



COMUNE DI LUSIA

PROVINCIA DI ROVIGO

P.R.G. - NTA (Testo Modificato)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Variante parziale al P.R.G. ex comma IV° lettera "l" art. 50 L.R.
61/1985 integrata con L.R. 21/1998**

I PROGETTISTI

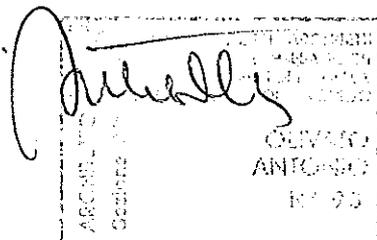
Ing. Franco Boggiani

Arch. Antonio Olivato

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

COMUNALE



INDICE

CAPO 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.	
CAPO II - DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE E PRESCRIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA	Pag. 3
ART. 4- INDICI URBANISTICI	
ART. 5- INDICI EDILIZI - PARAMETRI GEOMETRICI	
ART. 6- VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE ALLE UTILIZZAZIONI EDILIZIE	
ART. 7- INTERVENTI SU AREE EDILIZIE DI PROPRIETÀ DIVERSE	
ART. 8- DEFINIZIONI	
ART. 9- DESTINAZIONI DUSO DEI SUOLI E DEGLI EDIFICI	
CAPO III - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	Pag. 12
ART. 10 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE	
ART. 11 - CONTENUTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	
ART. 12- PERMESSO DI COSTRUIRE	
CAPO IV — DISCIPLINA URBANISTICA DELLE EDIFICAZIONI	Pag. 14
ART. 13- SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	
ART. 14- DESTINAZIONE DUSO DELLE ZONE RESIDENZIALI	
ART. 15- PERIMETRAZIONE CENTRO STORICO (DA ATLANTE REGIONALE C.S.)	
ART. 16- CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO AMBIENTALE	
ZONE A	Pag. 21
ART. 17- ZONA A1 - EDIFICI VINCOLATI EX L. 1089/1 939 - SCHEDE B	
ART. 18- ZONA A2 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE - SCHEDE B	
ART. 19- ZONA A3 - EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE IN ZONE OMOGENEE - SCHEDE B	
ZONE B	Pag. 23
ART. 20- ZONA B1/A - ZONA RESIDENZIALE SEMINTENSIVA DI COMPLETAMENTO	
ART. 21- ZONA B1/B - ZONA DI RIQUALIFICAZIONE (O RIORDINO) URBANISTICA SOGGETTA A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	
ART. 22 - ZONA B2 - ZONA RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO	
ZONE C	Pag. 26
ART. 23- ZONA C1 - ZONA RESIDENZIALE DI PARZIALE COMPLETAMENTO	
ART. 24- ZONA C2 - ZONA RESIDENZIALE DI PROGETTO	
ART. 25- ZONA C3 - ZONA RESIDENZIALE CON P.E.E.P. APPROVATO (Stralciato)	

ZONE D

Pag. 29

- ART. 26- ZONA D1 - ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO
- ART. 27- ZONA D2 - ZONA PRODUTTIVA DI PROGETTO
- ART. 28- ZONA D3 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE NON ORGANICAMENTE INSERITE
- ART. 29- ZONA D4 - ATTIVITÀ RICETTIVE
- ART. 30- ZONA D5 - ATTIVITÀ RICETTIVE, RICREATIVE E SPORTIVE

ZONE E

Pag. 34

- ART. 31- ZONA AGRICOLA - DISPOSIZIONI GENERALI
- ART. 32 - ZONA E2 - SOTTOZONA AGRICOLA E2
- ART. 33- ZONA E3 - SOTTOZONA AGRICOLA E3
- ART. 34- ZONA E4 - SOTTOZONA AGRICOLA E4 (AREE CON PREESISTENZE INSEDIATIVE)
- ART. 35- ZONA E/A - NUCLEI E/O EDIFICI DI CUI ALL'ART. 10 DELLA L.R. 24/1985

ZONE F

Pag. 40

- ART. 36- ZONA F1/A e F1/B - AREA PER L'ISTRUZIONE ESISTENTE E DI PROGETTO
- ART. 37- ZONA F2/A e F2/B - AREA PER ATTREZZATURE COLLETTIVE ESISTENTE E DI PROGETTO
- ART. 38- ZONA F2/C e F2/D - AREA PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE ESISTENTE E DI PROGETTO
- ART. 39- ZONA F2/E - AREA PER SERVIZI DI TELECOMUNICAZIONE ESISTENTE
- ART. 40- ZONA F3/1A, F3/1B e F3/2A, F3/2B - AREA ATTREZZATA A PARCO, GIOCO E SPORT ESISTENTE E DI PROGETTO
- ART. 41- ZONA F4/A e F4/B - AREA DI PARCHEGGIO ESISTENTE E DI PROGETTO
- ART. 42 - ZONA F5/A e F5/B - VIABILITÀ ESISTENTE E DI PROGETTO
- ART. 43- ZONA F6 - FASCIA E ZONA DI RI?ETTO
- ART. 44- ZONA F7 - LIMITE FASCIA DI RISPETTO VINCOLO AMBIENTALE EX L. 431/1985

CAPO V — DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Pag. 45

- ART. 45- EDIFICI CONDONATI AI SENSI DELLA L. 47/1985
- ART. 46- MISURE DI SALVAGUARDIA
- ART. 47- DEROGHE

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

Le presenti norme, regolano la disciplina urbanistica del territorio comunale di Lusia 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

D.P.R. 06 Giugno 2001 n° 380

Circolare Ministeriale LL.PP. 28.10.1967 n° 3210

Decreto Ministeriale LL.PP. 01 .04.1968 n° 1404

Decreto Ministeriale 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 Regionale 05.03.1987 n° 11

Legge Regionale 01 .09.1993 n°47

Legge Regionale 05.05.1998 n° 21

Legge Regionale 06.04.1999 n° 12

Legge Regionale 23.04.2004 n.11, per quanto applicabile sino all'adozione-approvazione del P.A.T.I. – P.A.T.

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.

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

Le presenti norme, regolano la disciplina urbanistica del territorio comunale di Lusia 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

D.P.R. 06 Giugno 2001 n° 380

Circolare Ministeriale LL.PP. 28.10.1967 n° 3210

Decreto Ministeriale LL.PP. 01 .04.1968 n° 1404

Decreto Ministeriale 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 Regionale 05.03.1987 n° 11

Legge Regionale 01 .09.1993 n°47

Legge Regionale 05.05.1998 n° 21

Legge Regionale 06.04.1999 n° 12

Legge Regionale 23.04.2004 n.11, per quanto applicabile sino all'adozione-approvazione del P.A.T.I. – P.A.T.

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 i Permessi di Costruire e le D.I.A., 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 Tecniche di Attuazione, prevalgono le norme presenti.

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

Tutto il territorio del Comune di Lusìa, si intende sottoposto alla disciplina del P.R.G. in conformità alle retinature ed alle legende specificate nei relativi elaborati di progetto.

Qualora si dovessero verificare discordanze tra le tavole di zonizzazione in scala 1:5000 e 1:2000, quest'ultime prevalgono.

Sono ammesse contenute modifiche ai limiti delle zone omogenee in funzione della trasposizione su planimetria catastale della zonizzazione redatta su carta tecnica; la nuova perimetrazione deve in ogni caso seguire i confini catastali esistenti e la differenza tra la nuova superficie del comparto e quella esistente definita nella Tavola 14 non può eccedere l'1% (uno per cento).

Le modifiche precedentemente descritte non possono aver luogo relativamente ai limiti delle zone omogenee definiti da viabilità esistente o di progetto.

CAPO II

DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE E PRESCRIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA

Art. 4 - INDICI URBANISTICI

- a) SUPERFICIE TERRITORIALE: è la superficie di quella porzione di territorio oggetto di intervento urbanistico attuativo, considerata al netto sia delle superfici destinate ad uso pubblico da P.R.G., sia delle aree sottratte per motivi ecologico-ambientali o per divieti all'uso edilizio disposti ex legge.
- b) SUPERFICIE FONDIARIA: è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti dal P.R.G. (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.), misurata in proiezione orizzontale.
- c) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE: è il volume massimo ammesso, espresso in metri cubi, per ogni metro quadrato di superficie territoriale.
- d) DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE: è il rapporto tra il volume massimo costruibile e la totalità della superficie del territorio interessato dall'intervento; tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo (per esempio: piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano di zona per l'edilizia economica e popolare, piano per insediamenti produttivi).
- e) DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA: è il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.
- f) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA: è il volume massimo costruibile, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.
- g) INDICE DI COPERTURA: è il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.
- h) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: è la massima superficie lorda utile, espressa in mq, costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Gli indici di cui alle presenti norme rappresentano sempre gli indici massimi utilizzabili.

Per le nuove costruzioni da realizzarsi nelle zone di espansione destinate a P.E.E.P., lo sfruttamento della densità fondiaria deve avvenire entro un minimo del 75% ed un massimo di 100%.

Art. 5 - INDICI EDILIZI - PARAMETRI GEOMETRICI

a) SUPERFICIE COPERTA: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra compresi i balconi chiusi, i portici di uso privato, i loggiati e le pensiline anche se aperte.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml 1,50, le scale aperte interessanti non più di un piano o più piani solo nei casi previsti da norme di sicurezza, da leggi, o regolamenti speciali.

Non concorrono inoltre alla formazione della superficie coperta i locali interrati, senza sovrastante costruzione, il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml 1,20, rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua sistemazione definitiva.

b) SUPERFICIE UTILE: è la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori terra, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, pilastri di eventuali scale interne e vani ascensori, di logge, balconi e porticati.

Nel computo della superficie utile abitabile delle unità residenziali vanno inclusi:

1) gli attici, i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto con altezza maggiore di ml 2,00 e altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di ml 2,20;

2) corpi di sbalzo chiusi;

3) le logge e i balconi per le loro parti rientranti oltre i ml 1,50.

Dallo stesso computo sono esclusi:

4) le superfici per servizi ed accessori comprendenti:

- cantine, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche e altri locali a stretto servizio della residenza;

- autorimesse singole e collettive;

- androni di ingresso e porticati liberi;

- logge e balconi;

purché la somma di tali superfici (la superficie complessiva non residenziale) sia contenuta entro il 50% della superficie utile abitabile;

5) i locali seminterrati, aventi qualsiasi destinazione, che emergono rispetto il piano campagna originario fino a ml 1,00, misurati all'intradosso del solaio;

6) i sottotetti non abitabili per le parti di altezza inferiore a ml 2,00 e/o in cui l'altezza, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, sia inferiore a ml 2,20;

7) le logge rientranti, fino alla profondità massima di ml 1,50.

c) RAPPORTO DI COPERTURA: è il rapporto percentuale fra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

d) ALTEZZA DEL FABBRICATO: è la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, quando terreno e strada siano orizzontali e alla medesima quota. Qualora terreno e strada siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita alla media delle due quote sulle quali è prevista la costruzione.

Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio dell'intradosso della parte abitabile.

e) ALTEZZA DELLE FRONTI: è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dalla eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani.

f) VOLUME DEL FABBRICATO: è il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico e dei volumi tecnici secondo quanto di seguito stabilito.

Il volume del fabbricato si computa, vuoto per pieno, come somma dei prodotti della superficie coperta per le relative altezze lorde di ciascun piano, misurate da pavimento a pavimento.

Per l'ultimo piano di ciascuna parte dell'edificio l'altezza lorda si misura all'intradosso del solaio di copertura.

Qualora la copertura sia costituita da porzioni aventi diversa altezza si considererà ciascuna porzione separatamente.

Qualora la copertura non sia orizzontale, si considererà la media delle altezze.

