri, rumori e sui mezzi adottati per la loro neutralizzazione in modo che risulti evidente la non nocività sull'uomo e sull'ambiente).

Sono altresì previsti, oltre alle costruzioni inerenti al processo produttivo, le case di abitazione (un alloggi per unità produttiva per un max di 500 mc.) per i soli custodi o per il personale direttivo.

Per tale zona, l'attuazione verrà a mezzo di strumenti attuativi convenzionati, destinando non meno del 10% + 10% dell'intera superficie di progetto a spazi pubblici: attività collettive, verde pubblico e parcheggi.

(La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 4% nelle zone di espansione.

All'interno del perimetro di piano le eventuali aree di verde pubblico possono essere considerate aree di verde di piano attuativo ed essere computate ai fini del calcolo degli standard secondo l'art. 25 della Legge Regionale n° 61 del 27.06.1985).

Per gli insediamenti di carattere commerciale e/o direzionale gli strumenti attuativi dovranno prevedere le aree per servizi secondo le quantità fissate dall'art. 25, comma 10, punto 2) della L.R. 61/85.

- Rapporto di copertura: la superficie coperta dei fabbricati non potrà superare il ~~((40%))~~ **(60%)** della superficie del lotto;
- Distanza dai confini: la distanza minima dei fabbricati dai confini, dovrà essere 1/2 dell'altezza e non meno di m. 5,00;
- Distanza tra i fabbricati: la distanza tra i fabbricati e corpi di fabbrica dovrà essere 1/2 della somma delle altezze e non meno di m. 10,00.
- Altezza dei fabbricati: l'altezza massima dei fabbricati dovrà essere di ml. ~~((8,00))~~ **(10,00 salvo altezze più elevate per dimostrate esigenze tecnologiche).**
- Distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a m. 5,00 per le strade non più larghe di m. 7,00, a m. 7,50 per strade con larghezza da m. 7,00 a m. 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..

(Per le attività ricettive quali alberghi, motels, locande e ristoranti si prescrive quanto segue:

- **indice di fabbricabilità territoriale: non superiore ai 2 mc/mq;**
- **superficie minima del lotto: non inferiore ai 2000 mq;**
- **superficie coperta: non superiore al 40% dell'area;**
- **numero dei piani abitabili: non superiore a quattro oltre il piano terra;**
- **altezza dei fabbricati: non superiore a ml 15,00, esclusi i volumi tecnici.**

Art. 19 - ZONE AGRICOLE - TIPO E

Tali zone sono destinate all'agricoltura e le costruzioni devono essere a servizio dell'uso produttivo del suolo, quali: stalle, fienili, silos, depositi, ecc..

L'edificazione è consentita con la normale procedura della concessione edilizia, a seguito della presentazione di un progetto redatto nel rispetto degli indici e parametri previsti per le varie zone. In aggiunta si precisano, di seguito, alcune definizioni particolari, in conformità alla L.R. n°24 del 05.03.1985;

- a) FONDO RUSTICO, l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, inscrivibili, seppur parzialmente, in un cerchio di 4.000 metri di diametro;
- b) AZIENDA AGRICOLA VITALE, l'azienda insistente su un fondo rustico avente una superficie complessiva pari ad almeno quella minima stabilita al successivo Art. 19a secondo le diverse tipologie culturali;
- c) CASA DI ABITAZIONE, il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;
- d) ANNESSI RUSTICI, il complesso di strutture edilizie pertinenti al fondo rustico, anche a carattere cooperativo ed organicamente ordinate alla sua produttività;
- e) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI TIPO AGRO-INDUSTRIALE, le strutture relative alle iniziative collegate all'agricoltura, non comprese nel precedente punto d), che per esigenze tecniche o igienico-sanitarie, non possono essere ubicate nelle aree per insediamenti produttivi previsti dagli strumenti urbanistici.

