

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1- RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

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

- Legge 17/08/1942 n. 1150;
- Legge 03/11/1952 n. 1902;
- Legge 29/09/1964 n. 767;
- Legge 06/08/1967 n. 765;
- Circ. Ministeriale LL.PP.28/10/1967 n. 3210;
- D.M. LL.PP.O1/04/1968 n. 1404;
- D.ML LL.PP.02104/1968 n. 1444;
- Legge 05.11.1971 n. 1086;
- Legge 22/10/1971 no 865;
- Legge 28/01/1977 n. 10;
- Legge 05/08/1978 n. 457;
- Legge 22.02.1985 n. 47;
- Legge 09.01.1989 n. 13;
- Legge 05.03.1990 n. 46;
- D.M. LL.PP. 14.06.1989 n. 236;
- D.P.R. 06.12.1991 n. 447;
- Legge Regionale 31/05/1980 n. 80;
- Legge Regionale 05/03/1985 n. 24;
- Legge Regionale 27/06/1985 n. 61.

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

Art. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Le disposizioni generali riguardanti le autorizzazioni e le concessioni a costruire, il funzionamento della Commissione Edilizia, l'esecuzione delle opere, la statica e la sicurezza degli edifici e dei cantieri, l'igiene, le sanzioni, ecc. sono contenute nel Regolamento Edilizio.

In ogni caso, qualora dovessero verificarsi discordanze tra le norme del Regolamento Edilizio, il Regolamento di Igiene e le presenti norme di attuazione prevalgono le norme presenti.

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

Tutto il territorio del Comune di CALTO si intende sottoposto alla disciplina del P.R.G., in conformità alle retinature ed alle leggende specificate nelle tavole n.31 e 32 di progetto.

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

Art. 4 - INDICI DI FABBRICAZIONE

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

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

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

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

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

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

Per superficie territoriale si intende l'assieme di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria, comprendendo inoltre le aree di standards eventualmente presenti e preventivamente zonizzate nel P.R.G. che fossero incluse entro la perimetrazione dell'ambito territoriale oggetto dei piani urbanistici attuativi e dei piani guida.

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

- a) Superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.), misurate in proiezione orizzontale;
- b) Superficie coperta: è la superficie della massima sezione orizzontale del fabbricato, con esclusione di scale a giorno, ed inoltre di aggetti a giorno, di bow-window e porticati senza sovrastante costruzione, interessanti non più di ml 1.50;
- c) Altezza del fabbricato: è la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, quando terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota; qualora terreno e strada siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita alla media delle due quote alle quali è prevista la costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso;

- d) Altezza delle fronti: è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata della eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani;
- e) Volume del fabbricato: è il volume del solido emergente dal terreno, con inclusione delle logge e dei porticati rientranti più di ml 1,50 (per la sola parte eccedente questa profondità), ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico, dei volumi tecnici (torri di scale e di ascensori, sottotetti non praticabili, camini, ecc.). Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del tetto, se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extra corsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione; non sono invece da intendere come volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.
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; nel caso che la copertura sia costituita da porzioni aventi diversa altezza si considererà ciascuna porzione separatamente; nel caso di coperture inclinate si considererà la media delle altezze.
Per il piano seminterrato si considera l'altezza lorda misurata dalla quota del livello del terreno alla quota del pavimento soprastante.
- f) Numero dei piani: è il numero totale dei piani abitabili, 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;
- g) Distanza dalle strade: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta del fabbricato dal ciglio stradale, come definito dall'Art 2 del D.M. 1 aprile 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 dovrà essere calcolata dal limite degli appoggi;
- h) Distanza dai confini: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta del fabbricato (come definito al punto b), dai confini di proprietà; in caso di porticato la distanza dovrà essere calcolata dagli appoggi.
La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo; tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura e le destinazioni debbono riguardare strutture secondarie di servizio come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli. Il rilascio della concessione è oneroso; é vietata la residenza. In casi particolari e documentati, sono ammesse le destinazioni a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, night-clubs), purché venga realizzato idoneo impianto di aereazione e climatizzazione: Il rilascio della concessione è in tal caso oneroso.
In tutte le aree territoriali omogenee di completamento e aree di interesse pubblico, la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà può essere ridotta al di sotto di quanto previsto dalla vigente normativa, solo previo assenso dei proprietari confinanti, documentato con atto notarile regolarmente registrato e trascritto.
E' sempre consentita in tutte le zone territoriali omogenee l'edificazione in confine di proprietà, quando i confinanti richiedano contemporaneamente la concessione di edificare.
- i) Distacco tra i fabbricati: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite nel presente articolo; in caso di porticati, la distanza dovrà essere calcolata dagli

appoggi;

- I) Porticato soggetto ad uso pubblico: è quello spazio percorribile dal pubblico, con accesso diretto dalla strada o da spazio pubblico, di h \geq a 3,00 ml. e per il quale ci sia l'impegno di vincolarne l'uso pubblico perpetuo, con atto notarile da eseguire prima della richiesta di abitabilità.

Art. 6 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, viene definito che:

ripristino: s'intende ogni intervento o trattamento sugli elementi edilizi originari atto ad assicurare continuità d'uso;

rinnovamento: s'intende ogni intervento che sostituisca integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi edilizi collassati ed irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;

sostituzione: s'intende ogni intervento che sostituisca con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti edilizie alterate o trasformate che non risultino più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

superfetazioni devono intendersi:

- le aggiunte o modifiche generate da esigenze particolaristiche o contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
- le aggiunte o modifiche pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità, nonché quelle alteranti i rapporti tra edificio e spazi liberi sia pubblici che privati.

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

- a) interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esse 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, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

- d) interventi di ristrutturazione edilizia: quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto 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) interventi di ristrutturazione urbanistica: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- e) interventi di ampliamento: sono quelli che consistono nella costruzione di volume edilizio che modifica o integra il volume dell'edificio esistente.

Art. 7 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE PREVALENTI

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

In particolare si possono tentare le seguenti individuazioni tipologiche:

TIPOLOGIE ESTENSIVE:

Isolata: è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, l'altezza delle fronti risulta comparabile con i lati dell'ingombro planimetrico; presenta generalmente distanze da tutti i confini, ma può avere anche un lato in aderenza; si configura con una volumetria media variabile dai 600 mc. ai 1.500 mc. ed è tipico della categoria catastale del villino;

Binata: è quel tipo di costruzione che si configura volumetricamente e prospetticamente come insieme di due edifici simmetrici o ripetitivi; per quanto riguarda l'altezza delle fronti e le distanze, presenta gli stessi rapporti riferiti per la tipologia isolata; per quanto riguarda la volumetria, mediamente non supera i 2.000 mc;

Schiera: è quella sequenza di edifici che si configura chiaramente come ripetizione o assemblaggio di un modulo tipo, del quale peraltro può presentare varianti, ma con caratteristiche formali unitarie. La schiera può essere di tipo lineare, quando la sequenza avviene sempre in un senso, generalmente parallela alla strada; al fine di evitare l'effetto di cortina unica, può essere prescritto lo sfalsamento tra i singoli moduli edilizi. La schiera può essere del tipo composto quando l'aderenza tra i vari moduli avviene in modo vario, anche in senso perpendicolare tra i muri in aderenza, determinando spazi articolati ed eventuali cortili.

TIPOLOGIE INTENSIVE:

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

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

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

Art 8- VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE ALLE UTILIZZAZIONI EDILIZIE

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

In queste zone il volume di ogni nuova costruzione non può essere inferiore al 75% di quello corrispondente alla densità edilizia fondiaria prevista per il lotto di pertinenza.

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

Al momento del rilascio della concessione, la proposta di vincolo verrà inserita, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, in apposita planimetria aggiornata.

La superficie fondiaria minima da vincolare all'inedificabilità è data, per ciascun intervento, dal rapporto tra la cubatura richiesta e l'indice fondiario prevista per la zona.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso che la concessione edilizia sia richiesta da uno o comunque da una parte soltanto dei proprietari, il rilascio della concessione è subordinato al formale consenso dell'utilizzazione prevista da parte dei proprietari rimanenti, da costituirsi attraverso apposita convenzione trascritta alla Conservatoria immobiliare a cura dei proprietari ed accettata dal Comune.

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

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

Essa dovrà risultare conforme a quanto stabilito in appresso dalle presenti norme per le zone cui appartengono le aree d'intervento.