Come intradosso della copertura si considererà quello della struttura portante il manto di copertura, libera da eventuali intercapedini.

Nel caso in cui il fabbricato sia costituito da piani interrati e piani fuori terra ricadenti all'interno della stessa superficie coperta, il volume del fabbricato viene computato come prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato misurata dalla quota media di campagna all'intradosso del solaio soffitato dell'ultimo piano abitabile.

Sono comprese nel computo dei volumi le mansarde e i sottotetti abitabili o finestrati, di cui alla lettera b) punto 1), misurati nella loro superficie lorda, le eventuali zone porticate ad uso privato, gli avancorpi, i balconi chiusi.

Si definiscono volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria, solo i volumi strettamente necessari a contenere l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici il volume del tetto, se non è abitabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scale al di sopra delle linee di gronda.

Allo scopo di consentire soluzioni tecnologiche alternative (isolamento termo-acustico o applicazioni impiantistiche particolari, soluzioni sperimentali, ecc.), gli elementi perimetrali dell'edificio (murature esterne) e lo spessore dei solai verranno conteggiati, ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie, convenzionalmente in cm. 25.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettati in misura reale, i parametri relativi a distanze, superfici coperte, altezze. Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici, i volumi tecnici ed i locali non abitabili, collocati al di sopra delle linee di gronda, nonché l'isolamento all'umidità al piano terra per un'altezza di cm. 50.

Nelle Zone E — Verde Agricolo non sono considerati volumi tecnici ma non concorrono comunque al computo del volume del fabbricato i portici di qualunque altezza e profondità e i camini, quando le quantità degli stessi elementi misurate vuoto per pieno non superano il 25% della volumetria conteggiabile.

Non sono invece da considerare volumi tecnici le lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

g) NUMERO DEI PIANI: è il numero totale dei piani abitabili o agibili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda, sottotetto abitabile).

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 vanno sommati tra loro, ma conteggiati esclusivamente su di un lato.

h) DISTANZA DALLE STRADE: è la distanza minima, misurata radialmente in proiezione orizzontale, della superficie coperta del fabbricato dal ciglio stradale, come definito dall'art. 2 del D.M. 1404/1968, ossia inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, piazze), nonché delle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli, fossati, ecc.); in caso di porticato, la distanza deve essere calcolata dal limite degli appoggi.

i) DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ: è la distanza minima misurata radialmente in proiezione orizzontale della superficie coperta del fabbricato, dai Confini di proprietà; in caso di porticato, la distanza deve essere calcolata dagli appoggi.

Non sono considerati, ai fini delle distanze dai confini, i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario per non più di ml 1,20.

Per le finalità di questo comma le delimitazioni delle aree a standard sono assimilate ai confini di proprietà.

Nel caso di confini tra zone residenziali o produttive e zone agricole o di rispetto stradale, ricadenti nella stessa proprietà, è ammessa la costruzione sul confine di zona.

E' ammessa la costruzione a distanze dai confini inferiori al minimo previsto, relativamente ad ogni zona omogenea, a condizione che sia dimostrato l'assenso della proprietà asservita mediante atto scritto e registrato da prodursi all'Amministrazione. L'atto può essere redatto su modulistica predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale e varrà per ogni singolo intervento edilizio.

i) DISTACCO TRA FABBRICATI: è la distanza minima, misurata radialmente in proiezione orizzontale, che un corpo di fabbrica deve osservare da altri corpi di fabbrica.

Qualora il distacco deve essere inferiore o uguale all'altezza dei fabbricati fronteggianti, per distanza minima si intende la minore tra quelle misurate radialmente dalla proiezione sul piano orizzontale dei fabbricati.

Non vengono considerati, nella misurazione dei distacchi tra fabbricati, i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario per non più di ml 1,20.

E' ammesso comunque l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte; in tale caso queste vanno misurate assumendo come riferimento l'altezza delle diverse fronti (anche sfalsate) dell'edificio stesso.

Art 6 - 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 nei rapporto stabilito dal relativo indice.

In queste zone, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al vincolo della superficie fondiaria pertinente al volume edilizio da costruire.

A tal fine, ogni richiesta di Permesso di Costruire deve essere accompagnata da una planimetria catastale aggiornata, che indichi l'area da ritenersi vincolata ai fini edificatori. *14/2002 Adozione*

Per i volumi edilizi esistenti, alla data di adozione del Piano, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sui mappali (o sui 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 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, nonché variare tale conterminazione con altra proposta di vincolo, purché detta superficie, includendo quella 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.

Art 7 - INTERVENTI SU AREE EDILIZIE DI PROPRIETÀ DIVERSE

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

Nel caso in cui il Permesso di Costruire sia richiesto da uno o da una parte soltanto dei proprietari, il rilascio del Permesso di Costruire stesso è subordinato al formale consenso all'utilizzazione prevista da parte dei restanti proprietari; tale consenso deve costituirsi mediante apposita convenzione, che dovrà essere trascritta da parte dei proprietari alla Conservatoria Immobiliare, nonché accettata dal Comune.

Art 8 - DEFINIZIONI

DEFINIZIONI GENERALI

Per una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, si definiscono:

- a) **PARTI ESTERNE**: le facciate, gli androni, i cortili e le corti, le logge, le scale esterne, le coperture.
- b) **COPERTURA**: il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda, comprese le sovrastrutture quali camini, ecc..
- c) **ELEMENTI STRUTTURALI PORTANTI**: le strutture verticali, sia interne sia esterne, con funzione portante, sia su fondazione puntiforme, e le strutture portanti orizzontali compresi i solai.
- d) **TIPO EDILIZIO**: il manufatto contraddistinto da uno specifico rapporto con il lotto di pertinenza e da caratteristiche distributive, aggregative, strutturali e formali riproducibili e tali da essere ricondotte ad uno schema teorico d'identificazione.
- e) **SUPERFETAZIONI**: le parti aggiuntive di fabbricati prive di valore storico o architettonico. In particolare s'intende ogni manufatto, di carattere precario o non precario, che in ogni modo non sia assimilabile alle strutture dell'organismo originario o che ne pregiudichi il decoro come i corpi aggregati ai vari piani, i corpi che occupano parzialmente o totalmente superfici originariamente scoperte (terrazze, ballatoi, pianerottoli) e/o scoperti riguardanti gli edifici (giardini, corti, cortili, chiostre, ecc.) originariamente liberi.
- f) **COLLEGAMENTI VERTICALI**: i vani ascensori, le scale singole o i blocchi scale comuni a più alloggi, sia interni alle unità edilizie.
- g) **IMPIANTO DISTRIBUTIVO**: l'insieme degli elementi verticali ed orizzonti portanti e non di ciascun edificio e degli spazi da questi definiti.
- h) **INVOLUCRO ESTERNO**: la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere un edificio nel rispetto del limite stradale o delle edificazioni esistenti.

- i) **ALLINEAMENTO VERTICALE**: la linea cui devono attenersi le altezze delle fronti di un edificio o di una nuova parte di edificio.
- j) **ALLINEAMENTO ORIZZONTALE**: la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere un edificio nel rispetto del limite stradale o delle edificazioni esistenti.
- k) **FOROMETRIA**: la scansione metrica delle diverse aperture sul prospetto di un manufatto edilizio.
- l) **DESTINAZIONE D'USO**: il complesso d'uso o di destinazioni funzionali di un'area o di un edificio.
- m) **PORTICO SOGGETTO AD USO PUBBLICO**: quello spazio percorribile dal pubblico con accesso diretto da una strada, da una piazza o da altro analogo spazio, con altezza \geq a ml 3,00, per il quale ci sia un vincolo perpetuo ad uso pubblico, sancito con un atto notarile.
- n) **PIANO CAMPAGNA**: 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.

DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE PREVALENTI: ESTENSIVE ED INTENSIVE

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

Sulla base di questo, per convenzione, sono stati individuati i tipi edilizi elementari e le aggregazioni di tipi di seguito descritti:

TIPOLOGIE A CARATTERE ESTENSIVO

- a) **ISOLATA**: si intende quella costruzione in cui l'altezza dei prospetti principali è minore o uguale ai lati della figura geometrica che ne definisce l'ingombro planimetrico; inoltre, dista da tutti i confini, ma può anche avere un lato in aderenza al confine del lotto di pertinenza di un'altra costruzione, purché quest'ultima abbia le medesime caratteristiche; si configura con una volumetria media variabile dai mc 600 ai mc 1.500 ed è tipico delle case unifamiliari, ma può anche contenere due alloggi.
- b) **BINATA**: si intende quella costruzione che nella configurazione volumetrica e prospettica si presenta come un insieme di due edifici simmetrici e ripetitivi; inoltre, per quanto riguarda le distanze dai confini e l'altezza delle fronti, presenta i medesimi rapporti riferiti per la tipologia isolata; si configura con una volumetria che mediamente non supera i mc 2.000 ed è tipico delle case bifamiliari, ma può anche contenere fino ad un massimo di 4 alloggi.
- c) **A SCHIERA**: si intende quella costruzione che deriva dall'aggregazione di più unità abitative -case- aventi assetti planimetrici e distributivi uguali, o somiglianti, e tali da produrre un organismo edilizio che abbia le caratteristiche formali e planovolumetriche palesemente unitarie.
- La schiera può essere *di tipo lineare*, qualora le unità abitative siano associate sempre in un senso, generalmente parallelo alla strada; oppure *di tipo composto e/o a maglia*, qualora le diverse unità abitative siano associate in modo articolato, e non direttamente rapportato alla strada più prossima, determinando spazi interstiziali ed eventuali cortili. (Lunghezza max. 40 mt. di fronte).

TIPOLOGIE A CARATTERE INTENSIVO

d) A BLOCCO: si intende quella costruzione in cui l'altezza delle fronti è simile, o rapportabile, ai lati della figura geometrica che ne definisce l'ingombro planimetrico; in tal tipo di costruzione l'accesso ai diversi piani, o degli appartamenti, è generalmente costituito da colonne per ascensori e da vani scala centralizzati.

e) IN LINEA: si intende quella costruzione condominiale in cui la lunghezza delle fronti risulta prevalente rispetto ad altri parametri; in tal tipo di costruzione, che di solito presenta altezza unitaria delle fronti, sono generalmente presenti più vani scala posti a distanza più o meno regolari.

f) COMPOSTA: si intende quella costruzione condominiale costituita da più corpi di fabbrica a blocco ed in linea, diversamente accostati gli uni con gli altri; inoltre, può pure essere articolato nell'altezza delle fronti, purché presenti un'unitarietà compositiva volumetrica, che si evince dalla configurazione prospettica.

TIPOLOGIE A CARATTERE AMBIENTALE

g) A CORTINA: si intende quella costruzione preesistente, che si configura come una cortina continua di fabbricati, con sviluppo lineare lungo le strade o le vie; in essa è chiaramente leggibile la continuità delle murature su strada, realizzatasi con costruzioni successive in aderenza; la linea di gronda può essere differenziata per i vari fabbricati, ma in genere il profilo prospettico risulta poco differenziato in altezza.

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

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

a) 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.

b) RIPRISTINO: si intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e gli stessi materiali, elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili.

c) 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).

Per quanto riguarda gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono così definiti:

a) RESTAURO: l'insieme degli interventi rivolti a conservare integralmente e a ripristinare i caratteri originari degli organismi edilizi, siano essi vincolati, o meno, ai sensi del D.Lgs. 29 Ottobre 1999 n° 490, come sostituito dal D.Lgs. n° 42 del 22.01.2004.

b) RISANAMENTO CONSERVATIVO: l'insieme degli interventi 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'insediamento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario.

c) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: l'insieme degli interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in

parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. E' comunque sempre consentito intervenire con i metodi del restauro e/o del risanamento conservativo.

d) MANUTENZIONE ORDINARIA: l'insieme degli interventi 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 né agli elementi architettonici o decorativi degli edifici né alle forme e alle dimensioni dei locali.