Art. 19a - INDICI STEREOMETRICI DELLE ZONE E

L'edificazione di case di abitazione nelle zone agricole è concessa alle seguenti condizioni; salvo le più precise determinazioni delle singole sottozone:

- 1) che sia in funzione della conduzione del fondo;
- 2) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici fondiarie minime secondo gli annessi indici di densità edilizia:
 - a) di 30/ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a pioppeto specializzato;
 - b) di 6/ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;
 - c) di 2/ha con la cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto;
 - d) di 1/ha con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.

Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quanto questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai parametri stabiliti nel primo comma, un'edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc.

Sempre che non preesista una casa di abitazione, salvo quanto previsto dal successivo Art. 19c, per ogni fondo rustico può essere concessa l'edificazione di una sola casa e, il volume, non può essere superiore a 800 mc., a meno che l'ampiezza del fondo, non sia multipla di quella prevista nei commi precedenti.

La classifica della qualità di coltura ai sensi del primo comma, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto della richiesta di concessione edilizia, fatte salve le modifiche alla qualità delle colture introdotte nei fondi successivamente in conseguenza della programmazione agricola regionale attuata mediante piani zonali. Tale classifica deve riguardare l'intero fondo rustico del richiedente, come definito dall'Art. 19.

E' da facoltà agli interessati, qualora lo stato delle colture risulti difforme da quello censito dall'U.T.E., di produrre dichiarazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, attestante tale difformità ed indicante il tipo di coltura realmente esistente sul fondo alla stessa data.

Nella fattispecie gli interessati dovranno richiedere la conseguente ratifica catastale e produrre copia di tale richiesta unitamente alla domanda di concessione edilizia.

Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nel precedente punto 2 dell'Art. 19a, salvo per quanto previsto al quinto comma, sono inedificabili.

Si prescrivono inoltre i seguenti indici stereometrici;

- Altezza massima: m. 7,50 salvo il caso di costruzioni particolari o speciali come silos, serbatoi idrici, ecc.; il piano di riferimento per il calcolo dell'altezza e della volumetria negli edifici di nuova costruzione è la quota media del terreno su cui insisterà il sedime del nuovo edificio.
- Distacco dagli edifici: minimo m. 10,00 oppure a contatto per edifici della stessa proprietà;
- Distacco dai confini: minimo m. 5,00;
- Distacco dalle strade pubbliche: quello conseguente all'applicazione dell'art. 4 del D.M. 01.04.1968 con un minimo inderogabile di m. 20,00.

Art. 19b - RESTAURI ED AMPLIAMENTI NELLE ZONE AGRICOLE

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole, sono ammessi i restauri e le ristrutturazioni. Per le case stabilmente abitate da almeno 7 anni, è ammesso anche l'ampliamento del volume residenziale fino alla concorrenza del volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800, nonché la demolizione e la ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità.

Gli ampliamenti del volume residenziale, devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'I.P.A..

Art. 19c - EDIFICABILITA' NELLE AREE AGRICOLE CON PREESISTENZE

Nel fondo rustico avente superficie inferiore a quella minima prevista dall'Art. 19a, ma almeno pari ad 1/3 della stessa, può essere concessa, una sola volta, la costruzione di una casa di abitazione alle seguenti condizioni:

- a) il fondo sia, già alla data del 31.12.1977, in possesso dal richiedente che lo conduce;
- b) nel fondo preesista un'altra casa abitata da almeno 5 anni dal richiedente;
- c) il terreno rientri nei casi di cui alla lettera a) e b) dell'Art. 19a ed il volume complessivo della casa di abitazione e della nuova, non superi i 1200 mc.;
- d) il volume massimo del nuovo edificio non superi i 600 mc..

La nuova costruzione sarà costruita in aderenza a quella esistente purchè non sussista l'ipotesi del 1^ comma dell'art. 10 della L.R. n° 24/85 e non contrasti con le norme urbanistiche vigenti; in tali casi la nuova costruzione deve sorgere nell'ambito del centro aziendale, utilizzando lo stesso accesso stradale e comunque ad una distanza dalla casa di abitazione esistente, non superiore a m. 100.