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

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

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

Art 11 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio comunale è diviso in zone secondo la seguente classificazione, come risulta dalle planimetrie di progetto:

Zona A1	Edifici di interesse storico – ambientale con relativo grado di protezione (1,2,3,4);
ZonaA2	Comparti di interesse ambientale;
Zona A3	Nuclei residenziali di riqualificazione;
Zona B1	Residenziale semiestensiva di completamento;
ZonaB2	Residenziale estensiva di completamento;
Zona C1/A	Residenziale di espansione per edilizia economica e popolare;
Zona C1/B	Residenziale con piano di lottizzazione approvato;
Zona C2	Residenziale estensiva di espansione;
Zona D1	Produttiva di completamento;
Zona D2	Produttiva di espansione;
Zona D2/1	Produttiva di progetto
Zona D3	Attività ricettive e tempo libero;
Zona D4	Produttiva speciale
Zona E	Agricola;
Zona F1	Attrezzature scolastiche;
Zona F2	Attrezzature di interesse comune;
ZONA F2A	Attrezzature di interesse comune
Zona F3/A	Verde pubblico attrezzato;
Zona F3/B	Verde pubblico sportivo;
Zona F3/C	Verde privato vincolato;
ZonaF4	Parcheggi;

Zona F5 Impianti di approvvigionamento idrico

Zone per attrezzature stradali (stazione di servizio);

Zona cimiteriale;

Zona per attrezzature tecnologiche (depuratore);

Zona di rispetto stradale e fluviale;

Zona di rispetto cimiteriale e del depuratore;

Zona di tutela ambientale e paesaggistica;

Discarica controllata;

Viabilità.

Art. 12 - DEFINIZIONI

Ai fini di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, viene definito che:

Ripristino: s'intende ogni intervento o trattamento sugli elementi edilizi originari atto ad assicurare continuità d'uso;

Rinnovamento: s'intende ogni intervento che sostituisca integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elementi edilizi collassati ed irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;

Sostituzione: s'intende ogni intervento che sostituisca con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti edilizie alterate o trasformate che non risultano più riconducibili a modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

Art. 13 - ZONA A1 - EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE CON RELATIVO GRADO DI PROTEZIONE (1-2-3-4)

Tali edifici insistono nei nuclei urbani di più antica formazione. Il patrimonio edilizio ha già subito consistenti e generalizzate trasformazioni.

La presente normativa si propone di consentire la massima utilizzazione attraverso una serie di operazioni atte a dare operatività a tutte quelle trasformazioni che si rendano necessarie per la riutilizzazione di tali unità edilizie, rendendole rispondenti alle attuali esigenze abitative.

Obiettivo specifico della seguente normativa è di garantire che l'insieme delle trasformazioni previste avvenga nel mantenimento e nella valorizzazione delle caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali che tale patrimonio ha conservato.

Allo scopo di mantenere le caratteristiche ambientali che tale patrimonio determina, la presente normativa fissa delle regole da osservarsi anche nella formazione di nuovi manufatti in tale zona, onde garantire la creazione di elementi non contrastanti.

Il patrimonio esistente è stato classificato secondo quattro gradi di protezione che corrispondono alle diverse caratteristiche dei manufatti presenti all'interno della zona A1.

Di tali gradi di protezione vengono di seguito date le specifiche normative che regolano la trasformazione dei singoli manufatti, in presenza delle diverse qualità del patrimonio edilizio.

Grado di protezione n. 1 - Restauro conservativo

Tale categoria si applica agli edifici di valore Storico monumentale da conservare integralmente, siano essi o meno vincolati ai sensi della Legge 1089/39.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali; ogni modificazione deve avvenire nel rispetto dei valori tipologici, formali e strutturali dell'organismo e con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere gli elementi estranei di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente crollate o demolite, ma sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni o superfetazioni non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo.

La destinazione d'uso può essere diversa da quella originaria, purché ciò non abbia conseguenze sotto il profilo spaziale e/o distributivo e rispetti i caratteri storici e ambientali dell'edificio.

E' prescritta la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi del manufatto (corti, aree cortilive, ecc.).

E' previsto il consolidamento, con sostituzione (rinnovo) delle parti non recuperabili, senza modificarne la quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto (ripristino del manto di copertura originario).

E' ammesso l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, richiesti dalle esigenze d'uso, nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.

L'uso dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali sarà valutato per ogni singolo edificio e dovrà, di norma, conformarsi alle indicazioni relative, contenute nel presente articolo, a meno che

dall'analisi del manufatto non emergano tecnologie particolari non previste nello stesso.

E' consentito l'uso delle soffitte ad uso residenziale nel rispetto dell'art 87 del Regolamento Edilizio.

La superficie di illuminazione ed aereazione, direttamente comunicante con l'esterno, dovrà essere pari almeno ad 1/10 della superficie del pavimento del locale.

Al fine di raggiungere tale rapporto è consentita la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto con esclusione di nuovi abbaini.

Grado di protezione n. 2 – Conservazione tipologica

Tale categoria si applica agli edifici non vincolati, ai sensi della Legge 1089/39 che hanno particolare valore storico-ambientale.

Per tali edifici è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

Si prevede la salvaguardia assoluta delle facciate esistenti, prospicienti le pubbliche vie con tutti gli interventi necessari alla loro conservazione e l'eliminazione di tutti gli eventuali elementi estranei presenti.

Le facciate posteriori, qualora in base alla documentazione presentata e su parere conforme della Commissione Edilizia risultino non presentare pregio, possono essere modificate, attenendosi, per gli elementi costruttivi, per l'uso dei materiali per le finiture edilizie, alle indicazioni prescritte dal presente articolo.

Dovranno essere conservati e consolidati sia l'impianto strutturale (muri di spina portanti, verticali), che gli elementi costruttivi e decorativi di rilievo, come i collegamenti verticali comuni, gli androni, i cortili, i porticati, i soffitti, gli stipiti, le pavimentazioni, ecc.

Si consente la modificazione dell'impianto distributivo interno con tramezzature leggere, per ottenere unità abitative dotate di tutti i servizi necessari.

E' consentita a tale scopo l'installazione di servizi igienici e di cucine dotati di impianto di condizionamento dell'aria ed aereazione a ventilazione forzata.

E' consentito l'uso delle soffitte ad uso residenziale nel rispetto dell'art 87 del Regolamento Edilizio.

La superficie di illuminazione ed aereazione, direttamente comunicante con l'esterno, dovrà essere pari almeno ad 1/10 della superficie del pavimento del locale.

Al fine di raggiungere tale rapporto è consentita la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto con esclusione di nuovi abbaini.

La corte della Villa Roveri, originariamente Villa Fioravanti, deve essere considerata come unico complesso edilizio - sia per l'edificato che per gli spazi esterni - e soggetta alla seguente normativa specifica:

Per gli edifici della corte è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

La destinazione d'uso può essere diversa da quella originaria; tale modificazione può consentire la

definizione di più unità immobiliari.

Tutte le facciate dovranno essere risolte progettualmente con gli stessi criteri formali e in armonia alle preesistenze, trattandosi di un complesso "a corte" che non fa presupporre distinzione tra la facciata principale e gli altri fronti (come previsto dal grado di protezione 2 generico).

Dovranno essere conservati e consolidati sia l'impianto strutturale dei muri perimetrali, che gli elementi costruttivi e decorativi di rilievo, come i collegamenti verticali comuni, gli androni, i cortili, i porticati, i soffitti, gli stipiti, le pavimentazioni, archi e lesene, modanature dei cornicioni, camini, ecc. L'uso dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali potrà essere diverso dall'originale per motivi funzionali e di armonicità dell'insieme.

Si consente la modificazione dell'impianto distributivo interno con tramezzature leggere, per ottenere unità abitative dotate di tutti i servizi necessari. E' consentita a tale scopo l'installazione di servizi igienici e di cucine dotati di impianto di condizionamento dell'aria ed aereazione a ventilazione forzata.

E' consentito l'uso delle soffitte ad uso residenziale nel rispetto dell'art 87 del Regolamento Edilizio.

La superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, dovrà essere pari almeno ad 1/10 della superficie del pavimento del locale.

Al fine di raggiungere tale rapporto è consentita la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto con esclusione di nuovi abbaini.

All'interno del complesso edilizio devono essere previsti adeguati spazi destinati al parcheggio delle auto private in ragione del 10% del volume edificato con un minimo di un posto auto per ogni singola unità immobiliare.

Grado di protezione n. 3

Ristrutturazione edilizia con trasformazioni volumetriche

Tale categoria si applica agli edifici di valore ambientale modesto che, pur potendo avere subito anche considerevoli modificazioni dell'aspetto originario, soprattutto delle facciate (fori, infissi, intonaci, ecc.), fanno parte integrante del tessuto urbano originario o che, per caratteristiche volumetriche e distributive, si inseriscono con continuità tipologica e ambientale nello stesso.

Sono consentiti gli aumenti di volume; essi potranno avvenire sia in altezza, per il raggiungimento dei minimi di ml 2,70 di altezza libera per piano sia con un aumento di profondità del corpo di fabbrica, che come prolungamento del corpo esistente.

Le trasformazioni dovranno prevedere la conservazione degli elementi esterni originari ancora conservati e la ristrutturazione di quelli riconoscibili.

Gli ampliamenti dovranno uniformarsi agli elementi costruttivi del corpo principale.

Sono consentite le modificazioni delle aperture esterne, nelle parti prospicienti la pubblica via, che ripristinino la forometria originaria; sono sempre consentite le modificazioni forometriche nelle parti retrostanti.

In presenza di suddette trasformazioni è fatto obbligo di attenersi alle prescrizioni relative ad elementi costruttivi, materiali e finiture di seguito indicate.

E' consentita l'installazione di servizi igienici e cucine dotati di condizionamento ad aereazione

forzata.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Indice fondiario: per gli ampliamenti e per la nuova edificazione verrà adottato l'indice fondiario della zona territoriale omogenea di pertinenza.