Rientrano in tale modalità di 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 (elettrico, igienico-sanitario, di riscaldamento, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici ed alterazioni nelle caratteristiche distributive, volumetriche e strutturali;

4) la riparazione o la sostituzione parziale di pavimenti 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.

e) MANUTENZIONE STRAORDINARIA: l'insieme degli interventi 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 alle strutture orizzontali e/o verticali né possono comportare alterazioni ai caratteri architettonici degli edifici.

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

1) il rifacimento totale di intonaci interni od 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 modifichino la quota del piano d'imposta;

4) il rifacimento delle pavimentazioni interne ed esterne;

5) il rifacimento degli infissi esterni;

6) il rifacimento di locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici;

7) il rifacimento e costruzione di opere per sistemazioni esterne comprese le recinzioni;

8) la sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, gradini esterni, zoccolature);

9) l'abbattimento di alberi in giardini privati o in complessi alberati privi di valore ambientale.

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

10) la sostituzione e l'installazione di materiale di isolamento;

11) il rifacimento e l'installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;

12) il rifacimento e l'installazione di impianti di ascensore o di montacarichi che non comportino variazioni nel volume interno del vano scale;

13) il rifacimento e l'installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;

14) l'installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;

15) la realizzazione e/o la demolizione e la realizzazione di chiusure e/o aperture interne che non modificano lo schema distributivo;

16) il consolidamento delle strutture di fondazione, delle strutture di elevazione e delle strutture orizzontali.

Art 9 - DESTINAZIONI D'USO DEI SUOLI E DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio e nei progetti dei piani urbanistici attuativi.

Essa dovrà risultare conforme a quanto stabilito dalle presenti norme, per le zone cui appartengono le aree di intervento.

Qualsiasi cambiamento di destinazione d'uso deve essere autorizzato e potrà essere concesso soltanto se risulta conforme alla normativa vigente per le relative zone omogenee.

Gli insediamenti commerciali, comunque previsti e consentiti nelle diverse zone dalle norme che seguono, dovranno comunque rispettare quanto previsto nel Piano di Sviluppo e Adeguamento della rete di vendita, di cui alla L. 426/1971, inerente alla disciplina del commercio e successive modifiche ed integrazioni.

CAPO III

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 10 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Le previsioni del Piano Regolatore Generale si realizzano con le seguenti modalità e procedure:

a) il piano urbanistico attuativo obbligatorio per le zone residenziali e produttive di espansione.

Il Responsabile del servizio può subordinare il rilascio di concessioni 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. Essi sono:

1) PIANI DI INIZIATIVA PUBBLICA comprendenti:

- Piano Particolareggiato (P.P.)
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
- Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.p.)
- Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

2) PIANI DI INIZIATIVA PRIVATA comprendenti:

- Piani di Lottizzazione (P.d.L.)
- Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.)

b) L'intervento edilizio diretto che si attua in tutte le restanti zone tramite il rilascio del Permesso di Costruire, nell'osservanza delle previsioni del 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.. Con la formazione del P.P.A., o con una specifica deliberazione del Consiglio Comunale, possono essere individuati i perimetri di ambiti territoriali per i quali è possibile la predisposizione di un piano urbanistico, attuativo o preventivo, che non interessi l'intera estensione delle singole zone omogenee.

A seguito della definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature, nelle zone oggetto di piano urbanistico attuativo, è possibile variare il perimetro delle zone omogenee con conseguente trasposizione delle stesse, purché la capienza massima consentita e la dotazione degli spazi pubblici rimangano invariate, nei limiti di cui all'art. 11 ex L.R. 61/85.

Art. 11 — CONTENUTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Gli strumenti attuativi citati al precedente articolo hanno prevalentemente lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di intervento"; i Piani di Recupero hanno peraltro lo scopo di definire i sistemi e le modalità di intervento per il riuso di fabbricati consistenti o di vari corpi di fabbrica, avendo come obiettivo la valorizzazione ambientale, in conformità alla L.457/1978.

Per i vari strumenti attuativi sopraelencati, i criteri di formazione, gli elaborati e le modalità di attuazione, sono elencati all'art. 12 (P.P.), art. 13 (P.E.E.P.), art. 15 (P.R.), art. 16 (P.d.L.), della L.R. 61/1985, nonché agli artt. 25 e 26 della stessa legge, per quanto concerne i rapporti di dimensionamento e la dotazione di spazi pubblici e, infine, l'art. 63 per quanto concerne la convenzione:

Si richiama inoltre quanto precisato all'ultimo comma dell'art. 11 della stessa legge.

Art.12 - PERMESSO DI COSTRUIRE

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia, sia provvisoria che definitiva, è soggetta al rilascio di Permesso di Costruire. In conformità alle leggi urbanistiche vigenti, il Permesso di Costruire può essere a titolo oneroso.

Nelle zone di espansione il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla osservanza di tutte le prescrizioni del piano urbanistico attuativo convenzionato.

Nelle restanti zone il rilascio di Permesso di Costruire è subordinato:

- all'osservanza delle destinazioni, degli indici e dei vincoli di zona;
- alla dimostrazione della proprietà o disponibilità del lotto edificatorio;
- alla esistenza, al momento del rilascio del Permesso di Costruire, delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto o all'impegno da parte del richiedente ad eseguirle contemporaneamente all'edificio, assolvendo all'onerosità delle stesse ai sensi della L.R. 61/1985.

Il Permesso di Costruire si intende decaduto qualora:

- le opere ad esse relative non siano state iniziate entro un anno dalla data del rilascio del Permesso stesso;
- I Permessi di Costruire non siano stati ritirati dopo 120 giorni dalla comunicazione di ammissibilità del loro rilascio.

CAPO IV

DISCIPLINA URBANISTICA DELLE EDIFICAZIONI

Art.13-SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Sulle planimetrie di progetto sono state individuate le varie zone territoriali omogenee secondo la seguente classificazione, a cui corrisponde una specifica normativa riportata nel seguente articolo delle presenti norme.

ZONE A

- A1 Edifici vincolati ex L. 1089/1939 - Schede B
- A2 Aree di interesse ambientale - Schede B
- A3 Edifici di interesse ambientale in zone omogenee - Schede B

ZONE B

- B1/A Zona residenziale semintensiva di completamento
- B1/B Zona di riqualificazione (o riordino) urbanistica soggetta a piano urbanistico attuativo
- B2 Zona residenziale semiestensiva di completamento

ZONE C

- C1 Zona residenziale di parziale completamento
- C2 Zona residenziale di progetto
- C3 Zona residenziale con P.E.E.P. approvato

ZONE D

- D1 Zona produttiva di completamento
- D2 Zona produttiva di progetto
- D3 Attività produttive non organicamente inserite
- D4 Attività ricettive
- D5 Attività ricettive, ricreative e sportive

ZONE E

- E2 Sottozona agricola E2
- E3 Sottozona agricola E3
- E4 Sottozona agricola E4 (aree con preesistenze insediative)
- E/A Nuclei e/o edifici di cui all'Art. 10 della L.R. 24/1985

ZONE F

- F1A e F1B Area per l'istruzione esistente e di progetto
- F2A e F2B Area per attrezzature collettive esistente e di progetto

- F2/C e F2/D Area per attrezzature tecnologiche esistente e di progetto
- F3/1A, F3/1B,
F3/2A, F3/2B Area attrezzata a parco, gioco e sport esistente e di progetto
- F4/A e F4/B Area di parcheggio esistente e di progetto
- F5/A e F5/B Viabilità esistente e di progetto
- F6 Fascia e zona di rispetto
- F7 Limite fascia di rispetto vincolo ambientale ex L. 1497/1939

L'individuazione delle zone si trovano nei seguenti elaborati cartografici:

- Tavola 13.1
- Tavola 13.3
- Tavola 14

Qualora negli elaborati a scale diverse vi fosse diversità di rappresentazione, è da ritenersi vincolante la cartografia a scala maggiore, salvo per le sottozone agricole, qualora individuate solo sulla planimetria di progetto Tavola 13.1 a scala 1:5000.

Inoltre, in caso di previsioni planimetriche contrastanti tra strumento generale ed attuativo approvato, è da fare riferimento a quello definito a scala di maggior dettaglio.

Art. 14— DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali individuate nel P.R.G. di tipo A, B e C sono destinate esclusivamente agli insediamenti residenziali; in esse tuttavia sono consentiti i servizi vari alla residenza, gli esercizi commerciali, i negozi, gli uffici, i magazzini di modeste dimensioni, i locali di spettacolo e di ritrovo, gli esercizi alberghieri e le attività artigianali di servizio o parzialmente connesse con la residenza, purché non moleste e volumetricamente non incombenti.

Sono pertanto escluse le industrie, le attività artigianali moleste o volumetricamente incombenti, i magazzini ed i depositi di grandi dimensioni e tutte quelle attività che a giudizio del Responsabile del servizio, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

In particolare, le attività artigianali non moleste, sono consentite esclusivamente al piano terra o seminterrato degli edifici, con un rapporto massimo del 100% rispetto alla superficie di residenza prevista sullo stesso lotto, limitazione prevista solo per le zone di progetto (C1 e C2).

Art. 15- PERIMETRAZIONE CENTRO STORICO (DA ATLANTE REGIONALE C.S.)

Gli interventi da eseguire nelle zone incluse entro la perimetrazione del Centro Storico, individuato dall'Atlante Regionale, dovranno essere particolarmente documentate per quanto attiene lo stato di fatto, con riproduzioni fotografiche delle fronti esterne ed interne; quanto sopra in aggiunta al rispetto della singola normativa di zona in cui ricadono.

Per i vari interventi ammessi si prescrivono le seguenti indicazioni:

- le modifiche interne, senza alterazioni volumetriche del coperto, della linea di gronda, delle fronti, possono essere consentite normalmente; qualora le modifiche interne comportino modifiche della forometria, sarà richiesta una revisione della stessa del fronte su strada, in corrispondenza dell'intervento, con adeguamenti alle caratteristiche tipologiche del fabbricato o della cortina entro cui

ricade; è inoltre prescritto un adeguamento relativo ai materiali dei serramenti, dei battenti e delle tinteggiature;

- interventi relativi ad alterazioni volumetriche, con ampliamenti o sopraelevazioni, potranno essere consentiti qualora migliorativi dello stato di fatto dal punto di vista ambientale, purché sempre nel rispetto della normativa di zona e dei materiali tipici come precisato al precedente punto; tale miglioramento potrebbe consistere in un allineamento in verticale ed in orizzontale con il tessuto preesistente, nonché nell'eliminare elementi in contrasto di recente costruzione, quali poggiosi o corpi aggiuntivi.

Art. 16 - CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO AMBIENTALE

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 oggetto di schedatura e 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.

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 E RELATIVO GRADO DI PROTEZIONE

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 L.1089/1939.

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) è 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) è 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, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo volumetrico originario;
- e) è possibile inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente in deroga al Regolamento Edilizio al fine di preservare l'involucro originario dell'edificio.

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, purché 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, 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) 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, nonché 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, ecc.);
- j) possibilità di utilizzare ad uso residenziale e terziario soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml 2,70, 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 1/8 della superficie dei locali;
- k) 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;
- l) 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 tenere conto delle sovrapposizioni e delle sovrastrutture di epoca recente;

- m) 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;

- n) 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 PARZIALE (GRADO DI PROTEZIONE 3)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale sono quelli rivolti a trasformare parti dell'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, l'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. Sono comprese quelle 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 fisionomia 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;
 - 3) la demolizione di parti dell'edificio e la successiva ricostruzione utilizzando tecniche costruttive e materiali simili alle originali.