Art. 19d - ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI ED ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI, FOGNATURE

La costruzione di annessi rustici, come definiti all'Art. 19, è ammessa, indipendentemente dall'esistenza o meno di case d'abitazione in ciascun fondo rustico per l'ordinaria gestione, in rapporto alla coltura praticata ed alla dimensione del fondo rustico, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.

A tali limiti è possibile derogare solo per strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, la loro convenienza economica ed indicante la cubatura massima ammissibile.

Si prescrivono inoltre i seguenti indici stereometrici:

- Altezza massima: m. 6,50;
- Distacco dagli edifici: m. 10,00 oppure a contatto per edifici della stessa proprietà;
- Distacco dai confini: m. 5,00;
- Distacco dalle strade pubbliche: quello conseguente all'applicazione dell'art. 4 del D.M. 01.04.1968 con un minimo di m. 20,00;

Relativamente ai fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi valgono le prescrizioni contenute nella deliberazione di Giunta Regionale n°7949 del 22.12.89 in attuazione dell'Art. 6 comma IV^ della L.R. n°24/85 pubblicata nel B.U.R. n°26 del 10.04.1990 .

Il rapporto di copertura delle costruzioni previste nel presente articolo, non potrà superare il 50% della superficie del lotto su cui vengono realizzate.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai commi precedenti.

Le serre mobili con struttura leggera e teli, volte alla protezione e forzatura delle colture, aventi un'altezza massima al colmo inferiore a m. 3,50, potranno essere installate senza obbligo di concessione edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al presente articolo è subordinato alla costituzione di un vincolo decennale d'uso, che dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese del concessionario, sui registri immobiliari. Tale vincolo decade a seguito di variazioni dello strumento urbanistico.

Per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti solidi, fermo restando le prescrizioni di cui alla legge 10 maggio 1976, n° 319 e circolare di attuazione, valgono le norme di cui alla L.R. 16 aprile 1985, n° 33 "Norme per la Tutela dell'Ambiente".

(E' consentita l' ulteriore edificazione di un fabbricato ad uso cantina/garage fino alla concorrenza della volumetria massima di mc. 80,00 (ottanta) con altezza utile di ml. 2,40; nell'osservanza delle distanze tra confini, fabbricati e strada previsti dalle norme di zona).

Art. 19e - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

Per gli edifici esistenti destinati ad abitazione ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 01.04.1968, n° 1404, ed in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli ampliamenti di cui alle lettere b) e c), saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e nel rispetto delle disposizioni di cui al primo comma dell'Art. 19b. Tali ampliamenti potranno essere eseguiti in corrispondenza dei muri preesistenti, anche se a confine laterale o a distanza inferiore alla minima prescritta per le nuove costruzioni.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade e loro ampliamenti, di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizioni e ricostruzione di cui al primo comma del precedente Art. 19b è consentita la ricostruzione di eguale volume in area agricola adiacente, anche inferiore alla superficie minima di cui al precedente Art. 19a.

Art. 19f - VINCOLO DI NON EDIFICABILITA'

All'atto del rilascio della concessione edilizia, verrà istituito un vincolo di "non edificazione" accertato dal Comune, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto secondo i limiti fissati agli articoli precedenti.

Le abitazioni esistenti in zona agricola estendono di fatto sul terreno dello stesso proprietario, un vincolo di "non edificazione" pari alla superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione, ai sensi dell'art. 19a fatte salve le facoltà prevista dall'Art. 19c.

La demolizione parziale o totale di tali costruzioni corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.

Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti commi e di una planimetria su cui risultino individuate tali aree, vincolate da edifici costruiti nel proprio territorio ed in quello del Comune confinante, qualora il fondo interessato alla costruzione ricade in più di un Comune.