- Numero dei piani: non può essere superiore a quello degli edifici circostanti con un massimo di tre. E' consentito l'utilizzo delle soffitte ad uso residenziale, nel rispetto dell'art 87 del Regolamento Edilizio.

La superficie di illuminazione ed aereazione, direttamente comunicante con l'esterno, dovrà essere pari almeno ad 1/10 della superficie del pavimento del locale.

Al fine di raggiungere tale rapporto è consentita la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto con esclusione di nuovi abbaini.

- Distanza dai confini: a confine per le murature in aderenza, o a ml 5,00.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze fra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.

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

- Distanza dalle strade: non può essere inferiore a ml 5,00, salvo il rispetto di allineamenti precedenti.

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 distanza dalle strade.

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

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore 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 dell'art 9 - punto 2 - del D.M. 2/4/68 n. 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate, per la parte fronteggiante.

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

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

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

Minori distanze sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art 23 della L.R. 61/85.

Le destinazioni d'uso diverse dalla residenza sono consentite unicamente ai piani terra, è sempre

consentito l'insediamento di attività commerciali ed artigianali di servizio purché le stesse siano compatibili con la funzione residenziale che dovrà essere accertata dal Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia.

Grado di protezione n. 4 - Demolizione con ricostruzione

Tale categoria si applica agli edifici privi di qualsiasi valore architettonico-ambientale o contrastanti con esso o ad edifici il cui livello di degrado renda impossibili interventi tesi al recupero degli stessi.

Nella nuova edificazione valgono le indicazioni già previste per il grado di protezione 3.

Il numero massimo dei piani dovrà essere uguale a quello massimo degli edifici limitrofi.

Le caratteristiche costruttive dovranno uniformarsi a quelle degli edifici limitrofi, conservanti carattere ambientale ed uniformarsi comunque alle indicazioni sugli elementi costruttivi, materiali e finiture di seguito riportati.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel posizionamento delle nuove unità edilizie che dovranno tener conto dei principali caratteri della morfologia edilizia esistente (allineamenti, continuità delle fronti, ecc.).

Elementi costruttivi, materiali e finiture edilizie:

Coperture:

E' obbligatorio l'uso di coperture a due falde, su lati lunghi dell'edificio, realizzate esclusivamente in tegoli curvi (coppi) di cotto.

La sporgenza del tetto non potrà superare i 40 cm.

Laddove esistano decorazioni originali, è prescritta la conservazione, con eventuali restauri, delle parti danneggiate.

Gronde e pluviali:

E' prescritto esclusivamente l'uso di gronde a sezione semicircolare che dovranno essere opportunamente tinteggiate, in armonia con i colori della facciata, sono vietati gli elementi in P.V.C. ed è consentito l'uso degli elementi di rame a vista.

Pareti esterne:

Le pareti esterne, sia prospettanti sulla pubblica via che all'interno dei lotti, devono essere intonacate nella loro intera estensione.

E' consentito l'uso della pietra per la bordatura di finestre e ingressi di portici.

La finitura delle pareti deve essere dei seguenti tipi: intonaco civile colorato a tempera o a fresco, nelle tonalità delle terre rosse e gialle e dei grigi e dei bianchi; intonaco civile finito con grassello o marmorino nelle tonalità sopra descritte.

Non sono consentiti intonaci plastici, graffiati o tipo Venezia.

Serramenti:

Al piano terreno sono ammessi serramenti di metallo verniciato per i vani a destinazione non residenziale.

Per le pareti residenziali e per i piani superiori, i serramenti dovranno essere in legno naturale o

verniciato e saranno ammessi i serramenti in metallo verniciato in continuità con le situazioni di cui al comma precedente.

Per le verniciature sono consentiti i colori bianco, rosso, nero, marrone, verde.

E' vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati (metallo, plastica, legno).

Gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante, con cerniere non lavorate, aperti verso l'esterno, in legno e tinteggiati nei colori sopraindicati.

Portoncini d'ingresso:

Saranno in legno pieno, arretrati rispetto ai filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori delle finestre.

Sono assolutamente vietati i portoncini metallici e vetrati.

Targhe, scritte e insegne:

I materiali, i colori e le forme devono essere studiati in funzione del prospetto degli edifici e del carattere dell'ambiente.

L'uso dei materiali proposti deve essere valutato dalla Commissione Edilizia ed autorizzato con parere della stessa.

Di norma, le scritte e le insegne luminose devono essere in aderenza alla facciata dei vani a destinazione non residenziale limitatamente ai piani per i quali sono previste tali destinazioni d'uso e comunque non devono sporgere oltre 20 cm dalla stessa.

Sono vietate le insegne plastiche e le scritte luminose sugli edifici soggetti ai gradi di protezione 1 e 2.

Sono vietate le insegne che attraversino la sede stradale.

Sono autorizzabili, su parere conforme della Commissione Edilizia, insegne a bandiera che, per dimensioni, materiali, rapporto con le facciate, si ritengono particolarmente idonee.

Elaborati di progetto:

Nella presentazione delle domande di concessione, in tale zona sono prescritti i seguenti elaborati di minima:

- 1) stato di fatto costituito da:
 - a) planimetria in scala 1:100, rilevata topograficamente, completa di tutte le quote orizzontali e verticali, atte ad individuare l'andamento planimetrico dell'area, la localizzazione e le dimensioni dei fabbricati, nonché le eventuali piantumazioni esistenti;
 - b) piante, prospetti, sezioni degli edifici, in scala 1:50;
 - c) descrizione degli elementi costruttivi, dei materiali e delle finiture edilizie, con particolare indicazione degli elementi di pregio eventualmente presenti negli edifici oggetto dell'intervento;
 - d) documentazione fotografica.

- 2) stato di progetto:
 - a) planimetria, in scala 1:100, della sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata, in scala 1:20, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
 - b) piante, prospetti, sezioni, in scala 1:50, con l'indicazione delle eventuali opere di demolizione e ricostruzione;
 - c) indicazione degli elementi costruttivi, dei materiali e delle finiture edilizie con i particolari alle scale opportune;

- d) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori, delle eventuali insegne luminose o scritte.

Art 14- ZONA A2 - COMPARTO DI INTERESSE AMBIENTALE

In tale zona sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente indicati all'art 6 delle presenti norme, rispettando, in ogni caso, le prescrizioni relative al grado di protezione assegnato ad ognuno degli edifici compresi nella zona.

La densità fondiaria, ammessa per i soli ampliamenti, con l'esclusione dei gradi di protezione 1 e 2, non dovrà superare il rapporto di 2,5 mc/mq.

Per quanto riguarda gli indici stereometrici non specificamente precisati, le distanze e le destinazioni d'uso valgono le prescrizioni di cui all'art 13 - Zona A1 - grado di protezione n.3.

Art. 15 - ZONA A 3 - NUCLEI RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE

Comprende parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PRG prevede la riqualificazione edilizia ed urbanistica, mediante la ristrutturazione o ricostruzione, singola o di insieme, degli edifici esistenti, il recupero degli spazi pubblici a servizio della comunità ed interventi di riorganizzazione della viabilità e dell'arredo urbano, con la costruzione anche di nuovi edifici.

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

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

In assenza di uno strumento attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento.

L'utilizzazione dell'area dovrà avvenire con la preventiva presentazione di un piano di recupero, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 27/06/1985 n. 61.

Dovranno in ogni caso essere previsti gli standards urbanistici minimi di cui ai D.M. 02/04/1968 n. 1444 e alla L.R. 27/06/85 n. 61, relativi alle funzioni previste.

Nel caso di intervento di ristrutturazione dell'esistente, sarà consentito un ulteriore aumento del volume esistente per razionalizzazioni varie, fino ad una densità fondiaria massima di 1,5 mc/mq.

Per quanto riguarda gli indici stereometrici non specificamente precisati, le distanze e le destinazioni d'uso valgono le prescrizioni di cui all'art 13 - zona A1. Grado di protezione n. 3.

Art. 16 - ZONA B1 - RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

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

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

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in

conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo isolato, a schiera, a blocco, in linea o composto;
- Densità edilizia fondiaria: non deve superare 1,2 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie;
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 2, oltre il piano terra adibito a negozi oppure a 3 abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 10,00;
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non può superare il 35% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica distanza dalle strade;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a 10,00 ml.
Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00.
Tale possibilità, in osservanza dell'art. 9, punto 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.
Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.
L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

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

Minori distanze sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 61 del 27/06/1985.

Art. 17 - ZONA B2 - ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

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

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

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

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato, a schiera, a blocco, in linea o composto;
- Densità fondiaria: non potrà essere superiore a 1,0 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti, che raggiungono il limite di densità fondiaria previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie;
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 2, oltre a piano terra adibito a negozi oppure a 3 abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml. 10,00;
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 ml. o a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le relative norme del Codice Civile e le distanze tra i fabbricati. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a 10,00 ml.
Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00.
Tale possibilità, in osservanza dell'art. 9, punto 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.
Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.
L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

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

Minori distanze sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 61 del 27/06/1985.

Art. 18 - ZONA C1A - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Comprende le zone destinate a nuovi complessi residenziali di edilizia economica e popolare.