Non sono ammessi interventi di completa demolizione e successiva ricostruzione degli edifici esistenti.

4- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA (GRADO DI PROTEZIONE 4)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica sono quelli rivolti a trasformare l'intero organismo edilizio, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare anche ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.

Le opere ammesse possono riguardare la ristrutturazione e/o il rifacimento dell'intero impianto distributivo interno e dell'involucro esterno dell'edificio.

Gli edifici oggetto della presente categoria di intervento potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione con il mantenimento del volume esistente; nella ricostruzione saranno tuttavia consentite limitate modifiche allocative, purché la modifica richiesta contribuisca al miglior assetto del tessuto insediativo in riferimento alle cortine edilizie esistenti e alla sicurezza della circolazione.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la deroga alle distanze tra edifici e dai confini di cui al D.M. 1444/1968 con riferimento a quelle preesistenti salvo nel caso in cui sia proposta la ricomposizione volumetrica complessiva.

Nella ristrutturazione e/o ricostruzione per tutti gli interventi soggetti a Permesso di Costruire, i manufatti dovranno uniformarsi ai materiali costruttivi ed elementi di finitura di seguito descritti.

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 perché la presenza di tali volumetrie è intollerabile nel contesto storico ed ambientale e/o sotto il profilo igienico-sanitario.

La demolizione di tali edifici è obbligatoria quando si attui un qualsiasi intervento edilizio che interessi qualsiasi fabbricato entro l'area di pertinenza.

MATERIALI COSTRUTTIVI ED ELEMENTI DI FINITURA

Gli interventi che interessano gli edifici con grado di protezione 1, 2, 3, e 4 e che superano l'ordinaria manutenzione devono uniformarsi alle seguenti prescrizioni:

- a) **INTONACI E TINTEGGIATURE**: gli intonaci dovranno essere di tipo tradizionale, del tipo a civile, a calce o similari, marmorino o coccio pesto; è vietato l'uso di rivestimenti marmorei se non preesistenti e di pannelli, nonché di intonaci plastici o graffiati; le tinteggiature dovranno essere eseguite preferibilmente a tempera, nelle tonalità avorio, grigio, ocra;
- b) **COPERTURE**: le coperture dovranno essere in cotto (tegoli curvi o in coppi a canale, tegoli tipo marsigliesi, tegoli tipo portoghesi);
- c) **COMIGNOLI**: dovranno essere in pietra o cotto eventualmente intonacati, e dovranno uniformarsi ai tipi rilevabili nella zona, con carattere ambientale; qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati, questi dovranno essere rivestiti in cotto o intonacati;
- d) **CORNICI DI GRONDA**: i cornicioni dovranno essere ripristinati per le eventuali parti mancanti e chiaramente leggibili;
- e) **GRONDAIE E PLUVIALI**: è prescritto esclusivamente l'uso di grondaie a sezione circolare e semicircolare che dovranno essere opportunamente tinteggiate in armonia con i colori della facciata, sono vietati gli elementi in PVC ed è consentito l'uso di elementi di rame a vista; i pluviali dovranno essere, dove possibile, concentrati alle estremità dei fabbricati e dovranno essere chiaramente leggibili dai disegni dei prospetti;
- f) **APERTURE**: le dimensioni delle aperture dovranno rigorosamente attenersi alle proposizioni delle finestre esistenti nell'edificio che conservino caratteri originari o, qualora non siano rilevabili, negli edifici contermini; per i fabbricati prospettanti direttamente sulla via, le vetrine dovranno rigorosamente rispettare la forometria preesistente come allineamento, con la sola possibile variazione da foro finestra a foro porta-vetrina; le vetrine con aperture più grandi potranno essere eventualmente consentite in arretramento rispetto al paramento murario esterno, con soluzione di piccolo porticato o prospettanti sull'androne interno; nella pratica di autorizzazione e/o concessione dovranno essere dettagliatamente precisate forme, dimensioni, materiali e colori dei profili di contenimento delle vetrine, in scala adeguata e con opportuna campionatura; in caso di necessità di eseguire aperture per garage, queste dovranno essere ridotte come numero ed in ogni caso non superiori ad una per unità edilizia e dovranno essere inserite armonicamente nel contesto forometrico, con larghezza massima di ml 2,40, la chiusura dovrà essere effettuata con serramento in legno pieno verniciato, del colore degli infissi delle finestre; sono consentiti garage interrati nelle ricomposizioni volumetriche;
- g) **OPERE IN FERRO**: è ammesso l'uso del ferro per la realizzazione di inferriate alle finestre dei piani terra, ai sopraluoci delle porte e dei portoncini d'ingresso; tali opere dovranno essere trattate con tecnologie tradizionali e dei tipi rilevabili nell'isolato che presentino caratteri ambientali;
- h) **SERRAMENTI**: al piano terra per i vani a destinazione non residenziale sono ammessi serramenti con telai dei seguenti tipi acciaio spazzolato, alluminio elettrocolorato scuro, ferro

verniciato scuro, o cristalli privi di telaio; per le parti residenziali e per i vani superiori saranno consentiti serramenti in legno verniciato, o a vista, purché trattato con mordenti scuri, o in ferro verniciato o lega opaca; è vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati (metallo, plastica, legno); gli oscuri devono essere a due o quattro ante, con cerniere non lavorate, aperti verso l'esterno, o ripieghevoli nel vano finestra, in legno pieno e tinteggiati; i portoncini d'ingresso saranno in legno pieno, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati nei colori delle finestre;

- i) **DAVANZALI E STIPITI**: dovranno essere realizzati di tipo analogo a quelli preesistenti di valore ambientale della zona di intervento; negli altri casi le cornici di finestre o gli stipiti non dovranno presentare particolare evidenza;
- j) **ELEMENTI VARI DI ARREDO URBANO**: dovranno essere in sintonia con i materiali tipici locali, pertanto sarà assolutamente vietato l'uso di fioriere in sassi lavati, di pavimentazioni in piastre di cemento ed altri similari; sarà invece da privilegiare l'uso di trachite e di porfido, di basamenti in pietra e di rastrelliere in ferro per l'appoggio delle biciclette;
- k) **INSEGNE E TARGHE**: le insegne luminose e le targhe devono essere inserite armoniosamente nel prospetto dell'edificio; non sono ammesse le insegne sporgenti a bandiera, se non puntiformi (max cm 50 x 50); per le altre insegne addossate alle murature, si prescrive che siano disposte in senso orizzontale e non superino le dimensioni di cm 40 x 200; i cancelletti di chiusura di sicurezza delle vetrine non dovranno essere dei tipi estensibili in commercio, ma eseguiti in ferro con sistemi artigianali, a scomparsa entro gli stipiti o in senso verticale.

ZONE A

Art. 17 - ZONA A1 - EDIFICI VINCOLATI EX L.1089/1939 - SCHEDE B

Trattasi di edifici di grande interesse storico architettonico ed artistico, con vincolo notificato di cui interessa la conservazione integrale di ogni parte originaria.

Gli interventi di restauro consentiti per i singoli edifici dovranno essere preventivamente autorizzati, con richiesta a cura della Ditta proprietaria, dalla competente Sovrintendenza per i beni ambientali ed architettonici.

Pertanto la definizione della categoria di intervento, assume valore puramente indicativo.

Le categorie di intervento, così come definite al precedente articolo, sono:

- a) RESTAURO (GRADO DI PROTEZIONE 1)
- b) RISANAMENTO CONSERVATIVO (GRADO DI PROTEZIONE 2)
- c) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE (GRADO DI PROTEZIONE 3)
- d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA (GRADO DI PROTEZIONE 4)
- e) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (GRADO DI PROTEZIONE 5)

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di queste zone sono:

- insediamenti residenziali e pluriresidenziali;
- negozi e botteghe artigiane;
- uffici pubblici e privati;
- locali di spettacolo e ritrovo;
- ristoranti e pubblici esercizi in genere.

Interventi diversi da quelli ammessi dai gradi di protezione assegnati ai singoli edifici, possono essere proposti esclusivamente con un Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art.15 della L.R. 61/1 985.

Art. 18—ZONA A2 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE - SCHEDE B

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

Le categorie di intervento, così come definite al precedente articolo, sono:

- a) RESTAURO (GRADO DI PROTEZIONE 1)
- b) RISANAMENTO CONSERVATIVO (GRADO DI PROTEZIONE 2)
- c) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE (GRADO DI PROTEZIONE 3)
- d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA (GRADO DI PROTEZIONE 4)
- e) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (GRADO DI PROTEZIONE 5)

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di queste zone sono:

- insediamenti residenziali e pluriresidenziali;
- negozi e botteghe artigiane;
- uffici pubblici e privati;
- locali di spettacolo e ritrovo;
- ristoranti e pubblici esercizi in genere.

Interventi diversi da quelli ammessi dai gradi di protezione assegnati ai singoli edifici, possono essere proposti esclusivamente con un Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 61/1 985.

Art.19-ZONA A3 - EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE IN ZONE OMOGENEE - SCHEDE B

Trattasi di edifici isolati che hanno particolare valore storico-ambientale

Le categorie di intervento, così come definite al precedente articolo, sono:

- f) RESTAURO (GRADO DI PROTEZIONE 1)
- g) RISANAMENTO CONSERVATIVO (GRADO DI PROTEZIONE 2)
- h) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE (GRADO DI PROTEZIONE 3)
- i) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA (GRADO DI PROTEZIONE 4)
- j) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (GRADO DI PROTEZIONE 5)

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di queste zone sono:

- insediamenti residenziali e pluriresidenziali;
- negozi e botteghe artigiane;
- uffici pubblici e privati;
- locali di spettacolo e ritrovo;
- ristoranti e pubblici esercizi in genere.

Interventi diversi da quelli ammessi dai gradi di protezione assegnati ai singoli edifici, possono essere proposti esclusivamente con un Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R.61/1 985.

ZONE B

Art. 20- ZONA B1/A - ZONA RESIDENZIALE SEMINTENSIVA DI COMPLETAMENTO

In queste zone sono ammesse le destinazioni d'uso già precisate all'art. 14 (destinazioni d'uso delle aree residenziali).

In queste zone, l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente; in ogni caso deve essere realizzata in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento.

Non saranno consentite edificazioni con un numero di unità abitative superiori a due in aree interne, ossia non prospettanti sul fronte stradale, se non in presenza di strada privata di larghezza \geq a ml 6,00 con servitù di passaggio codificata al fondo e con un'area per il ritorno veicolare inscrivibile in un cerchio con un diametro di ml 10,00, da realizzare con le modalità dell'art. 11 L. 10/1 977.

In caso di realizzazione di opere primarie sarà necessario procedere o con predisposizione di P.d.L., ex art. 16 L.R. 61/1 985, o con dichiarazione impegnativa d'obbligo, ex art. 11 L. 10/1977.

Si prescrivono i seguenti indici stereometrici e distanze:

- a) DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA: non deve superare i 2,0 mc/mq. Per gli edifici esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml 2,70, anche se ciò comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
- b) NUMERO DEI PIANI ABITABILI: non può essere superiore a n° 3, compreso l'eventuale piano terra adibito a servizi della residenza; qualora il piano terra sia ad uso negozio, non può essere superiore a n° 2. E' ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati.
- c) ALTEZZA DEI FABBRICATI: non può superare i ml 9,50.
- d) PERCENTUALE DI AREA COPERTA: non può superare il 40% della superficie fondiaria.
- e) DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ: non deve essere inferiore ai ml 5,00; è consentita la costruzione a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti salvaguardando le distanze tra i fabbricati.
- f) DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: non può essere inferiore ai ml 5,00; in caso di ampliamento di un edificio preesistente posto a distanza inferiore, può essere consentito l'allineamento anche su strada; inoltre deve essere rispettata la relativa distanza di rispetto, qualora sia indicata nelle planimetrie del P.R.G..
- g) DISTANZA TRA FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA: distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 10,00.
Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o da ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai ml 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml 5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di 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.