Art. 20 - SOTTOZONE AGRICOLE

Le zone agricole del territorio comunale, sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- E2) aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

Nelle sottozone E2), sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6 e 7 della L.R. n° 24/85; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

In queste sottozone non è ammessa l'edificazione della seconda casa;

- E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

Nelle sottozone E3), sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6 e 7; è ammessa l'edificazione della seconda casa, lungo la viabilità principale e fino a una profondità massima di m. 100.

Entro tali sottozone, le tipologie e le caratteristiche costruttive per gli interventi di recupero degli edifici preesistenti e per le nuove edificazioni, valgono le norme di cui al successivo Art. 21.

- E4) Aree con preesistenze insediative nelle quali si sono consolidati, lungo alcune strade di connessione territoriale di primaria o secondaria importanza, insediamenti a carattere residenziale.

All'interno di tali zone sono consentiti:

- 1) Gli interventi previsti dal primo comma dell'art. 4 della L.R. 05.03.1985, n.24, ovvero:

per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi già edifici di cui all'Art.10 (della L.R. 05.03.1985, n.24) 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; per le residenze è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

In ogni caso l'ampliamento del 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 è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.;

Le sopraelevazioni e gli impianti degli edifici esistenti sono consentiti, purché non ci sia avanzamento sul fronte stradale;

2) La costruzione di nuove case d'abitazione nei lotti interclusi inedificati esistenti, purché tali lotti siano prospicienti sulle pubbliche strade con un fronte minimo di ml. 20 (venti).

Ogni nuova casa d'abitazione non può superare i mc. 800 e deve insistere su di un lotto minimo di proprietà avente superficie non inferiore a mq. 600.

Le nuove case d'abitazione possono sorgere anche in aderenza ad altre, lungo il confine del lotto, purché entrambe le unità edilizie dispongano di un lotto minimo di pertinenza con superficie non inferiore a mq. 600.

Fatto salvo il caso costituito dall'edificazione in aderenza ad edificio preesistente, e solo nel caso che la distanza prevista dall'allineamento impedisca la costruzione del fabbricato, le nuove case d'abitazione devono sorgere ad una distanza dal ciglio stradale non inferiore a ml. 10,00 salvo maggiori profondità della fascia di rispetto individuata nella planimetria del P.R.G..

(E' consentita l'ulteriore edificazione di un fabbricato ad uso cantina/garage fino alla concorrenza della volumetria massima di mc. 80,00 (ottanta) con altezza utile di ml. 2,40; nell'osservanza delle distanze tra confini, fabbricati e strada previsti dalle norme di zona).

E' consentita la nuova edificazione anche da parte di soggetti che non siano agricoltori o coltivatori diretti.

3) Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone sono le seguenti:

- residenza;
- annessi alla residenza;
- magazzini e depositi agricoli con l'esclusione delle attività di essiccazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
- attrezzature di interesse comune;
- attività di agriturismo e relativi servizi;
- attività commerciali al minuto e pubblici esercizi e artigianato di servizio, purché preesistenti non rumorose o inquinanti e comunque compatibili con le caratteristiche ambientali.

Art. 21 - TIPOLOGIE RURALI SEMPLICI (ESISTENTI - DI NUOVA COSTRUZIONE)

ESISTENTI:

La numerazione individua fabbricati residenziali di interesse ambientale, rilevabili singolarmente.

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

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

Sono ammessi tutti gli interventi volti a recuperare all'uso i 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 forometria tipica ambientale precostituita, per quelle aperture recenti che siano chiaramente in contrasto.

Interventi diversi, quali ampliamenti, ricomposizioni volumetriche o variazioni rilevanti sulla forometria, sono soggetti al Piano di Recupero ai sensi della Legge 457/78.

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

- a) ampliamenti interni: con spostamenti della struttura orizzontale intermedia di non oltre cm. 50, senza però modificare la forometria;
- b) ampliamenti in lunghezza: con aggiunta massima di 2 moduli base (rilevabili sull'esistente) 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.