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali nonché le attività commerciali ed artigianali di servizio compatibili con la residenza.

L'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione del PEEP.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo binata, a schiera, a blocco, in linea o composto;
- Densità territoriale: non deve superare 1,0 mc/mq riferiti alla perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione dei piani attuativi, conteggiando sia la zona residenziale che le opere di urbanizzazione previste nel PRG;
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi oppure a 3 abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml. 10,00;
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria per le case del tipo composto, al 40% per le case a schiera;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 ml. ed è obbligatoria per le case a blocco, in linea e composte e per il confine non in aderenza delle case a schiera;
- Distanze dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00.

Art. 19 - ZONA C1B - RESIDENZIALE CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO

Entro tali zone rimangono valide le norme di riferimento precedenti, al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standards, trattandosi di P.d.L. elaborato sulla base del P.d.F. vigente prima della presentazione del nuovo P.R.G.

Qualora i lavori non vengano completati o iniziati entro i termini stabiliti dalla convenzione (termini prorogabili fino ad un massimo di 10 anni dalla approvazione del piano di lottizzazione), le concessioni

ad edificare si intendono revocate per la parte non realizzata; tali aree verranno quindi utilizzate osservando la normativa della zona C2 residenziale estensiva di espansione

Art. 20 - ZONA C2 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI ESPANSIONE

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

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

L'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un intervento urbanistico preventivo, secondo un ambito minimo d'intervento previsto nella zonizzazione.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo a schiera, a blocco, in linea o composto; potranno altresì essere attuate tipologie isolate o binate;
- Densità territoriale: non deve superare 1,0 mc/mq. riferiti alla perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione dei piani attuativi, conteggiando sia la zona residenziale che le opere di urbanizzazione previste nel P.R.G.;
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi oppure a tre abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml. 10,00;
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria per le case del tipo composto, al 40% per le case a schiera;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 ml. ed è obbligatoria per le case a blocco, in linea e composte e per il confine non in aderenza delle case a schiera;
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml 5 per strade non più larghe di ml 7, a ml 7,50 per strade con larghezza da ml 7 a 15, a ml 10 per strade con larghezza maggiore di ml 15;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00.

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

Possono essere ammesse distanze inferiori e tipologie diverse, nel caso di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 61 del 27/06/1985.

Art. 21 - ZONA DI - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

Le zone produttive, di cui al titolo sono destinate ad attrezzature di carattere artigianale e/o

industriale, e/o commerciale, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, la autorimesse, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi del personale di custodia ed i locali per mostre permanenti e per la commercializzazione dei beni prodotti, con esclusione tassativa delle industrie nocive di prima classe.

Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

Entro il limite di questa zona, le attività non possono avere carattere nocivo e pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materie maleodoranti e insalubri.

L'utilizzazione della zona potrà avvenire con intervento diretto di concessione edilizia purché siano presenti le opere di urbanizzazione primaria o esista il formale impegno del concessionario per la loro formazione.

All'interno del lotto gli edifici produttivi dovranno essere dotati di piazzali di sosta per autoveicoli, per operazioni di carico e scarico, nonché il parcheggio degli automezzi anche del personale addetto, in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificatorio.

Alla domanda di concessione edilizia si deve unire una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza di acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro neutralizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e per l'ambiente.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Superficie minima del lotto: non potrà essere inferiore a mq. 1.000;
- Percentuale area coperta: non potrà essere superiore al 60% dell'area, compresa la superficie coperta per uffici, che non può essere superiore al 10% della superficie del lotto. Gli uffici, inoltre, non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 25% della S.U.L. riservata alla produzione;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 8,00, esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi;
- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza;
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00, a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml., a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00;
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00.

La dotazione di standards per le diverse attività dovrà essere adeguata ai parametri stabiliti dall'art 25 della L.R. n. 61/85.

Art. 22 - ZONA D2 - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE

Le zone, di cui al titolo, sono destinate ad edifici ed attrezzature di carattere artigianale e/o industriale,

e/o commerciale, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi del personale di custodia ed i locali per mostre permanenti e per la commercializzazione dei beni prodotti, con esclusione tassativa delle industrie nocive di prima classe.

Nei piani attuativi si possono individuare delle aree a carattere commerciale finalizzate alla grande distribuzione, al commercio all'ingrosso e al minuto, che necessitano di immobili di particolari dimensioni.

Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

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

L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di piani attuativi con la conseguente dotazione di standards, così come previsto dalla L.R. 27/06/85 n. 61.

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

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Superficie minima del lotto: non potrà essere inferiore a mq. 1.500;
- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 60% dell'area, compresa la superficie coperta per uffici, che non può essere superiore al 10% della superficie del lotto. Gli uffici, inoltre, non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 25% della S.U.L. riservata alla produzione;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 8,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato; con un minimo di ml. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00, a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml., a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00, salvo indicazioni diverse contenute nelle tavole di progetto.
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi dalle strade di ml. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00.

La dotazione di standards per le diverse attività dovrà essere adeguata ai parametri stabiliti dall'art 25 della L.R. n. 61/85.

L'area produttiva relativa all'ambito n. 1, riportato nella cartografia di progetto, verrà attuato con Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, mentre gli ambiti n. 2 e 3 mediante Strumento Attuativo di Iniziativa Privata.

Per gli ambiti 2 e 3 è prescritto il lotto minimo di 25.000 mq

La soluzione esecutiva degli accessi sulla strada provinciale Eridania dovrà essere concordata con l'Amministrazione Provinciale di Rovigo.

Art. 22B - Zona D3 - ATTIVITA' RICETTIVE E/O TEMPO LIBERO

La zona è destinata all'insediamento di attività ricettive (alberghi, case albergo, motels, pensioni, locande, ristoranti, autogrill, ecc.) di attività per lo svago, il divertimento ed il tempo libero.

E' ammesso un solo alloggio, per il custode o il proprietario delle attività, per un volume massimo di 500 mc.

L'utilizzazione della zona deve avvenire mediante formazione di un unico piano urbanistico attuativo.

In questa zona devono essere previste opere di urbanizzazione primarie e secondarie in misura non inferiore a quanto previsto dagli artt 22 e 25 della L.R. 27.06.85 n. 61, con le integrazioni di cui all'art 2, 11 comma, della Legge 24.03.89 n. 122.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Indice di fabbricabilità territoriale: non superiore a 0,5 mc/mq.
- Superficie minima dell'intervento: non inferiore alla zonizzazione prevista dal P.R..G.
- Superficie coperta: non superiore al 20% dell'area.
- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml 6,00, salvo particolari esigenze funzionali.
- Numero dei piani: non superiore a due fiori terra.
- Distanza dai confini: non inferiore a ml 5,00.
- Distanza dalle strade: non inferiore a ml 10,00.
- Distacco tra i fabbricati o tra i corpi di fabbrica: non inferiore a ml 10,00.

L'accesso all'area dovrà avvenire obbligatoriamente dalla strada comunale via Garibaldi.

I caratteri delle costruzioni dovranno uniformarsi, per quanto possibile, a quelli degli edifici tipici della zona rurale.

Art. 22C - ZONA D4 - PRODUTTIVA SPECIALE

- Superficie coperta esistente: mq 2690 su area di mq 9500 (zona D1 e fascia di rispetto cimiteriale).
- Superficie coperta di progetto: mq 2700 su un'area in ampliamento di mq 12000 (zona E3 e fascia di rispetto cimiteriale)

(segue scheda grafica)

Art. 22D - Zona D2.1 -PRODUTTIVA DI PROGETTO

Nella zona produttiva sono previste le seguenti funzioni: edifici per attività produttive industriali e artigianali compresi i manufatti per la lavorazione, conservazione, commercializzazione dei prodotti agricoli, alimentari, ittici e di macelleria, uffici in genere, laboratori di ricerca e analisi, attività commerciali e/o direzionali, centri di vendita, attrezzature alberghiere e di edifici per la cultura e/o congressi, centri di formazione professionale, le mense e i bar, locali per mostre, attrezzature per l'associazionismo e altre similari.

Sono altresì ammesse le medie e le grandi strutture di vendita così come definite dalla L.R. 9 Agosto 1999 n° 37.

E' pure consentita la costruzione di unità residenziali per l'abitazione del conduttore e/o custode nel numero di una per unità produttiva, di servizio o commerciale nella misura massima di 500 mc. e dovrà comporsi in modo armonico con le sagome dei volumi di laboratori o uffici ed in adiacenza ad essi o al piano soprastante.

Entro il limite di questa zona le attività non possono avere carattere nocivo, rumoroso e pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante.

Gli indici e le distanze da osservare sono le seguenti:

- Superficie coperta: non dovrà superare il 60% della superficie fondiaria del lotto a disposizione;
- Altezza massima: non potrà superare i ml. 10,00 con eccezione degli impianti tecnologici speciali. Altezze diverse sono consentite se dimostrate indispensabili per il ciclo produttivo aziendale. Per le destinazioni alberghiera e direzionale - commerciale sono consentite altezze fino a ml. 12,50.
- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza ad altro manufatto esistente oppure vengano presentate pratiche edilizie congiunte;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00; è consentita la distanza minima di ml. 6,00 tra corpi di fabbrica di uno stesso complesso edilizio, purché le finestre per la parte prospettante non concorrano ai parametri minimi aeroilluminativi;
- Distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a ml. 5,00 per strade più larghe di ml. 7,00, a ml. 7,50 per strade con larghezza da ml. 7,00 a ml. 15,00, a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore di ml. 15,00, salvo indicazioni diverse contenute nelle tavole di progetto.
- Distanza minima dai parcheggi pubblici: la distanza minima da osservare non deve essere inferiore a ml. 5,00.