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 agli artt.12 e 15 della L.R. 61/1985.

h) ADEGUAMENTO DEI VANI ABITABILI ESISTENTI: 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 del distacco tra i fabbricati, dai confini e dal ciglio delle strade.

Nelle nuove costruzioni le lavanderie, le autorimesse e simili accessori devono essere previsti nel corpo stesso delle costruzioni, o comunque integrati con il fabbricato principale, ovvero tali accessori non devono dar luogo a corpi isolati.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'art. 2, secondo comma, della Legge 122/1989.

Art. 21 - ZONA B1/B - ZONA DI RIQUALIFICAZIONE (O RIORDINO) URBANISTICA SOGGETTA A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Trattasi di comparti residenziali unitari costruiti negli anni '50/'60 con fondi statali stanziati per la ricostruzione dei centri distrutti durante la 2^a Guerra Mondiale.

Tali comparti, realizzati con parametri edilizi ed urbanistici non più attuali, presentano altresì evidenti segni di degrado connotati da alterazioni delle forometrie, sostituzioni dei materiali e costruzioni condonate. Allo scopo di ricomporre gli isolati secondo un principio di unitarietà e garantire un insieme sistematico di opere volte a rendere omogenea la riqualificazione complessiva, per tale zona è prevista la redazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica esteso all'intera zona.

Il piano attuativo di iniziativa pubblica dovrà precisare indici di zona, demolizioni e ricomposizioni volumetriche, per consentire l'intervento privato contestualmente ad un obiettivo di riordino ambientale; la volumetria totale del P.P. non potrà superare quella preesistente maggiorata del 20% fino ad un massimo di 2 mc/mq. Dovrà precisare le modalità per gli interventi di modifica della forometria, della tipologia e dei materiali.

Fino all'adozione del piano attuativo di iniziativa pubblica sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 22— ZONA B2 - ZONA RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

In queste zone sono ammesse le destinazioni d'uso già precisate all'art. 14 (destinazioni d'uso delle aree residenziali).

In queste zone, l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente; in ogni caso deve essere realizzata in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento.

Non saranno consentite edificazioni con un numero di unità abitative superiori a due in aree interne, ossia non prospettanti sul fronte stradale, se non in presenza di strada privata di larghezza \geq a ml 6,00 con servitù di passaggio codificata al fondo e con un'area per il ritorno veicolare inscrivibile in un cerchio con un diametro di ml 10,00, da realizzare con le modalità dell'art. 11 L. 10/1977.

In caso di realizzazione di opere primarie sarà necessario procedere o con predisposizione di P.d.L., ex art. 16 L.R. 61/1985, o con dichiarazione impegnativa d'obbligo, ex art. 11 L.10/1977.

Si prescrivono i seguenti indici stereometrici e distanze:

- a) DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA: non deve superare i 1,5 mc/mq. Per gli edifici esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili

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

- b) NUMERO DEI PIANI ABITABILI: non può essere superiore a n° 2, compreso il piano terra che può essere adibito a negozio. E' ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati.
- c) ALTEZZA DEI FABBRICATI: non può superare i ml 7,50.
- d) PERCENTUALE DI AREA COPERTA: non può superare il 35% della superficie fondiaria.
- e) DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ: non deve essere inferiore ai ml 5,00; è consentita la costruzione a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti salvaguardando le distanze tra i fabbricati.
- f) DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: non può essere inferiore ai ml 5,00; in caso di ampliamento di un edificio preesistente posto a distanza inferiore, può essere consentito l'allineamento anche su strada; inoltre deve essere rispettata la relativa distanza di rispetto, qualora sia indicata nelle planimetrie del P.R.G..
- g) DISTANZA TRA FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA: distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml10,00.
Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o da ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai ml 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml 5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di 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. 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 agli artt.12 e 15 della L.R. 61/1985.
- h) ADEGUAMENTO DEI VANI ABITABILI ESISTENTI: 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 del distacco tra i fabbricati, dai confini e dal ciglio delle strade. Nelle nuove costruzioni le lavanderie, le autorimesse e simili accessori devono essere previsti nel corpo stesso delle costruzioni o comunque integrati con il fabbricato principale, ovvero tali accessori non devono dar luogo a corpi isolati. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'art.2, secondo comma della Legge 122/1989.

ZONE C

Art. 23- ZONA C1 - ZONA RESIDENZIALE DI PARZIALE COMPLETAMENTO

Tali zone individuano aree edificabili che, per la loro modesta estensione e forma, non presentano alternative urbanistiche di viabilità, salvo quelle individuate nelle planimetrie di P.R.G. o altre di minima per l'accesso ai lotti.

Trattandosi inoltre di aree in parte dotate di urbanizzazione primaria, è ammesso il rilascio del Permesso di Costruire diretto alle seguenti condizioni:

- a) sia stipulata con il Comune dichiarazione impegnativa d'obbligo in forma notarile, ai sensi art. 11 Legge 10/1977, nella quale in corrispondenza delle prescrizioni di P.R.G., viene ceduta la parte di area per allargamento o formazione della sede stradale, con una sezione minima di ml. 6,00, più marciapiede su di un lato, largo ml. 1,50, in modo da determinare nel complesso un minimo di standards primari; qualora non siano previste nuove strade, saranno da allargare quelle esistenti, e dovranno essere previsti piccoli spazi di sosta o altro;
- b) il concessionario, da solo o in consorzio, si impegni, nell'atto d'obbligo, a realizzare le opere mancanti di urbanizzazione primaria, compresi gli allacciamenti e gli standards primari precisati al punto precedente.

La realizzazione delle strade potrà avvenire anche per stralci, in funzione della proprietà; si richiede in ogni caso la presentazione di un progetto unitario e funzionale delle opere a rete (fognatura, rete idrica, gas, illuminazione pubblica, rete ENEL) per garantire la possibilità di esecuzione nel tempo; tale progetto unitario sarà predisposto dagli Uffici Comunali, in caso di impossibilità di accordo tra privati.

La cessione o il vincolo ad uso pubblico degli standards urbanistici e delle opere di urbanizzazione consentono lo scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 28/01/1977 n° 10.

L'inizio dei lavori del Permesso di Costruire può avere corso solo qualora siano iniziate tutte le opere di urbanizzazione previste, con particolare riguardo alle opere a rete, qualora siano da realizzare.

Il rilascio del certificato di agibilità è soggetto alla ultimazione di tali opere e alla verifica di conformità a seguito di collaudo favorevole con la conseguente cessione e/o vincolo delle aree e delle opere previste nel progetto unitario.

In queste zone sono ammesse le destinazioni d'uso già precisate all'art. 14 (destinazioni d'uso delle aree residenziali). 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 di zona.

Nelle nuove costruzioni, i parcheggi devono essere previsti nella misura e nelle modalità stabilite dall'art. 2, secondo comma. della L. 122/1989.

Si prescrivono inoltre le seguenti norme:

- a) **TIPOLOGIA EDILIZIA:** gli edifici devono essere in armonia con quelle tradizionali della zona: si dovranno quindi prevedere fabbricati singoli, binati, a schiera ma pure a corte, con formazione di cortili interni dalle forme geometriche semplici; è esclusa la possibilità di realizzare rilevati esterni sul lotto - tipo collina - con l'edificio al centro, dal momento che non si tratta di tipologie locali.

- b) DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA: non deve superare i 1,2 mc/mq.
- c) NUMERO DEI PIANI ABITABILI: non potrà essere superiore a n°2 oltre al piano terra.
- d) ALTEZZA DEI FABBRICATI: non può superare i ml 9,50.
- e) PERCENTUALE DI AREA COPERTA: non può superare il 35% della superficie fondiaria.
- f) DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ: non deve essere inferiore ai ml 5,00 ed è obbligatoria per case isolate e per il confine non in aderenza delle case a schiera e binate.
- g) DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: non può essere inferiore ai ml 6,00 per strade di larghezza compresa tra i ml 7,00 e ml 10,00 e a ml 8,00 per strade con larghezza superiore ai ml 10,00.
- h) DISTANZA TRA FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 10,00.

Art. 24- ZONA C2 - ZONA RESIDENZIALE DI PROGETTO

L'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo, che deve essere esteso ad un ambito di intervento minimo pari al 50% della superficie territoriale prevista nella zonizzazione, salvo quanto previsto dall'art. 3 della L.R. 47/1993.

In queste zone sono ammesse le destinazioni d'uso già precisate all'art. 14 (destinazioni d'uso delle aree residenziali). 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 di zona.

Nelle nuove costruzioni, i parcheggi devono essere previsti nella misura e nelle modalità stabilite dall'art. 2, secondo comma. della L. 122/1989.

Si prescrivono inoltre le seguenti norme:

- a) TIPOLOGIA EDILIZIA: gli edifici devono essere in armonia con quelle tradizionali della zona: si dovranno quindi prevedere fabbricati singoli, binati, a schiera ma pure a corte, con formazione di cortili interni dalle forme geometriche semplici; è esclusa la possibilità di realizzare rilevati esterni sul lotto - tipo collina - con l'edificio al centro, dal momento che non si tratta di tipologie locali.
- b) DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE: non deve superare i 1,0 mc/mq.
- c) NUMERO DEI PIANI ABITABILI: non potrà essere superiore a n° 2 oltre al piano terra.
- d) ALTEZZA DEI FABBRICATI: non può superare i ml 9,50.
- e) PERCENTUALE DI AREA COPERTA: non può superare il 35% della superficie fondiaria.
- f) DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ: non deve essere inferiore ai ml 5,00 ed è obbligatoria per case isolate e per il confine non in aderenza delle case a schiera e binate.
- g) DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: non può essere inferiore ai ml 6,00 per strade di larghezza compresa tra i ml 7,00 e ml 10,00 e a ml 8,00 per strade con larghezza superiore ai ml 10,00.
- h) DISTANZA TRA FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 10,00.

Art. 25-ZONA C3 - ZONA RESIDENZIALE CON P.E.E.P. APPROVATO
(Stralciato)

ZONE D

Art. 26-ZONA D1 - ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

Tali zone sono destinate alle attività di carattere artigianale, commerciale ed industriale, con esclusione delle industrie nocive. Inoltre, possono insediarsi attività del settore terziario, attività direzionali a servizio delle attività produttive, servizi avanzati e attrezzature commerciali anche se non sono legate ad attività produttive, con esclusione delle strutture commerciali per la grande distribuzione (per esempio: supermercati, ipermercati, discount, ecc.):

Sono previste in particolare le seguenti destinazioni d'uso:

- attività artigianali ed industriali;
- mostre ed esposizioni;
- laboratori di ricerche ed 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 ed attività al servizio del traffico automobilistico (officine meccaniche per automezzi, garages, distributori di carburante);
- attrezzature ed impianti di natura ricreativa, sociale e sociosanitaria per gli addetti o ad integrazione delle unità produttive (mense, impianti di ristorazione, attrezzature sportive, ecc.).

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

Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia o per il personale direttivo; gli alloggi non devono avere una superficie utile lorda superiore al 30% della superficie utile lorda riservata all'attività e comunque non potranno superare i mc. 500 per unità produttiva e/o commerciale; inoltre, dovranno comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori, in aderenza con essi oppure al piano superiore.