DI NUOVA COSTRUZIONE:

Gli interventi edilizi residenziali, sia per gli ampliamenti che per le nuove costruzioni, dovranno rispettare nella progettazione edilizia le caratteristiche tipologiche ed i parametri di seguito descritti, che sono stati individuati quali peculiari della zona:

- 1) le nuove costruzioni e gli ampliamenti, dovranno avvenire possibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti; sono consentite le sopraelevazioni con riutilizzo di fienili di modeste dimensioni;
- 2) la pianta finale del fabbricato, dovrà essere in genere rettangolare, con rapporto preferenziale di 2 a 1 tra lunghezza e larghezza;
- 3) la profondità del corpo di fabbrica, se nuovo, non dovrà superare i m. 10,00; se risultante da ampliamento corrisponderà alla profondità preesistente;
- 4) il tetto per le nuove costruzioni è prescritto generalmente a 2 falde con linea di colmo parallela al lato maggiore e con pendenza contenuta tra il 30 e 45%.

Per gli ampliamenti sono ammesse le 4 falde, nel caso di tratti di preesistenze non recenti.

Il materiale di copertura da usare è il cotto a colorazione naturale.

- 5) l'altezza dei corpi di fabbrica, all'intradosso dell'ultimo solaio, dovrà essere contenuta entro m. 6,50;
- 6) sono assolutamente vietati terrazze e poggiali a sbalzo; piccoli poggiali sono ammessi purchè inseriti armonicamente e del tipo rilevabile dalle preesistenze con caratteristiche ambientali;
- 7) la forometria dovrà essere eseguita con fori rettangolari, con lato lungo verticale del tipo rilevabile nelle costruzioni preesistenti nelle zone con caratteri ambientali;
- 8) gli infissi esterni dovranno essere in legno pieno a doppio battente in legno dipinto, pieghevole esternamente, a filo muro esterno o di poco arretrati;
- 9) la cornice di gronda su tutti i lati potrà sporgere dalla muratura per una misura compresa tra i 20 e i 40 cm.;
- 10) la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno essere anch'essi di sezione circolare e dovranno essere localizzati preferibilmente vicino agli angoli del fabbricato; sia per la gronda che per i pluviali, è vietato l'uso della plastica;
- 11) i camini, se previsti, dovranno risaltare dalla muratura, con sporgenza compresa tra 15 e 25 cm. ed essere opportunamente sagomati; la parte terminale dovrà essere realizzata con forme tradizionali con eventuale copertura in coppi;
- 12) il materiale esterno da usare sarà l'intonaco civile a calce o similare; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o altri materiali.

I colori da usare saranno, oltre il bianco, la gamma variabile del beige al rosato (colori pastello chiaro) con risalto di tono più scuro per gli infissi dipinti, a meno che non vi siano tracce di colore originarie chiaramente individuabili, nel qual caso sono da confermare.

Art. 22 - AREE PER L'ISTRUZIONE - ZONE TIPO F1

Tali zone sono destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie ed eventuali scuole private.

Le aree appartenenti a questa classificazione di zona, assumono carattere di disponibilità per le scuole che si rendessero necessarie.

Sono anche ammessi tutti i supporti alla attrezzature scolastiche realizzati da parte dell'Amministrazione Comunale quali attrezzature sportive (palestre, campi da tennis, pallavolo, ecc.), servizi sanitari (ambulatori, ecc.) e attrezzature culturali (biblioteche).

In questa zona il piano attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- rapporto massimo di copertura: $R_c = 40\%$ per ampliamenti di scuole esistenti ed il 30% per le scuole di nuova costruzione;
- altezza massima: m. 9,50;
- numero massimo dei piani: 3 compreso il piano terra;
- distanza dai confini: m. 5,00 o preesistenti in caso di ampliamenti;
- distanza minima dalla strada: m. 10,00 o secondo gli allineamenti preesistenti, in caso di ampliamenti.