I volumi tecnici, consentiti se dimostrati indispensabili per il ciclo produttivo aziendale, quali silos, tralicci, tubazioni, ecc., non costituiscono volume ai fini della distanza tra corpi di fabbrica, purché di modeste dimensioni planimetriche, con un limite di ingombro non superiore ad un quadrato, di lato pari a ml. 8,00.

L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica. Tale strumento attuativo dovrà afferire almeno alla relativa perimetrazione di ambito minimo

d'intervento individuata negli elaborati grafici allegati. In caso di eventuali difficoltà o impossibilità dovute all'assetto delle proprietà o ad altri motivi significativi, gli ambiti come sopra definiti potranno essere modificati mantenendo le caratteristiche di ambiti funzionali per i quali dovranno essere singolarmente verificati gli standard urbanistici.

In ogni caso dovrà essere garantita la continuità alla viabilità e, compatibilmente con le approvazioni degli enti gestori, alle reti infrastrutturali delle opere di urbanizzazione.

La dotazione di standards della zona dovrà essere conforme a quanto prescritto dalla L.R. n. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni ed al D.M. 2 Aprile 1968, n°1444.

Per le aree a destinazione commerciale si dovrà fare riferimento agli standards previsti dalla specifica normativa regionale di riferimento in materia.

Per questa zona dovranno prevedersi misure di mitigazione dell'impatto visivo dei fabbricati costituite da diaframmi alberati sulle aree pubbliche e/o private, almeno sui fronti prospicienti le aree agricole.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere:

- la rete viaria di penetrazione e di servizio, compresi gli spazi di sosta e di uso pubblico;
- le attrezzature di servizio di adempimento degli standards sopra descritti;
- le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
- le caratteristiche degli spazi pubblici attrezzati e a parco nonché delle piste ciclabili e pedonali;
- il rispetto del nuovo tracciato della strada di collegamento S.S. n° 482 tra la S.P. n° 47 "Eridania" e la S.S. n° 434 «Transpolesana»;
- le misure di mitigazione dell'impatto visivo dei fabbricati a seguito di idoneo studio paesaggistico;
- le norme e le condizioni atte a garantire l'attuazione delle opere sopra indicate;
- contestualmente all'esecuzione delle principali opere di urbanizzazione dell'area oggetto di variante, devono essere realizzate le opere stradali di raccordo sulla SR n. 6 Eridania in corrispondenza dell'innesto con la nuova viabilità di progetto Salara-Trecenta.

Al fine di garantire una soluzione omogenea ed unitaria il Piano Attuativo dovrà altresì definire i principali caratteri tipologici e formali cui dovrà fare riferimento l'edificato successivo quali ad esempio le tipologie delle coperture, di eventuali accessi porticati ai volumi principali, delle recinzioni, gli allineamenti dei fronti, ecc.

L'unitarietà delle soluzioni potrà altresì essere garantita dalla definizione delle tipologie dei materiali degli elementi costruttivi degli edifici, dei materiali per gli spazi aperti di pertinenza, di eventuali insegne pubblicitarie, ecc.

La zonizzazione ipotizzata negli elaborati grafici all'interno del perimetro di ambito unitario dello Strumento Urbanistico Attuativo è da ritenersi indicativa e redatta al solo scopo di dimostrare l'effettivo utilizzo delle aree.

Art. 23 - ZONA E - AGRICOLA

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

L'edificazione di case di abitazione è concessa in conformità alla L.R. 24/85.

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

- Altezza massima: ml 7,50 salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, ecc.

- Distacco per gli edifici: non può essere inferiore a ml 10,00.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore a ml 5,00 dal confine 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. 2.4.1968 n. 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

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

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

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

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

- Distacco dalle strade pubbliche: quello conseguente all'applicazione dell'art 4 del D.M. 1.4.68 n. 1444, e del Codice della strada, con un minimo inderogabile di ml 20,00.

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

I soggetti ed i casi in cui la concessione può essere rilasciata sono unicamente quelli previsti dalla L.R. n. 24 del 05.03.1985 "Edificabilità e tutela delle zone agricole" che viene integralmente recepita dalle presenti norme.

Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi edifici costruiti nelle zone agricole devono uniformarsi alle specifiche prescrizioni del Regolamento Edilizio (art 91), in osservanza a quanto disposto dall'Art 10 della L.R. 05.03.1985 n. 24.

Per gli edifici di carattere residenziale o prevalentemente residenziale, è consentita la conservazione delle destinazioni d'uso residenziali, anche se non più finalizzata alla diretta conduzione del fondo.

Per gli edifici di carattere non residenziale (come annessi rustici, ecc.), è consentita la riconversione per l'utilizzo a residenza, purché si crei una sola ulteriore unità abitativa, oltre a quella eventualmente già esistente.

Gli eventuali interventi di ristrutturazione sono consentiti mantenendo l'attuale tipologia agricola e senza ampliamenti, per le attività diverse da quelle agricole.

- Caratteri tipologici degli edifici

La nuova edificazione e gli interventi sul patrimonio esistente, nelle zone agricole, devono avvenire nel rispetto dell'ambiente naturale e dei caratteri dell'edilizia agricola tradizionale.

In particolare per gli edifici di abitazione valgono le seguenti disposizioni:

- l'edificio deve avere forma semplice con tetto a falde, aventi pendenza compresa fra il 25 e il 40%, manto di copertura in coppi tradizionali o tegole tipo coppo, di colore rossiccio tradizionale;
- le murature perimetrali devono avere finiture esterne del tipo tradizionale, o a vista o intonacate;
- le finestre devono essere realizzate con chiusure in scuri o simili, in legno;
- la cornice di aggetto del tetto deve avere sporgenza contenuta entro i 40 cm;
- eventuali logge devono essere contenute entro il perimetro dell'edificio; pertanto non sono consentiti, ai piani superiori, terrazze o poggiali sporgenti dalle pareti esterne oltre cm 80;
- le scale di accesso ai piani superiori e di accesso alle abitazioni, di altezza superiore a un metro, devono essere interne all'edificio.

Per gli edifici vincolati con grado di protezione prevale la normativa riferita al grado di protezione relativo, con l'esclusione del relativo indice fondiario.

Devono in ogni caso essere realizzati gli standards minimi previsti dal D.M. 02.04.1968 n. 1444 e dalla L.R. 27.06.85 n. 61.

La zona agricola è suddivisa in tre distinte sottozone classificate, a norma della L.R. 24/85 in E2, E3, E4 ed individuate con apposita grafia nella tavola di progetto del PRG.

Per le singole sottozone agricole valgono le seguenti norme:

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

In tale zona valgono le norme per l'edificazione espresse dalla L.R. 24/85; si dettano inoltre i seguenti criteri:

- a) gli interventi consentiti devono essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati;
- b) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono possibilmente utilizzare i tracciati esistenti 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 razionale organizzazione del fondo;
- d) dovrà essere garantita la salvaguardia delle alberature esistenti, dei fossi e dei canali irrigui, evitando tombature non indispensabili alla funzionalità del fondo;
- e) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze;
- f) la realizzazione degli annessi rustici è ammessa in adiacenza a edifici o entro il perimetro degli aggregati abitativi ad eccezione dei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità ad osservare tale prescrizione.

E3 - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

Sono le zone agricole caratterizzate da un più accentuato frazionamento fondiario, dalla presenza di

aziende meno qualificate dal lato produttivo e socio-economico e da un insediamento più intenso.

Esse sono utilizzabili contemporaneamente per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

Destinazioni d'uso ammesse:

- Attività agricolo-produttive;
- Residenze;
- Interventi speciali (serre, ecc.) ed allevamenti;
- Allevamenti, anche intensivi purché dotati, a norma di leggi e di regolamenti vigenti, delle prescritte infrastrutture di depurazione ed antinquinamento. Vanno rispettate le distanze prescritte dalla DGR 7949/89.

Interventi ammessi:

- Tutti gli interventi indicati al sesto comma dell'art 11 della L.R. 24/85 (art 3 - 4 - 5 -6 - 7 della L.R. 24/85).

Vengono definiti i seguenti parametri costruttivi per la realizzazione di aggregati abitativi:

- altezza massima: ml 7,50;
- distanza dalle strade: quella conseguente l'applicazione dell'art 4 del D.M. 1404/68, con un minimo di ml 20,00;
- distanza dai fabbricati: ml 10,00, oppure in aderenza;
- distanza dai confini: ml 5,00.

E4 - Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

Sono ammesse le funzioni già previste per le Zone B.

E' consentita l'integrale applicazione della L.R. 24/85 e l'indice volumetrico quello derivante dalla sommatoria dell'indice prescritto dall'art. 3 della L.R. 24/85 e della volumetria risultante dall'applicazione di un indice fondiario pari a 0,5.