L'utilizzazione dell'area dovrà avvenire mediante intervento diretto di concessione edilizia, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria. All'interno del lotto dovranno essere reperiti, con apposito vincolo, gli standards urbanistici previsti ai punti 1 e 2 dell'art. 25 della L.R. 61/1985, con le integrazioni di cui all'art. 2, secondo comma, della L. 122/1989.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- a) PERCENTUALE DI AREA COPERTA: non può superare il 50% della superficie del lotto.
- b) ALTEZZA MASSIMA: l'altezza massima delle fronti esterne, da misurare sul bordo superiore dei pannelli di tamponamento, non può essere superiore ai ml 8,00, ad esclusione dei volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze tecniche dei cicli produttivi.
- c) DISTANZA DAI CONFINI: non può essere inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.

- d) DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: non può essere inferiore a ml 7,50 sia per i nuovi edifici che per gli ampliamenti legati alle preesistenze, ad eccezione per gli interventi su Via Provvidenza per i quali la distanza dal ciglio della strada non può essere inferiore a ml 10,00. *(Modifica introdotta secondo direttive della Regione).*
- e) DISTANZA TRA FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpi di fabbrica più alto, con un minimo di ml 10,00. La distanza tra fabbricati e parti di uno stesso complesso produttivo non può essere inferiore ai ml 6,00, nel caso in cui le altezze dei volumi prospettanti non superino i ml 6,00.
- Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi di ml 6,00 dalle strade e dai fabbricati preesistenti.
- I volumi tecnici, quali silos, tralicci, tubazioni, non costituiscono volume ai fini della distanza tra i corpi di fabbrica, purché di modeste dimensioni planimetriche, con un limite di ingombro non superiore ad un quadrato, di lato pari a ml 5,00.

Art. 27- ZONA D2 - ZONA PRODUTTIVA 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 L.R. 47/1993.

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 urbanistico attuativo, leggere modifiche allocative al sedime delle opere di urbanizzazione stesse.

La zona produttiva di progetto è destinata alle attività di carattere artigianale, commerciale-direzionale ed industriale, con esclusione delle industrie nocive. Inoltre, possono insediarsi attività del settore terziario, attività direzionali a servizio delle attività produttive, servizi avanzati e attrezzature commerciali anche se non sono legate ad attività produttive, con l'esclusione delle strutture commerciali per la grande distribuzione (per esempio: supermercati, ipermercati, discount, ecc.).

Sono previste in particolare le seguenti destinazioni d'uso:

- attività artigianali ed industriali;
- mostre ed esposizioni;
- laboratori di ricerche ed 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 ed attività al servizio del traffico automobilistico (officine meccaniche per automezzi, garages, distributori di carburante);
- attrezzature ed impianti di natura ricreativa, sociale e sociosanitaria per gli addetti o ad integrazione delle unità produttive (mense, impianti di ristorazione, attrezzature sportive, ecc.).

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

Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia o per il personale direttivo; gli alloggi non devono avere una superficie utile lorda superiore al 30% della superficie utile lorda riservata alla attività e comunque non potranno superare i mc 500 per unità produttiva e/o commerciale; inoltre, dovranno comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori, in aderenza con essi oppure al piano superiore.

L'utilizzazione della zona può avvenire a seguito dell'approvazione di un piano urbanistico attuativo che preveda opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura non inferiore a quanto previsto dall'art.25 della L.R. n. 61/1985, con le integrazioni di cui all'art.2, secondo comma, della L. n.122/1989. E' vietato il deposito di materie maleodoranti e insalubri ai sensi della normativa vigente.

Le norme dei piani attuativi possono prevedere che la localizzazione di opere di urbanizzazione di carattere primario, quali le aree per i parcheggi e per il verde, anziché attraverso il piano attuativo stesso, sia definita, per ogni singolo lotto, in sede di richiesta di Permesso di Costruire.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- a) PERCENTUALE DI AREA COPERTA: non può superare il 50% della superficie del lotto.
- b) ALTEZZA MASSIMA: l'altezza massima delle fronti esterne, da misurare sul bordo superiore dei pannelli di tamponamento, non può essere superiore ai ml 10,00, ad esclusione dei volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze tecniche dei cicli produttivi.
- c) DISTANZA DAI CONFINI: non può essere inferiore ai 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
- d) DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: la distanza dalle strade interne al piano urbanistico attuativo non può essere inferiore ai ml 7,50; per altre strade vale quanto disposto dal D.M. 1444/1968; in ogni caso deve essere rispettato la profondità del rispetto stradale indicato nelle planimetrie del P.R.G..
- e) DISTANZA TRA FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpi di fabbrica più alto, con un minimo di ml 10,00. La distanza tra fabbricati e parti di uno stesso complesso produttivo non può essere inferiore ai ml 6,00, nel caso in cui le altezze dei volumi prospettanti non superino i ml 6,00.

Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi di ml 6,00 dalle strade e dai fabbricati preesistenti.

I volumi tecnici, quali silos, tralicci, tubazioni, non costituiscono volume ai fini della distanza tra i corpi di fabbrica, purché di modeste dimensioni planimetriche, con un limite di ingombro non superiore ad un quadrato, di lato pari a ml 5,00.

Art. 28- ZONA D3- ATTIVITÀ PRODUTTIVE NON ORGANICAMENTE INSERITE

Trattasi di attività produttive, commerciali e direzionali con carattere puntiforme insediatesi all'interno di zone territoriale omogenee non espressamente vocate per tali usi.

Per questi edifici, sino a che non verrà predisposta specifica variante al P.R.G., sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, purché non producano aumento di volume e non compromettano particolari caratteristiche tipologiche di pregio eventualmente presenti.

Art. 29- ZONA D4- ATTIVITÀ RICETTIVE

La zona di cui al titolo è destinata all'insediamento di attività ricettive.

Entro il perimetro di tale zona gli interventi sono attuati per mezzo di Permesso di Costruire diretto e sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- alberghi, motels, pensioni, locande, ristoranti, bar ecc.;

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- a) DENSITÀ FONDIARIA: non può essere superiore a 1,5 mc/mq.
- b) PERCENTUALE DI AREA COPERTA: non può superare il 50% della superficie del lotto.
- c) ALTEZZA MASSIMA: l'altezza massima ammissibile degli edifici non può essere superiore a ml 9,00 esclusi i volumi tecnici.
- d) DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: non può essere inferiore a ml 10,00.
- e) DISTANZA TRA FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA: non può essere inferiore a ml 10,00, anche per edifici della stessa proprietà.
- f) DISTANZA DAI CONFINI: non può essere inferiore ai 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
- g) SUPERFICIE DA DESTINARE A SERVIZI: (verde e parcheggio) dovrà essere calcolata nella misura del 20% dell'intera area d'intervento.

Art. 30- ZONA D5- ATTIVITÀ RICETTIVE, RICREATIVE E SPORTIVE

La zona di cui al titolo è caratterizzata dalla preesistenza di attività legate alla ristorazione per le quali si prevede la possibilità di ampliamento e/o di insediamento di nuove attività attinenti al settore della ricettività in genere, della ricreazione e dello sport.

Entro il perimetro di tale zona gli interventi sono attuati mediante la formazione di un piano urbanistico attuativo, attuabile anche per stralci funzionali con un lotto minimo di intervento di mq 5000.

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. 61/1985, con le integrazioni di cui all'art. 2, secondo comma, della L. 122/1989.

Sono previste in particolare le seguenti destinazioni d'uso:

- alberghi, motels, pensioni, locande, ristoranti, bar ecc.;
- residenziale, limitatamente all'alloggio del conduttore per una volumetria massima di mc 500;
- impianti sportivi o ricreativi quali campi da tennis, piscine scoperte, campi da bocce, ecc.;
- di deposito delle attrezzature necessarie alla conduzione dell'attività e della pratica sportiva;
- di servizio all'attività sportiva.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- a) DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE: non può essere superiore a 1,2 mc/mq quale sommatoria delle varie destinazioni d'uso di cui al comma precedente del presente articolo; deve, in ogni caso, essere data assoluta priorità al riuso dei manufatti esistenti.
- b) PERCENTUALE DI AREA COPERTA: non può superare il 30% della superficie del lotto.
- c) ALTEZZA MASSIMA: l'altezza massima ammissibile degli edifici non può essere superiore a ml 7,00.

- d) DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: non può essere inferiore a ml 10,00.
- e) DISTANZA TRA FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA: non può essere inferiore a ml 10,00, anche per edifici della stessa proprietà.
- f) DISTANZA DAI CONFINI: non può essere inferiore ai 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml 10,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.

La tipologia dei manufatti dovrà essere in armonia con quella prevista per le zone agricole.

Art. 31-ZONA AGRICOLA - DISPOSIZIONI GENERALI

Si richiamano integralmente i disposti contenuti nella L.R. 24/1985, salvo specifiche norme di dettaglio precisate per singole sottozona.

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

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate agli usi agricoli si prescrivono le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali ai sensi dell'art. 10 della L.R.24/1985.

Per ogni singola sottozona agricola (E2, E3 ed E4) le relative norme di attuazione richiamano i singoli punti da osservarsi per gli interventi edilizi.

- a) Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno avvenire possibilmente in aderenza a corpi di fabbrica preesistenti.
- b) Il corpo di fabbrica annesso dovrà avere una profondità in larghezza non superiore a ml 12,00. Eventuali portici, potranno essere aggregati in aggiunta al corpo di fabbrica, in armonia tipologica con il fabbricato principale.
- c) Il tetto è prescritto di norma a due falde, con linea di colmo parallela al lato maggiore; sono ammesse soluzioni diverse ritenute idonee alla Commissione Edilizia; la pendenza delle falde dovrà essere contenuta tra il 30% ed il 40%; il solo materiale ammesso è la tegola o coppo di cotto o materiali similari che riproducano la colorazione naturale del cotto.
- d) La forometria dovrà essere eseguita con fori rettangolari, con un rapporto, tra altezza e larghezza, compreso tra ml 1,30 e ml 1,50; le finestre potranno essere riquadrate esternamente da cornice in mattoni o pietra naturale sporgente dalla muratura finì a cm 5, per una larghezza massima di cm 12; le porte esterne avranno il lato orizzontale superiore allineato con le finestre la larghezza già prefissata. Possono anche essere previste con terminale ad arco a tutto sesto, nel qual caso la parte superiore dell'arco sarà ovviamente più alta della linea delle finestre.

Le porte ad arco sono consentite anche al primo piano, qualora prospettanti su balcone. Le porte dei garages, saranno da preferire con accesso dal modulo porticato, ove previsto, nel qual caso non avranno limiti di larghezza; qualora ciò non fosse possibile, esse saranno consentite con larghezza massima di ml. 2,80 e con lato superiore allineato con l'altezza delle finestre; tuttavia non saranno mai consentite sui lati corti del fabbricato.

Sono consentiti arretramenti porticati ad arco o trabeati sui corpi principali, con profondità minima del portico non inferiore a ml. 1,20.

In caso di fabbricati preesistenti è consentita l'aggiunta sul fronte di avancorpi porticati ad interrasse costante e/o simmetrico.

- e) Gli infissi esterni dovranno essere preferibilmente in legno, dipinto scuro, anche pieghevoli esternamente in due o più parti per ogni battente; sono consentite anche le inferriate purchè di forme semplici e tradizionali.
- f) La cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di una misura variabile dai 20 ai 40 cm. e dovrà essere contraddistinta per la parte verticale o da graduale raccordo o da almeno una risega in rilievo, in armonia con la dimensione della sporgenza.
- g) La gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno essere anch'essi di sezione circolare; sia per la gronda che per i pluviali, è vietato l'uso della plastica.