Art. 23 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - ZONE TIPO F2

Le zone per attrezzature collettive, sono destinate a: attrezzature ricreative, sociali, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali, religiose.

Le aree appartenenti a questa classificazione di zona, sono distinte su tavole grafiche con un simbolo particolare che assegna l'area ad una delle categorie sopra elencate.

In mancanza di simbolo specifico, la zona assume carattere di disponibilità per attrezzature varie che si rendessero necessarie.

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

- rapporto massimo di copertura: $R_c = 40\%$ per gli ampliamenti ed in caso di preesistenze, ed il 30% per il progetto;
- altezza massima: m. 10,00;
- distanza minima tra fabbricati: m. 10,00;
- distanza minima dai confini: non inferiore a m. 5,00;
- distanza minima dalle strade: m. 10,00 o secondo gli allineamenti preesistenti, in caso di ampliamento.

Art. 24 - ZONE DI VERDE ATTREZZATO PUBBLICO, ESISTENTI E DI PROGETTO - ZONA F3A

Entro i limiti di queste zone è vietata qualsiasi costruzione, fatta eccezione per l'installazione di panchine e di piccole attrezzature di interesse collettivo quali: fontane, gabbie, chioschi, servizi igienici, ecc. purchè siano tali da non turbare la continuità dell'ambiente e rispettino i seguenti indici:

- Indici di edificabilità: non deve superare 0,01 mc/mq. con, in ogni caso, un massimo di cubatura complessiva inferiore a mc. 100.

Art. 25 - ZONE DI VERDE ATTREZZATO SPORTIVO, ESISTENTI E DI PROGETTO - ZONA F3B

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 minima: m. 7,50 salvo diverse esigenze documentate;
- distanza dai confini e dalle strade: m. 10,00 per gli impianti sportivi.

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

Art. 26 - ZONE DI PARCHEGGIO, ESISTENTI E DI PROGETTO - ZONA F4

I parcheggi pubblici della rete stradale sono riportati nelle tavole del Piano.

Nella progettazione delle lottizzazioni, devono essere reperite le aree necessarie per soddisfare i fabbisogni di parcheggi di urbanizzazione primaria, in misura di 3,5 mq. per abitante da insediare.

Art. 26bis - VERDE PRIVATO VINCOLATO

All'interno del perimetro di tali zone è vietata la costruzione di qualsiasi tipologia dell'edificio.

Nelle zone di verde privato vincolato sono consentite solo opere di sistemazione esterna e di manutenzione e di potenziamento del verde e delle alberature esistenti. Sono vietati gli abbattimenti degli alberi ad essenza pregiata; possono invece essere abbattuti gli alberi da frutto in genere e gli alberi a legno dolce, del tipo ceduo, o con ciclo vegetativo breve. Per gli abbattimenti peraltro dovrà essere fatta richiesta documentata al Comune. Per le zone rimaste libere dall'abbattimento degli alberi dovrà, in ogni caso, essere proposta una nuova piantumazione.

Art. 27 - FASCIE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITA'

A - FASCIA DI RISPETTO STRADALE

In tali zone è vietata ogni nuova costruzione.

Queste zone sono, di norma, destinate all'agricoltura; entro tali fasce sono consentite le ristrutturazioni e gli ampliamenti di edifici rurali, ai sensi dell'art. 7 L.R. 05.03.1985 n. 24.

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

All'interno di queste zone possono essere realizzati:

- 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.);
- costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburanti (art. 27 L.R. 61/85);
- cabine di trasformazione elettrica.

B - FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE

La profondità delle fasce di rispetto fluviale a partire dall'unghia arginale è stabilita in:

- 50 ml. dal Canalbianco
- 20 ml. dal Collettore Padano
- 10 ml. dagli altri corsi d'acqua e scoli di bonifica

In tali zone è vietata ogni nuova costruzione.

Queste zone sono, di norma, destinate 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.

In tali zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione e 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.

C - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

Nelle zone di cui al titolo è vietato qualsiasi tipo di costruzione. Esse possono essere utilizzate esclusivamente per l'eventuale ampliamento delle strutture cimiteriali.

D - ZONE DI RISPETTO DEPURATORE

All'interno di tali fasce di rispetto che si estende per una profondità di 100 mt. dall'area dell'impianto è vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto.

E' ammessa, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici, stazioni, sistemi ed impianti radioelettrici.

E - ZONE DI RISPETTO PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

I fabbricati inerenti agli allevamenti dovranno distare dai limiti delle zone territoriali A, B, C, F secondo i valori fissati dalla D.G.R.V. 7949/89 che ne ha determinato i limiti di rispetto.

Art. 28 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Esse comprendono: le strade e i nodi stradali.

Le strade sono classificate come segue:

- VIABILITA' TERRITORIALE: (strade provinciali - ferrovie)
- VIABILITA' 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: m. 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: m. 7,00.
- Per viabilità di servizio si deve intendere quella che consente l'accesso ai singoli edifici o attrezzature; larghezza minima sede carrabile: m. 6,00.
- Per viabilità pedonale si deve intendere quella che è preclusa alle automobili; larghezza minima: m. 2,00.

Art. 29 - ZONE DESTINATE A FIUMI, CANALI, SCOLI

Sono quelle zone che sono riservate al consolidamento di eventuali opere idrauliche o opere irrigue.

I fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto il dicembre 1933 n° 1775, le relative sponde o piede degli argini per una fascia di m. 150 ciascuna e le zone di interesse archeologico, sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 29 giugno 1939 e Legge 8 agosto 1985, n°431.

Art. 30 - DECORRENZE DELLE PRESENTI NORME

Ai sensi della Legge 03.11.1952 n° 1902 e successive modifiche, a decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del P.R.G. del territorio comunale, e fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione, il Sindaco, 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 Sindaco 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 art. 31 (terzo e quarto comma) e art. 41 della suddetta Legge urbanistica.

Art. 31 - NORME PER LE PRATICHE EDILIZIE IN ITINERE

A partire dall'adozione del P.R.G., tutte le pratiche edilizie approvate dalla Commissione Edilizia Comunale, dovranno essere completate per la parte strettamente amministrativa (ritiro concessione edilizia, pagamento oneri ed inizio lavori) entro 30 gg. dalla data di adozione (pena, decadenza della concessione stessa) vedi art. 78 ultimo comma L.R. n°61 del 27.06.1985.

Art. 32 - EDIFICI CONDONATI AI SENSI DELLA LEGGE 47/85

(Sugli edifici condonati ai sensi della Legge 47/85, è consentito intervenire con sostituzione dei materiali fino alla demolizione e ricostruzione sul sedime esistente del fabbricato senza che ne venga aumentato il volume e semprechè le opere producano un miglioramento dello stato di fatto.

Per gli edifici condonati, posti ad una distanza inferiore dai confini e fabbricati nei limiti imposti dal Codice Civile, è ammessa la ristrutturazione complessiva da eseguirsi per parti (cuci e scuci) escludendo la demolizione totale e la successiva ricostruzione.

Al fine di perseguire il riordino edilizio è ammesso il recupero volumetrico degli edifici oggetto di condono edilizio attraverso trasposizione degli stessi nell'osservanza delle distanze tra confini, fabbricati e strada previsti dalle norme di zona, con esclusione delle zone "A" Centro Storico).

((Gli edifici condonati ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 ai quali non è stato assegnato alcun grado di protezione, possono essere oggetto di interventi di consolidamento e di ristrutturazione edilizia purchè:

- non si proceda con la completa demolizione e ricostruzione;

- le opere e le finiture esterne siano compatibili con i caratteri stilistici e ambientali dell'edificio principale;

- le opere proposte producano, a parere della Commissione Edilizia, un miglioramento dello stato di fatto sia sotto l'aspetto igienico sanitario, sia sotto l'aspetto ambientale.))