Gli interventi consentiti devono essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.

Art. 24 - ZONA F1 - ATTREZZATURE SCOLASTICHE

Tali zone sono destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, ecc., oltre all'eventuale abitazione per il custode.

Nell'ambito delle zone di cui al titolo sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, ecc..

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

- Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti e al 30% per le attrezzature di nuova costruzione;
- Altezza massima: non deve essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
- Distanza minima tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml. 10,00;
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00;
- Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

Art. 25 - ZONA F2 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate ad attrezzature civiche, culturali, ricreative, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali e religiose, edifici a servizio degli enti di Bonifica ecc., quali il municipio, i cinema e teatri, la chiesa, l'ufficio postale, ecc..

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 50%;
- Altezza massima: non può essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati e le norme relative del Codice Civile;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00.
Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00.
Tale possibilità, in osservanza al punto 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, è attuabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.
Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante;
- Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento. Le presenti prescrizioni possono essere derogate sulla base di programmi d'intervento (piani particolareggiati o progetti esecutivi) d'iniziativa dell'Ente Pubblico.

Art. 25bis - ZONA F2A - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate ad attrezzature civiche, culturali, ricreative, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali e religiose, edifici a servizio degli enti di Bonifica ecc., quali il municipio, i cinema e teatri, la chiesa, l'ufficio postale, ecc..

Sono altresì previste le seguenti funzioni: edifici per uffici in genere, laboratori di ricerca e analisi, attività commerciali e/o direzionali, incluse le medie strutture di vendita, attrezzature alberghiere e di edifici per la cultura e/o congressi, centri di formazione professionale, le mense e i bar, locali per mostre, attrezzature per l'associazionismo e altre similari, stazioni per autocorriere ed altri mezzi pubblici di trasporto, ecc.

Le diverse funzioni previste dovranno rientrare nelle seguenti percentuali della superficie coperta da pianificarsi in fase di strumento attuativo:

- min. 20% attrezzature di interesse comune e direzionale;
- max 80% commerciale e ricettivo;

Si precisa che per destinazione "attrezzature di interesse comune e direzionale" il coefficiente 20% è inteso come quantità minima mentre per le rimanenti destinazioni (commerciale e ricettiva) i coefficienti indicati sono intesi come massimi applicabili; pertanto, in fase di strumento attuativo, dette percentuali possono oscillare e variare una rispetto all'altra sempre all'interno di detti valori limite

potendo arrivare il coefficiente relativo alla destinazione “attrezzature di interesse comune e direzionale” fino al 100% di sfruttamento della capacità edificatoria, azzerando gli altri.

Gli indici e le distanze da osservare sono le seguenti:

- Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 30% della superficie territoriale dell'intero ambito;
- Altezza massima: non può essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate; per la destinazione alberghiera sono consentite altezze fino a ml 12,00;
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00;
- Distanza minima dalle strade: secondo le definizioni dettate dall'elaborato “Disciplina dell'intervento”;
- Porticati esterni: dovranno essere definiti in fase di strumento urbanistico attuativo; non concorrono alla quantificazione del volume fino alla profondità massima di ml 4,00. Qualora siano realizzati senza soprastanti volumetrie chiuse, non concorrono inoltre alla quantificazione della superficie coperta e non sono assoggettati al rispetto delle distanze sopraelencate.

L'utilizzazione della zona dovrà avvenire con strumento attuativo, esteso all'intero ambito di zona, il quale potrà prevederne l'attuazione attraverso più stralci.

L'intervento sarà pertanto ammesso anche per stralci dopo l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un piano che individui la viabilità principale, l'ubicazione degli standard e l'individuazione degli stralci, oltre che l'edificabilità dell'area, le tipologie edilizie, le conformazioni delle coperture e tutti gli altri aspetti formali caratterizzanti l'edificato e la conformazione degli spazi esterni.

La dotazione di standard della zona dovrà essere conforme a quanto prescritto dalla L.R. 11/2004 per ciascuna delle diverse destinazioni d'uso. Nel caso che il Piano Attuativo preveda attività commerciali, per esse dovranno essere rispettati gli standard previsti dalla normativa di settore.

Le cabine elettriche, se necessarie e non realizzabili all'interno dell'edificato, potranno essere costruire in aderenza al fabbricato stesso; qualora ciò non sia possibile, dovranno osservare una distanza dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00 e potranno essere ubicate anche nelle zone adibite a verde. In quest'ultimo caso dovranno essere opportunamente schermate con l'impiego di piantumazioni.

Per questa zona dovranno prevedersi misure di mitigazione dell'impatto visivo dei fabbricati costituite da diaframmi alberati sulle aree pubbliche e/o private.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere una planimetria in scala 1:200, nella quale siano precisate le piantumazioni da effettuare all'interno dell'area, in corrispondenza delle indicazioni grafiche presenti sulle planimetrie della Tavola “Disciplina dell'intervento” della Variante n. 10 del P.R.G. o su lati del lotto più liberi e/o a contatto con la zona agricola.

Tali piantumazioni, con funzione di schermo paesaggistico, saranno realizzate con alberi di medio ed alto fusto, ad intervalli regolari; le essenze arboree da utilizzare saranno di tipo autoctono ed esemplificativamente potranno essere aceri, lauri, betulle, carpini, faggi, frassini, gelsi, pioppi, salici, etc.

Le piantumazioni, dovranno essere poste in essere contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La viabilità ipotizzata negli elaborati grafici all'interno dell'area zonizzata, così come pure la conformazione dell'edificazione, disegnata nella Tavole “Planivolumetrico” della Variante n. 10 al P.R.G., è da ritenersi indicativa e redatta al solo scopo di dimostrare l'ipotesi di un effettivo possibile

utilizzo dell'aea.

Sono da ritenersi vincolanti per la redazione del successivo strumento urbanistico attuativo tutte le indicazioni contenute nella Tavole "Disciplina dell'intervento" proposta in sede di contro deduzioni.

Art. 26 - ZONA F3A - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

In queste zone è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione delle attrezzature per il gioco dei bambini e di attrezzature di ristoro, ricreative e culturali.

Tali attrezzature dovranno essere contenute entro l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,1 mc/mq.; esse saranno esclusivamente di iniziativa comunale, anche se di eventuale gestione privata.

Art. 27 - ZONA F3B - VERDE PUBBLICO SPORTIVO

Tali zone sono destinate alla formazione di attrezzature sportive e per il tempo libero.

Sono altresì ammesse le attrezzature ricreative di servizio agli impianti, quali locali di ristoro, oltre ad eventuali sedi di associazioni sportive.

E' vietata la costruzione di fabbricati a destinazione residenziale, esclusi quelli strettamente necessari per il personale di custodia, tali costruzioni potranno essere concesse una sola volta e comunque non potranno superare i 500 mc.

L'attuazione delle previsioni progettuali compete di massima alla pubblica amministrazione; tuttavia il Sindaco, su parere conforme del Consiglio Comunale, potrà autorizzare interventi di attuazione totale o parziale da parte dei privati.

Il volume edificabile per i locali di ristoro o destinati a sedi di associazioni sportive, oltre alla parte residenziale per il personale di custodia, sarà determinato caso per caso, a seconda delle caratteristiche delle opere da attuare e non potrà comunque mai superare l'indice fondiario di 0,1 mc/mq.

La superficie di riferimento per la determinazione dell'indice fondiario da applicare non è riferita alle singole proprietà, ma alla dimensione complessiva dell'area come individuata nella cartografia del P.R.G.

Per quanto riguarda i distacchi si applica la normativa prevista dall'art 22 relativa alla Zona D2 - Produttiva di espansione, mentre per quanto riguarda la accessibilità, si ritiene opportuno mantenere per tutta l'area l'unico accesso preesistente sulla S.P. Eridania.

Si prescrivono inoltre i seguenti indici:

- Altezza massima: ml 8,00 salvo diverse documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi coperti;
- Parcheggi primari: non possono essere inferiori al 20% dell'area di intervento, in aggiunta agli standards di cui al D.M. 2/04/68 n. 1444 per gli eventuali locali di ristoro.

Art. 28 - ZONA F3C - VERDE PRIVATO VINCOLATO

In queste zone è vietata qualsiasi nuova costruzione. Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro, la ristrutturazione e l'adeguamento igienico sanitario.

Per gli edifici rustici di un certo pregio sono consentiti tutti gli interventi previsti al comma precedente, tranne l'adeguamento igienico sanitario.

Art. 29 - F4 - PARCHEGGI

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

La profondità dei parcheggi di lottizzazione residenziale non potrà essere inferiore a ml. 5,50; quella dei parcheggi nella zona produttiva a ml. 8,00.

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

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

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

Art. 29B - ZONA F5 - IMPIANTI DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

E' istituita un'area di salvaguardia inedificabile per la possibile posa di manufatti idrici per l'approvvigionamento d'acqua dalle risorgive del fiume PO. Su tale area, a seguito di progetto presentato da Ente pubblico istituzionale, sarà possibile costruire condotte e quant'altro necessario per l'approvvigionamento idrico della vicina zona produttiva.