- h) I camini, per la parte verticale, dovranno risaltare dalle murature ed essere opportunamente sagomati in corrispondenza del focolare e non dovranno essere interrotti dalle cornici e dai canali di gronda; la parte terminale dovrà essere realizzata con forme tradizionali.
- i) Il materiale esterno da usare dovrà essere di norma l'intonaco con relativo colore. I colori da usare saranno la gamma variabile dal bianco al beige mattone, con risalto di tono più scuro per gli infissi dipinti.
- j) Balconi: possono essere realizzati al vano centrale del 1° piano, con dimensioni max 1,80 x 0,90 e con ringhiera in ferro sagomato, dei tipi tradizionali locali.
- k) Grigliati: è consentito l'uso di grigliati in cotto di forme tradizionali, come memoria storica, anche con formazione di arco, purchè impostato in arretramento rispetto alla parete esterna.

Sono ammesse le deroghe ad alcuni dei parametri sopra indicati solo nel caso di ampliamenti che avvengano in continuità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento, inoltre, sono sempre ammesse deroghe, quando la Commissione Edilizia ritenga che l'intervento proposto sia compatibile con la tipologia edilizia della zona agricola.

Interventi diversi da quelli sopracitati, o interessati da più corpi di fabbrica, potranno essere previsti a seguito di presentazione di piani di recupero di cui all'art. 15 della L.R. 61/1985.

Per le residenze e gli annessi rustici che alla data di adozione del P.R.G. non sono più funzionali alle esigenze del fondo, fermo restando l'obbligo del rispetto delle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali sopracitate, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- insediamenti residenziali e pluriresidenziali;
- negozi e botteghe artigiane;
- uffici pubblici e privati;
- locali di spettacolo e ritrovo;
- ristoranti e pubblici esercizi in genere.

La zona agricola è suddivisa in tre sottozone classificate, in base alla L.R. 24/1985, in E2, E3 ed E4, individuate con apposita campitura nelle tavole di progetto nel P.R.G..

Per tutte le sottozone agricole si applicano i seguenti indici parametrici:

- a) ALTEZZA MASSIMA: ml 6,50 eccetto il caso di costruzioni particolari o speciali come silos, serbatoi idrici, ecc..
- b) DISTANZA DAI CONFINI: non può essere inferiore ai ml 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati, di cui al precedente punto.
- c) DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: quello conseguente l'applicazione dell'art. 4 del D.M. 1444/1968 e del Nuovo Codice della Strada, salvo diverse indicazioni planimetriche.
- d) DISTANZA TRA FABBRICATI: 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 ml 5,00 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. 1444/1968, 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 finestrate per la parte fronteggiante.

- e) **ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO:** l'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dai confini, dalle strade, tra i fabbricati, degli indici territoriali e della volumetria massima.

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/1985 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

L'ampliamento, fino ad un volume complessivo di mc 800 comprensivi dell'esistente, è ammesso per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 (sette) anni. In tutti i casi la ricostruzione con l'eventuale ampliamento deve essere effettuata "in loco", intendendosi con ciò che il perimetro del nuovo edificio dovrà sostanzialmente coincidere con quello dell'edificio preesistente. Eventuali scostamenti dal sito originario saranno giustificati dagli ampliamenti ammessi o da documentate esigenze costruttive.

ATTIVITA' COMMERCIALI E SIMILARI CONNESSE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

Nelle zone E3, nel recupero del patrimonio edilizio esistente, sono ammesse anche funzioni diverse dalla residenza o dalle funzioni connesse all'attività agricola solo nei casi specificatamente previsti dai Piani Commerciali e dai Piani dei Pubblici Esercizi.

Per attuare tali trasformazioni devono essere predisposti Piani di Recupero di cui all'art. 15 della L.R. 61/1985, e devono essere realizzati gli standard previsti dal D.M. 1444/1968, e dalla L.R. 61/1985. Le zone su cui insistono gli edifici oggetto della trasformazione d'uso sono automaticamente dichiarate degradate, ai sensi del primo comma dell'art. 15 della L.R. 61/1985, con l'atto del Consiglio Comunale che delibera i perimetri dell'ambito territoriale dello stesso Piano di Recupero.

Le serre senza struttura muraria fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza limiti di cui all'art. 6 della L.R. 24/1985.

Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra per l'agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità.

La costruzione di serre è disciplinata dall'art.9 della L.R. 19/1999 «Norme per la tutela e la valorizzazione della produzione orto-floro-frutticola e delle piante ornamentali» e dall'art. 6 commi 9, 10 e 11 della L.R. 24/1985.

Art. 32- ZONA E2 - SOTTOZONA AGRICOLA E2

Tali zone sono aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

In tale zona si conferma la validità delle norme per l'edificazione espresse dalla L.R. 24/1985 con esclusione dell'art. 5 concernente l'edificabilità nelle aree con preesistenze.

Gli interventi ammessi sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento con le modalità di cui all'art. 4 della L.R. 24/1985; possibilità di costruire una nuova abitazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/1985.

Si precisa inoltre quanto segue:

- a) gli interventi ammessi devono essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti planoaltimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati;

- X
- b) eventuali nuove strade necessarie per il collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono utilizzare possibilmente tracciati esistenti (capezzagne, sentieri), avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale;
 - c) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionalizzazione del fondo;
 - d) deve essere garantita la salvaguardia dei filari di alberi esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo;
 - e) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze, affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito;
 - f) nel caso in cui non sussistano aree contigue ad edifici preesistenti, per garantire la massima tutela del territorio agricolo, gli ambiti entro i quali si potranno realizzare le nuove edificazioni dovranno rispettare il frazionamento del territorio agricolo; pertanto saranno privilegiate le aree localizzate in prossimità di collegamenti viari di servizio all'esistente;
 - g) la realizzazione di annessi rustici è ammessa in adiacenza ad edifici già esistenti o entro il perimetro degli aggregati abitativi: tipologie, caratteristiche costruttive, rapporti parametrici, materiali, dovranno essere rispondenti a quanto già precisato nelle *Disposizioni Generali*. Fanno eccezione quei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità ad osservare questa prescrizione.

In tali casi dovranno essere predisposti i Piani di Recupero di cui all'art. 15 della L.R. 61/1985 e le zone sulle quali insistono gli edifici sono automaticamente dichiarate degradate (L.R. 61/1985, Art. 15, comma 1°) con l'atto del Consiglio Comunale che delibera l'ambito del Piano di Recupero. Devono comunque essere realizzati gli standards minimi previsti dal D.M. 1444/1968 e dalla L.R. 61/1985.

Art. 33- ZONA E3 - SOTTOZONA AGRICOLA E3

Tali zone sono aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo produttivi e per scopi residenziali.

Gli interventi ammessi sono quelli già precisati per le zone E2, ai quali va aggiunta la possibilità di edificare una nuova costruzione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/1985; inoltre, per quanto concerne l'edificazione si applicano indici di densità edilizia con valore doppio di quelli prescritti all'art. 3 della citata L.R. 24/1985.

Tale possibilità è finalizzata ad incentivare l'accorpamento della residenza agricola ed è ammessa, computando aree che non risultano vincolate ai sensi dell'art. 8 della L.R. 24/1985 e dislocate nell'ambito di tutto il territorio comunale.

Si precisa inoltre quanto segue:

- a) gli interventi ammessi devono essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti planoaltimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati;
- b) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze, affinché il nuovo edificio - considerato nella sua globalità - risulti organicamente definito;
- c) la realizzazione di annessi rustici è ammessa in adiacenza ad edifici già esistenti o entro il perimetro degli aggregati abitativi ad eccezione dei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità ad osservare questa prescrizione;
- d) l'edificazione ed i vari interventi sono ammessi indipendentemente dalla qualifica di imprenditore agricolo.

Art.34 - ZONA E4 - SOTTOZONA AGRICOLA E4 (AREE CON PREESISTENZE INSEDIATIVE)

Comprendono le aree che, caratterizzate da preesistenze insediative debbono essere salvaguardate nella conservazione del patrimonio edilizio rurale, migliorandone le condizioni abitative con interventi regolati, anche sotto il profilo ambientale, non escludendone l'utilizzazione per il completamento di centri rurali esistenti.

Per le superfici interessate da classificazione di sottozona E4, libere da edificazioni, potrà essere effettuato una sola volta il frazionamento dell'area di proprietà, per il successivo utilizzo edificatorio, in presenza di almeno 2.000 mq. di area di proprietà; tale frazionamento non potrà dar luogo a più di due nuove costruzioni di cui al successivo punto 2.

Qualora preesistano delle edificazioni, si potrà frazionare l'area di pertinenza una sola volta al fine di ricavare al massimo due lotti, compreso l'esistente, solo per superfici originarie di lotti di almeno 2.000 mq.

- 1) Per quanto riguarda le preesistenze, nell'ambito di tali zone sono consentiti interventi di ordinaria manutenzione ed eventuali sopraelevazioni nonché ampliamenti fino ad un massimo di 1.000 mc., compreso l'esistente; sono consentite demolizioni e ricostruzioni, nonché ristrutturazioni.

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento verticale con le murature preesistenti, anche sul confine, o a distanza inferiore a ml. 10 dagli edifici esistenti.

- 2) Le nuove costruzioni sono ammesse sui lotti liberi per un massimo di mc. 800 per casa a tipologia isolata.

Devono comunque sussistere le seguenti condizioni:

- a) il lotto prospetti sulla pubblica via direttamente;
- b) sia dotato delle più elementari opere di urbanizzazione, quali la strada, l'energia elettrica, la rete idrica;
- c) non si attesti in seconda fila sul fronte strada.

Fatto salvo il caso costituito dall'edificazione in aderenza ad edificio preesistente, le nuove case d'abitazione devono sorgere 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. 7,50, qualora non sia individuata nelle planimetrie di P.R.G. la profondità del rispetto stradale; per le altezze, le tipologie ed i materiali, si dovrà rispettare il precedente articolo 31; per le strade private o vicinali la distanza da rispettare è equiparata a quella da osservare per il confine ossia ml. 5,00. La distanza dagli scoli consorziali sarà di ml. 10,00.

Per le zone esterne ai centri abitati si applicano le distanze dalle strade così come indicato dal D.P.R. 16 Dicembre 1992 n° 495 come modificato dal D.P.R. 26 Aprile 1993 n° 147.

- 3) Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono le seguenti:

- a) residenza;
- b) annessi alla residenza;
- c) agriturismo;
- d) attività commerciali compatibili con i piani commerciali del Comune;
- e) artigianato di servizio, non rumoroso, non inquinante e comunque compatibile con le caratteristiche ambientali.

L'edificazione ed i vari interventi ammessi in tale sottozona sono indipendenti dalla qualifica di imprenditore agricolo, e sono ammessi ancorché in presenza di vincoli preesistenti sul fondo, alla data di approvazione della Variante Generale del P.R.G.: 8 Agosto 2003.

Art. 35-ZONA E/A - NUCLEI E/O EDIFICI DI CUI ALL'ART. 10 DELLA L.R. 24/1985

La campitura individua complessi, aggregazioni di manufatti o singoli edifici rurali di interesse ambientale, con presenza di elementi peculiari del complesso aziendale locale.

All'interno dell'area di pertinenza del complesso rurale, individuata nelle tavole di progetto, non potrà essere ammessa nessuna nuova costruzione.

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

Tutti i fabbricati esistenti sono stati schedati e a ciascuno è stato assegnato, sulla base dello specifico valore ambientale, un grado di protezione: le categorie di intervento relative ai singoli gradi di protezione sono quelle specificate all'art.16 e sono soggette a richiesta di Permesso di Costruire diretto qualora la destinazione d'uso prevista sia conforme a quella originaria ed attualmente definita nelle schede allegate.

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

Sono peraltro ammesse eventuali riaperture di aperture tipiche ambientali chiaramente leggibili o l'eliminazione delle aperture recenti che siano chiaramente in contrasto.