Art. 30 - STAZIONE DI SERVIZIO

In questa zona sono consentite esclusivamente le Costruzioni di edifici adibiti a stazione di rifornimento automezzi, stazione di lavaggio automezzi, officina e servizi di assistenza, magazzino e vendita pezzi di ricambio, bar, ristorante e tavola calda.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, alla conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente; è subordinata inoltre alla approvazione e relativa realizzazione di un progetto planivolumetrico, secondo un ambito minimo di intervento previsto nella zonizzazione.

E' consentita la costruzione di alloggio per il personale di custodia; esso non potrà superare i 500 mc..

Si prescrivono le seguenti norme:

- Densità fondiaria massima, riferita alle sole infrastrutture di servizio = 0,7 mc/mq.;
- Altezza massima degli edifici = ml. 7,00 con un massimo di 2 piani fuori terra.

Art. 31 - ZONA CIMITERIALE

In tali zone sono consentite esclusivamente opere connesse al funzionamento dell'impianto cimiteriale.

Deve essere garantito comunque il pieno rispetto dei regolamenti di polizia mortuaria.

Art. 32 - ZONA PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

In tale zona sono consentiti esclusivamente i servizi necessari per il funzionamento del depuratore.

Viene prescritta esclusivamente la distanza dai confini di ml. 5,00 e dai fabbricati di ml. 10,00, mentre per i rimanenti indici stereometrici sarà demandato alla Commissione Edilizia Comunale 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.

Eventuali deroghe che si rendessero necessarie potranno essere consentite in presenza di comprovata necessità per la realizzazione tecnica degli impianti in oggetto.

Art 33 - ZONE DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE

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 rurali (previsti dalla L.R. n. 24 del 05/03/1985).

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

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

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

In tali casi dovranno essere predisposti i Piani di Recupero di cui all'art. 15 della L.R. 27/06/1985 n. 61 e le zone nelle quali insistono gli edifici sono automaticamente dichiarate degradate (art. 15 L.R. 27/06/1985 n. 61 comma I) con l'atto del Consiglio Comunale che delibera l'ambito territoriale del Piano di Recupero. Devono in ogni caso essere realizzati gli standards minimi previsti dal D.M. 02/04/1968 n. 1444 e dalla L.R. 27/06/1985 n. 61.

In particolare, per le seguenti fasce di rispetto, sono consentite le seguenti opere:

1) Rispetto stradale: in queste zone potranno comunque trovare sede:

ampliamenti delle strade di cui fanno fregio o 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 trasformazione elettrica.

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

Per le zone agricole vale quanto prescritto nel D.M. 01/04/1968 n. 1404.

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

Nelle zone agricole i distacchi che le nuove costruzioni devono rispettare dal piede esterno degli argini maestri del fiume Po sono di ml 300, salvo diverse indicazioni planimetriche.

Nelle aree zonizzate il vincolo di assoluta inedificabilità è di ml 20 dal piede esterno degli argini principali del fiume Po, mentre esiste l'obbligo di ottenere il nulla osta dell'autorità idraulica competente entro la fascia di ml 50 dall'argine per qualsiasi intervento anche di restauro e di ripristino.

In conformità con le disposizioni di cui alla Legge statale n. 431/1985 qualora esistano fiumi, corsi d'acqua classificabili pubblici ai sensi del T.U. sulle acque dell'11.12.1933 n. 1775, devono essere

considerate bellezze naturali in riferimento ai punti 1,3,4 della Legge 1497/39 le rispettive fasce laterali per una profondità di ml 150.

Art. 34 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE.

Sono zone destinate esclusivamente per l'ampliamento e l'eventuale nuova costruzione di strutture cimiteriali.

E' vietata qualsiasi nuova edificazione; per gli edifici esistenti sono consentite le opere di ristrutturazione e di ampliamento previsti per gli edifici rurali (L.R. 24/85). Sono peraltro ammesse piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto, nonché attrezzature pubbliche senza edificazione, parcheggi, ecc.

Le aree sottoposte a rispetto cimiteriale concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.

Art. 35 - ZONA DI RISPETTO DEL DEPURATORE

In tali zone è vietata qualsiasi nuova costruzione residenziale o produttiva, ed è utilizzabile esclusivamente per l'ampliamento e l'eventuale nuova costruzione di strutture tecnologiche.

Le aree sottoposte a rispetto del depuratore, concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.

Art. 36 - ZONA DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Queste aree sono sottoposte a vincolo ambientale, ai sensi della legge 29/06/1939 n. 1497

Ogni intervento all'interno di queste zone deve ottenere il nullaosta da parte della Commissione Provinciale ai Beni Ambientali ed Architettonici, di cui alle L.S. 29/06/1939 n. 1497 e L.R. 04/08/ 1978, n. 41.

Art. 37 - DISCARICA CONTROLLATA

- 1 L'apertura di una discarica, sia di iniziativa comunale che privata, è sottoposta a concessione deliberata dal Consiglio Comunale, sentito il parere delle autorità competenti.
- 2 La domanda di concessione deve essere accompagnata da un "Piano di scarico" comprendente almeno gli elaborati e le indicazioni seguenti:
 - a) planimetria e sezioni in numero sufficiente e in scala adeguata, comunque non inferiore a 1:2000, completa di curve di livello, relative allo stato del terreno prima della discarica e di discarica completata, con indicazione del volume di scarico per singoli settori, qualora il riempimento della discarica sia appunto previsto per settori;
 - b) fotografie in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area;
 - c) relazione sullo stato idrogeologico del sottosuolo, completa del necessario numero di carotaggi e sullo stato delle acque superficiali o incanalate;

- d) relazione sui modi e i tempi di funzionamento della discarica, comprensiva di eventuali disposizioni particolari per accesso, ripianamento, sicurezza, ecc.;
- e) progetto di sistemazione finale del terreno nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, completo della messa in essere di humus vegetale, di cotica erbosa, di piantumazioni o di quanto altro necessario per garantire la rapida ricostruzione di una situazione geologicamente stabilizzata, utilizzando piante erbacee, arbustive ed eventualmente arboree locali;
- f) relazione delle spese necessarie per la suddetta sistemazione finale e piano finanziario.

Art .38- STRADE

Le strade sono classificate nel modo seguente:

- Viabilità territoriale: strade provinciali o statali;
- Viabilità comunale: la viabilità di carattere strettamente comunale, va divisa in primaria, secondaria e di servizio.
 - a) Per viabilità primaria si deve intendere quella che svolge essenzialmente funzioni di scorrimento esterno al centro urbano; la larghezza minima della sede carrabile è di ml 9,00.
 - b) Per viabilità secondaria si deve intendere quella che organizza i collegamenti all'interno degli insediamenti residenziali, a tale scopo è individuata nelle planimetrie di P.R.G.; la larghezza minima della sede carrabile è di ml 7,00.
 - c) Per viabilità di servizio si deve intendere quella che consente lo accesso ai singoli edifici o attrezzature; la larghezza minima della sede carrabile è di ml 6,00, riducibili a ml 4,50 se si tratta di strada ad unica corsia di marcia.

Per le strade in zone produttive (artigianali-industriali-commerciali) la larghezza minima è fissata in ml 7,00, riducibili a ml 5,00 se si tratta di strade ad unica corsia di marcia.

La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata come indicati va.

In fase di esecuzione i tracciati viari potranno subire quelle contenute modifiche dovute alla eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.

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

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può far redigere un piano guida viario nel quale sia identificato l'assetto della circolazione di un'intera zona.

Le opere previste dal presente articolo sono soggette a Concessione.

La viabilità di servizio che consenta l'accesso a non più di tre lotti può essere considerata strada privata.

Art. 39 - MARCIAPIEDI - PERCORSI PEDONALI E/O CICLABILI

I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole e di norma delimitati da cordoli di altezza non inferiore a cm 10 rispetto al piano di viabilità.

Nel caso che detti spazi prospettino su Zone a quote inferiori di cm 30, è prescritta l'adozione di parapetti o altro tipo di riparo.

I marciapiedi devono avere di norma una larghezza non inferiore a ml 1,00.

Tutti i percorsi pedonali, i marciapiedi e i porticati ad uso pubblico, particolarmente quelli che danno accesso ad edifici ed attrezzature di interesse collettivo, devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dall'articolo 3 del D.P.R. 384/1978, relativo all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Le piste ciclabili, qualora siano costituite da un solo senso di marcia, devono avere larghezza minima di ml 1,50; se a due sensi di marcia la larghezza minima deve essere di ml 2,50.

La pavimentazione deve essere di materiale idoneo, con superficie regolare e non sdrucchiolevole.

La cessione gratuita dell'uso perpetuo all'Amministrazione Comunale dell'area destinata ai percorsi pedonali e/o ciclabili determina la possibilità per i privati di conteggiare l'area medesima ai fini edificatori, secondo gli indici dell'area di proprietà retrostante, senza che il percorso determini particolari indici di distacco per gli edifici.

In assenza della cessione d'uso, di cui al comma precedente, i percorsi pedonali determinano l'obbligo dell'osservanza delle disposizioni relative alle strade.

TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 40 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano Regolatore Generale si attua in due modi: tramite intervento urbanistico preventivo e tramite intervento edilizia diretto:

a) l'intervento urbanistico preventivo è richiesto per le zone residenziali di espansione e per le zone produttive di espansione, nonché per quegli interventi in zone di completamento in cui si riscontri una forte carenza di opere di urbanizzazione o il carattere particolare e straordinario della zona induca il Sindaco a subordinare il rilascio delle concessioni ad edificare alla preventiva approvazione dello strumento urbanistico preventivo.

I piani urbanistici attuativi devono comprendere tutta l'area inclusa nella perimetrazione dell'ambito territoriale prevista dal P.R.G., che può essere modificata esclusivamente con la formazione del Programma Pluriennale di Attuazione o con una specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

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

Art. 41 - CONCESSIONI EDILIZIE

Il rilascio delle concessioni edilizie nelle zone di espansione è subordinato alla osservanza di tutte le prescrizioni del piano urbanistico di attuazione convenzionato

Nelle restanti zone il rilascio di concessioni edilizie è subordinato all'osservanza delle destinazioni e degli indici di zona, nonché in ogni caso alla dimostrazione, da parte del richiedente, della proprietà o disponibilità del lotto edificatorio, alla esistenza al momento del rilascio della concessione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto o all'impegno, da parte del richiedente, di eseguirle contemporaneamente all'edificio ed all'assolvimento dell'onerosità delle stesse, ai sensi della L.R. 27/06/1985 n.61.

Le concessioni edilizie si intendono decadute, qualora le opere ad esse relative non siano state iniziate entro un anno dalla data del rilascio della concessione stessa o le concessioni non siano state ritirate dopo 180 gg. dalla comunicazione di ammissibilità del loro rilascio.

L'ubicazione dei vari edifici dovrà essere armonizzata col tessuto urbano esistente; potranno essere richiesti dal Sindaco nuovi allineamenti stradali a rettifica di esistenti andamenti tortuosi, nonché per eventuali altre ragioni estetiche ed urbanistiche; è ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente costruzione del vicino sulle linee di confine o nel caso di presentazione di progetto unitario comprendente più lotti contigui.

Il Sindaco può rilasciare concessioni in deroga alle previsioni urbanistiche generali, nei casi e con le modalità previste dall'art. 80 della L.R. 27/06/1985 n° 61.

Art. 42 - ZONE DI ESPANSIONE

Nelle zone di progetto residenziali e produttive, il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato:

- alla preventiva presentazione da parte delle proprietà interessate ed approvazione da parte del Comune di un “Piano urbanistico attuativo”, di cui all’articolo seguente, relativo all’intero comprensorio e al rilascio del nulla-osta da parte della Regione;
- alla Stipulazione della convenzione fra il Comune e le proprietà interessate, di cui all’art. 63 della L.R. 27/06/1985 n. 61, circa i modi e i tempi di attuazione e l’assunzione dei relativi oneri;
- alla approvazione da parte del Comune dei progetti esecutivi delle opere a carico delle proprietà previste in convenzione;
- all’adempimento da parte della proprietà degli obblighi assunti con la convenzione per le parti che, in base al programma di attuazione definito in sede di convenzione, si riferiscono al lotto edificatorio sul quale viene richiesta la concessione edilizia.

Art. 43 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Il Piano Urbanistico Attuativo, redatto a firma di un Architetto o Ingegnere, dovrà rispettare la zonizzazione indicata nelle tavole di P.R.G., nonché gli indici metrici e volumetrici e le prescrizioni tutte, previste per ciascuna zona, dalle presenti norme di attuazione e dovrà precisare:

- 1) la viabilità secondaria non indicata nelle tavole di P.R.G.;
- 2) le aree riservate a servizi generali del comprensorio, nei casi previsti dalle presenti norme, secondo le percentuali prescritte;
- 3) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici che potrà comportare anche trasferimenti di volumetrie da zona a zona, all’interno del comprensorio;
- 4) la destinazione degli edifici: abitazione, negozi, uffici, magazzini, edifici per gli spettacoli, garages, ecc.;
- 5) la sistemazione dei suoli scoperti: strade di accesso ai lotti, strade pedonali e portici, aree di parcheggio private o aperte all’uso pubblico, aree a verde privato o condominiale, piscine, ecc..

Il progetto di piano dovrà obbligatoriamente contenere gli elaborati tecnici, necessari in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli prescritti dall’art. 12 della L.R. 27/06/1985 n. 61, inclusa la proposta di conservazione di cui all’art. 63 della L.R. medesima.

Art. 44- ACCESSO ZONE DI NUOVA INDIVIDUAZIONE

Le zone di nuova edificazione (D2 – produttiva e F2 – attrezzature di interesse comune) potranno essere servite dalla viabilità comunale esistente mediante proprio autonomo accesso la cui ubicazione, riscontrabile negli elaborati grafici di variante, dovrà essere obbligatoriamente frontale dell'uno rispetto all'altro e simmetrica rispetto all'asse della stessa pubblica via; i due accessi dovranno conformarsi pertanto come unico incrocio sulla stessa viabilità primaria esistente.

Tale accesso è da considerarsi come uno unico consentito dalla strada comunale esistente per ciascuna delle due zone omogenee sopraccitate.

Art. 45 – AMBITO SOGGETTO A S.U.A. DI INIZIATIVA PUBBLICA

Le aree come sopra perimetrale, sono assoggettate a Strumento Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica.

Tale S.U.A. dovrà afferire almeno alla relativa perimetrazione di ambito minimo d'intervento individuata negli elaborati grafici allegati. Qualora ciò non sia possibile per la frammentazione della proprietà fondiaria, esso potrà subire lievi modifiche al fine di adeguarlo ai confini effettivi delle proprietà.

Per l'ambito posto nei pressi dell'area cimiteriale, lo S.U.A. dovrà prevedere adeguata schermatura di tutti i manufatti di progetto realizzata con diaframmi alberati, a mitigazione dell'impatto visivo, posti sui fronti prospicienti il cimitero e la zona agricola.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

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

TITOLO II° - DEFINIZIONE URBANISTICO – EDILIZIE ED ELEMENTI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA

- Art. 4 - Indici di fabbricazione
- Art. 5 - Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici
- Art. 6 - Definizione degli interventi del patrimonio edilizio esistente
- Art. 7 - Definizione delle tipologie prevalenti
- Art. 8 - Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni edilizie
- Art. 9 - Interventi edilizi su aree di proprietà diverse
- Art. 10 - Destinazione d'uso, destinazioni commerciali, piano di sviluppo e di adeguamento

TITOLO III° - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE - NORME RELATIVE – ZONIZZAZIONE – PRESCRIZIONI GENERALI

- Art. 11 - Divisione del territorio comunale in zone
- Art. 12 - Definizioni
- Art. 13 - Zona A1 – Edifici di interesse ambientale con relativo grado di protezione (1-2-3-4)
- Art. 14 - Zona A2 – Comparto di interesse ambientale
- Art. 15 - Zona A3 – Nuclei residenziali di riqualificazione
- Art. 16 - Zona B1 – Residenziale semiestensiva di completamento
- Art. 17 - Zona B2 – Estensiva di completamento
- Art. 18 - Zona C1A – Residenziale di espansione per edilizia economica e popolare
- Art. 19 - Zona C1B – Residenziale con piano di lottizzazione approvato
- Art. 20 - Zona C2 – Residenziale estensiva di espansione
- Art. 21 - Zona D1 – Produttiva di completamento
- Art. 22 - Zona D2 – Produttiva di espansione
- Art. 22B – Zona D3 – Attività ricettive e/o tempo libero
- Art. 22C - Zona D4 – Produttiva speciale (con allegata scheda grafica)
- Art. 22D – Zona D2/1 – Produttiva di progetto
- Art. 23 - Zona E – Agricola
- Art. 24 - Zona F1 – Attrezzature scolastiche
- Art. 25 - Zona F2 – Attrezzature di interesse comune
- Art. 25Bis – Zona F2A – Attrezzature di interesse comune
- Art. 26 - Zona F3A – Verde pubblico attrezzato
- Art. 27 - Zona F3B – Verde pubblico sportivo
- Art. 28 - Zona F3C – Verde privato vincolato
- Art. 29 - Zona F4 – parcheggi
- Art. 29B - Zona F5 – Impianti di approvvigionamento idrico
- Art. 30 - Stazione di servizio
- Art. 31 - Zona cimiteriale
- Art. 32 - Zona per attrezzature tecnologiche
- Art. 33 - Zone di rispetto stradale e fluviale

- Art. 34 - Zona di rispetto cimiteriale
- Art. 35 - Zona di rispetto dal depuratore
- Art. 36 - Zona di tutela ambientale e paesaggistica
- Art. 37 - Discarica controllata
- Art. 38 - Strade
- Art. 39 - Marciapiedi – percorsi pedonali e/o ciclabili

TITOLO IV° - ATTUAZIONE DEL PIANO

- Art. 40 - Modalità di attuazione del Piano
- Art. 41 - Concessioni edilizie
- Art. 42 - Zone di espansione
- Art. 43 - Piani urbanistici attuativi
- Art. 44 - Accesso zone di nuova individuazione
- Art. 45 - Ambito soggetto a S.U.A. di iniziativa pubblica