• In ogni caso, la pratica edilizia dovrà contenere una documentazione fotografica a colori delle preesistenze, che dovranno essere estese al fronte completo su strada per ml 100 ed ai fabbricati vicini.

ZONE F

Art. 36 - ZONA F1/A e F1/B - AREA PER L'ISTRUZIONE ESISTENTE E DI PROGETTO

Tali zone sono destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, scuole private ed eventuale abitazione per il custode. Nell'ambito di tali zone sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, ecc..

In queste zone il piano si attua con intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA: non può superare il 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti e al 30% per attrezzature di progetto.
- b) ALTEZZA MASSIMA: non deve essere superiore a ml 10,00 salvo esigenze particolari documentate.
- c) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: non può essere inferiore a ml 5,00.
- d) DISTANZA MINIMA DELLA STRADA: non può essere inferiore a ml 10,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.
- e) DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI: non può essere inferiore a ml 10,00.

Art. 37 - ZONA F2/A e F2/B - AREA PER ATTREZZATURE COLLETTIVE ESISTENTE E DI PROGETTO

Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate ad attrezzature civiche, culturali, ricreative, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali, religiose, ecc., con esclusione della destinazione d'uso residenziale prevalente che non potrà in ogni caso superare il 25% del totale volumetrico.

Il terziario privato potrà essere consentito in misura massima del 25% del totale volumetrico.

Per le attrezzature esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G., è consentito il raggiungimento del 50% del totale volumetrico per l'uso residenziale, purché sia destinato ai proprietari e conduttori dell'attività.

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

- a) RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA: non può superare il 50% per gli ampliamenti di strutture esistenti e al 40% per attrezzature collettive di progetto.
- b) ALTEZZA MASSIMA: non deve essere superiore a ml 10,00 salvo esigenze particolari documentate.
- c) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: non può essere inferiore a ml 5,00; sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra fabbricati.
- d) DISTANZA MINIMA DELLA STRADA: non può essere inferiore a ml 10,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.
- e) DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI: non può essere inferiore a ml 10,00.

Art. 38 - ZONA F2/C e F2/D - AREA PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE ESISTENTE E DI PROGETTO

In tali zone sono consentiti esclusivamente i servizi necessari per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie; in esse potranno essere realizzati depuratori, inceneritori, torri piezometriche, centrali telefoniche per la telefonia fissa, stazioni radio base per la telefonia mobile, cabine ENEL, ecc..

Vengono prescritte esclusivamente:

- a) **DISTANZA MINIMA DAI CONFINI**: non può essere inferiore a ml 5,00.
- b) **DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI**: non può essere inferiore a ml 10,00.

Per i rimanenti indici stereometrici sarà demandata alla Commissione Edilizia l'attento esame dei progetti, in relazione alla funzionalità dell'impianto; è consentita la sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti anche a distanze diverse da quelle sopracitate, con un minimo di ml 6,00 dai fabbricati.

Art. 39 – ZONA F2/E - AREA PER SERVIZI DI TELECOMUNICAZIONE ESISTENTE

In tale zona sono consentiti esclusivamente i servizi e gli impianti delle centrali telefoniche per la telefonia fissa; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e la demolizione, la ricostruzione e l'ampliamento degli impianti e dei fabbricati esistenti.

Vengono prescritte esclusivamente:

- a) **DISTANZA MINIMA DAI CONFINI**: non può essere inferiore a ml 5,00.
- b) **DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI**: non può essere inferiore a ml 10,00.

Per i rimanenti indici stereometrici sarà demandato alla Commissione Edilizia l'attento esame dei progetti, in relazione alla funzionalità dell'impianto; è consentita la sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti anche a distanze diverse da quelle sopracitate, con un minimo di ml 6,00 dai fabbricati.

Art. 40 - ZONA F3/1A, F3/1B e F3/2A, F3/2B - AREA ATTREZZATA A PARCO, GIOCO E SPORT ESISTENTE E DI PROGETTO

VERDE PUBBLICO

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., purché siano tali da non turbare la continuità dell'ambiente e rispettino i seguenti indici:

- a) **INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA**: non può superare 0,1 mc/mq, con un massimo di cubatura complessiva inferiore a mc 100.
- b) **ALTEZZA MASSIMA**: non deve essere superiore a ml 4,00.

VERDE ATTREZZATO

Tali zone sono destinate al gioco allo sport e al tempo libero, cioè agli impianti ricreativi o sportivi. Il piano si attua per intervento diretto, secondo i seguenti indici:

- a) RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA: non può superare il 60% dell'area totale, comprensivo di un massimo del 20% per gli impianti coperti.
- b) ALTEZZA MASSIMA: non deve essere superiore a ml 8,00 salvo esigenze particolari documentate.
- c) DISTANZA DAI CONFINI E DALLE STRADE: ml 10,00 per gli impianti coperti.
- d) PARCHEGGI PRIMARI: mq 10,00 ogni 100 mc di costruzione.

Art. 41 - ZONA F4/A e F4/B - AREA DI PARCHEGGIO ESISTENTE E DI PROGETTO

I parcheggi pubblici della rete stradale già esistenti sono riportati nelle tavole di Piano.

Le aree di parcheggio di progetto potranno essere realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale o da privati, all'interno degli strumenti attuativi; rispetto alle indicazioni del P.R.G. sono consentiti piccoli spostamenti, conseguenti a diversità nell'assetto fondiario delle proprietà.

Le aree di parcheggio all'interno degli strumenti attuativi dovranno essere dimensionati in base all'art. 25 della L.R. 61/1985; per le eventuali eccedenze rispetto all'urbanizzazione primaria, previsti in conformità agli schemi organizzativi del P.d.L., potranno essere attuate le disposizioni contenute nel primo comma dell'art. 86 della L.R. 61/1985.

La profondità dei parcheggi di lottizzazione residenziale non potrà essere inferiore a ml 5,50 per il 50% della superficie necessaria; quella dei parcheggi nella zona produttiva non potrà essere inferiore a ml 10,00, almeno per il 50% della superficie necessaria.

Art. 42— ZONA F5/A e F5/B - VIABILITÀ ESISTENTE E DI PROGETTO

Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la viabilità.

Su esse potranno essere realizzati ampliamenti delle sedi stradali esistenti, fino ad un massimo di ml 5,00, anche se non espressamente indicati nelle planimetrie del P.R.G..

In presenza della notazione "*Indicativa*", la localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata come indicativa e pertanto in fase di esecuzione essi potranno subire modifiche rispetto alle indicazioni progettuali.

In presenza della notazione "*Prescrittiva*", i tracciati dovranno corrispondere alle indicazioni progettuali, salvo quelle contenute modifiche di adattamento alla realtà fisica dei luoghi.

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

Le strade sono comunque classificate secondo il seguente schema:

VIABILITÀ TERRITORIALE: strade provinciali o statali.

VIABILITÀ COMUNALE: la viabilità di carattere strettamente comunale, va divisa in: primaria, secondaria, di servizio e pedonale e ciclabile.

- a) **VIABILITÀ PRIMARIA:** si deve intendere quella che svolge essenzialmente funzioni di scorrimento esterno a) centro urbano; larghezza minima sede carrabile ml 8,00.
- b) **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.
- c) **VIABILITÀ DI SERVIZIO:** si intende quella che consente l'accesso ai singoli edifici o attrezzature; larghezza minima sede carrabile ml 6,00.
- d) **VIABILITÀ PEDONALE E CICLABILE:** si deve intendere quella che è preclusa alle automobili; larghezza minima ml 2,00.

Art. 43-ZONA F6 - FASCIA E ZONA DI RISPETTO

Lungo tali fasce 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 residenziali e/o produttivi consentiti dalle Leggi Regionali; per tali interventi è necessario in ogni caso produrre un *nullaosta* degli Enti competenti preposti (Genio Civile, A.N.A.S., Provincia, FF.SS. ecc.), attestanti che gli interventi richiesti non contrastino con eventuali progetti esecutivi avviati.

a) **RISPETTO STRADALE:** su queste zone potranno comunque trovare sede ampliamenti delle strade di cui fanno fregio, o di strade di servizio, impianti di verde decorativo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.), impianti per la distribuzione di carburanti, cabine di distribuzione elettrica.

Il distacco da osservare dovrà essere in conformità ai disposti del D.M. 1404/1968 e del Nuovo Codice della Strada.

b) **RISPETTO FLUVIALE:** su queste zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente e della sistemazione idrogeologica dei terreni e la costruzione di manufatti necessari per la sorveglianza e regolazione del regime idraulico. La fascia di rispetto misurata a partire dall'unghia a campagna dei fiumi e degli scoli viene così determinata:

- ml 50,00 dall'Adige, per Zone A, B, C, D, E ed F con l'esclusione del rispetto degli allineamenti preesistenti nelle zone A e B
- ml 15,00 dal Ceresolo, in applicazione del Regolamento per la esecuzione del T.U. della L.22.03.1900 n° 195 e della L. 07.07.1902 n° 333, sulle bonifiche delle paludi e dei terreni paludosi, Regolamento 08.05.1904 n° 368, è comunque possibile nei fabbricati preesistenti, eseguire sopraelevazioni sulle murature esistenti e/o ampliamenti in rispetto all'allineamento del fabbricato

in oggetto senza avanzare rispetto all'argine del canale. Ai sensi dell'Art.25 della L.R. n.61/1985 all'interno di tali fasce possono essere collocate le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello stradale, previo parere favorevole delle autorità competenti.

- ml 10,00 dagli scoli consorziali;

c) **RISPETTO CIMITERIALE**: su queste zone sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita dei fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, nonché parcheggi a servizio del cimitero.

La concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra è a titolo precario e non potranno superare mq 10,00 di superficie coperta.

Entro tali zone sono ammessi gli impianti di verde attrezzato o di verde pubblico, purché privi di edifici.

d) **RISPETTO DEPURATORE**: su queste zone è vietata l'edificazione di qualsiasi tipo di manufatto che non sia a diretto servizio del depuratore.

Entro tali zone sono ammessi gli impianti di verde attrezzato o di verde pubblico, purché privi di edifici.

Art. 44 - ZONA F7 - LIMITE FASCIA DI RISPETTO VINCOLO AMBIENTALE EX L.431/1985

Sulle planimetrie di progetto sono segnati i limiti degli scoli e dei fiumi vincolati ai sensi della L. 431/1985 e L. 1497/1939; per gli interventi edilizi ricadenti in tali ambiti si richiama la procedura prevista dalla L. 431/1985 e L. 1497/1939 e dalle relative leggi applicative.

Eventuali variazioni nell'elenco regionale degli scoli soggetti ai disposti della L. 431/1985 sono da intendere automaticamente recepiti, così come qualsiasi altra norma di livello giuridico primario attinente alla materia.

CAPOV

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 45 - EDIFICI CONDONATI AI SENSI DELLA L. 47/1985

Sugli edifici condonati ai sensi della Legge 47/1985, 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 le opere producano un miglioramento dello stato di fatto sia sotto l'aspetto edilizio, sia sotto l'aspetto ambientale.

Per gli edifici condonati, posta 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 accorpamenti e trasposizione degli stessi nell'osservanza delle distanze tra confini, fabbricati e strada previsti dalle norme di zona, con esclusione delle zone "A1" e "A2".

Art. 46 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore della presente normativa, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

Art. 47- DEROGHE

In applicazione alla L.R. 61/1985, sono richiamate le disposizioni che consentono al Sindaco di rilasciare concessioni in deroga alle norme e alle previsioni urbanistiche generali quando riguardino edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico, purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona.

In ogni caso il rilascio del Permesso di Costruire deve essere preceduto da delibera favorevole del Consiglio Comunale.

